

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

Note explicative de synthèse

I/ Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet d'approuver la version finale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Teste-de-Buch.

Le PLU est un document d'urbanisme élaboré à l'initiative de la commune et encadré par le Code de l'Urbanisme. C'est un document réglementaire guidé par des choix politiques qui précise le droit des sols, c'est-à-dire les possibilités d'utilisation de chaque terrain présent sur le territoire communal.

S'appuyant sur un rapport de présentation, il permet ainsi :

- d'exprimer un projet d'urbanisme, notamment via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui intègre la vision politique portée pour le territoire ,
- de préciser le droit des sols, c'est-à-dire les possibilités d'utilisation de chaque terrain, via les parties réglementaires telles que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement écrit et documents graphiques (zonage).

Il s'inscrit dans la hiérarchie des normes et doit donc être compatible ou prendre en compte les documents de portée supérieure, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (SCoT).

II/ Le contexte de la révision du PLU de La Teste de Buch :

Par délibération n°2022-04-185 en date du 12 avril 2022 le Conseil Municipal de La Teste de Buch a prescrit la mise en révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixé les modalités de la concertation avec le public. Les objectifs de la révision du PLU inscrits dans la délibération du Conseil Municipal sont les suivants :

- Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre approuvé le 6 juin 2024 ;
- Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire ;
- Dresser le PLU en PLU patrimonial.

La procédure que la commune a engagée s'est déclinée en trois grandes étapes :

- Le diagnostic,
- Les orientations générales du PADD,
- La traduction réglementaire du PADD.

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

La déclinaison de ces trois grandes étapes a permis de construire un projet territorial établi à partir du diagnostic qui a mis en évidence les principaux enjeux auxquels il faut apporter des réponses, notamment en matière de :

- Développement économique,
- De commerces,
- D'équipement et de service,
- De développement agricole, Pêche-Mer et sylviculture
- D'aménagement de l'espace,
- D'équilibre social de l'habitat,
- Transports.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), annexé à la délibération du conseil municipal en date du 6 février 2025, traduit l'équilibre entre la protection du cadre environnemental exceptionnel du territoire communal - un des vecteurs historiques de sa renommée – avec les conditions de son développement urbain et économique. Dans cette perspective, la politique du logement et la maîtrise des zones d'urbanisation future revêtent une importance toute particulière. Ainsi ce projet se décline en trois grandes orientations qui sont le reflet de cette volonté :

1. Favoriser un développement urbain vertueux

Cette orientation est déclinée en 4 objectifs :

- 1.1 Une Tripolarité assumée
- 1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations
- 1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation
- 1.4 Préserver le patrimoine architectural

2. Pérenniser et conforter les activités économiques

Cette orientation est déclinée en 4 objectifs :

- 2.1 Maintenir et développer les activités économiques
- 2.2 Redéfinir l'offre commerciale
- 2.3 L'accessibilité numérique
- 2.4 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant

3. Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

Cette orientation est déclinée en 7 objectifs :

- 3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB
- 3.2 Développer la nature en ville
- 3.3 Le paysage à valoriser
- 3.4 Des risques aux effets limitants
- 3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire
- 3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste
- 3.7 Développer les énergies renouvelables

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

La mise en œuvre et le suivi rigoureux de cette méthodologie ont permis d'arrêter le projet de PLU et de tirer le bilan de la concertation par délibération n°DEL2025_04_146 en date du 10 avril 2025.

III/ Contenu du projet de PLU :

Le projet de PLU se compose :

- DU rapport de présentation (Pièce 1) comprenant les pièces suivantes :

- Tome 1 : Diagnostic
- Tome 2 : État initial de l'environnement
- Tome 3 : Justification des choix
- Tome 4 : Etude de densification
- Tome 5 : Incidences, mesures et indicateurs de suivi
- Tome 6 : Résumé non technique

-Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce 2)

-Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3)

-Des Plans de Zonage (Pièce 4) comprenant les pièces suivantes

- Plan de Zonage global 1/16 500 (Pièce 4.1)
- Plan Nord 1/7 500 (Pièce 4.2)
- Plan Centre 1/7 500 (Pièce 4.3)
- Plan Sud 1/7 500 (Pièce 4.4)

-Du Règlement (Pièce 5)

-Des Annexes (Pièce 6) comprenant les pièces suivantes

- 6.1 Servitudes d'Utilité Publique
- 6.2 PPRi Submersion marine
- 6.3 PPR Avancée Dunaire
- 6.4 PPRT Cazaux
- 6.5 Risques
- 6.6 Nuisances et pollutions
- 6.7 Incendie
- 6.8 Assainissement
- 6.9 Déchets
- 6.10 Liste des lotissements
- 6.11 Règlement local de publicité
- 6.12 Risques technologiques
- 6.13 Inventaire cabanes forestières
- 6.14 Charte architecturale
- 6.15 Devantures commerciales
- 6.16 Edifices à protéger
- 6.17 Patrimoine naturel et paysager à protéger
- 6.18 Droit de préemption urbain
- 6.19 Carte Durègne

IV/ la concertation :

Le projet de PLU résulte d'une concertation dont les modalités ont été fixées par délibération du Conseil Municipal n°2022-04-185 du 12 avril 2022.

Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la délibération de mise en révision
- Diffusion d'articles dans la presse locale
- Information dans les bulletins municipaux
- Exposition des travaux en cours et notamment sur le site internet de la commune
- Consultation de documents en Mairie

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Consultation du comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme,
- Organisation de réunions publiques,
- Présentation des travaux en cours aux conseils de quartier,
- Tenue d'un registre en Mairie, destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure,
- Tenue d'un registre numérique permettant à la population de déposer ses observations par voie numérique,
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire,
- Permanences assurées à la mairie par l'Adjoint délégué à l'Urbanisme dans la période de 1 mois précédant l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal.

A chaque étape clé, il est précisé que les personnes publiques associées, personnes publiques consultées (services de l'Etat, Chambre d'Agriculture...) ont participé à des réunions de travail. Ces réunions de travail se sont déroulées à l'hôtel de ville :

- le 24 septembre 2024 autour de la présentation du diagnostic et du PADD. Les échanges ont permis de faire évoluer l'écriture du PADD,
- le 15 janvier 2025 autour de la présentation du PADD et de l'étude densification en vue du second débat en conseil municipal du 6 février 2025. Les échanges ont permis de valider la dernière version du PADD et d'apporter des précisions dans l'étude densification,
- le 20 février 2025 autour de la présentation du projet de PLU avant arrêt en conseil municipal du 10 avril 2025. Cette présentation a permis de préciser certains points aux personnes publiques associées et d'en faire évoluer au regard des remarques.

V- Bilan de concertation et arrêt du projet de PLU

Par délibération n°DEL2025_04_146 du 10 avril 2025 le conseil municipal a constaté que les modalités de la concertation fixées par délibération initiale avaient été respectées, a tiré et approuvé le bilan de la concertation, et a arrêté le projet de 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

VI- La phase de consultation sur le projet arrêté de PLU

Le PLU arrêté a fait l'objet d'un envoi, conformément au code de l'urbanisme, pour avis, aux personnes publiques associées, aux autres personnes publiques consultées et à la MRAe.

L'ensemble des avis formulés a été joint au dossier d'enquête publique, et a fait l'objet d'une synthèse par le commissaire enquêteur dans son rapport (cf. p. 15 du rapport d'enquête publique).

Ces avis sont annexés à la présente note de synthèse (Annexe I).

Préalablement à l'organisation de l'enquête publique, une réunion de travail sur le contenu de l'avis émis par l'Etat a été organisée en Sous-Préfecture le 22 juillet 2025, en présence de M. Le Sous-Préfet et des représentants de ses services, afin d'étudier les évolutions à apporter au PLU, postérieurement à l'enquête publique, notamment sur la reconstruction des cabanes. La commune a exprimé le souhait que ces cabanes, qui représentent une partie importante du patrimoine du territoire, puissent être reconstruites tout en garantissant la sécurité nécessaire. A ce titre, des dispositions réglementaires ont été prises dans le document.

VII/ La phase d'enquête publique

Le dossier mis à disposition du public lors de l'enquête publique, était celui arrêté par délibération n°DEL2025_04_146 en date du 10 avril 2025 auquel était joint l'ensemble des pièces obligatoires au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme.

Pour assurer la compréhension du public et du commissaire enquêteur, une note de réponse générale aux remarques émises par les Personnes Publiques Associées (PPA), autres personnes publiques consultées et MRAe sur le projet de PLU arrêté a été joint par la commune de La Teste-de-Buch au dossier d'enquête publique. Cette note de réponse générale a permis de clarifier et de démontrer le respect de la capacité d'accueil du territoire par le projet d'aménagement du PLU, ainsi que des objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (« ENAF »), thématiques soulevées à plusieurs reprises dans les avis rendus par les personnes publiques associées, autres personnes publiques consultées et la MRAe.

Le commissaire enquêteur a contrôlé et précisé dans son rapport que l'enquête et les permanences se sont déroulées conformément aux modalités prescrites, dans de bonnes conditions et que chacun a pu consulter le projet arrêté et formuler ses observations.

La participation du public a été forte puisque 110 personnes se sont présentées lors des cinq permanences (soit 13 à la première, 24 à la deuxième, 16 à la troisième, 27 à la quatrième et 30 à la dernière). Le climat a toujours été serein.

Le dossier dématérialisé d'enquête publique, avec le projet de PLU, a été régulièrement consulté, avec au total 17 093 visiteurs (dont 1020 le 26 septembre 2025) et 8451 téléchargements.

Au total, 1086 observations ont été recueillies (dont 89 sur les registres d'enquêtes papiers disponibles à l'hôtel de ville, en mairies annexes de Pyla-sur Mer et Cazaux, ainsi que sur le registre numérique) et 16 courriers ont été reçus au siège de l'enquête.

Les permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur le :

- Jeudi 21 août 2025 de 9h à 12h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch ;
- Mercredi 27 août 2025 de 9h à 12h à la mairie annexe de Pyla-sur-Mer ;
- Mardi 9 septembre 2025 de 14h à 17h à la mairie annexe de Cazaux ;
- Lundi 15 septembre 2025 de 14h à 17h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch ;
- Samedi 27 septembre 2025 de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch.

Suite à l'organisation de l'enquête publique, Monsieur le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse le 6 octobre 2025.

Un mémoire en réponse lui a été transmis par la commune de La Teste-de-Buch le 21 octobre 2025.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 29 octobre 2025. (Annexe 2)

A la suite de l'analyse des requêtes formulées lors de l'enquête publique, Monsieur le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU assorti de cinq recommandations et d'une réserve unique.

Réserve : Prévoir une planification de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés, adaptée à l'évolution de la population et aux aménagements des réseaux.

Recommandations :

1. 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,
2. Examiner l'aspect réglementaire des documents « Patrimoine naturel et paysager à protéger », « Inventaire des cabanes forestières », « Edifices à protéger » et, « Devantures commerciales »,
3. Amender les imprécisions du dossier et poursuivre les travaux pour réduire, au maximum, les ambiguïtés de caractère technique et opérationnel, notamment dans le règlement,
4. Poursuivre le dialogue avec les contributeurs ayant formulé des observations méritant un examen au cas par cas, avant la prise de décision,
5. 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.

L'ensemble des contributions des personnes publiques associées, autres personnes publiques consultées, MRAe, du public et du commissaire enquêteur ont fait l'objet d'un travail d'analyse et de réponse par la commune de La Teste-de-Buch (cf. annexe 3 relative aux réponses aux observations des personnes publiques associées, autres personnes publiques consultées et MRAe, valant « déclaration » liée à la 5^{ème} recommandation du commissaire enquêteur et annexe 4 relative aux suites apportées aux contributions du public).

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

VIII/ La version finale du PLU

VIII-a/ La réserve et les recommandations du commissaire enquêteur sont intégrées à la version finale du PLU

La réserve émise par le commissaire enquêteur a été levée dans la version finale du PLU qui précise, pour chaque OAP, les temporalités d'ouverture à l'urbanisation (cf. pièce 3.0 du dossier de PLU correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)).

OAP	Temporalité d'ouverture à l'urbanisation
Les Prés Salés Ouest	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
L'enclos Cap de Lande	0 à 6 ans ou au-delà à partir de l'approbation du PLU
Bordes Est	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Lède de la Seuve	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Le Baou-les Maraichers	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Sécary	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
La Humeyre	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Cap de Mount	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Jaumard Pins de Cazaux	Au-delà de 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Cazaux Ouest/Canal	Au-delà de 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Cazaux Nord 1	Au-delà de 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Cazaux Nord 2	Au-delà de 6 ans à partir de l'approbation du PLU

Les recommandations du commissaire enquêteur qui impliquaient des ajustements du PLU ont été suivies.

a/Suivi de la croissance de la population en lien avec la consommation d'ENAF

Monsieur le commissaire enquêteur recommande de 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,

A la lecture de cette recommandation la commune est favorable et a mis déjà en place un indicateur de suivi à cet effet en s'appuyant sur les sources INSEE (cf. p 215 du résumé non technique de l'évaluation environnementale).

b/Aspect réglementaire des documents Patrimoine naturel et paysager à protéger », « Inventaire des cabanes forestières », « Édifices à protéger » et, « Devantures commerciales »

Monsieur le commissaire enquêteur recommande d'examiner l'aspect réglementaire des documents « Patrimoine naturel et paysager à protéger », « Inventaire des cabanes forestières », « Édifices à protéger » et, « Devantures commerciales »,

A la lecture de cette recommandation la commune déplace ces documents de la pièce 5 (règlement) à la pièce 6 (Annexes) du PLU compte tenu de leur aspect incitatif et non réglementaire.

c/Amendement des imprécisions figurant dans le dossier

Monsieur le commissaire enquêteur recommande d'amender les différentes imprécisions du dossier et poursuivre les travaux pour réduire, au maximum, les ambiguïtés de caractère technique et opérationnel, notamment dans le règlement.

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

A la lecture de cette recommandation la commune a effectué les rectifications nécessaires afin de clarifier l'écriture du règlement sur les points issus des observations ou des avis PPA (cf. tableau des modifications apportées au PLU postérieurement à la phase d'enquête publique, contenu dans la version finale du PLU, et annexé à la note de synthèse).

d-Dialoguer avec les contributeurs ayant formulé des observations méritant un examen au cas par cas, avant la prise de décision

Monsieur le commissaire enquêteur recommande de dialoguer avec les contributeurs ayant formulé des observations méritant un examen au cas par cas, avant la prise de décision.

A la lecture de cette recommandation la commune a répondu à l'ensemble des demandes identifiées dans le PV de synthèse rédigé par le commissaire enquêteur et identifiées dans le chapitre : « observations méritant un examen au cas par cas » (cf. annexe 4 relative aux suites apportées aux contributions du public et annexe 5 relative aux observations méritant un examen au cas par cas).

e-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

Monsieur le commissaire enquêteur recommande de rédiger 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.

A la lecture de cette recommandation la commune a réalisé un tableau dans lequel sont synthétisées les avis des personnes publiques associées et personnes publiques consultées et les réponses apportées. (Cf annexe 3)

VIII-b/ La version finale du PLU prend en compte les observations émises par le public lors de la phase d'enquête publique

Cf l'annexe 4 relative aux suites apportées aux contributions du public.

VIII-c/ Modifications effectuées sur les pièces constitutives du PLU suite aux avis et contributions liées à l'enquête publique.

Cf annexe 6 relative aux modifications effectuées sur les pièces constitutives du PLU suite aux avis et contributions liées à l'enquête publique.

Il ressort de ce tableau que l'ensemble des modifications opérées résultent de l'enquête publique et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

IX Annexes à la note de synthèse :

La présente note de synthèse contient les documents suivants :

- Annexe 1 : Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), autres personnes publiques consultées et MRAe ;
- Annexe 2 : Le rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

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

Accusé certifié exécutoire

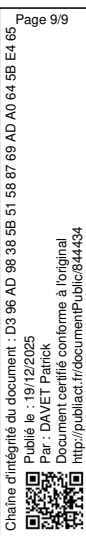
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

- Annexe 3 : Réponses aux observations des personnes publiques associées, autres personnes publiques consultées et MRAe valant « déclaration » liée à la 5^{ème} recommandation du commissaire enquêteur.
- Annexe 4 : Suites apportées aux contributions du public.
- Annexe 5 : Réponses aux observations méritant un examen au cas par cas
- Annexe 6 : Modifications effectuées sur les pièces constitutives du PLU suite aux avis et contributions liées à l'enquête publique.

La délibération a pour objet :

- **D'APPROUVER** le PLU dans sa version finale, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **DE 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, d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département,
- **DE 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,
- **DE PRECISER** que, conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera exécutoire à compter :
 - de sa réception en préfecture,
 - de l'accomplissement des mesures de publicité,
 - de sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme,
- **D'AUTORISER** monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier,
- **DE 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.



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