



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
----

**Séance du Conseil Municipal du JEUDI 18 DECEMBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le **DIX-HUIT DÉCEMBRE** à 14 h 00, le Conseil Municipal de LA TESTE DE BUCH, régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : **Patrick DAVET, Maire**

Les membres du Conseil Municipal ont été convoqués par lettre en date du 12 décembre 2025.

Département  
de la Gironde

---

Commune  
de  
**La Teste de Buch**  
Chef lieu de Canton  
-----

**Étaient présents :**

M. DAVET, Mme GRONDONA, M. SAGNES, Mme POULAIN, M. PASTOUREAU, M. BUSSE, Mme JECKEL, M. BOUDIGUE, M. DUFAILY, Mme TILLEUL, M. BOUYROUX, Mme DEVARIEUX, M. BERILLON, M. BERNARD, Mme DELFAUD, M. AMBROISE, Mme DESMOLLES, M. SLACK, Mme SECQUES, Mme ECHINARD, Mme DELEPINE, M. VOTION, M. BOUCHONNET, M. PINDADO, Mme REAU, M. CHATEAU, Mme PETAS, M. DUCASSE, Mme PHILIP, Mme DELMAS, M. MAISONNAVE, M. MURET, M. CHATEAU

**Nombre de Conseillers :**

**Ont donné procuration** (article L 2121-20 - 1° alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme MONTEIL MACARD à Mme PHILIP  
Mme PAMIES à M. CHATEAU

**Secrétaire de séance** (art. L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme DEVARIEUX

n exercice :

résents :

otants :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025

Publication : 19/12/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Page 1/6

Publié le : 19/12/2025

Par : DAVET Patrick

Document certifié conforme à l'original

http://publiact.fr/documentPublic/844433

Chaine d'intégrité du document : 00 F8 13 70 63 2D AA 87 39 9E 73 56 7D B7 61 99

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

**Rapporteur : M. SAGNES**

**DEL2025-12-517**

**COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH**  
**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**APPROBATION**

Mes chers collègues,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-I et suivants, et R. 153-I et suivants, L. 103-2 et suivants, et particulièrement l'article L. 153-21 et 22 propre à l'approbation du PLU ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 122-4, L123-I et suivants ; R. 122-I7 et R 123-I et suivants

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

Vu la loi n°2003-590 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat,

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, dite « Grenelle I »,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II »,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;

Vu la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique ;

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre approuvé par délibération du Conseil Syndical du SYBARVAL en date du 06 juin 2024,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 06 octobre 2011,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2012-05-70 en date du 31 mai 2012 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025  
Publication : 19/12/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



## COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DECEMBRE 2025

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2013-09-92 en date du 12 septembre 2013 approuvant la modification n°1 du PLU,

Vu l'arrêté municipal n°2014-236 en date du 6 mars 2014 portant sur la mise à jour n°1 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2016-01-41 en date 28 janvier 2016 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2019-07-33 en date du 9 juillet 2019 approuvant la modification n°2 du PLU,

Vu l'arrêté municipal n°2019-1054 en date du 3 octobre 2019 portant sur la mise à jour n°2 du PLU,

Vu l'arrêté municipal n°2021-575 en date du 3 septembre 2021 portant sur la mise à jour n°3 du PLU

Vu l'arrêté municipal n°2021-863 en date du 20 décembre 2021 portant sur la mise à jour n°4 du PLU

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2023-04-163 en date du 12 avril 2023 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de création de la piste cyclable de la Lagune,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2024-02-69 en date du 22 février 2024 approuvant la procédure de modification n°3 du PLU,

Vu l'arrêté municipal n°2024-478 en date du 03 mai 2024 portant sur la mise à jour n°5 du PLU,

Vu la délibération n°2022-04-185 du Conseil Municipal du 12 avril 2022 prescrivant la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération n°DEL2024-09-492 du Conseil Municipal du 26 septembre 2024 prenant acte du premier débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°DEL2025-02-55-1 du Conseil Municipal du 6 février 2025 prenant acte du second débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°DEL2025\_04\_146 en date du 10 avril 2025 tirant le bilan de la concertation menée conformément à la délibération en date du 12 avril 2022 et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes publiques consultées,

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle Aquitaine en date du 3 juillet 2025,

Vu la décision du tribunal administratif de Bordeaux N'E25000080 /33 en date du 3 juin 2025, désignant M. LEHEUP Philippe comme commissaire enquêteur, et Mme BASSEZ Agnès en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu l'arrêté de M. le Maire en date du 24 juillet 2025 prescrivant l'enquête publique du 21 août au 27 septembre 2025,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 août au 27 septembre 2025 12h,

Vu les observations du public,

Vu les pièces du dossier de PLU soumis à enquête publique,

Vu les projets de périmètres délimités des abords (PDA) autour de la villa GENESTE et de l'hôtel de **BALESTE**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025

Publication : 19/12/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Vu les résultats de l'enquête publique, le rapport de Monsieur le commissaire enquêteur remis en date du 29 octobre 2025 et son avis favorable avec réserve unique, et recommandations,

Vu le projet de PLU comprenant notamment :

- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Le règlement et ses documents graphiques,
- Les annexes.

Vu la note de synthèse jointe à la présente délibération et ses annexes,

**Considérant** que le projet de PLU de la commune de La Teste-de-Buch s'est construit à partir d'un projet territorial mettant en perspective des enjeux et des objectifs qui ont été déclinés dans trois grandes orientations au sein du projet d'aménagement et de développement durable :

- Favoriser un développement urbain vertueux,
- Pérenniser et conforter les activités économiques,
- Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire.

**Considérant** que le projet de PLU arrêté le 10 avril 2025 en conseil municipal a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et autres personnes consultées, ainsi qu'à la MRAe.

**Considérant** que l'enquête publique a été organisée du jeudi 21 août au samedi 27 septembre 2025 12h et que le dossier d'enquête publique complet était consultable à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch et aux mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux ainsi que sur le registre numérique. Outre le contenu obligatoire fixé par les textes, une note de réponse générale de la commune de La Teste-de-Buch a été jointe au dossier d'enquête publique afin d'apporter plusieurs clarifications en réponse à certains avis émis (par les personnes publiques associées, autres personnes publiques consultées et la MRAe) s'agissant notamment du respect de la capacité d'accueil du territoire par le projet de PLU et du respect des objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (« ENAF »).

Durant la phase d'enquête publique, 1086 observations ont été formulées sur les registres dématérialisés ou papiers, témoignant d'une participation forte du public, sur les thèmes suivants :

- Perspectives démographiques, logements, préservation des espaces verts, nature en ville, densification, capacités des infrastructures et réseaux, urbanisation, mobilités ;
- Généralités et présentation particulière d'OAP, synthèse sur les OAP de Cazaux et présentation, observations zones 2AU :
  - Secteurs OAP et AU,
  - Prés Salés Ouest,
  - Enclos du Cap de Lande,
  - Bordes Est,
  - Le Baou-Les Maraichers,
  - Lede de la Seuve,
  - Sécarry,
  - La Humeyre,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025  
Publication : 19/12/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



- Cap de Mount,
  - Jaumard Pins de Cazaux,
  - Cazaux Nord 1,
  - Cazaux Nord 2,
  - Cazaux Ouest canal,
  - Pyla 2AU
- 
- Présentation par thèmes retenus, par ordre alphabétique :
    - Cabanes forestières,
    - Campings de la Dune, RD 218,
    - Chemin de randonnées, sentier du littoral,
    - Forêt usagère,
    - Golf,
    - Parkings, Plaine Moga, dune du Pilat,
  - Observations concernant le règlement écrit et les zonages :
    - Règlement,
    - Zone
  - Contributions d'associations et groupes présentés par ordre alphabétique,
  - Observations particulières hors thématiques,
  - Périmètres des abords des monuments historiques.

Le procès-verbal d'enquête publique a été transmis à la commune le 6 octobre 2025, laquelle y a répondu par l'envoi d'un mémoire en réponse daté du 21 octobre 2025.

Le rapport final du commissaire enquêteur accompagné de ses conclusions motivées ont été communiqués à la commune le 29 octobre 2025.

**Considérant** que le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de révision du PLU avec **une réserve**, tenant à prévoir, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat et d'hébergement, une planification de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés, adaptée à l'évolution de la population et aux aménagements des réseaux. Cette réserve a été levée dans la version finale du PLU, puisqu'un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a été précisée pour chacune des OAP du document d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur exprime également dans son avis plusieurs **recommandations**, prises en compte dans la version finale, et ci-après reproduites :

- Suivre, avec une très grande attention, la croissance de la population afin d'adapter le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour parvenir au seuil défini par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine,
- Examiner l'aspect réglementaire des documents « Patrimoine naturel et paysager à protéger », « Inventaire des cabanes forestières », « Edifices à protéger » et, « Devantures commerciales »,
- Amender les imprécisions du dossier et poursuivre les travaux pour réduire, au maximum, les ambiguïtés de caractère technique et opérationnel, notamment dans le règlement,
- Poursuivre le dialogue avec les contributeurs ayant formulé des observations méritant un examen au cas par cas, avant la prise de décision,
- Produire une déclaration faisant état de la manière dont il a été tenu compte des avis des organismes consultés, en particulier d'apporter des réponses précises aux nombreuses recommandations de l'Autorité environnementale.

**Considérant** qu'à la suite des conclusions motivées de Monsieur le commissaire enquêteur, des avis émis par les personnes publiques associées, autres personnes publiques consultées et MRAe et des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025

Publication : 19/12/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

observations déposées sur les registres par le public, plusieurs modifications qui découlent de l'enquête publique et qui ne modifient pas l'économie générale du PLU ont été apportées pour tenir compte de certaines des demandes formulées. L'ensemble des modifications apportées postérieurement à l'enquête publique est présenté dans la note de synthèse et ses annexes jointes à la présente délibération,

**Considérant** que ces adaptations non substantielles apportées au projet de PLU constituent des ajustements qui n'ont pas pour effet d'infléchir le parti d'urbanisme retenu dans le PADD et ne bouleversent pas l'économie générale du projet,

**Considérant** que le PLU tel qu'il est révisé est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, je vous propose, mes chers Collègues, après avis de la commission rénovation urbaine, aménagement de l'espace, développement économique et touristique du 11 décembre 2025, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le PLU dans sa version finale, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **DIRE** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicités et d'informations prévues aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme.
- **DIRE** que, conformément à l'article L 153-22 du Code de l'Urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public au secrétariat du service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville,
- **PRECISER** que, conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera exécutoire à compter :
  - o de sa réception en préfecture,
  - o de l'accomplissement des mesures de publicité,
  - o de sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme,
- **AUTORISER** monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier,
- **DIRE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

M. CHATEAU – Mme PAMIES par procuration ne participent pas au vote et quittent la séance durant le vote.

Oppositions : M. DUCASSE – Mme MONTEIL MACARD par procuration – Mme PHILIP – Mme DELMAS – M. MAISONNAVE – M. MURET – Mme PETAS

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à la majorité.

Isabelle DEVARIEUX

Patrick DAVET

Secrétaire de séance

Maire de La Teste de Buch

Conseiller départemental de la Gironde

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025  
Publication : 19/12/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET