

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du JEUDI 06 FÉVRIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le **SIX FÉVRIER** à 15 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 31 janvier 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 DELMAS,
M. MAISONNAVE, M. MURET, M. CHATEAU

Nombre de Conseillers :

. en exercice :

. présents :

. votants :

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

Mme MONTEIL-MACARD à Mme DELMAS
Mme PHILIP à M. MAISONNAVE
Mme PAMIES à M. CHATEAU

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

Mme JECKEL

Rapporteur : M. SAGNES

DEL2025-02-55

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

2^{ème} Débat sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durables

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L151-I et suivants, L151-5 L153-12, R123-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°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 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,

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,

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 note de synthèse jointe,

Mes chers Collègues,

La commune de La Teste-de-Buch est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/10/2011. Celui-ci a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

Pour rappel, afin de notamment prendre en compte les récentes évolutions législatives en matière de planification urbaine, d'adapter le document au projet de territoire de la nouvelle équipe municipale et à l'obligation de se mettre en compatibilité avec le SCoT, le Conseil Municipal a prescrit par délibération du 12 avril 2022 la révision du PLU.

Le PADD a été débattu une première fois en conseil municipal du 26 septembre 2024. Depuis ce premier débat, le PADD a été modifié et enrichi, notamment afin de tenir compte des évolutions prévues par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Ainsi que l'impose le juge administratif, un nouveau débat doit avoir lieu lorsque des modifications – qui, compte tenu de leur nature et portée remettent en cause substantiellement les orientations générales – sont apportées au projet de PADD déjà débattu (CAA Bordeaux 4 décembre 2018, 17BX00304).

La première phase de la procédure de révision du PLU consistant à réaliser les études préalables, à savoir le diagnostic du territoire et ses enjeux, a permis de redéfinir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations détermineront le parti

pris en matière d'aménagement du territoire communal pour les années à venir et font l'objet du débat de ce jour.

Je vous rappelle que le contenu du PADD est encore susceptible d'évoluer au gré des remarques formulées lors de la concertation préalable du public. Le débat du PADD n'a donc pas un caractère décisionnel.

Le PADD se décline en trois grandes orientations.

L'orientation n°1 vise à « favoriser un développement urbain vertueux ». Elle se décline en quatre objectifs :

- Une tripolarité assumée,
- Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations,
- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation,
- Préserver le patrimoine architectural.

L'orientation n°2 vise quant à elle à « pérenniser et conforter les activités économiques ». Elle se décline en quatre objectifs :

- Maintenir et développer les activités économiques,
- Redéfinir l'offre commerciale,
- Renforcer l'accessibilité numérique,
- Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant le patrimoine touristique existant.

L'orientation n°3 vise enfin à « protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire ». Elle se décline en sept objectifs :

- Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la Trame verte et bleue,
- Développer la nature en ville,
- Le paysage à valoriser,
- Des risques aux effets limitants,
- L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire,
- Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste,
- Développer les énergies renouvelables.

L'ensemble du conseil municipal a reçu une copie du PADD dans son intégralité ainsi que l'étude de densification (version document de travail).

Nous allons donc, mes chers collègues, débattre, à partir de la note de synthèse ci-jointe, les orientations générales du PADD qui formalisent le projet de territoire qui sera décliné au sein des documents qui composent le dossier de PLU.

En conséquence je vous demande ensuite, mes chers collègues, après avis de la commission rénovation urbaine, aménagement de l'espace, développement économique et touristique du 30 janvier 2025, de bien vouloir :

- DÉBATTRE des orientations générales du PADD qui formalisent le projet de territoire qui sera décliné au sein des documents qui composent le dossier de PLU, à partir de la note de synthèse, des documents de PADD ci-joints,
- PRENDRE ACTE de la tenue ce jour, au Conseil municipal, du second débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU, ainsi que le prévoit l'article L153-12 du code de l'urbanisme. Ce débat est retranscrit en annexe I de la délibération,

Les élus, après avoir entendu l'exposé de M. DUPUY, Urbaniste et Chef de projet du bureau d'études Métropolis, prennent acte à l'unanimité de la tenue du débat.

- AUTORISER Monsieur le Maire à surseoir à statuer, conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme et dans les conditions de délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Abstention : M. MURET

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

Christelle JECKEL

Secrétaire de séance

Patrick DAVET



Maire de La Teste de Buch
Conseiller départemental de la Gironde

Ampliation de la présente délibération est transmise à Monsieur le Préfet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20250206-DEL2025_02_55-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/02/2025

Publication : 12/02/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



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

**2^{ème} Débat sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de
Développement Durables**

ANNEXE I - Délibération 2025-02-55

Monsieur le Maire

Nous arrivons à la délibération sur le débat du PADD, avant que la délibération soit lue, je voudrais rappeler que nous avons eu un 1er débat au conseil municipal du 26/09/2024, avec la présentation des..... M Ducasse jusqu'à présent vous vous êtes bien comporté continuez, vous avez été débouté donc l'histoire est faite, je continue.....premiers éléments de diagnostics et des premiers éléments de PADD au comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme, conseils de quartier et conseils des sages, cela a été fait en réunion du 17/04/2024 et il y a eu la présentation des éléments du diagnostic du PADD en réunion publique le 09/10/2024 , la présentation du PADD et étude de densification en réunion des PPA le 15/01/2025 et la présentation du PADD et de l'étude de densification en réunion devant le comité consultatif de l'aménagement de l'urbanisme , les conseils de quartiers et conseils des sages du 29/01/2025.

Maintenant nous allons vous présenter ce PADD et ensuite nous débattons, vous avez eu tous les éléments physiques ou sur le site de la ville, on vous l'a signifié, il n'y aura pas d'autres éléments que vous n'avez pas eus et on est parti pour la présentation. C'est Métropolis qui va présenter, M Dupuy je vous donne la parole.

Monsieur DUPUY

Je vais vous faire la présentation préalable au débat, c'est un résumé de tout ce qui a déjà été présenté aux personnes publiques associées, au conseil consultatif, l'objectif c'est de vous représenter les orientations du PADD et l'étude de densification.

Concernant le PADD, juste pour rappel, c'est l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui s'applique et qui définit ce que doit être un PADD, à savoir un certains nombres d'orientations générales à définir avec des thématiques à aborder et aussi fixer des objectifs chiffrés des modérations de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Il a été rajouté par la Loi climat et résilience que pour justifier d'une ouverture à l'urbanisation sur des espaces naturels agricoles et forestiers, cette étude de densification devait montrer que les capacités d'aménager ou de construire ont été déjà mobilisées dans les espaces urbanisés.

Nous avons besoin de nous étendre pour répondre à un certain nombre d'objectifs, notamment de production de logements.

Concernant ce PADD, il s'articule autour de 3 grands axes et de 15 grandes orientations.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

L'axe 1 favoriser un développement urbain vertueux et on va rentrer un peu plus dans le détail avec des compléments d'orientations suite à l'étude de densification.

L'axe 2 pérenniser et conforter les activités économiques

Axe 3 protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

L'axe 1 : 4 orientations majeures à savoir assumer la tripolarité de la commune, diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations, privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation, et préserver le patrimoine architectural.

Concernant cette question de diversification :

- il faut acter une croissance de population, compatibilité avec ce que dit le SCOT, orientation majeure, c'est de se caler sur une croissance démographique de 0,8% par an qui est aussi en compatibilité avec l'objectif du PLH.

- Pour répondre aux besoins et aux objectifs de production de logements, reprendre ces objectifs qui sont inscrits dans le PLH à savoir la création de 205 nouveaux logements par an, dont 130 logements sociaux par an afin de répondre à l'objectif de rattrapage des obligations légales, Article 55 de la loi SRU.

- On poursuit la diversification du parc de logements, on garantit une mixité sociale et inter-générationnelle et on permet aussi le développement d'offre de logements pour les saisonniers et aussi touristiques.

Aussi il y a des orientations complémentaires sur les 3 polarités majeures notamment sur le centre-ville avec privilégier tout ce qui est développement des services et des commerces et donc le parcours marchand qui est à renforcer, c'est aussi encadrer la division parcellaire et créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur lesquelles il va y avoir l'application de servitudes de mixité sociale, pourquoi, on sait très bien que les divisions parcellaires permettent de continuer une croissance du nombre de logements et aussi une croissance démographique mais cette division ne permettra pas de répondre aux objectifs de production de logements sociaux.

Ces OAP ont été définies en ciblant les espaces libres à l'intérieur de l'agglomération, c'est ce que nous demande la loi et en identifiant des espaces naturels agricoles et forestiers en extension (ENAF), pour permettre d'atteindre ces objectifs de mixité sociale. Nous avons 12ha d'espaces naturels agricoles et forestier situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine qui seront utilisés préférentiellement c'est l'objectif de la loi, ces 12ha ne permettront pas d'atteindre l'objectif de production de logements.

Il est nécessaire d'identifier d'autres espaces en continuité des agglomérations définies dans le SCOT et on a identifié 23ha d'espaces naturels agricoles et forestiers pour atteindre cet objectif complémentaire et il ne faut pas oublier sur chacun de ces espaces, que ce soit à l'intérieur des enveloppes agglomérées et à l'extérieur on a l'obligation d'être en compatibilité avec l'objectif du SCOT qui est une densité de 50 logements/ha et donc la question de la définition de la forme urbaine.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

Cet objectif de consommation d'espaces naturels c'est de regarder la période de référence de 2011-2020 qui définit la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers que vous avez vécu et pour laquelle tous les 10 ans il faut réduire de moitié, c'est ce que dit la loi, sauf que vous avez le SRADDET qui a défini que sur cette partie de la Gironde l'objectif n'était pas de moins de 50 mais moins 54 % donc pour être compatible avec les objectifs supérieurs il a été choisi d'appliquer ce ratio de réduction de consommation d'espace, pour chacune des périodes, 2021-2030 et 2031-2040 le calcul de ce que vous auriez en terme d'objectifs, pour 2021-2030 vous auriez 32,15 ha de consommation d'espaces naturels et forestiers, il faut retirer la consommation de 2021 qui s'élève à 2,7ha déjà construit, on attend les résultats pour 2022-2023 et 2024 qui viendront se soustraire à ce potentiel, pour l'instant nous sommes sur un peu plus de 29ha et sur 2031-2040 moins 54% sachant que l'objectif du PLU est d'aller jusqu'en 2037, la moitié de ce potentiel, on divise encore par 2, cela veut dire que l'on se projette sur le PLU une enveloppe de presque 37ha de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

On va tout à l'heure rentrer un peu plus dans le détail par l'étude de densification et voir si on est compatible avec cet objectif, la réponse est oui.

Axe 2 : Pérenniser et conforter les activités économiques avec 4 orientations, maintenir et développer les activités économiques, redéfinir l'offre commerciale, renforcer l'accessibilité numérique, redéfinir ou développer l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant.

En complément de ce qu'il avait déjà été dit c'est que du point de vue du maintien et développement des activités économiques en compatibilité avec le SCOT, il y a de grandes prescriptions, notamment stopper le développement des grandes et moyennes surfaces sur le territoire en ciblant la zone d'activité existante avec privilégiant l'artisanat mais aussi l'intensification de tout ce qui va se passer dans le Parc Economique du Pays de Buch et sur lequel il va y avoir une orientation d'aménagement et de programmation particulière puisque c'est une demande spécifique et une prescription du SCOT.

La question de l'offre commerciale, puisqu'il n'y a plus de développement possible de grandes et moyennes surfaces en terme commercial c'est de retravailler le commerce dans le centre-ville avec le maintien et le développement de linéaires commerciaux, notamment le long du parcours marchand avec maintien des façades mais aussi l'accès aux étages et faciliter cette mixité entre logements et commerces.

Etendre ce parcours marchand jusqu'à la façade maritime, c'est un axe important sur la Teste. La question aussi de ce qui va se passer sur les Prés salés Ouest, il faut envisager et intégrer en terme de développement commercial, développer des commerces de proximité sur Cazaux, et maintenir les commerces présents au Pyla.

La question de l'offre touristique, selon les pôles, Cazaux implantation ou la définition d'un zonage pour la création d'un camping en entrée de village, La Teste un certain nombre d'éléments, notamment la façade maritime avec cette mixité commerciale et touristique, la prise en compte du PPRI va conditionner les choses en terme d'aménagement, préserver tout ce qui est ports, pointe de l'Aiguillon, pôle nautique, port central et port du Rocher et aussi développer un parc actif et naturel le long des prés salés Ouest.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

Réfléchir à la relocalisation des campings, il y a des projets mais compte-tenu des risques que l'on connaît il n'y a pas de visibilité, il n'y aura pas de traduction réglementaire de cette orientation-là dans le futur document d'urbanisme.

Il y a la question du parcours de golf d'Arcachon qui va être inscrite pour permettre son extension et aussi le développement des mobilités douces entre les différents pôles touristiques, de loisirs et d'équipements de la commune.

Axe 3 : Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire, la question des risques a été développée,

- la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques doit être encadrée, par rapport à ce qui est la gestion des eaux pluviales à la parcelle avec peut être des reculs de constructibilité ou d'implantation le long des crastes et des fossés. La question du PPR submersion marine avec l'obligation de création des zones refuges pour les nouvelles constructions lorsque on est dans ce périmètre, préserver aussi l'interface entre lisière de forêt et urbanisation pour les nouvelles opérations, la question de la gestion est quand même une notion importante et c'est mettre en application les OLD. Vu ce que vous avez vécu en 2022 avec les incendies il faut engager une réflexion par rapport à l'évolution future du massif forestier, c'est une réflexion à long terme, il n'y aura pas de traduction véritablement réglementaire dans ce PLU.

- Anticiper l'érosion des milieux littoraux en lien avec le recul du trait de côte.

- La question de l'eau, c'est un élément d'intégration d'aménagement du territoire, notamment en terme de préservation de la ressource, les services de l'Etat ont été très précis sur ce point-là, à savoir qu'il va falloir vérifier que par rapport au projet de développement il y est bien une adéquation entre la ressource et la desserte par rapport à ce qui est envisagé en terme d'accueil de population. Une hausse de population entrainera une hausse d'utilisation de la ressource. Pour l'instant au regard des éléments qui nous ont été donnés on est bon en terme de développement et aussi il ne faut pas oublier que cette pression sur cette ressource elle est aggravée par le phénomène de réchauffement climatique et en terme de solidarité, au niveau de la COBAS c'est aussi limiter l'impact du développement urbain sur cette ressource.

Du point de vue de la distribution de cette ressource en eau, il faut faire attention là encore l'amélioration de la desserte doit encore passer par des travaux qui devront venir justifier le projet de développement et c'est pour ça que dans le cadre de l'application du document d'urbanisme il y aura un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux projets, que ce soit en terme d'habitat ou d'équipement sur des zones à urbaniser en priorités ou en réserves foncières, cela permettra de mettre à niveau les réseaux d'eau potable pour raccorder les projets à venir.

- Développer les énergies renouvelables, qui est un élément important en compatibilité avec les orientations qui sont définies dans le SCOT, la prise en compte et l'application d'un certain nombre de lois relatives à l'énergie et au climat, la Loi APER avec certaines obligations en terme de production d'énergie renouvelable, les panneaux solaires ou tout autre procédé de production d'énergie renouvelable ou végétalisation sur les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux avec une superficie supérieure à 1000 M², aussi les ombrières sur les aires de stationnement de plus de 1500 M² et aussi les nouveaux dispositifs de production d'électricité photovoltaïques au sol sur les espaces qui sont déjà artificialisés.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

Il est inscrit dans le SCOT l'identification de la décharge Natus comme étant un site potentiel de développement de panneaux photovoltaïques.

Voici présentés les nouveautés en terme d'orientations dans ce PADD, je vais passer à l'étude de densification pour expliquer les objectifs de surface qui ont été appliqués et définis dans ce PADD.

L'étude de densification permet de calculer les espaces disponibles, il y a un premier levier qu'il faut regarder :

- les locaux vacants, les logements il y a 2 types de logements vacants, vacance de courte durée – conjoncturelle- et la vacance de longue durée – structurelle- et c'est sur cette vacance structurelle qu'on a le plus de moyens d'interventions, puisque la vacance conjoncturelle permet un turn-over sur laquelle on n'a pas d'éléments probants en terme ou d'outil et c'est pour ça que l'on a regardé en compatibilité avec le PLH quels étaient les objectifs de reconquête de ces logements vacants.

Sur cet enjeu de vacance on a vu qu'il y avait très peu de logements vacants de plus de 2 ans sur le territoire environ 280 et un objectif de reprise de vacance que l'on a affiché justement dans cette étude de densification, c'était l'enjeu défini par le PLH qui est une reconquête de 11 logements/an, soit sur la durée d'application du PLU, 12 ans cela correspondrait à 132 logements supplémentaires sur lequel il pourrait y avoir peut-être des logements sociaux. C'est un premier levier mais qui ne permet pas de répondre complètement à la question.

- Les espaces libres déjà urbanisés, l'intérêt de cette recherche, un levier principal contre l'étalement urbain, la recomposition sur elle-même dans les zones urbaines de la ville avec des définitions proposées en correspondance avec le SCOT, définitions pouvant mutées, dent creuse ou poche urbaine, précision proposée par la DDTM, la division parcellaire, la densification par restructuration, et la densification verticale qui est un autre moyen.

Si on regarde votre territoire, nous avons travaillé sur une méthodologie, à savoir regarder sur les mutations foncières, on sait que sur une parcelle qui est déjà bâtie, sur l'unité foncière il va y avoir une division, il va rester une surface propre à la construction déjà existante et la surface restante qui va être vendue et sur laquelle il va y avoir une nouvelle construction, ça c'est la base, sachant qu'au regard de ce que l'on a pu voir sur les mutations foncières, en terme de calcul on a 2 estimations, une basse et une haute en fonction des sites sur lesquels nous avons travaillé on a pas une tripolarité mais au niveau des statistiques la forêt c'est l'espace qui se trouve entre le Pyla et la Teste centre on a un certain nombre de mutations et de terrains qui ont été produits on va vers du 250M² par logements et donc l'intérêt est de regarder ce que l'on va pouvoir mobiliser il va falloir s'intéresser sur ce qui est mobilisable, sachant que tout ne sera pas mobilisable in fine et au regard là encore de l'étude que nous avons pu faire sur votre territoire, nous avons essayé de spatialiser les 2 hypothèses, haute et basse et quantifier en agglomération ou hors agglo les potentialités de construction que l'on va pouvoir avoir.

Hors agglo c'est en application de ce que dit le SCOT, ce n'est pas l'espace privilégié sur lequel il va y avoir division parcellaire, mais cela permet de quantifier en valeur absolue ce qui pourrait être constructible s'il y avait ces espaces identifiés.

Il faut aussi prendre en compte le phénomène de démolition-reconstruction, la période 2013-2022 on a pu voir que des ratios sur le territoire étaient importants en terme de, je démolis un logement pour produire plusieurs logements, vous voyez que selon les secteurs on est sur des ratios qui sont importants, sur la Teste en démolissant une construction on a la possibilité dans construire 9 et donc en terme de projection au niveau du PLU on est resté sur ces mêmes ratios et on estime que

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

l'on a quand même un nombre important de production de logements par démolition-reconstruction.

Pour arriver sur une estimation globale en regardant les 2 hypothèses et regardant ce qui est possible en démolition-reconstruction, une hypothèse médiane de constructibilité d'environ 3886 logements, sur lesquels un objectif de diversification sociale pourra s'appliquer, c'est 35% pour produire des logements sociaux, c'est une condition quand même importante qui nous permet de faire un complément par rapport à la production de logements sociaux.

- Dernier levier pour travailler sur les espaces libres en terme de constructibilité, la question des friches, il y a des définitions que l'on vous présente, « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. » on a une précision sur les modalités d'application.

On a regardé par rapport un document national qui est fait, « cartofriches », l'identification des friches disponibles sur votre territoire, après avoir discuté avec les services mais aussi les élus et M le Maire, il se trouve qu'un est identifié à proximité de Cazaux, mais pas en continuité immédiate de l'urbanisation, application de la loi littoral, cela veut dire que l'on ne peut pas l'appliquer, mais ça ne veut pas dire qu'il n'y a pas eu de recherche de terrains, alors je ne vais pas les qualifier de friches mais ils sont à l'intérieur des zones urbaines, en terme de mutation qui ont été intégrés dans la recherche de ce potentiel de constructibilité.

Pour en arriver au bilan de cette capacité de densification, juste un rappel par rapport aux différentes hypothèses de travail et on est en compatibilité là encore avec le SCOT et le PLH et les objectifs du PLH c'est un rappel important, nous devons être en compatibilité aussi avec lui.

- Le bilan de capacité en terme d'accueil de nouveaux logements, l'objectif de production de logements sur l'application du PLU, 12 ans, 2460 logements dont 1560 logements sociaux à produire.

Au niveau des logements vacants, un minimum de 132 logements à remettre sur le marché, en terme d'espaces libres aux environs de 30% de tous ces logements identifiés, les fameux 3886 logements ce qui ferait un potentiel utilisable de 1166 logements, on sera un peu plus que 30% on est en train de recalculer à la demande de la DDTM et aucun secteur en friche identifié.

On a un potentiel de 1298 logements qui peuvent être créés par densification dans les espaces urbanisés, mais cela veut dire que l'on est loin de l'objectif qui nous est demandé par le PLH.

Une précision concernant les espaces libres, comment on est arrivé à réduire et avoir cet objectif d'environ 30%, on sait que sur les terrains identifiés on a des difficultés à mobiliser ces terrains et on a une absence de réseau, on se trouve en cœur d'îlot et ne pas oublier que vous avez créé dans votre PADD la préservation des cœurs d'îlot et de lutte contre le changement climatique, notamment les îlots de chaleur. Ensuite la question de la déclivité, il y a des terrains qui ne seront pas utilisables compte tenu de cette déclivité trop importante, ensuite des sites où il y a des risques naturels et des nuisances, exemple sur Cazaux avec le plan d'exposition au bruit de la BA 120, toute une série de terrains libres mais en application de ce PEB on a pas la possibilité de les mobiliser et enfin on a aussi les éléments du patrimoine à préserver tel que les cœurs d'îlot, l'insertion paysagère, le patrimoine naturel existant, les espaces boisés classés qui font que on a une surface en moins à construire.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

Sachant que sur les espaces libres il y a de plus grandes poches en terme d'accueil de construction potentielle, et on s'est interrogé avec les services de l'urbanisme et les élus de savoir comment on pouvait les mobiliser, cette mobilisation passe par des espaces identifiés à l'intérieur de l'agglomération et hors agglomération, on a l'intérêt aussi d'arriver à l'objectif de production de logements et notamment logements sociaux. A l'intérieur de l'enveloppe urbaine on a repris la définition qui est inscrite dans le SCOT avec la possibilité d'utiliser un certain nombre d'espaces qui ne sont pas sans contrainte, des espaces aussi en extension, non compris dans l'enveloppe urbaine sur lesquels il faut s'interroger et on va avoir des questions de prise en compte de l'environnement, au moins des enjeux environnementaux.

On ne part pas de rien, il y a le PLU actuel et aussi on a regardé sur Cazaux, on est plus en extension, on ne veut pas utiliser tous les espaces libres dans l'agglomération, des extensions urbaines en continuité de l'agglomération de Cazaux.

Une fois que l'on a fait ça, il y a sur ces sites des enjeux environnementaux et au regard des analyses des écologues et environnementalistes qui travaillent avec nous il y a un certain nombre de sites que l'on avait identifiés qui n'ont pas été retenus, parce qu'en continuité d'espaces à préserver, majeurs notamment en limite avec le Bassin d'Arcachon, avec des enjeux environnementaux de continuité et de zone humide, des espaces aussi sur lesquels le règlement seul pourra nous permettre de travailler et aussi le plan d'exposition au bruit sur Cazaux qui fait qu'il y a un certain nombre de zones que l'on ne pourra pas mobiliser.

Au final il faut regarder secteur par secteur la capacité et cette capacité est en fonction du zonage que l'on va pouvoir définir, lorsque on est en enveloppe urbaine on va pouvoir définir une zone urbaine et en extension une zone à urbaniser avec des formes urbaines bien particulières et ceci sur lequel il y a des projets que l'on doit intégrer.

Le nombre de logements futurs par projet a été défini soit en reprenant les capacités des projets qui existent, soit en appliquant le ratio en terme de densité à savoir 50 logements/ha.

Appliquer le ratio du PLH l'obligation de produire 50% de logements sociaux.

Si on fait le total sachant que l'on a déjà 1298 logements en terme de densification dans les espaces urbanisés, on arrive à une production supplémentaire en extension de 1721 logements dont 889 logements sociaux.

Au final concernant le bilan de cette capacité d'accueil en terme de densification et en extension, juste pour rappeler les objectifs, il faut retenir, les fameux 18ha à l'intérieur de l'agglomération sur lequel les services de l'Etat ne nous embêteront pas, cela fait partie de l'agglomération et on est bien sûr sur des espaces libres à court terme par densification qui représentent 12ha d'espaces naturels agricoles et forestiers, ce qui est inscrit dans l'orientation du PADD et en extension un peu plus de 23,56ha en extension à beaucoup plus long terme.

On est bien en train de rentrer dans l'objectif d'extension de consommation d'espaces qui est défini dans le SCOT.

Ma présentation est terminée, vous allez pouvoir passer au débat.

Monsieur SAGNES :

Lecture de la délibération

Monsieur le Maire :

Merci, le débat est ouvert, je donne la parole, M Maisonnave, M Muret, MChateau, Mme Delmas, M Chateau, M Ducasse, M Bernard, M Berillon, M Bouyroux, M Sagnes, M Dufailly, Mme Tilleul, Mme Réau.

C'est un débat, je vous laisse débattre

Madame DELMAS :

Grâce à nous il y a une 2ème présentation du PADD, qui n'était pas prévue initialement ni dans la délibération du CM du 26 septembre 2024, ni dans la présentation du 17 avril 2024. L'opposition est utile elle nous permet aujourd'hui d'avoir un vrai débat sur le PADD.

Tout au moins nous espérons que cela soit un débat et non pas juste une prise de parole et après de s'entendre dire taisez-vous ou vous avez déjà parlé.

Oui un débat est un échange, une discussion avec des idées, avis, réflexions plus ou moins divergents.

Cette version 2 du PADD est complétée par une étude de densification et la prise en compte des évolutions prévues par la loi climat et résilience du 22 août 2021 et la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, soit dit en passant textes de lois qui existaient déjà lors du 1er passage en conseil du 26 septembre 2024.

Deux objectifs ont été ajoutés en référence à la note de synthèse : Renforcer l'accessibilité numérique et développer des énergies renouvelables.

Cette version 2 présente donc une consolidation de toutes les dispositions législatives et réglementaires telles que le code de l'urbanisme, le coefficient de Zéro artificialisation Nette (ZAN), les effets du SCOT, du SRADDET, du PLH.

On ne peut être qu'en accord avec cette phrase du préambule que je suppose être dans tous les PADD, nécessité d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement, privilégiant le cadre de vie de ses habitants sans consommation foncière, une volonté politique forte en matière de gestion de la ressource en eau, de prise en compte de la question énergétique, de la préservation et de valorisation des terres agricoles et des espaces naturels, d'équité sociale dans l'habitat

Il en est de même avec le catalogue de bonnes intentions où il est question de préserver et valoriser notre territoire si exceptionnel sans parler de la nécessité de préserver la ressource en eau potable, vous évoquez la pression sur la ressource que va générer l'accroissement de la population aggravé par le réchauffement climatique.

Et malgré tout cela, certains projets sont en contradiction avec les objectifs du PADD comme par exemple, 3.6 P 14, promouvoir des mobilités durables certes, mais pas au détriment d'espace vert comme en sacrifiant le terrain de baseball à Bonneval pour faire un parking relais de 200 places alors que celui existant d'une trentaine de places est quasi toujours vide en semaine ainsi que celui des maraichers de 150 places, beaucoup plus proche du centre-ville.

Nous sommes contre ce projet de parking relais péri urbain qui ne se justifie pas pour une ville de taille moyenne, nous ne sommes pas dans une grosse agglomération comme Bordeaux avec tram, train etc.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

De même, développer le réseau de mobilités douces pour rapprocher les habitants des lieux du quotidien, le projet de regrouper les ALSH en 1 seul lieu sur BONNEVAL pour une Commune aussi étendue que la Teste est une aberration sur tous les plans. Environnemental : on va artificialiser un espace vert pour construire 1500 M² plus la voirie sur le site BONNEVAL, favoriser l'utilisation des voitures et bus, 30 kms pour les cazalins.

Sur le plan économique : une dépense de 6,5 M€ pour la construction de cet accueil de jour sans hébergement alors que l'ensemble des écoles ont été refaites, plus grandes, fonctionnelles, bien équipées avec les espaces prévus pour les ALSH. Je pense à la dernière école Samuel Paty qui a été bien dimensionnée, même sur dimensionnée il y avait 12 classes, il en est prévu 15, des classes de taille bien au-dessus du standard, c'est très bien, des équipements tous neufs qui peuvent être exploités.

C'est donc un scandaleux gaspillage de l'argent public et une sous-utilisation des investissements publics.

Enfin sur les objectifs d'accueil démographique et de production de logements page 49 de l'étude de densification en hypothèse médiane 3698 logements sont envisagés dont plus de 60 % pour le maintien de la population déjà résidente. Je ne comprends pas une telle proportion pour la population déjà résidente, j'aurai peut-être une réponse sur ce point-là.

N'est-ce pas un peu sur évalué ? alors que le bilan démographique fait apparaître un vieillissement structurel de la population, 37 % ont plus de 60 ans, à cet âge le parcours résidentiel est bien avancé Peut-être cette proportion a pour but de rassurer.

Quant aux capacités d'accueil en densification page 57, le bilan fait ressortir un total de production de 3019 logements, 1298 logements en densification des espaces urbanisés et 1721 réalisés en zone à urbaniser, l'urbanisation d'espaces naturels agricoles et forestiers ENAF.

Un autre point de divergence est la concentration des futurs logements sur Cazaux ; En effet, vous envisagez dans le futur PLU sur 1721 logements, 1038 logements dont 550 logements sociaux soit plus de 60 % de la production de logements des futurs projets sur Cazaux.

CAZAUX village va devenir Cazaux dortoir !

Une déclinaison des orientations bien vertueuses, une réalité dans l'opérationnel bien différente

Monsieur CHATEAU :

Je reviens sur les divisions parcellaires, j'ai remarqué que dans le centre-ville il y avait beaucoup de maisons démolies et comme a expliqué le schéma on coupait et on en faisait 2 ou 3, cela va créer plus de promiscuité et donc plus de police municipale.

Monsieur le Maire :

C'est pour ça que j'ai interdit les divisions en dessous de 600 M².

Monsieur MURET :

Si vous êtes attentif M Chateau, dans la délibération il y a la petite mention, pour autoriser le maire à faire des sursis à statuer et en attendant que le prochain PLU soit en vigueur c'est une des façons qu'il a de stopper les divisions foncières, chose qu'il ne peut plus faire aujourd'hui et depuis 4 ans.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

Cela va bien se passer M Le maire si je ne suis pas invectivé et que l'on me laisse mon temps de parole, la dernière fois que nous avons débattu d'urbanisme à 6 minutes 30 j'ai été stoppé et j'ai pas pu terminer mon intervention.

Monsieur le Maire :

Je vous laisse la parole, aujourd'hui le seul qui a interrompu des conversations et coupé c'est vous....

Monsieur MURET :

Je fais allusion à la dernière fois que nous avons révisé le PLU....

Monsieur le Maire :

Ne vous faites pas victime, c'est vous....

Monsieur MURET :

Nous avons un petit historique M Le maire, cela fait 4 ans que je suis assis de ce côté-là. Tout se passera bien si je suis respecté, je vais lancer la minuterie pour ne pas me faire avoir.

Je voudrais remercier M Dupuy de son travail, et la qualité que l'on a pu observer l'autre jour en comité d'urbanisme, le féliciter pour sa souplesse, la souplesse aux adducteurs effectivement dont il doit faire preuve pour faire le grand écart entre le candidat halte au béton et notre maire bâtisseur.

Je dois préciser M Dupuy que je n'ai pas réussi, je ne suis pas parvenu en dépit de mon rôle de conseiller municipal qui essaie de faire vivre le débat, je ne suis parvenu à obtenir le montant de la prestation de votre cabinet auprès de la mairie, ce chiffre que j'ai réclamé ne m'a pas été fourni, peut être que vous pourrez me le dire, M le maire ou la Cada, en tout cas pour l'instant je ne sais pas....

Monsieur le Maire :

C'est hors sujet.....

Monsieur MURET :

Non, ce n'est pas hors sujet, c'est le prestataire de la présentation que nous avons aujourd'hui, ce n'est pas du tout hors sujet, je voudrais savoir combien le cabinet a coûté aux testerins. Cela me semble d'une logique absolue et cela fait râler que l'on me l'ait pas donné avant.

Moi je suis ravi de vous retrouver une fois de plus M Dupuy, bien que sur une matière aussi sensible que celle-là, vous vous doutez bien que je préfère qu'il y est un véritable portage politique, faut-il que les élus maîtrisent si peu le sujet pour qu'ils soient contraints de faire venir une nouvelle fois le même expert rémunéré pour combien on ne sait pas.

Mon intervention se déclinera en 4 points, le premier sur la forme, je vais vous lire le code de l'urbanisme, vous en avez un M Le maire, l'article L153-12 il est clair un débat a lieu au sein du conseil municipal, un débat. J'ai cherché, chez Métropolis c'est la règle de faire chaque fois 2 débats de PADD, moi j'e n'ai pas vu d'autres communes qui s'adonnent 2 fois au PADD.

La réalité c'est que la tenue qui était indiscutablement inadaptée et insatisfaisante du précédent débat du PADD, elle nous vaut d'être réuni une nouvelle fois, chose que nous vous avons demandé M le Maire de façon très polie et très respectueuse et que vous nous avez décliné force ce courrier 2 jours après.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

Nous voilà pour un PADD 2 le retour, au prétexte que l'on a arrangé 2 ou 3 petits trucs qui sont sur des lois qui existaient avant le mois de septembre, où nous nous sommes réunis pour débattre.

M Le Maire quand vous vous êtes épanché dans la presse pour dire « l'opposition a été déboutée », traiter M Ducasse qui a 30 ans de mandat à la ville de la Teste avec tout ce qu'il a fait, le traiter d'amateur, cela m'a fait doucement rigolé et il faut bien voir que le juge n'a pas débouté, le juge a simplement dit qu'un débat est un document préparatoire et ne s'attaque pas.

Après on ne comprend pas très bien pourquoi cette démarche non aboutie de M Ducasse aurait compliqué ou ralenti le processus d'adoption du PLU, puisque de toute façon vous aviez prévu un 2ème débat, donc on n'a pas très bien compris, il y a une contradiction très franche entre ce que vous avez déclaré à la presse et la réalité.

Cette 2ème version elle est un tout petit peu plus étoffée, vous avez amélioré le volet sur les risques, la transition énergétique, ça je n'en disconviens pas, finalement même en s'étoffant ce PADD est très semblable à celui que la ville de la Teste avait présenté en 2016, ça fait bientôt 9 ans, donc 4 ans de trop à cause de l'élection de Patrick Davet.

Vous avez tout en toilettant un petit peu le verbiage, parce qu'un PADD n'est qu'une somme de bonnes intentions urbanistiques, vous avez mis un peu votre grain de sel, votre patte et vous savez moi en tant que biographe esthète des déclarations de Patrick Davet j'y ai prêté une attention particulière.

On retrouve les gens d'eau, c'est quelque chose on entend dans votre phrasé depuis des années, avec la tripolarité assumée, recomposition sylvicole, on enfonce beaucoup de portes ouvertes dans un PADD, ce qui est drôle, c'est de voir un camping à l'entrée de Cazaux, mais c'est le programme de Jean-Jacques Eroles ça en fait, le camping il devait être sur Cap de Mount dans le programme de Patrick Davet, c'est marqué, il y a encore des tweets comme quoi vous êtes opposé à l'opération de logements sur le territoire de Cap de Mount et que sur Cap de Mount il y aura un camping, et bien non, ce PADD nous le démontre.

Deuxième point, je vais être un peu plus sévère que Mme Delmas sur votre lubie des parkings relais, c'est une incongruité, dans un PADD d'avoir traduit l'obsession du candidat Patrick Davet pour les parkings relais. On se souvient, les documents de campagne avec le parking de 400 places au Baou, la fameuse navette électrique, tout se délire qui n'aura pas lieu, effectivement on est sur Bonneval, 200 places, franchement évincer un club pour ce caprice.

Vous parliez tout à l'heure de folies des grandeurs à propos de l'hôtel de ville, je pense que vous avez un petit peu la folie des grandeurs sur les parkings relais, vous voulez en mettre un aussi tout près du Natus à l'entrée de la 214, je ne sais pas si c'est encore d'actualité, ça vous permet d'essayer d'évincer là encore le moto club pour pas cher.

Pourtant, on apprend tous les jours, il n'y a que les imbéciles qui ne changent pas d'avis, vous avez quand même essuyé un revers assez cinglant sur votre expérimentation de la navette de la dune et le fameux parking relais qui n'a jamais trouvé sa clientèle et avec tout l'argent public englouti dans les 200 000€/an, si on ne prend pas en compte la modification routière par le Département de la Gironde.

Je pense toujours que la dune connaît une saturation que quelques jours dans l'année, qui sont à évaluer, qui sont en général une poignée en fonction des weekends et vous n'avez pas su convaincre

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

l'intérêt d'un parking de délestage au moins pour ces jours-là et c'est la seule justification qu'il peut y avoir, le parking relais toute la saison n'a aucune utilité.

Ce PADD exprime combien les testerins sont attachés à leur cabanes forestières, cabanes de façon imémorablement inscrites dans les PLU successifs de la ville et dont on nous refuse aujourd'hui le droit de les reconstruire après l'incendie.

Le journal sud-ouest a légèrement effleuré ce matin dans ses colonnes, mais pour moi, lorsque les testerins voient les images dramatiques des enrochements de Pyla camping, beaucoup ont exprimé spontanément, on autorise ça et nous on nous refuse la reconstruction de nos cabanes.

Vous allez me dire quel est le lien entre les 2, le lien il y en a un, finalement à la source de l'interdiction des cabanes, quelque part il y a le pacte faustien entre Patrick Davet le maire de la Teste et Emmanuel Macron Président de la République. Le pacte faustien dans lequel je me garderai bien M Ambroise vous pouvez le spécifier, mais qui était Faust parmi les 2, à partir de cette claque sur l'épaule on a gagné la reconstruction des campings. Même moi je croyais que c'était une bonne nouvelle, seulement en faisant ça vous avez vexé, tordu le bras à toute l'administration préfectorale, d'Etat locale, qui s'est vue contrainte sur oukase de l'Elysée de reconstruire ces campings à la hussarde, à la Patrick Davet et bien que croyez-vous qu'elle est fait, c'est un petit peu comme les fonctionnaires territoriaux à qui on parle mal et bien cette administration elle s'est vengée de façon détournée, elle s'est vengée sur nos cabanes pittoresques authentiques et qui avaient un droit juridiquement d'être reconstruites , qui était incontestable. Ces cabanes ne faisaient de mal à personne, seulement on les a sacrifiées finalement sur l'autel de l'économie touristique de masse. J'ai un tout petit peu plus d'expérience et de recul de la chose administrative que M le Maire, dès que c'est un peu trop complexe ça lui échappe et il pensait qu'en passant par le Président de la République que tout allait se solutionner.

Le document le plus intéressant de cette présentation c'est l'étude de densification, vous voudrez bien me préciser M Dupuy quel est le statut de cette étude, est ce qu'elle est réglementaire, annexée au PADD, est-ce un document préparatoire du PLU ? je n'ai pas réussi à comprendre.

Monsieur le Maire :

Hors micro

Monsieur MURET :

Cette étude est intéressante, la plupart de nos concitoyens réagissent très mal à l'idée de 30 000 habitants en 2040, ils sont inquiets, tous devant les conséquences de l'urbanisation du Bassin Arcachon il y a une prise de conscience générale de la fragilité du milieu. Les épisodes peu glorieux qui entourent la demande de droit à polluer du Siba, y a bien évidemment participé.

Assainissement, gestion du pluvial, les gens ont de plus en plus l'intuition, mais plus la certitude que plus d'habitants à l'année aggravent les choses. Le dernier épisode en date étant cette funeste réunion du Parc Marin, où nos élus, tous nos élus de nos communes pudiquement ont gardé le silence, pudiquement, ont voté à bulletin secret, des élus de la République, tous appointés avec les ressources fiscales des habitants du Bassin d'Arcachon.....

Monsieur le Maire :

10minutes et 30 secondes M Muret.....

Monsieur MURET :

Ce n'est pas la peine de gagner 8000€ par mois pour ne pas exprimer son choix sur un sujet aussi fondamental, cela a nourri un peu plus la crise de confiance entre les.....

Coupure du micro

Monsieur le Maire :

C'est terminé M Muret, vous avez dit je ferai 10 minutes, on est à 10 minutes 30 c'est terminé, il ne fallait pas....

Monsieur MURET :

Ne vous inquiétez pas ce que je n'ai pas pu dire, les gens le savent

Monsieur le Maire :

Si vous saviez ce qu'ils savent sur vous....

Monsieur MAISONNAVE :

Élément incontournable du Plan Local d'Urbanisme qui se veut pédagogique et vertueux, détermine les objectifs et les orientations générales du développement urbanistique de notre ville, aussi bien économiquement que socialement et environnementalement dans une vision prospective de 10 à 12 ans.

Élément pivot du SCOT il constitue le projet politique de votre gouvernance et reste le support majeur de la concertation avec la population. A l'heure où nous parlons, il est important de préciser que le SCOT est en phase contentieuse. Un premier recours avait conduit le Préfet Guyot à observer que le SCOT de janvier 2024 ne respectait pas les dispositions législatives propres au littoral, aux risques encourus sur le territoire et notamment la question de la ressource en eau.

Un 2ème projet amendé a été envoyé au Préfet en juin 2024, validé par les services de l'État, cette nouvelle version a fait l'objet d'un 2ème recours en annulation déposé en août 2024 par la coordination environnement du Bassin.

Cette nouvelle version du PADD est un catalogue de bonnes intentions, il se veut irréprochable dans le domaine environnemental, alléchant comme un menu d'un chef étoilé, il interpelle les citoyens que nous sommes sur le devenir de l'urbanisation de notre ville, l'imperméabilisation des sols, la préservation des espaces boisés, des zones humides, du patrimoine naturel ainsi que la vulnérabilité des biens et des personnes.

Comme évoqué dans ce PADD, l'objectif fixé par la loi Climat et résilience adoptée en 2021, prévoit qu'en 2050, il ne faudra plus construire un mètre carré sur la nature, qu'il s'agisse des espaces naturels, agricoles et forestiers même s'il y a une forte demande en logements sociaux, avec une division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031.

Ce PADD prévoit une densification urbaine, un peu plus de 3 000 logements à venir sur une surface de 54 hectares, l'idée forte du projet étant de construire pour loger les nôtres ou les autres, mais qui sont réellement les nôtres, faut-il être né à La Teste de Buch ou avoir appris à nager dans le lac de Cazaux pour être considéré comme des nôtres, allez savoir, cependant, les autres deviennent les nôtres même si nous constatons une flambée de l'immobilier sur notre territoire, les prix ayant

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

augmenté de 42 % en 5 ans, ils s'inscrivent dans la dynamique du littoral français, études réalisées par la revue spécialisée «Particulier à Particulier» et relayées par le journal Sud-Ouest du 9 août dernier.

Selon nous, construire, c'est : faciliter l'accès aux logements pour une population permanente aux besoins diversifiés, vouloir fixer un cadre et des perspectives assurant un développement plus cohérent et plus harmonieux, construire aux endroits qui s'y prêtent le mieux mais sans excès de densité, construire en veillant à une bonne intégration des projets dans leur voisinage en tenant compte de l'aspect architectural local et de l'ambiance des quartiers existants, il en va du confort du futur résident comme de celui du voisin ou du passant, prendre en compte les enjeux du changement climatique, cela doit passer notamment par une réflexion sur l'organisation des déplacements, sur la prévention des risques naturels et sur la manière de limiter l'imperméabilisation des sols, redonner une vraie place à la nature en ville, en franges de l'urbanisation comme au sein des tissus urbanisés au travers d'actions conjuguées visant à accroître la végétalisation et le verdissement de la ville.

Mais c'est aussi recomposer la ville, en assurant sa continuité, en préservant son identité et ses quartiers tout en limitant les nuisances, en poursuivant les actions d'amélioration du parc des logements tout en encourageant la mixité sociale.

C'est aussi préserver le patrimoine naturel de notre territoire, c'est protéger la diversité des espaces naturels, la biodiversité, affirmer les limites déterminantes à l'urbanisation, maîtriser les espaces de frange et accompagner la transition énergétique.

L'artificialisation des sols reste un sujet axial compte tenu du dérèglement climatique, aussi, nous avons le devoir pour les générations futures de ne pas avoir une vision à court terme dans l'échelle du temps.

La lutte contre le changement climatique est l'un des défis majeurs, les experts affirment le lien évident entre changement climatique, fréquence et intensité des phénomènes extrêmes observés ici et là.

Pluies abondantes que l'on qualifiait de centennales mais qui deviennent récurrentes ces dernières années et vagues de chaleur vont s'intensifier d'où la nécessité de repenser les infrastructures en atténuant les effets du changement climatique, en donnant davantage de place au végétal dans l'aménagement urbain, en retenant l'eau dans les sols et donc l'humidité, favorable aux îlots de fraîcheur en milieu urbain.

Cette 2ème version du PADD qui fait état de ces recommandations, ne s'applique pas systématiquement sur le terrain, entre aspiration et réalisation, un fossé existe, à titre d'exemples, notre avenue des Champs Élysées dont l'inauguration initialement prévue le samedi 29 juin, a été repoussée au 20 septembre dernier, une raison à cela, notre rue du Port s'est transformée en ru lors de pluies orageuses intenses et soutenues dans la nuit du 18 au 19 juin 2024, doit-on s'inquiéter à l'avenir si ce phénomène se reproduit, M. BUSSE s'est voulu rassurant en nous expliquant que les infrastructures de dernier cri mises en place devaient résoudre le ruissellement des eaux de pluie mais Dame nature est parfois indomptable et peut provoquer des désagréments aux riverains.

L'aménagement de la voirie de la rue du chemin des facteurs, inaugurée en juin dernier, cette rue est un bon exemple de ce qu'il faut éviter de faire, végétation évaporée, trottoirs entièrement goudronnés, îlot de chaleur l'été, de quoi s'interroger sur les recommandations de ce PADD prônant justement fraîcheur et lutte contre l'artificialisation des sols.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

Le futur ALSH se situera derrière le stade nautique, dans une zone verdoyante et humide, plus précisément sur le terrain des cayocks, suite à l'abandon du site Cap Giresse pour des raisons environnementales si j'ai bien compris vos propos M le Maire, que vous le vouliez ou non, cette édification coûteuse accentuera la pollution des sols, même si vous comptez réimplanter 400 arbres, ce déboisement de 200 arbres adultes ne peut laisser indifférent, même si ce projet se veut vertueux à votre égard.

Comme l'a stipulé Mme DELMAS, même si vous avez toussé Mr le Maire, pourquoi ne pas utiliser les locaux du groupe scolaire Samuel PATTY, 20 M€ investis par la COBAS, idéalement placé dans le quartier des Miquelots, il bénéficie de structures d'accueil adaptées et de dernier cri, des équipements sportifs modernes, de plus, toutes les classes n'étant pas occupées, cet établissement peut parfaitement être utilisé durant les vacances scolaires pour accueillir notre jeunesse et éviter à nos contribuables de mettre une nouvelle fois la main dans le porte-monnaie.

Même si notre commune bénéficie d'une fiscalité florissante comme l'a confirmé le DGS lors des vœux au personnel communal, nous nous devons d'être exemplaire avec l'argent public et surtout soucieux de notre environnement.

La relocalisation des campings, réflexion qui n'est pas nouvelle en soi puisqu'elle avait déjà été menée en son temps pour permettre de situer des zones susceptibles d'accueillir les dits campings.

Pour autant, la reconstruction des campings a été autorisée pour maintenir et pérenniser l'offre touristique et l'activité commerciale, démarche que nous comprenons mais ce que nous ne comprenons pas, c'est la bétonisation, l'enrochement et le goudronnage du site si fragile et déjà meurtri dans un passé récent.

Valider des aménagements qui dénaturent ce lieu cher aux yeux des Testerins, Pylatais et Cazalins, va à l'encontre des engagements de ce PADD, cet environnement fait partie de notre ADN et nous devons impérativement le préserver même si l'aspect économique plane au-dessus de la dune.

Aujourd'hui, nous avons enfin l'opportunité de débattre de ce nouveau PADD qui va impacter notre territoire et les habitants de la commune, attirant et attrayant à bien des égards, il peut aussi montrer ses limites suivant les orientations choisies.

Je tiens à remercier la société METROPOLIS pour cette présentation très détaillée.

En donnant le change, vous avez acté que la première présentation méritait d'être corrigée et enrichie, est-il bon de préciser vos propos lors du conseil, municipal du 26 septembre dernier, je vous cite : «s'il n'y a pas eu de manquement, je considérerai que la présentation du PADD est actée», 4 mois plus tard, nous remettons le couvert mais nous ne pouvons que nous féliciter de cette démarche car elle permet aux élus ici présents d'échanger et de débattre pour définir une vision globale et prospective de notre territoire communal tout en signalant parfois des incohérences.

De notre côté, nous tenons à la préservation et à la valorisation de notre spécificité territoriale, nous nous engageons à garantir à nos concitoyens la qualité de vie à laquelle ils aspirent, en cherchant un équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain, la protection des espaces naturels et des paysages ainsi que la satisfaction des besoins en matière de logements, en répondant aux enjeux de diversité et de mixité sociale dans l'habitat ainsi que dans l'amélioration des performances énergétiques des logements.

Monsieur CHATEAU

En préambule, je voudrais saluer de la part du groupe unipersonnel du truculent M Chateau saluer le groupe unipersonnel du turbulent M Muret.

Je voudrais rappeler que le PADD a été créé dans le cadre de la loi SRU qui a été faite en 2000 par le formidable 1er ministre social-démocrate Lionel Jospin et le non moins talentueux ministre du logement le communiste Jean-Claude Gayssot, je les salue, nous avons cette contrainte salubre pour la vie sociale et pour l'écologie également. C'est un exercice qui n'est pas facile, je voulais le rappeler que la gauche, quand elle est raisonnable, elle est puissante, intelligente et inventive.

M Muret vous avez le même talent que M Mélenchon, vous avez l'art de conflictualiser tout et c'est très bien, pas pour moi qui suis un adversaire farouche de M Mélenchon.

On a parlé de vision globale, pour moi c'est assez simple, il s'agit de l'urbanisme, mais l'urbanisme c'est l'habitat, et l'habitat c'est la population, aujourd'hui, je n'ai rien contre les riches, aujourd'hui je suis moi-même assez aisé maintenant, il y a 2 fois plus de résidences secondaires que de logement social sur cette ville, si cela ne choque personne, moi ça me pose un problème, donc aujourd'hui je vois les efforts et je salue les efforts faits pour faire du logement social, pour essayer avec les contraintes du territoire, on a des dérogations qui nous sont accordées pour que le mouvement de croissance du logement social soit un petit peu ralenti.

Moi tant qu'il n'y aura pas 4000 logements sociaux sur la Teste, j'aurai toujours cette réflexion et se comportement un petit peu truculent mais j'espère constructif qui va rappeler qu'une ville c'est pour habiter, pour assurer nos vieux jours, la tranquillité, faire des ehpad à la place des logements sociaux à Cazaux comme certains le proposaient, moi je suis d'accord avec tout ça mais la priorité, c'est qu'il y a de nombreuses familles qui ne sont pas en capacité d'accéder à la propriété sur ce territoire, ça c'est une injustice qui est à combattre, comment faire, surtout pas à discriminer les gens qui peuvent se payer une résidence secondaire, je ne vais pas montrer du doigt que l'on ne fait pas de logements sociaux au Pyla, je comprends que c'est une vitrine de prestige et je peux le comprendre, je suis heureux qu'il y ait eu une crèche faite près du pyla pour recevoir les enfants des travailleurs dans l'activité touristique, je pense que les efforts sont faits de ce côté-là.

Je dirais que quand on construit pour la population normale, standard, on construit pour des gens qui ont une sensibilité forte, pour la préservation de la nature et on va artificialisé pour faire des logements sociaux, mais vous le savez on artificialise beaucoup moins pour construire des logements sociaux, vu le nombre de personnes que l'on peut loger, que lorsque l'on fait une maison individuelle, donc l'usager du logement social est pris de préserver la nature, parce que ce sont les 1er qui sont heureux de se balader dans la nature hors de leur appartement, donc je crois que l'on doit faire confiance à la population, on ne doit pas avoir peur de recevoir des gens qui ne sont pas de chez nous, ce sont des trucs qui me font mal aux oreilles, des noms comme mafia, cela me fait mal à ma conscience et me rend un peu triste pour les gens qui disent ça, je suis malheureux pour eux.

Tant que nous n'aurons pas 4000 logements sociaux sur la Teste il faut regarder de plus près les logements secondaires les permis de construire qui vont être faits pour des résidences secondaires, je vous rappelle que ça représente ici 5239 résidences secondaires et 13626 logements normaux, cet appel d'air financier, l'économie de la commune évidemment il y a la dynamique économique mais ce qui me froisse, c'est l'économie individuelle et égoïste qui persiste et c'est pour ça que je fais de la politique, pas pour discriminer, incriminer qui que ce soit mais dire simplement que la loi c'est minimum 20% de logements sociaux atteignons les 20% dans les 15 ans à venir et je serai très

content, mais je voulais rappeler que la gauche a créé des lois extrêmement intéressantes pour la vie en société et loin des polémiques et méchancetés et de certaines droites quand elle est extrême.

Monsieur DUCASSE :

Merci M Chateau au rappel du bon temps du Ministre Gayssot qui nous a amené à penser aux autres plutôt qu'à nous, c'était une belle époque où mon président Borloo quelques années plus tard m'a mis sur le droit chemin et m'a emmené à réfléchir comme vous.

Je n'aime pas enfoncer les portes ouvertes, ne parler pour ne rien dire et beaucoup de choses ont été dites, je vais faire un canevas de ce que j'avais préparé, d'abord remercier M Dupuy et son équipe du travail de bénédictin qu'ils ont fait pour le document de densification.

Sur le document lui-même du PADD, je pense que la réalisation aurait pu être confiée en concertation à une commission composée de notre personnel municipal, services administratif, des associations, et des élus hors majorité qui représentent quand même 45% de l'électorat, avec des ressources internes fines sans avoir recours à de nombreux cabinets conseils, quelle économie et quelle connaissance du terrain nous aurions eues.

Ces projets de 205 logements dont 63% de logements sociaux, là j'ai l'impression de lire un conte de fée, retournez-vous autour de vous, il y a combien de chantiers en cours, combien d'immeubles, combien de logements vont sortir, que ce soit de Franklin, au Maraichers, à partir de la rue Castelnau, chez les pompiers, rue St Exupéry, c'est impressionnant, moi je n'en vois pas 205 sortir par an, j'en vois des centaines en sortir en 2026-2027.

Il en sort 50 au stade de Cazaux, 150 à Cap de Mount, vous en avez prévu 150 à Sécary et on est toujours à 205, au cimetière il va y en avoir combien 53, Quincarneau, secteur des Bordes, le Baou, où ils sont les 205, ce n'est pas 205, sans compter les 600 lits qui sont en cours de finition au niveau d'Alinéa chez M Pichet, c'est des milliers de logements qui nous attendent et je pense que les 205 c'est un truc destiné à nous rassurer, à nous enfumer.

Je voulais simplement signaler que l'erreur a été pour vous de vous séparer dès votre début de mandat des compétences locales et internes, pour vous entourer de bureaux d'études qui n'ont pas pour religion la sagesse, la modération et la connaissance qu'ont nos services administratifs.

Vous, vous découvrez bien tardivement la réalité, la loi et la densification avec des équipes qui ne sont soumises qu'aux appétits immobiliers et vous donnent des projets en général inappropriés à la population.

Je regrette aussi, il y a 2,5 ans, lors du grand incendie, nous avons été l'épicentre, le cœur de la cible d'un épisode majeur, national, international du dérèglement climatique, chacun de nos concitoyens ne peut pas l'avoir oublié, et chacun en a été marqué et depuis 2 ans nous subissons des débordements, des inondations répétitives, lourds de conséquences. Ces leçons devraient dominer et déterminer la conception de notre PADD, mais elles semblent avoir été oubliées, je pense que vous n'avez rien retenu de constructif, sinon la communication que vous pouvez en tirer de cet événement climatique intense qui au-delà d'avoir mis notre commune et vous-même à la une des médias, aurait dû être à vos yeux une alerte pour la mise en conformité exemplaire de notre ville face au changement climatique.

Je dirai que ce PADD mérite d'être plus ambitieux, plus sérieux et plus fouillé.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

Au niveau humidité, vous avez oublié aussi que le centre-ville et M Chateau nous l'a rappelé, était une zone marécageuse et que l'infiltration des eaux est une priorité pour éviter les catastrophes prévisibles en particulier pour les ostréiculteurs dont nous avons eu les prémices en 2023 et 2024 avec les pluies centennales qui se reproduisent tous les ans maintenant.

En particulier, si on attend que ce soit le Siba qui le fasse, on peut attendre longtemps, mais certaines communes autour de nous s'occupent du nettoyage et même du nettoyage des crastes de façon à pouvoir faciliter l'infiltration et l'écoulement, je parle des crastes qui passent entre les maisons pas des grandes crastes dans les bois à conserver que nous avons derrière Ibis.

Une zone qui est pleine d'écureuils d'après certains de nos collègues, la zone derrière le cimetière, vous savez que c'est une zone humide à conserver.

Pour sauvegarder et renforcer et renouveler la végétation des espaces urbains, je ne vois pas grand-chose, rien sur la construction et les nappes affleurantes de notre commune, je rappelle, c'était le Préfet qui rappelait, M le Maire il est de votre responsabilité de veiller à ce que toutes les demandes de permis de construire, de voirie ou d'aménagement est bien apportés la preuve que le dispositif d'infiltration généralement prévu soit situé au-dessus du niveau haut du toit de la nappe, et de refuser toutes celles qui ne respecteraient pas cette règle.

Or, il y a un grand nombre de quartiers de la Teste qui sont avec une nappe affleurante sous nos pieds, il va falloir que ça cesse pour l'avenir au moins.

Ce manque d'anticipation ne manquera donc pas de poser les mêmes problèmes que ceux que nous avons connu récemment et que nous connaissons encore et auquel la décourageante attitude des maires du Siba récemment et des élus au parc marin encore plutôt n'apporte pas de réponse rassurante.

Une lacune encore, les espaces agricoles alimentaires de proximité sont complètement oubliés, on en trouve rien, sur les terrains communaux aucune précision, rien sur les réserves agricoles alimentaires que Mme Tilleul connaît bien il semble même que les projets privés de la route de Cazaux ne soient pas vu d'un bon œil.

Vous proposez également de pérenniser, de conforter des activités économiques en stoppant le développement des grandes surfaces et en privant l'artisanat et ses louables comme de redéfinir le fond commercial au centre-ville, développer les commerces à Cazaux et maintenir les commerces au Pyla. Mais je suis surpris que l'on oublie après la disparition de la poste à Cazaux alors que son augmentation de population est brutale, moi je mettrai plutôt 2 postes quand on augmente de 1000 habitants que faire disparaître une poste, Mme Delepine vous devriez vous en rendre compte. Ainsi que le départ du centre de distribution postal de la zone d'activité économique qui oblige de nombreuses entreprises à des déplacements totalement inappropriés.

Un oubli surprenant dans le domaine économique, le soutien à la filière ostréicole qui est un élément économique important, essentiel, emblématique de notre qualité de vie, de notre ville mais très fragile.

Le parcours marchand par contre sur la façade maritime qui a l'air de vous tenir à cœur, devra passer à mon avis au second plan tant que les secteurs précédents ne seront pas parvenus à l'équilibre, en particulier le centre-ville. La plupart des projets, surtout ceux exposés aux risques de submersion et d'inondation devront rester à mon avis une vitrine nature pour ne pas devenir un centre-ville de plus.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

Réflexion sur la relocalisation des campings du Pyla, c'est un vœu plus qu'un projet, il sera difficile de les délocaliser, nous le savons bien, en les éloignant de la proximité de l'eau et de la dune qui font leur seul attrait, mais si nous pouvons nous réjouir de la reprise dynamique de l'activité économique des campings de la façade océane, rien ne justifie le n'importe quoi, le délire auquel on assiste actuellement, ainsi que l'indigence des obligations de reboisement acceptées par les permis d'aménager. Pour cacher tout ce chantier actuellement il est prévu 35 000€.....

Monsieur le Maire :

Vous concluez car cela fait 10 minutes, vous n'avez rien à dire mais ça fait 10 minutes....

Monsieur DUCASSE :

Je vous remercie de votre manque de respect M Le Maire, ce que l'on peut reprocher à ce PADD c'est de ne pas être plus ambitieux, la légèreté de ne pas avoir tiré des leçons de la catastrophe environnementale qui nous a frappé, alors que nous constatons toujours les dégâts pour des années et pour respecter l'esprit d'avenir durable, pas d'aménagement.

Aucun projet ne doit être acceptable sans la consultation du personnel, des associations, devant tout projet structurant immobilier qui engage la commune.

Je vous remercie d'avoir attendu M le Maire sans vous impatientez plus que ça.

Monsieur le Maire :

Quand on entend ce que vous dites....

Monsieur DUCASSE :

Cessez de parler toujours du passé, nous sommes dans l'avenir....

Madame REAU :

Je voulais tout simplement répondre à ce que j'ai entendu de la part des élus de l'opposition, on a le sentiment quand on écoute leurs réflexions que finalement tout ce que nous souhaitons faire, c'est aller contre la nature, contre les gens qui habitent ici, contre tout le fait d'anticiper le réchauffement climatique, or c'est tout l'inverse que nous faisons et justement s'il y a ce fameux document PADD et s'il y a toute cette étude qui a été faite et les réflexions qui sont les nôtres aujourd'hui , c'est justement pour anticiper les problèmes à venir, pour loger les gens et pour respecter la nature. Tous ces critères-là ne sont pas contradictoires et l'enjeu de ce PADD c'est justement de pouvoir mettre en place toutes ces obligations, le mieux possible pour faire avancer la situation de la commune.

Cela était pour répondre à ce que j'ai entendu, on a un sentiment vraiment que notre document est totalement contraire aux intérêts de tous, or ce n'est absolument pas ce qui doit ressortir de ce document et du ressenti que les gens qui nous écoutent, puissent avoir.

Simplement en ce qui concerne le Pyla il est certain que ce PADD respecte les contraintes dues à ce territoire, notamment le respect de la nature, le respect du couvert forestier et notamment la préservation de l'architecture emblématique de ce quartier et une meilleure gestion de l'emprise des sols.

Cela vient en contradiction avec tout ce qu'on vient de nous dire et pour chaque quartier à mon avis, mes collègues répondront pour chaque quartier, à mon avis on est dans le respect total de

cette problématique entre la nature, le logement et la gestion de prochains épisodes climatiques qui malheureusement arriveront un jour ou l'autre et je pense que l'on est dans le bon sens en tout objectivité, et je pense qu'il ne s'agit pas simplement d'entendre des élus de l'opposition qui ne font que décrier, des « on devrait, il faudrait, vous n'anticipez pas » Je pense que ce n'est pas ça être constructif dans cette réflexion.

Au contraire il faut considérer les efforts énormes faits dans ce type de document pour arriver à pérenniser une commune dans les meilleures situations possibles.

Monsieur BERNARD :

Quand je vous écoute et je rejoins les propos de Mme Réau, je me demande ce que l'on fait de bien, rien à vous écouter, quelque part c'est un peu décevant, le but d'un débat c'est de progresser et écouter des propositions, pas des critiques.

Si c'est pour nous rappeler des choses que l'on connaît tous, le dérèglement climatique, la préoccupation d'accueil de nos populations qui n'ont pas de revenus suffisants pour trouver un logement qui leur convient, on est tous d'accord, mais maintenant il faut faire et quand il faut faire il faut de temps en temps avoir de l'imagination et se satisfaire des contraintes que l'on a et que le territoire nous impose.

On est sur un territoire contraint, territoire sur lequel on a un passé qui est agréable à vivre dans certains quartiers, que l'on ne veut pas démolir et faire de l'habitat vertical, c'est une solution qui n'apporte à mon sens pas le plaisir individuel, pas la sécurité et pas le bonheur des populations.

On est sur des projets contraints, dans des zones contraintes avec au-dessus de nous des documents approuvés, le SCOT, le plan de mobilité, qui nous imposent des choses.

Je vais m'attacher aux mobilités, un sujet que je connais mieux que les autres, si on ne change rien on ne progressera pas, et quand on veut changer les habitudes, notamment l'utilisation des véhicules automobiles pour des courtes distances, l'emploi dans les des endroits de rencontre pour multiplier le co voiturage, pour permettre l'usage d'autres moyens collectifs, le train, les bus, les vélos il faut créer des espaces de stationnement, c'est le but des parcs relais.

Si on ne crée ces parcs c'est comme si on ne créait pas de voies ferrées pour accueillir des trains, il faut des parcs relais pour accueillir des voitures, c'est ça que nous faisons, on change les habitudes et c'est au travers de ces changements que l'on créera des éléments nouveaux, que l'on modifiera les habitudes, les modes de vie...

C'est un travail à long terme, c'est ça l'aménagement du territoire, la politique de mobilité douce, de mobilité partagée, d'une adhésion intelligente, lente, pédagogique aux modes de transports nouveaux, c'est ça que reconnaissent les différents textes chapeau, dont le PADD qui réaffirme un certain nombre de choses.

On ne peut que se satisfaire de voir des aménagements de mobilité douce qui concernent les trajets courts avec les mobilités sur les pistes cyclables, des cheminements sur les trottoirs, et le partage des espaces que ce soit des espaces vraiment partagés, des voies cyclables, des pistes cyclables et d'autres moyens nouveaux. Ce PADD le prévoit, on ne peut que s'en féliciter.

Sur les campings, un sujet qui nous pique depuis le début de la séance, les campings un lieu de vie et d'accueil, et pour accueillir quand les conditions sont propices des milliers de personnes chaque

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

semaine et qui créent de l'emploi, et qui permet l'accès au plaisir, bonheur, vacances, joie à la nature à des centaines de familles.

L'éradiquer en disant que ça gêne, oui ça gêne mais ça gênait avant on ne le voyez pas parce que la couverture végétale était là et qu'il faut donner du temps au temps, les bâtiments aujourd'hui sont de bien meilleure qualité, bien plus respectueuse de l'environnement et de matériaux que ne l'étaient les anciens campings. Arrêtons, arrêtez de détruire ce qui est un plaisir partagé et maîtrisé, les autorités de l'Etat ont donné des accords s'il y a dérive et des dépassements et bien il y aura probablement sanctions, pénalités, démolitions, laissons aux organismes le contrôle, mais ne rentrons pas dans ce débat qui consiste à priver des milliers de personnes et des centaines d'emplois, simplement pour le plaisir de dire que ça gêne au regard des yeux, eh bien oui ça gêne.

On a parlé des préoccupations de nature et notamment les risques qu'amènent ces modifications climatiques, ces pluies centennales et l'océan il nous grignote d'une façon que personne n'arrive à maîtriser, le seul endroit a peu près maîtrisé c'est là où l'homme intervient, là où l'homme a construit des perrés, des jetées mais ce n'est pas du côté des plages océanes, l'ONF qui gère les plages est débordé on a encore perdu 20 Ml ces derniers jours, il faut arrêter ces aspects conflictuels, arrêtez de critiquer ce qui est proposé et dès que ça vient d'une majorité tout de suite vous vous opposez, en disant on est pas d'accord parce qu'on est pas la majorité.

Je vous invite à être plus positif dans la démarche de critique, vous avez de bonnes choses à dire, dites-le mais pas dont la façon dont vous le dites, là ces « y'a qu'à faut qu'on » cela sert à rien.

Moi je trouve, c'est décevant, je continuerai à être clair et droit dans mes baskets en ce qui concerne les politiques de mobilité que ce soit à la Cobas ou dans la commune, on va augmenter les capacités de mobilité douce et mobilités économiques dans un cadre de protection et de l'environnement et des dépenses énergétiques.

Monsieur BERILLON :

Que de polémiques, mais sur une délibération aussi stratégique vous trouvez encore le moyen de chercher la polémique, alors que la justice vous a disqualifié publiquement il y a quelques jours. Vous avez montré de l'amateurisme et vous êtes surtout désolant pour notre ville, et vous n'êtes pas à la hauteur des enjeux.

Comme cela on a bétonné, Mme Delmas on va créer des cités dortoirs, M Ducasse c'est des milliers de logements, M Muret halte au béton, parlons-en, voilà votre mandat,

« Parc de la SEOUBE, rue de la Migrèque, Le clos Notre Dame, rue Gustave LOUDE, Résidence couleur Bassin encore rue Gustave Loude, Les reflets d'O encore et toujours rue Gustave Loude, Résidence le Chrystalia rue de Menan, Villa Gabrielle, Résidence Menan, Résidence Odyssee, encore rue Menan, Résidence SO BASSIN Rue des poilus,

Je continue ... Résidence Villa Saline, Villa jouvence à Cravey, Résidence du Marché Place du marché, Villa Margaux à Cravey, et j'en ai encore Et je vous montre la liste !

Résidence cœur bassin rue de Verdun, Couleur d'O rue Charlevoix de Villiers, Résidence l'Escale rue de Verdun, et je pourrais continuer, Rue et impasse Gallieni, Rue Dignac, Rue du général Castelnau, Rue Ichard, Maréchal Joffre, St Exupéry, Charles de Gaulle.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

Cette liste non exhaustive est le bilan des constructions autorisées et vous avez le culot de nous accuser d'avoir bétonner notre ville. Et vous n'avez même pas été capables de loger les nôtres, pas suffisamment.

Je souligne que pour nous, notre projet de PADD accorde de l'importance aux types de constructions, quel que soit le secteur de la ville, dans un souci de maîtriser la densité, répondre à notre vision et votre vision M le Maire pour loger les nôtres mais en veillant aussi à l'identité architecturale de notre commune.

C'est plus précisément le cas à Cazaux où nous voulons conserver le côté pavillonnaire, c'est le cas aussi au Pyla en garantissant le patrimoine urbain et paysager, caractéristique de la forêt.

Alors, Monsieur Muret, puisque vous prônez la transparence dans le Sud-ouest, en vous déclarant proche d'un précédent candidat aux élections municipales, effectivement vous étiez proche de lui fin 2019 et ce candidat vous l'avez laissé tomber en pleine campagne, je trouve que de dire que maintenant je me rapproche de lui, cela me fait un peu sourire et moi dans votre parcours, je suis un peu songeur, je vous vois.....

Monsieur MURET

Hors micro

Monsieur le Maire :

Si vous ne savez pas vous tenir, vous sortez, vous l'avez fait la dernière fois, vous pouvez partir on ne vous retient pas

Monsieur BERILLON :

Vous allez d'un bord à l'autre, je pense que vous êtes allés sur une liste macronniene pendant que nous nous soutenions le candidat de la droite....

Monsieur MURET

Hors micro

Monsieur le Maire :

La prochaine je vous évacue....

Monsieur BERILLON :

M Muret, moi il y a quelque chose que je vais vous suggérer, puisque vous voulez attaquer, pourquoi n'allez-vous pas chez LFI, je serais ravi de vous décerner le prix Louis Boyard.

Monsieur le Maire :

Je vais prendre la parole 30 secondes, M Muret, vous prenez beaucoup de plaisir à critiquer les autres, mais vous n'acceptez pas, il y a 2 solutions, soit vous acceptez les critiques puisque vous en donnez beaucoup, soit vous partez, vous ne pouvez pas avoir les 2 jeux.

Monsieur MURET

Je ne me laisse pas insulter par Pascal Berillon, c'est tout

Monsieur le Maire :

Vous insultez les gens, il ne vous a pas insulté, vous insultez la population testerine....

Monsieur MURET

Le petit geste sur Biehler, c'était beaucoup trop M Berillon a été candidat avec M Acot-Mirande maire socialiste et il vient me donner des leçons à moi.

Monsieur le Maire :

Tout le monde peut vous donner des leçons, vous en méritez.

Monsieur BOUYROUX :

Je voudrais parler de Cazaux et dire que ce PADD est pour notre secteur de CAZAUX une étape importante. En effet, une attention forte a été portée ces 5 dernières années à CAZAUX dans de nombreux domaines :

- La sécurité avec des moyens instaurés ou renforcés
- Le Sport avec des infrastructures modernisées
- La voirie avec un plan de rénovation concrètement engagé
- Le patrimoine et l'économie avec la construction de notre halle

Autant de moyens nouveaux mis au service d'une nouvelle attractivité que l'on constate tous les jours. Cette attractivité s'inscrit également dans une démarche responsable, comme en témoigne la labellisation ISO 20121 obtenue par notre EPIC Hippocampus, garantissant ainsi un développement respectueux de l'environnement.

Ce PADD vient confirmer cette attention et surtout vient respecter l'identité Cazaline, avec la confirmation de la dimension pavillonnaire, la maîtrise de la construction de collectifs pour répondre aux enjeux de dynamisation économique de notre centre, la volonté de valoriser notre entrée de village en conciliant activités économiques, touristiques et habitat, la prise en compte de la spécificité Cazaline liée aux enjeux environnementaux et le risque incendie.

Un PADD qui valorise, qui est source d'attractivité et qui protège, un PADD qui prend en compte les attentes des cazalines et de cazalins.

Monsieur PASTOUREAU :

Je voudrais répondre sur la question des ALSH, redire ce qui a déjà été dit, on a l'habitude, je considère que 1€ dépensé pour la jeunesse testerine ce n'est pas 1€ gaspillé et ensuite il faut connaître le dossier avant de dire n'importe quoi, nous avons 220 enfants qui fréquentent l'ALSH, je ne vois vraiment pas où on pourrait les mettre dans l'école Samuel Paty, à moins de mettre 50 ou 60 enfants par salle, vous viendrez donner un coup demain aux animateurs pour encadrer tout ça, ou prendre les salles de classes des enseignants qui apprécieront fortement je pense.

L'école Samuel Paty ne se prête pas à recevoir un ALSH, quelques salles sont disponibles, on sait jamais ce qui peut arriver, mais ça ne se prête absolument pas à un ALSH.

Une enquête a été faite auprès des enfants, quand on construit quelque chose pour les enfants, il faut demander l'avis des enfants aussi et l'immense majorité est défavorable à sortir des écoles et

on peut les comprendre, ce qu'ils voulaient c'est sortir du cadre dans lequel ils sont habituellement la semaine, l'école.

Moi je suis tout à fait favorable à ce lieu, pour 2 raisons, on regroupe tout le monde dans le même lieu et on va vers de la mixité, entre testerins c'est important, parce qu'ils ne se rencontrent peut-être pas assez souvent, notamment entre Cazaux et la Teste même à l'intérieur de la Teste, il est important d'avoir un lieu dédié à proximité de nombreuses structures sportives, ce qui va fortement réduire le coût et la durée des transports, ce qui est important aussi.

Il y aura peut-être des sorties au niveau de l'océan, la dune mais il y a énormément d'activités sur place à proximité immédiate. Ça vous ne voulez pas l'attendre, il faut toujours trouver des axes d'attaques, mais enfin on parle des jeunes, dans l'intérêt des jeunes testerins.

Monsieur DUFALLY :

Je voudrais revenir sur le parking relais, vous vous offusquez de nos intentions de mettre un parking relais sur la plaine des sports, mais pour moi c'est l'hôpital qui se moque de la charité.

Vous nous reprochez de vouloir construire pour loger alors que vous avez inondé la ville de béton et d'immeubles et le pire sans harmonie ni architecture. Et encore pire en 2018, J'ai là un rapport de présentation du projet de révision en comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme, 17 mai 2018 La pinède du Conteau, construction 440 logements vous étiez partis pour 1500 logements, suite aux pressions et notamment l'association de la pinède de Conteau que je salue, pour dire qu'à cette époque-là l'artificialisation, l'environnement, les pins, les écureuils, vous n'y prêtiez pas trop d'attention.

Et maintenant ça serait nous les méchants bâtisseurs, vous avez changé de position, vous voulez protéger l'environnement et vous avez raison, mais le sanctuariser aux détriments des besoins humains, c'est renoncer à notre responsabilité.

Votre nouvelle position c'est l'immobilisme, préférer l'immobilisme, c'est construire le déclin. Notre objectif c'est un développement mesuré, pas un arrêt complet. Dire que nous construisons trop, c'est oublier ceux qui n'ont pas de toit.

Deux choses sont indispensables dans la vie, c'est le toit et le pain, Comme le disait Le Corbusier : « Le logis est le temple de la famille ». Chacun a le droit d'offrir à sa famille la sécurité, le logement fait ce que nous sommes, c'est essentiel, nous n'ignorons pas le droit fondamental à un logement décent.

S'opposer à la construction aujourd'hui c'est refuser à nos enfants un avenir sécurisé, demain nous choisissons de préparer cet avenir, pas un avenir d'immobilisme, de peur, de faux-semblants, de en même temps et de décroissance.

Nous croyons en l'avenir alors que vous vivez dans le passé en abandonnant le présent. Nous planifions avec vision, pas avec peur.

Madame TILLEUL :

Je remercie M Dupuy pour ce travail, je me réjouis que cette dimension environnementale soit en quelque sorte le fil conducteur à part égale avec l'attractivité de ce PADD.

On le voit dans la volonté d'inscrire durablement notre environnement comme un des axes forts de notre identité territoriale, notamment dans la défense de nos forêts, nos zones humides, la

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

création de nouveaux espaces et ilots naturels, une vision moderne et raisonnée de notre territoire et de notre ville.

En terme d'environnement, en axe fort c'était la mise en place de la gestion raisonnée des espaces naturels de la commune qui a fait resurgir de la végétation disparue, on arrive assez facilement à concilier l'humain et la nature, c'est un premier bilan dont je me réjouis.

M Ducasse, les agriculteurs, nous avons sur une, parcelle qui aujourd'hui est trop humide pour pouvoir y installer un agriculteur, les agriculteurs qui se trouvent de l'autre côté, je rappelle que c'est BAE qui a porté plainte auprès de la préfecture directement et qui ne nous laisse pas d'autre choix que d'intervenir, j'ai accompagné personnellement un des agriculteurs pour essayer d'être dans les clous, il n'a pas suivi nos recommandations...

Ils sont là et c'est la préfecture qui poursuivra les poursuites si nécessaires.

J'ai souvenir quand je suis arrivée auprès de M Davet en 2020, la destruction de 5 hectares de zone agricole, en ville là où se trouve aujourd'hui le lotissement de la Séoube, je n'en dirai pas plus au niveau de l'autonomie alimentaire.

Au niveau de l'arbre en ville on va essayer de travailler avec nos délégués pour avoir la possibilité d'avoir des ilots de fraîcheur et on travaille activement pour mettre en place la désertification de certains espaces au cœur de l'ensemble de nos projets.

Monsieur BUSSE :

Je reviendrais d'abord un instant sur les Parcs Relais. Je suis surpris, ils sont conformes au plan de mobilité adopté par la COBAS, où les élus, vous siégez, vous n'avez rien dit à la Cobas, vous avez voté pour et là vous vous étonnez que on soit inscrit dans cette ligne-là.

Vous raisonnez en statique, vous ne vous sentez pas capables de mettre les choses en mouvement, que vous manquez d'ambitions et d'agilité sur ces sujets. Il y a une vraie cohérence entre ce que l'on inscrit dans nos programmes.

M. Maisonnave, j'ai relevé une erreur, sur le Chemin des facteurs, tout n'est pas entièrement goudronné. Si c'est vrai pour le côté de la piste cyclable, le trottoir d'en face est équipé d'un revêtement perméable, nous en avons tenu compte pour la perméabilisation des sols.

Si on regarde bien toute vos réalisations on ne trouve pas beaucoup de végétal, dans les résidences derrière nous, sur la place Jean Hameau ou sur le parking de Cravey.....

Quant à M. Muret, je n'ai pas pu faire mon intervention au départ, mais je pense que et aujourd'hui il a prouvé, vous ne cherchez que la tribune, pour vous mettre en scène, ce jour ne fait pas exception, sur les campings, vote groupe où vous êtes seul, le contrat Auxifip, la PM, le RCBA, le PADD... Vous êtes un comédien et vous essayez d'occuper la scène, mais vous avez quelques points faibles aussi, une mauvaise connaissance des dossiers, votre irresponsabilité dans certaines prises de position et votre incorrection. Les habitants de La Teste ne sont pas dupes de votre agissement devant tout le monde.

Vous vous trouvez subitement une âme écologique comme pour les campings, mais on a l'impression qu'elle est un peu à géométrie variable surtout en tant qu'ex vendeur d'éoliennes, ces engins monstrueux défigurent nos paysages, tuent des centaines d'oiseaux, sont bruyantes sans parler des tonnes de béton à leur pied qui perturbent les écosystèmes.

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

A un autre moment, vous prenez des tons de professeurs, de managers hors pair, comment vous prendre au sérieux avec le comportement que vous avez et les propos que vous tenez ?

Plus grave encore, vos propos dictés par la revanche, cela porte atteinte à l'image et aux intérêts de notre territoire. C'est le cas contre notre économie locale pour les campings, c'est un dynamisme important d'avoir 5000 campeurs. C'est le cas pour les deniers de la commune dans le cadre de l'Hôtel de Ville.

Vous manquez à mon sens de la responsabilité et vous êtes coutumier du fait dans cette enceinte.

Vous êtes tellement peu fréquentable que vous êtes seul aujourd'hui dans votre groupe, comme en 2020, je crois que vous cherchiez une équipe

Madame PETAS :

Je sors du silence, j'ai une pensée pour les testerins qui pour tout ça sont laissées pour compte, nous sommes déjà dans une situation de saturation, la voirie n'est plus à la hauteur, l'évacuation des eaux non plus, le Siba est sourd et aveugle, continuez en ce sens et les touristes iront ailleurs et les familles quitteront le Bassin car les conditions de vie ne seront plus possibles.

A réfléchir

Monsieur SAGNES :

Juste forcer le trait sur le logement pour terminer, le logement je trouve c'est un vrai problème que notre commune subie, c'est un défi que nous devons tous relever ensemble.

Trop longtemps on a entendu dire que la législation empêchait toute action en matière de logement dans notre ville, trop longtemps on a vu les élus restés passifs face à cette problématique essentielle.

Aujourd'hui Patrick DAVET a pris les choses en mains, en fédérant de nombreux acteurs politiques les Maires du bassin, représentants des villes balnéaires, les présidents d'associations nationales et Maires des territoires touristiques, des parlementaires, Ministres ... pour moderniser la loi SRU qui est devenu aujourd'hui inadaptée dans des communes comme la nôtre.

Notre priorité doit être claire, permettre la construction de logements pour nos habitants, qui soient jeunes, ou moins jeunes tout en respectant bien sûr l'environnement et de notre identité architecturale.

Patrick DAVET agit et si demain cette législation évolue ça sera aussi grâce à son engagement responsable, là où tant d'autres durant des années ont choisi l'immobilisme.

Je tenais aussi à remercier M Dupuy pour son intervention pour la construction de ce PADD, mais je tiens aussi à remercier chaleureusement et tout particulièrement le service urbanisme, piloté par Mme Bonnin ici présente pour votre travail et le travail précieux qui a été fait par cette équipe et leur disponibilité, leur expertise, leur engagement sont des atouts essentiels pour mener à bien cette mission que nous avons menée jusqu'au bout et elle sera suivie par le PLU dans quelques mois.

Monsieur le Maire :

Nous en arrivons à la fin, débat il y a eu, tout ceux qui ont voulu s'exprimer se sont exprimés, donc nous allons prendre acte qu'il y a eu débat.

Je regrette que ce débat, et je vous le mets à votre compte, n'ait pas été à la hauteur de l'engagement, nous avons une véritable vision, on l'a exprimé, sur l'avenir, on travaille sur la Teste 2040 et c'est

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FÉVRIER 2025

ça que nous voulons, nous avons cette passion pour cette ville qui le mérite, et vous hormis M. Chateau, M Chateau, Mme Petas avec des mots simples et courtois, ça s'appelle le débat, quant aux autres ils ont débattu dans la haine, la rancœur toujours dans cette notion de ne pas avoir accepter qu'une autre équipe gagne et une autre équipe, au travers de ce que nous dise les testerins, tiennent leurs engagements, une équipe qui fait avancer la ville, elle y va pas par intérêts personnels, par intérêt général, il y a que notre ville qui compte, que ses habitants que l'on veut protéger, choyer à qui on veut donner une qualité de vie par les routes, on en a fait pas mal, mais on va en faire d'autres, la culture, le sport, l'environnement, je crois que l'on a beaucoup travailler là-dedans.

Je m'attendais à un autre débat, il a été pourri d'entrée avec des mots forts, M Muret qui a perdu à un moment donné son contrôle, sur quelques mots, mais ce débat a été fait, je prends acte qu'il y a eu débat et je vous demande de prendre acte qu'il y a eu débat.

Maintenant il y a un vote à faire, c'est le sursis à statuer, nous passons au vote,

Opposition : pas d'opposition

Abstention : M Muret

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

Monsieur MURET

La dernière fois il n'y a pas eu de vote, je ne comprends pas pourquoi on vote cette fois ci, je n'ai pas compris.

Monsieur le Maire :

Donc je prends acte qu'il y a eu débat ce soir concernant le PADD.

Je clos le débat.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20250206-DEL2025_02_55-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/02/2025
Publication : 12/02/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



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

Objet : 2^{ème} Débat sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durables

① Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet de prendre acte de la tenue d'un second débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD a été présenté pour la première fois lors du conseil municipal du 26 septembre 2024, au cours duquel des éléments du diagnostic territorial ont été rappelés. Les éléments relatifs au diagnostic et au PADD ont été présentés dans le cadre de la concertation au comité consultatif de l'aménagement et d'urbanisme, aux conseils de quartier et au conseil des sages le 17 avril 2024 ainsi qu'en réunion publique du 09 octobre 2024. Les présentations contenant ces éléments sont disponibles sur le site internet de la ville.

La nouvelle version objet d'un second débat est l'occasion d'opérer une mise à jour annoncée lors du 1^{er} débat en tenant compte des éléments suivants :

- Réalisation d'une étude de densification, jointe au projet de PADD (article L.151-5 du code de l'urbanisme, alinéa 2)
- Intégration des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme, alinéa 2)
- Intégration des orientations générales concernant le développement des énergies renouvelables (article L.151-5 du code de l'urbanisme, alinéa 2)
- Intégration des orientations générales concernant le développement des communications numériques (article L.151-5 du code de l'urbanisme, alinéa 2)

② Rappel de l'objet de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de La Teste-de-Buch

La commune de La Teste-de-Buch est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/10/2011.

Par délibération du 12 avril 2022, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU en particulier autour de trois objectifs principaux :

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

Au vu du contexte local lié à la nécessité de production de logements exigé par l'État, des évolutions législatives récentes avec notamment la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 ainsi que du lancement de la procédure d'élaboration du SCoT le 09 juillet 2018 puis son approbation par délibération du 06 juin 2024, la révision du PLU de La Teste-de-Buch a été rendue nécessaire.

3 Procédure applicable et contexte réglementaire

En vertu de l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit les orientations générales concernant :

- Les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- L'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Le PADD doit être compatible avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace inscrits dans le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, adopté le 06 juin 2024, et ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

De plus, La Teste-de-Buch étant une commune littorale exposée au recul du trait de côte, les orientations générales prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

L'article L.153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat au sein de l'organe délibérant du conseil municipal doit se tenir sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Bien que le PADD ait été débattu une première fois en conseil municipal du 26 septembre 2024, le juge administratif impose d'organiser un nouveau débat lorsque des modifications – qui, compte tenu de leur nature et portée remettent en cause substantiellement les orientations générales – sont apportées au projet de PADD déjà débattu (CAA Bordeaux 4 décembre 2018, 17BX00304).

4 Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est composé de trois orientations principales, déclinées en treize objectifs.

L'orientation n°1 vise à « favoriser un développement urbain vertueux ». Elle se décline en quatre objectifs :

- Une tripolarité assumée

La commune de La Teste-de-Buch s'articule autour de trois pôles urbains distincts : La Teste, Pyla-sur-Mer et Cazaux. La volonté est à fois d'intensifier le pôle de La Teste, pôle urbain dense concentrant l'essentiel de l'activité économique ; renforcer le pôle de Cazaux, avec un potentiel complémentaire du pôle de La Teste ; préserver le Pyla-sur-Mer, pôle patrimonial d'un point de vue architectural et paysager.

- Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations,

La volonté est de répondre aux mieux aux objectifs de production de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU, notamment en favorisant les opérations mixtes, en intégrant des servitudes de mixité sociale (SMS), en mobilisant les secteurs en continuité des espaces artificialisés existants et en confortant le centre-ville.

- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation,

Dans le respect du cadre législatif et réglementaire, l'objectif est de freiner la consommation d'espaces en confortant l'enveloppe urbaine existante en priorité et en limitant les extensions. Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ont ainsi été établis, sur la base d'une étude de densification identifiant la capacité d'accueil à la fois en densification et en extension urbaine. Ces objectifs s'inscrivent en compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le SCoT et le PLH, et dans le respect des exigences de la Loi littoral.

- Préserver le patrimoine architectural.

L'objectif est ici d'offrir au PLU une dimension patrimoniale assumée, en préservant la forme urbaine du quartier du Pyla-sur-Mer et son patrimoine architectural et paysager. L'enjeu est également de préserver la forme urbaine des maisons anciennes, ainsi que la préservation des ports de « travail ».

L'orientation n°2 vise quant à elle à « pérenniser et conforter les activités économiques ». Elle se décline en quatre objectifs :

- Maintenir et développer les activités économiques,

L'objectif est de freiner l'expansion des grandes et moyennes surfaces (GMS) dans les zones d'activité économiques (ZAE) en périphérie et d'y privilégier l'artisanat. Il s'agit de favoriser l'implantation de tiers-lieux et de l'artisanat de proximité. De plus, le développement dans le périmètre du parc d'activités économiques du Pays de Buch sera intensifié au moyen d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et ce, sans extension spatiale de la zone.

- Redéfinir l'offre commerciale,

Le but est de maintenir et développer les linéaires commerciaux du centre-ville, notamment le long du parcours marchand identifié depuis le secteur de la façade maritime et le port central vers le cœur de ville. De plus, l'enjeu est de maintenir l'offre commerciale de Pyla-sur-Mer et de développer les commerces de proximité sur Cazaux.

- Renforcer l'accessibilité numérique,

Offrir des conditions d'implantations optimales aux nouvelles activités, notamment par le raccordement au réseau numérique très haut débit lors de l'extension du parc d'activités. Faciliter l'accessibilité au numérique passera également par l'obligation, dans le règlement, de l'implantation de l'équipement nécessaire en fourreaux pour les réseaux numériques afin d'anticiper et simplifier les travaux d'infrastructure pour le déploiement de ces réseaux à haute capacité, favorisant ainsi un développement économique et numérique cohérent.

- Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant le patrimoine touristique existant.

Avec le recul progressif de la Dune du Pilat, la volonté est de réfléchir à la relocalisation des campings, en répondant à un cahier des charges strict en matière de préservation face aux risques, en prenant en compte les enjeux environnementaux et en privilégiant la proximité de l'eau. De plus, la volonté est de poursuivre le développement de l'activité touristique avec l'implantation d'un nouveau camping en entrée de village de Cazaux, en permettant l'extension du Golf d'Arcachon, en développant l'aménagement de la façade maritime avec le musée de la commune sur la base de la labellisation « musée de France », en développant les mobilités douces,...

L'orientation n°3 vise enfin à « protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire ». Elle se décline en sept objectifs :

- Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB

Les enjeux environnementaux sur la commune sont importants ; l'objectif est de préserver une biodiversité riche, les zones humides, les espaces boisés remarquables et significatifs, les ripisylves et crastes des cours d'eau qui jouent de nombreux rôles. En globalité, l'enjeu est de valoriser le patrimoine naturel et écologique.

- Développer la nature en ville

L'objectif est également de développer la nature en ville en valorisant la trame verte et bleue à la fois sur le domaine public et privé, en développant les îlots de fraîcheur dans les zones urbaines denses, en développant la biodiversité en milieu urbain, en mettant en œuvre la désimperméabilisation de sols et la renaturation de certains espaces agglomérés.

- Le paysage à valoriser

Les paysages sont garants du cadre de vie de qualité de la commune, l'objectif est de les préserver et de les valoriser. La volonté est notamment de requalifier les entrées de ville et du territoire communal, valoriser le patrimoine paysager naturel et architectural sur les 3

entités urbaines (La Teste, Le Pyla et Cazaux), reconstruire à l'identique les cabanes existantes détruites par l'incendie de 2022 qui présentent les conditions de sécurité acceptables.

- Des risques aux effets limitants

De manière à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques, il s'agit de la prise en compte des risques naturels avérés sur le territoire (incendies, submersion marine, recul du trait de côte, ...) par le biais de dispositifs réglementaires ou prescriptions spécifiques. De manière plus générale, le souhait est d'engager la nécessaire réflexion sur l'évolution future du massif forestier touché par les incendies de l'été 2022 et anticiper l'érosion des milieux littoraux notamment.

- L'eau comme élément d'intégration de l'aménagement du territoire

L'objectif est la poursuite de la préservation des milieux sensibles, en identifiant les milieux humides et les cours d'eau sensibles, en valorisant les paysages de l'eau, tout cela en adaptant les règles du PLU. L'eau devra être prise en compte de manière positive dans les projets urbains, en ayant pour objectif la préservation et/ou la réutilisation de la ressource.

- Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste

La volonté est de promouvoir les mobilités durables en œuvrant pour le développement du covoiturage, en prévoyant les emprises nécessaires aux espaces de stationnement, ou en développant le réseau de mobilités douces de manière raisonnée afin que les habitants puissent se l'approprier.

- Développer les énergies renouvelables

L'objectif est d'encourager le développement des énergies vertes sur le territoire communal, en favorisant la production d'énergie solaire et en identifiant les sites susceptibles d'accueillir des parcs photovoltaïques, conformément aux textes réglementaires et en compatibilité avec le contenu du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

⑤ Suite de la procédure de révision du PLU

La phase de traduction réglementaire et des orientations d'aménagement et de programmation est en cours.

Pour rappel, la révision du PLU fait l'objet d'une concertation telle que définie à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, dont les moyens sont détaillés dans la délibération de prescription du 12 avril 2022. Cette concertation préalable du public a lieu durant toute la procédure d'élaboration du PLU.

Après finalisation du dossier de Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal tirera le bilan de la concertation préalable du public et arrêtera le projet de PLU.

Le PLU sera ensuite soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui devront se prononcer, dans la limite de leurs compétences propres, dans un délai de trois mois à compter de la transmission de projet de plan. À défaut, ces avis seront réputés favorables.

La phase d'enquête publique sera lancée par arrêté de M. le Maire, qui en définira les modalités. La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours. La commune saisira le tribunal administratif afin que soit désigné le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête chargé de recueillir les observations émises par le public et de produire son rapport et conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le projet pourra être modifié afin de tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sans remettre en cause l'économie générale du projet.

La version finale du PLU sera enfin soumise à l'approbation du conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés.

6 Effet de la délibération

Par le vote de cette délibération, le conseil municipal prend acte de la tenue du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

À compter de ce débat, Monsieur le Maire pourra surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20250206-DEL2025_02_55-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/02/2025
Publication : 12/02/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Version 2.0 - Projet
d'aménagement et de
Développement Durables**

**Projet permettant aux conseillers
municipaux de débattre des
orientations générales en conseil
municipal du 06 février 2025**



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable



Rivière | Avocats | Associés

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX	6
1.1 Une Tripolarité assumée.....	6
1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations.....	6
1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation.....	7
1.4 Préserver le patrimoine architectural	8
2. PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES	9
2.1 Maintenir et développer les activités économiques.....	9
2.2 Redéfinir l'offre commerciale.....	9
2.3 Renforcer l'accessibilité numérique	9
2.4 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant.....	9
3. PROTEGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE	12
3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB.....	12
3.2 Développer la nature en ville	12
3.3 Le paysage à valoriser	12
3.4 Des risques aux effets limitants.....	13
3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire.....	13
3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste	14
3.7 Développer les énergies renouvelables.....	14

PREAMBULE

La procédure de révision du PLU est l'occasion, pour les élus et partenaires institutionnels, de se pencher sur les problématiques, atouts et opportunités du territoire communal, mais aussi sur les contraintes existantes, afin de définir un **projet cohérent et raisonné pour les années à venir** ; et ce, dans une logique de **cohérence territoriale** et non d'addition ou de juxtaposition de projets les uns avec les autres. Ce moment de réflexion partagée, marqué par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une **vision** et une **ambition quant à l'avenir de la commune dans différents domaines**.

Le PADD représente le **cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur de la commune**, notamment en **compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** du SYBARVAL (en cours de révision).

Le PADD, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit :

1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le **développement des communications numériques**, l'**équipement commercial**, le **développement économique** et les **loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il ne peut prévoir l'**ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la **capacité d'aménager et de construire** est **déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les **locaux vacants**, les **friches** et les **espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Par ailleurs, le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal, et veille à respecter les principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, notamment en termes de développement durable :

1° L'**équilibre** entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains, la protection, conservation et restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

3° La **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la **mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et

futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La **sécurité** et la **salubrité publiques** ;

5° La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La **lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La **promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les orientations générales du PADD ont été élaborées à partir de ce cadre légal et d'un **diagnostic concerté**, d'**enjeux validés** et de **scénarios de développement**, dans une **vision prospective de 10 à 12 ans**.

Le projet prend acte de la nécessité d'un **développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement**, privilégiant le **cadre de vie** de ses habitants **sans consommation foncière**, en s'appuyant sur une volonté politique forte en matière de **gestion de la ressource en eau**, de prise en compte de la **question énergétique**, de **préservation et de valorisation des terres agricoles et des espaces naturels**, d'**équité sociale dans l'habitat**,
...

1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX

1.1 UNE TRIPOLARITE ASSUMEE

La commune de la Teste de Buch est composée de trois pôles urbains :

- La Teste est le pôle le plus important, où se concentrent les services administratifs, les activités commerciales, industrielles et artisanales, les ports (le port principal et le port du Rocher) et les équipements sportifs et culturels.

L'objectif est d'intensifier ce pôle et d'assurer des connexions entre les différents secteurs: secteur de la façade maritime, pôle d'échange multimodal de la gare, développement d'un parcours marchand dans le centre-ville, secteur du Baou.

- Cazaux, située à 12km du centre-ville, est un pôle complémentaire de la Teste, qu'il convient de renforcer.
- Le Pyla, situé à 6km du centre-ville, est un pôle qu'il convient de préserver en pôle patrimonial pour préserver son identité architecturale et paysagère.

1.2 DIVERSIFIER ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

Pour diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations, plusieurs orientations sont fixées :

- Acter d'une croissance de population de 0,8% maximum par an sur la commune, en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre et répondre aux besoins en logements en découlant.
- Répondre aux besoins et aux objectifs de production de logements, à savoir 205 nouveaux logements par an, dont 130 logements sociaux par an (soit 63%) afin de répondre à l'objectif de rattrapage des obligations légales (cf. Article 55 de la loi SRU), rappelé par le PLH ;
- Poursuivre la diversification du parc de logements (notamment par la création de logements locatifs) et garantir une mixité sociale et intergénérationnelle (notamment en favorisant le parcours résidentiel pour les testerins (étudiants, jeunes ménages) ainsi qu'en répondant aux besoins d'une population
- Permettre le développement de l'offre de logements à destination des saisonniers en tant que commune touristique

Ces orientations prendront la traduction suivante :

- En priorité, il est nécessaire de conforter le centre-ville et privilégier la proximité des services et des commerces : parcours marchand dans le centre-ville de La Teste, diversifier l'offre de logements dans le périmètre élargi du Pôle d'Echange Multimodal (PEM), du port central jusqu'au centre-ville.
- Encadrer les divisions parcellaires et créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrant des servitudes de mixité sociale (SMS) en vue de favoriser les programmes de mixité sociale :
 - D'une part en ciblant prioritairement les espaces libres dans les espaces libres en agglomération
 - D'autre part, en identifiant les espaces naturels, agricoles ou forestiers (« ENAF »), en extension de l'urbanisation, nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale rappelés ci-avant (continuité des espaces artificialisés existants, de continuité et proximité avec

l'agglomération de la Teste et de Cazaux, d'adéquation avec les réseaux, d'évitement des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux).

1.3 PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION

- Pour s'inscrire dans le cadre législatif et réglementaire applicable, le PLU privilégiera le renouvellement urbain et limitera les extensions de l'urbanisation, en compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le SCoT et le PLH, et dans le respect des exigences de la Loi littoral.

Le PLU réduira la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF »), dans la lignée de la Loi Climat et Résilience (2021) qui fixe la "zéro artificialisation nette" des sols en 2050, avec une division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031 (restant à territorialiser).

- Pour cela, le PLU tend à modérer la consommation d'espaces non urbanisés en confortant l'enveloppe urbaine existante, et en limitant les extensions de l'urbanisation, afin d'endiguer le phénomène d'étalement urbain, de mitage et de pression sur les espaces naturels et agricoles.
- Les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine seront mobilisés en priorité, et ce en compatibilité avec les objectifs du SCoT. Le PLU identifie ainsi 18 hectares potentiels (et théoriques) au sein de l'enveloppe urbaine pour l'accueil de futurs logements (division parcellaire, comblement de dent creuse ou mutation/renouvellement urbain).
 - Les possibilités de division foncière seront encadrées pour limiter la production de logements « ordinaires » qui viendrait augmenter le nombre de logements sociaux à produire, sans permettre de stabiliser l'objectif de production de logements sociaux.
 - Plus généralement, les caractéristiques et des contraintes règlementaires ou de constructibilité de tels espaces libres ne permettront pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux, de sorte qu'il est nécessaire de mobiliser des espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine afin de répondre, tout particulièrement, aux besoins en matière de logements sociaux.

Cette mobilisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale (continuité des espaces urbanisés existants, de continuité et proximité avec l'agglomération de la Teste et de Cazaux, d'adéquation avec les réseaux, d'évitement des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux) est projetée en compatibilité avec les objectifs du SCoT.

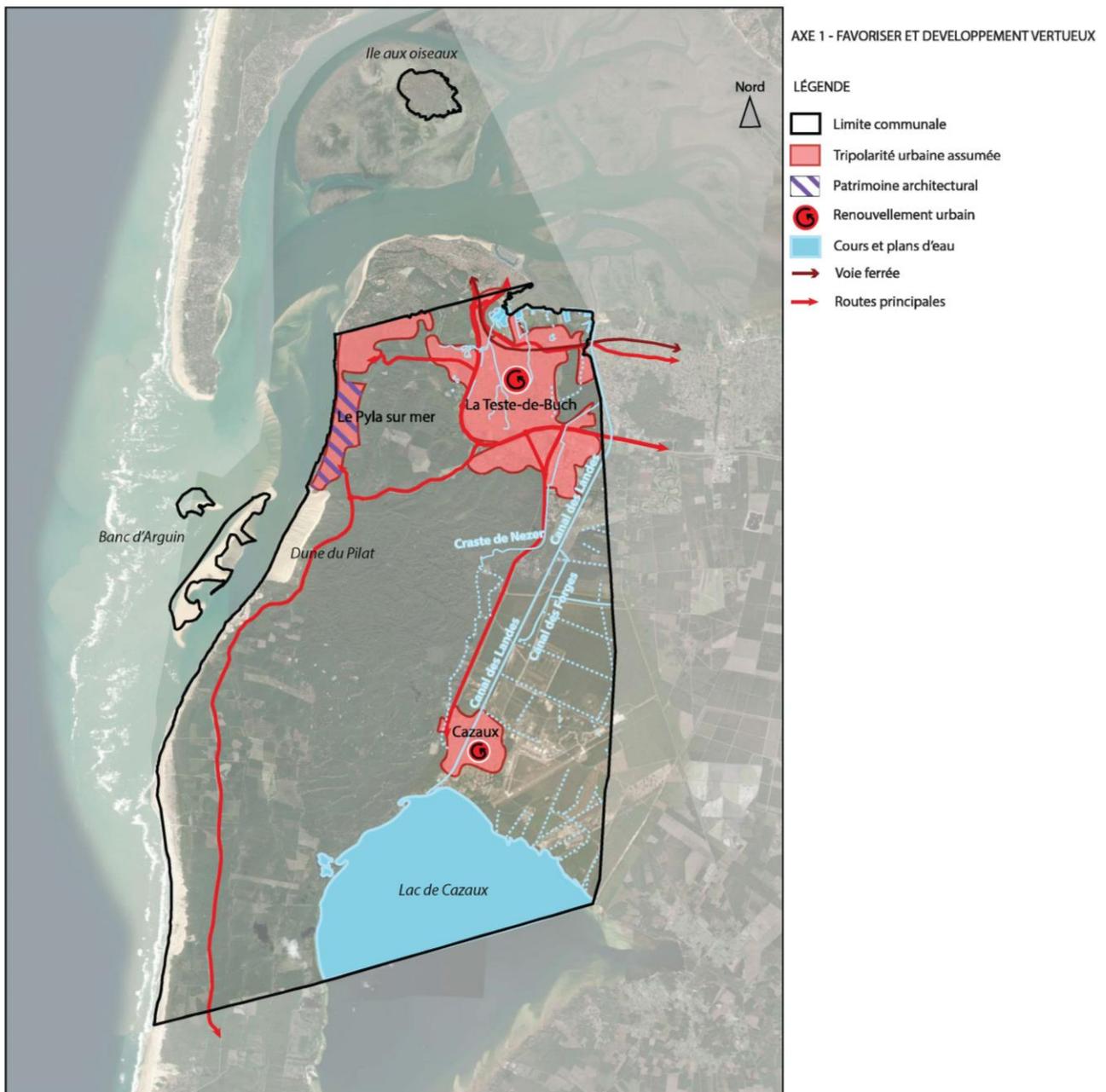
Ainsi, et pour atteindre les objectifs de création de logements (sociaux et libres), il ressort de l'étude de densification menée que sera nécessaire la mobilisation d'environ :

- 12 hectares d'« ENAF » situés au sein de l'enveloppe urbaine (et qui seront classés en zones urbaines ou à urbaniser).

L'objectif est de ne pas étendre l'urbanisation en privilégiant l'intensification le long de certains axes et points stratégiques pour créer de nouvelles centralités secondaires (notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle).
- 23 hectares d'ENAF situés en extension de l'enveloppe urbaine (et qui seront classés en zones à urbaniser à long terme - 2AU) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, dans le respect du principe de continuité avec de l'« agglomération » de la loi littoral.
- Tout en répondant aux objectifs du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (50 logements/ha), la forme urbaine sera adaptée pour assurer l'insertion des futures constructions au caractère des quartiers environnants afin d'éviter les phénomènes de grande densité (hauteur notamment) et d'îlot de chaleur.

1.4 PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- Préserver la forme urbaine des maisons anciennes
- Préserver la forme urbaine du quartier du Pyla : réaliser un PLU patrimonial sur le Pyla afin préserver au mieux le patrimoine architectural et paysager du Pyla
- Préserver la vocation des ports
- Préserver les cabanes ostréicoles



2. PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1 MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- Stopper le développement des Grandes et Moyennes surfaces (GMS) sur les Zones d'activités économiques (ZAE) en périphérie.
- Privilégier l'artisanat en ZAE
- Développer les tiers-lieux et l'artisanat de proximité en ZAE
- Intensifier le développement dans le périmètre du parc d'activités du Pays de Buch avec la mise en place d'une OAP, et sans extension spatiale de la zone

2.2 REDEFINIR L'OFFRE COMMERCIALE

- Maintenir et développer des linéaires commerciaux dans le centre-ville de La Teste notamment le long du parcours marchand , avec le maintien des accès dissociés pour les étages au-dessus des commerces.
- Se réapproprier le secteur de la façade maritime, en développant un parcours marchand et un parc actif et naturel, avec la mise en place d'une OAP. Il est envisagé notamment le développement d'activités économiques (commerces, restauration, artisanat...) sur une partie de la façade maritime, où actuellement des bâtiments existants sont en état dégradé voire en friche.
- Développer des commerces de proximité sur Cazaux
- Maintenir les commerces présents au Pyla

L'offre commerciale de proximité est un facteur limitant pour les déplacements véhiculés. Le schéma de circulation et le schéma de piste cyclable est donc à adapter pour faciliter l'accès aux commerces dans le périmètre de parcours marchand.

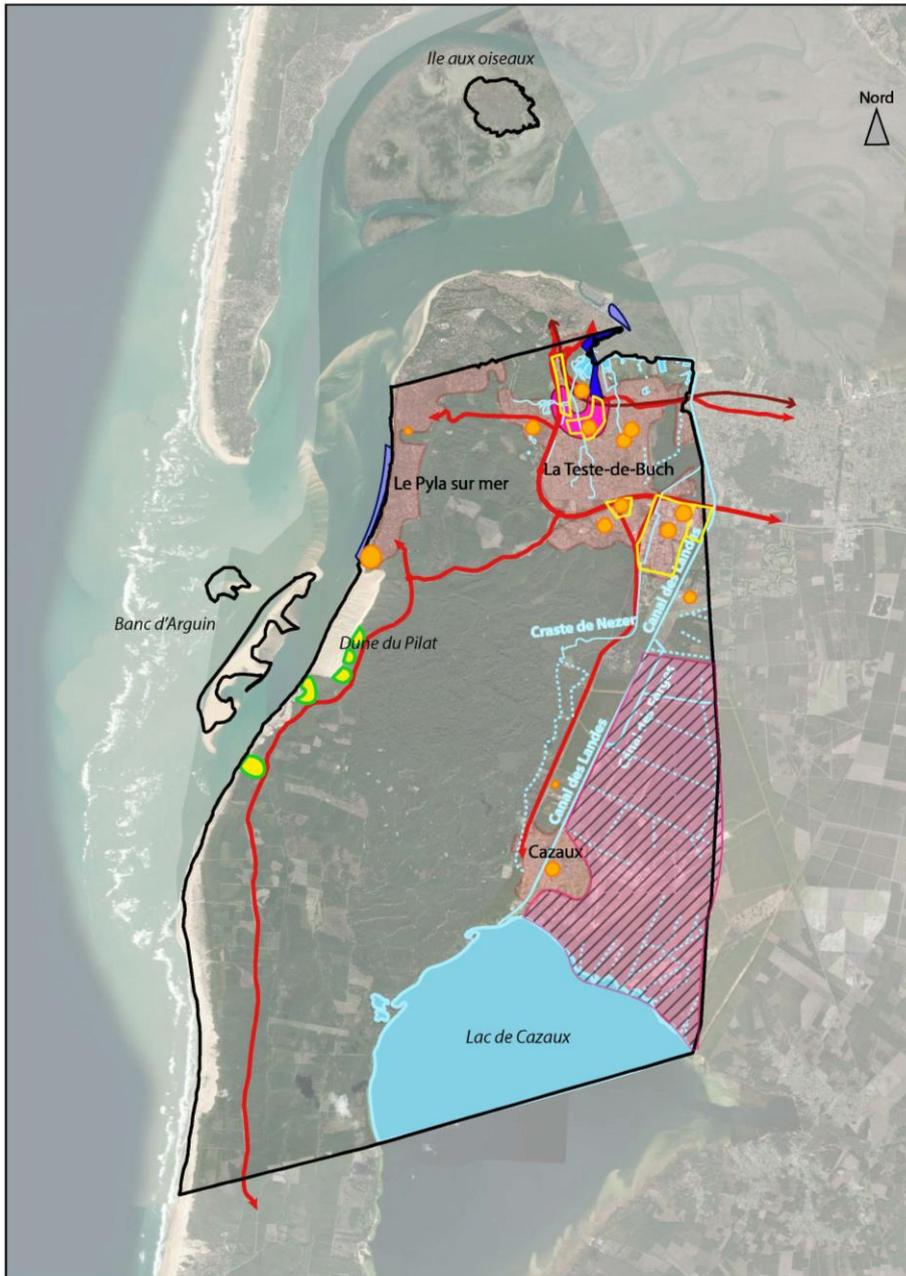
2.3 RENFORCER L'ACCESSIBILITE NUMERIQUE

- Renforcer l'accessibilité numérique, notamment lors de l'extension de parcs d'activités par un raccordement au réseau numérique très haut débit.
- Imposer l'équipement nécessaire en fourreaux pour les réseaux numériques dans le règlement.

2.4 REDEFINIR (DEVELOPPER) L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS EN OPTIMISANT SUR LE PATRIMOINE TOURISTIQUE EXISTANT

- A Cazaux : il est envisagé une nouvelle implantation d'un camping en entrée de village, en continuité de l'agglomération existante (au nord du supermarché existant)
- A La Teste centre :

- Développer l'aménagement de Façade maritime : créer le musée de la commune labellisé « musée de France », favoriser la mixité commerciale et touristique tout en restant compatible avec les dispositions du PPRI Submersion Marine,
- Préserver la vocation des ports générateur d'une attractivité touristique : activité ostréicole, dégustation notamment : Pointe de l'Aiguillon, pôle nautique, port central, port de rocher, port d'Arcachon
- Réfléchir à la relocalisation des campings en fonction du déplacement de la route départementale depuis le rond-point de la Dune du Pilat jusqu'aux Gaillouneys :
 - En gérant la constructibilité et le développement du site en application de la loi, des arrêtés préfectoraux
 - En assurant la préservation des risques (inondation, littoral et feux de forêt),
 - En prenant en compte les enjeux environnementaux
 - En privilégiant la proximité de l'eau
- Permettre l'extension du parcours de Golf d'Arcachon qui est situé sur la commune de La Teste
- Développer les mobilités douces entre les différents pôles touristiques, de loisirs et d'équipements



AXE 2 - PERENISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

LÉGENDE

-  Limite communale
-  Tâche urbaine
-  Zone d'activités économiques
-  Base aérienne
-  Port de pêche / mouillage de plaisance
-  Commerces
-  Parcours marchand
-  Camping
-  Cours et plans d'eau
-  Voie ferrée
-  Routes principales

3. PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

3.1 CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ÉQUILIBRES ET LA TVB

- Préserver une biodiversité riche, une mosaïque de milieux en lien avec l'interface entre terre et mer : massifs boisés, espaces littoraux, massif dunaire, ...
- Préserver les espaces remarquables du territoire et les zones humides
- Préserver les espaces boisés remarquables, les espaces boisés significatifs et leurs usages
- Préserver la qualité écologique du territoire qui participe à sa qualité paysagère
- Préserver les ripisylves des crastes et des cours d'eau qui jouent de nombreux rôles (accueil de la biodiversité, corridor écologique, maintien des berges, filtration de polluants...)
- Valoriser le patrimoine naturel et écologique

3.2 DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- Valoriser la TVB urbaine sur le domaine public et sur le domaine privé
- Développer les îlots de fraîcheur dans les zones urbaines relativement denses au niveau du centre urbain de la commune
- Développer la biodiversité en milieu urbain
- Mettre en œuvre la désimperméabilisation et la renaturation des espaces agglomérés

3.3 LE PAYSAGE À VALORISER

- Préserver et valoriser les paysages garants du cadre de vie de qualité (urbain et naturel)
- Requalifier les entrées de villes et du territoire communal, notamment celle du Baou, avec la mise en place d'un aménagement paysager le long de la RN 250 et la création de logements, activités tertiaires et parking.
- Valoriser le patrimoine paysager naturel et architectural sur les 3 entités urbaines (La Teste, Le Pyla et Cazaux)
- Reconstruire à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites par l'incendie de 2022 (sans création de logement) à condition que ces projets présentent des conditions de sécurité acceptables.
- Poursuivre l'insertion paysagère de l'organisation des campings de la côte océane

- Poursuivre la sauvegarde et renforcer le renouvellement de la végétation des espaces verts urbains, en développant des îlots de fraîcheur
- Développer les cheminements (mobilité) doux en se calant sur les continuités boisées par exemple
- Recomposer la forêt sylvicole
- Valoriser les projets agricoles, notamment les projets alimentaires territoriaux, le développement des jardins partagés, la permaculture.

3.4 DES RISQUES AUX EFFETS LIMITANTS

- Limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques :
 - Définir des prescriptions réglementaires afin de mieux gérer les eaux pluviales à la parcelle, définition de recul pour les implantations de nouvelles constructions le long des fossés et des crastes, zonage d'inconstructibilité à certains endroits le long des fossés et des crastes
 - Dans les secteurs concernés par le PPR Submersion marine, définir des prescriptions spécifiques dans le règlement pour les extensions, les zones refuge et les nouvelles constructions
 - Préserver l'interface entre lisière de forêt et urbanisation pour les nouvelles opérations
 - Mettre en application les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)
- Engager une réflexion sur l'évolution future du massif forestier touché par les incendies de l'été 2022
- Anticiper l'érosion des milieux littoraux en lien avec le recul du trait de côte

3.5 L'EAU COMME ELEMENTS D'INTEGRATION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- Poursuivre les politiques de préservation des milieux sensibles déjà engagées : identifier et réglementer les milieux humides et les cours d'eau les plus sensibles du territoire, bénéficier d'une attention forte et cohérente des outils de développement proposés dans le PLU.
- Préserver et valoriser les paysages de l'eau : préservation des paysages qui s'y raccrochent / déployer la boîte à outil réglementaire du PLU pour accompagner cette démarche.
- Se réappropriier les cours d'eau : finalité (touristique, économique, ludique, ...), ports historiques actifs
- L'eau comme outil d'aménagement : développer une approche positive au travers des projets urbains en déclinant les conditions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : récupération des eaux pluviales obligatoire pour des usages alternatifs, préservation de la ressource en eau potable, etc.
- Préserver de la ressource en eau potable : Le projet communal porté par le PLU vise à conforter les entités urbaines existantes par l'accueil de population. L'arrivée de nouveaux habitants engendre nécessairement une hausse de l'utilisation de la ressource en eau. Pour satisfaire les besoins grandissants, il apparaît alors nécessaire de connaître les capacités des réseaux, et d'adapter l'offre aux besoins émergents.

Ces enjeux sont particulièrement marqués pour la gestion de la ressource en eau, dont l'équilibre est à trouver. Dans une tendance générale de pression sur la ressource, avec un phénomène aggravé par le réchauffement climatique, chaque commune doit pouvoir limiter l'impact de son développement sur la ressource.

Sur la COBAS, dont fait partie La Teste de Buch, le volume des prélèvements autorisés en eau potable permet un développement de la commune. La situation reste toutefois limitée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, dont les travaux ont permis d'améliorer la situation.

Afin de limiter la pression sur la ressource en eau, fragile sur le territoire de la COBAS et à plus large échelle, la commune fait le choix d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation. Le projet urbain intègre ainsi une programmation dans le temps afin de prévoir l'évolution des équipements, en amont des nouveaux raccordements (zones 1AU et 2AU).

3.6 DEVELOPPER LES MOBILITES DECARBONEES ET GESTION DU STATIONNEMENT EN PERIPHERIE DES ZONES URBAINES AGGLOMEREES DE LA TESTE

- Mettre le PLU en compatibilité avec le plan de mobilité de la COBAS et le schéma de celui-ci
- Promouvoir les mobilités durables :
 - Œuvrer au développement du covoiturage, en prévoyant dans le PLU les emprises nécessaires à création d'espaces de stationnement dédiés à proximité de la voie rapide
 - Développer le réseau de mobilités douces pour rapprocher les habitants des lieux du quotidien (écoles, équipements sportifs, commerces de proximité).

3.7 DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES

- En application de l'article 47 de la Loi relative à l'énergie et au climat du 9 novembre 2019, retranscrit, imposer l'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou tout autre procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation, pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux ayant une emprise au sol supérieure à 1 000 m², ainsi que sur les bâtiments à vocation tertiaire, résidentielle (hors logements sociaux) ou agricole.
- Privilégier les nouveaux dispositifs de production d'électricité photovoltaïque à même le sol au sein des espaces déjà artificialisés, pollués, en reconversion, à réhabiliter (anciennes décharges, friches, carrières...) et, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, exclusivement dans le cadre de l'agrivoltaïsme tel que défini règlementairement.

Le SCOT précise que certains sites artificialisés ou pollués ne peuvent pas accueillir de parcs photovoltaïques en raison des modalités d'application de la loi Littoral. Au cours de la période de mise en œuvre du SCOT, si les règles de continuité bâtie sont modifiées, les secteurs suivants seront autorisés à accueillir des parcs photovoltaïques : notamment la décharge Natus de La Teste-de-Buch : 5,4 hectares

- Développer les implantations d'ombrières photovoltaïques sur les parkings en application de l'article 40 de la loi ApER (loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables) qui rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de la superficie des parcs.



AXE 3 - PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

LÉGENDE

-  Limite communale
-  Espace urbain à rafraîchir et renaturer
-  Espaces remarquable (SCOT)
-  Coupure d'urbanisation
-  Trame verte à préserver
-  Cours et plans d'eau à préserver
-  Trame bleue et ripisylve à préserver
-  Point de vue ou covisibilité à préserver
-  Routes principales

- Risques naturels significatifs**
-  Retrait du trait de côte
-  PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation)
-  Remontée de nappe (en milieu urbain)
-  Risque incendie

- Facteur limitant le développement urbain**
-  Vigilance sur la ressource en eau

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20250206-DEL2025_02_55-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/02/2025

Publication : 12/02/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



Révision du
Plan Local d'Urbanisme
de La Teste de Buch

Etude de densification
Qui sera en annexe du tome justification des choix du RP

L'ÉTUDE DE DENSIFICATION

Art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (...),

(...) et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

OBJECTIF CONSOMMATION ENAF

Loi Climat et Résilience

2011-2020

Période de
référence

69,9 ha
consommation
ENAF

2021-2030

Durée du PLU

Conso
2021
2,7 ha

2021-2030

29,45 ha

2031-2037

7,4 ha
(14,79/2)

32,15 ha
consom-
mation
ENAF

Application de l'objectif du
SRADDET : -54%

14,79 ha
consom-
mation
ENAF

Application de l'objectif du
SRADDET : -54%

Objectif de consommation d'ENAF pour la période d'application
du PLU (2025-2037) : **36,85 ha** (29,45ha + 7,4ha)



Les locaux vacants



- **Vacance de courte durée – conjoncturelle :**

une vacance nécessaire pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Ex : logement proposé à la vente ou à la location, travaux de remise en état, d'amélioration du logement...



< 2 ans



- **Vacance de longue durée – structurelle :**

une vacance problématique, qui peut nécessiter l'intervention publique.

Ex : logement obsolète, mis sur le marché trop cher, capacité financière insuffisante pour l'entretien, problème de succession, rétention spéculative...



> 2 ans

* En zone plutôt tendue, un logement devient structurellement vacant lorsqu'il inoccupé depuis plus de 2 ans

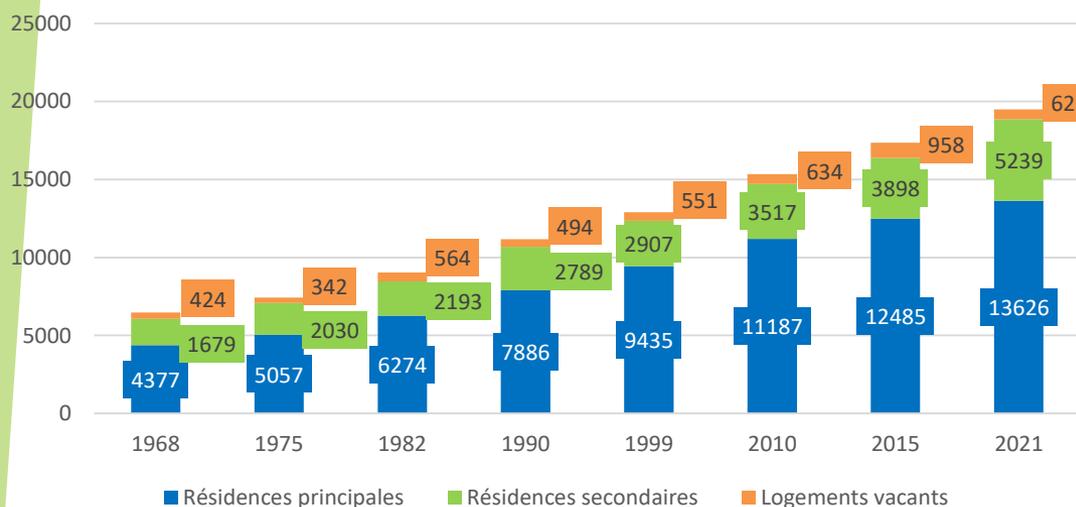
LES LOCAUX VACANTS

NOMBRE DE LOGEMENTS

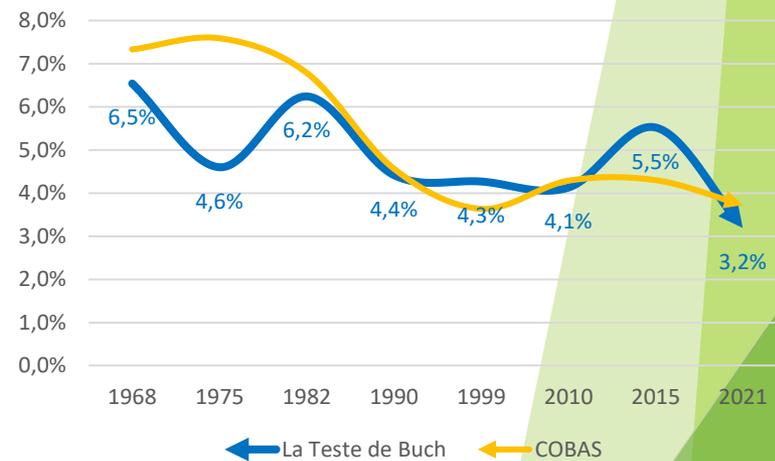
DONNÉES INSEE

- Une vacance peu significative à La Teste-de-Buch :
 - Une vacance qui se situe autour de 4% et qui fluctue entre 3 et 5,5% depuis 30 ans,
 - Un taux de vacance qui a tendance à diminuer sur le long terme, conséquence de la croissance soutenue du parc,
 - Un nombre de logements vacants malgré tout conséquent : 623 logements en 2021
 - Un stock de logements vacants qui augmente : +47% depuis 1968, +13% depuis 1999.

Evolution du parc de logements vacants



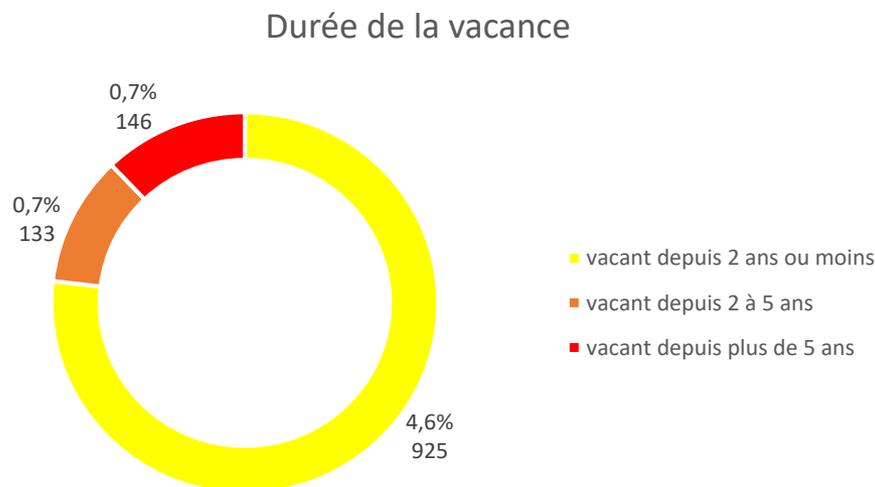
Evolution comparée du parc de logements



NOMBRE DE LOGEMENTS ET DURÉE DE LA VACANCE

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

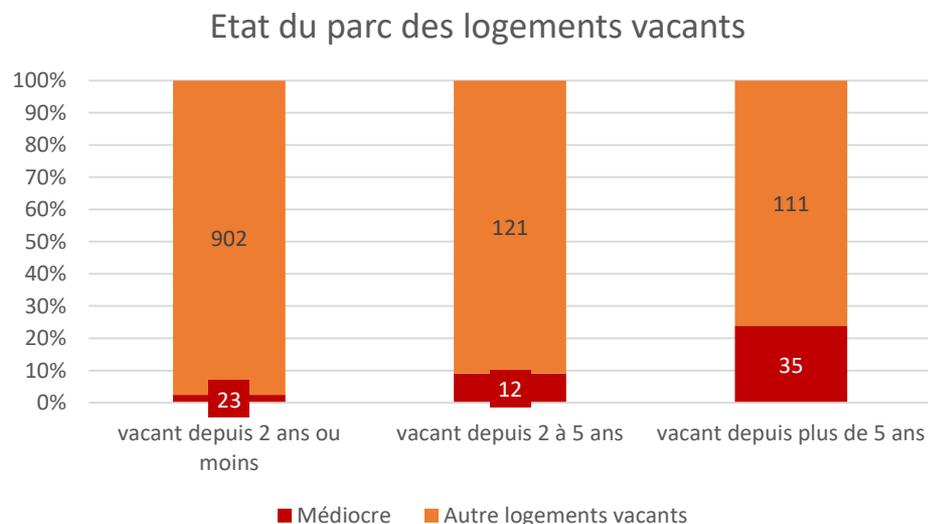
- Les fichiers fonciers dénombrent **1204 logements vacants en 2021** : un nombre nettement supérieur à celui de l'INSEE (3% selon l'INSEE), ce qui équivaut à 6% de logements vacants.
- **Une vacance largement conjoncturelle** : 76,8% des logements vacants le sont depuis moins de 2 ans, soit 925 logements représentant 4,6% du parc de logements.
- **Une vacance structurelle anecdotique** : 279 logements sont vacants depuis plus de 2 ans, soit 1,4% du parc de logements.



ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

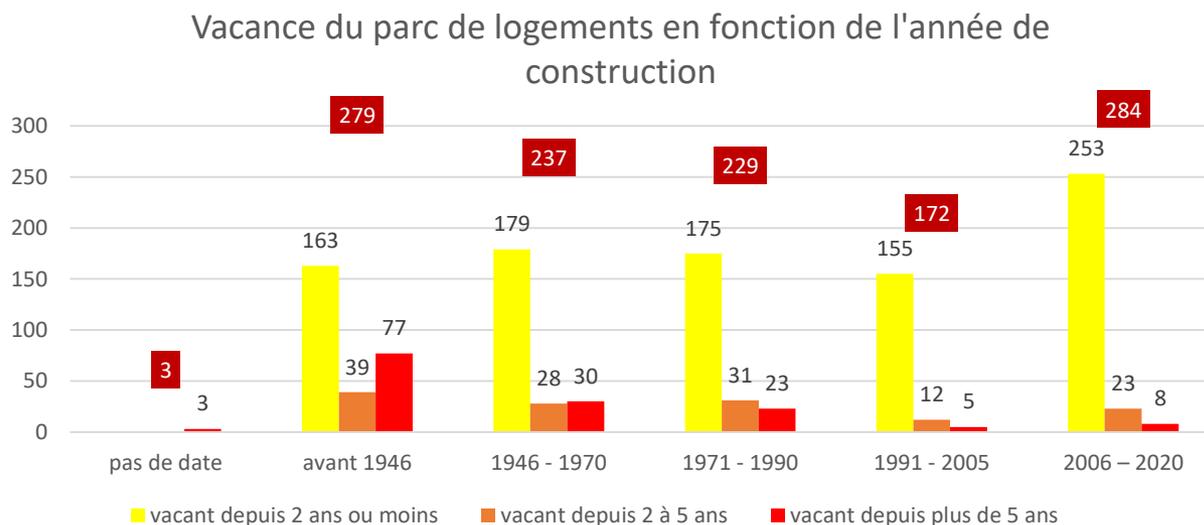
- Sur les **1204 logements vacants en 2021**, 5,8% sont considérés comme « Médiocre ».
- **Des logements considérés comme « médiocre » proportionnellement plus nombreux lorsque la durée de la vacance augmente :**
 - 2,5% des logements vacants depuis moins de 2 ans sont considérés comme « médiocre »,
 - 9% des logements vacants depuis 2 à 5 ans sont considérés comme « médiocre »,
 - 24% des logements vacants depuis plus de 5 ans sont considérés comme « médiocre ».



ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

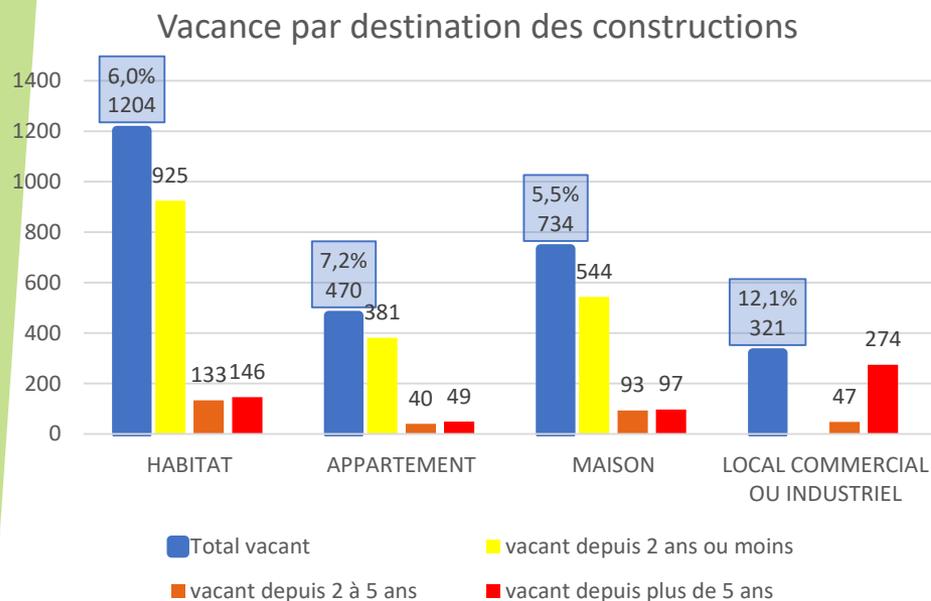
- Des logements touchés par la vacance, quelle que soit la période de production des logements.
- **Des logements anciens plus sujets à une vacance conjoncturelle :**
 - 2,6% des logements vacants depuis plus de 2 ans datent d'après 2006,
 - 1,4% des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été produits entre 1991-2005,
 - 4,5% des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été produits entre 1971-1990,
 - 4,8% des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été produits entre 1946-1970,
 - 9,6% des logements vacants depuis plus de 2 ans datent d'avant 1946.



LES LOCAUX VACANTS

VACANCE SELON LA NATURE DU LOGEMENT

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)



- Une vacance qui touche **proportionnellement plus les appartements** que les maisons :
 - 7,2% des appartements sont vacants,
 - 5,5% des maisons sont vacantes.
- Une **vacance structurelle** qui concerne **autant les appartements que les maisons** :
 - Pour les appartements : 89 logements soit 1,4% des appartements,
 - Pour les maisons : 190 logements soit 1,4% des maisons.

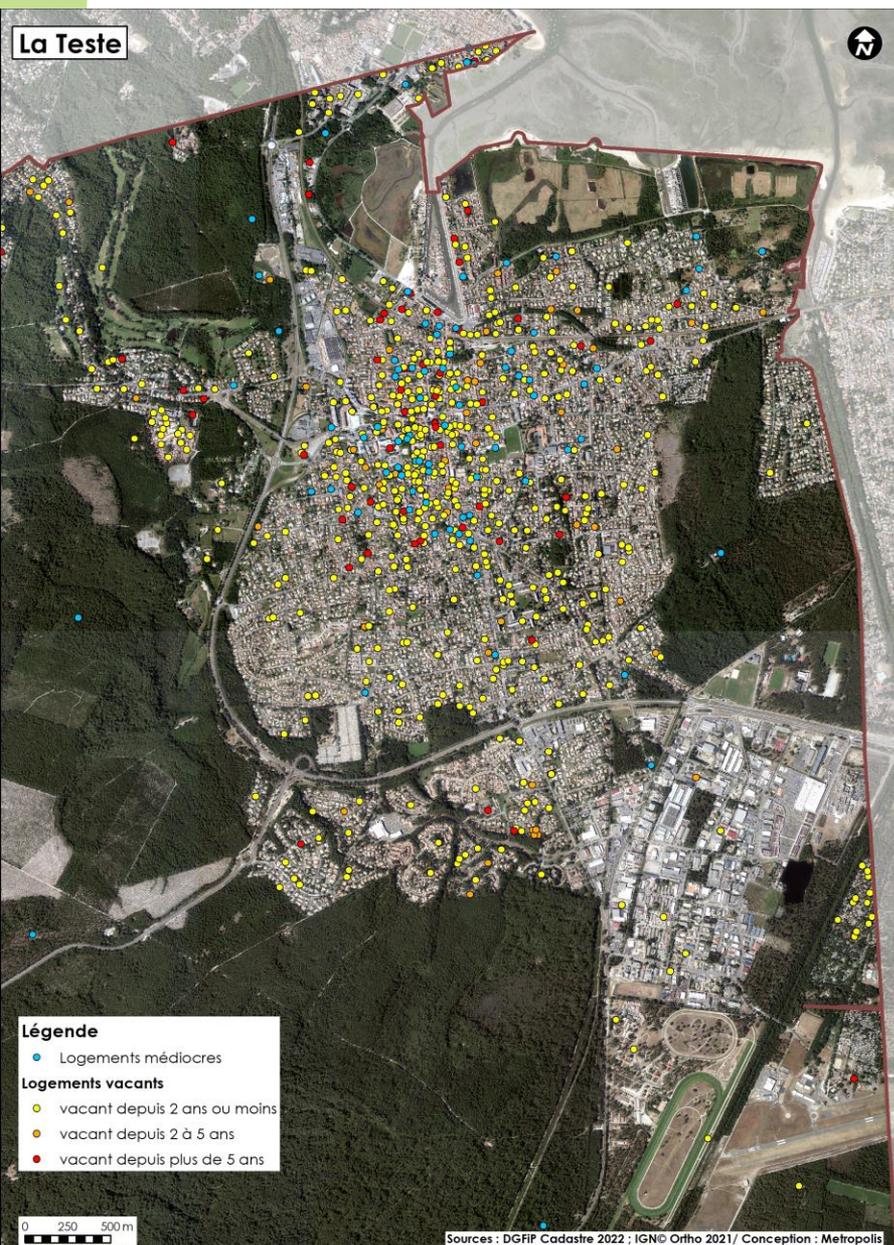


Un turn-over certainement plus important pour les appartements que pour les maisons.

LES LOCAUX VACANTS

VACANCE SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

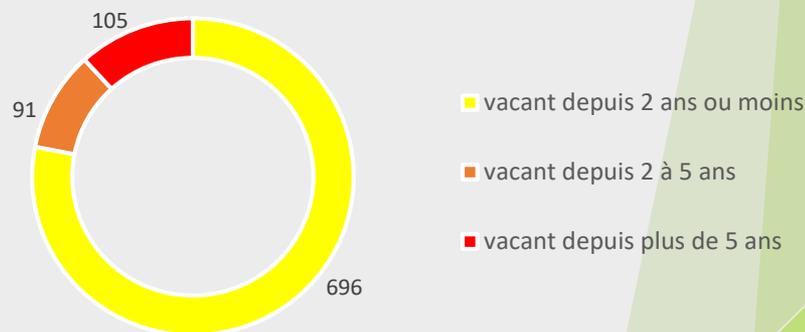
DOCUMENT DE TRAVAIL



L
A
T
E
S
T
E

6,1% de logements vacants
0,7% de logements médiocres

Durée de la vacance - La Teste

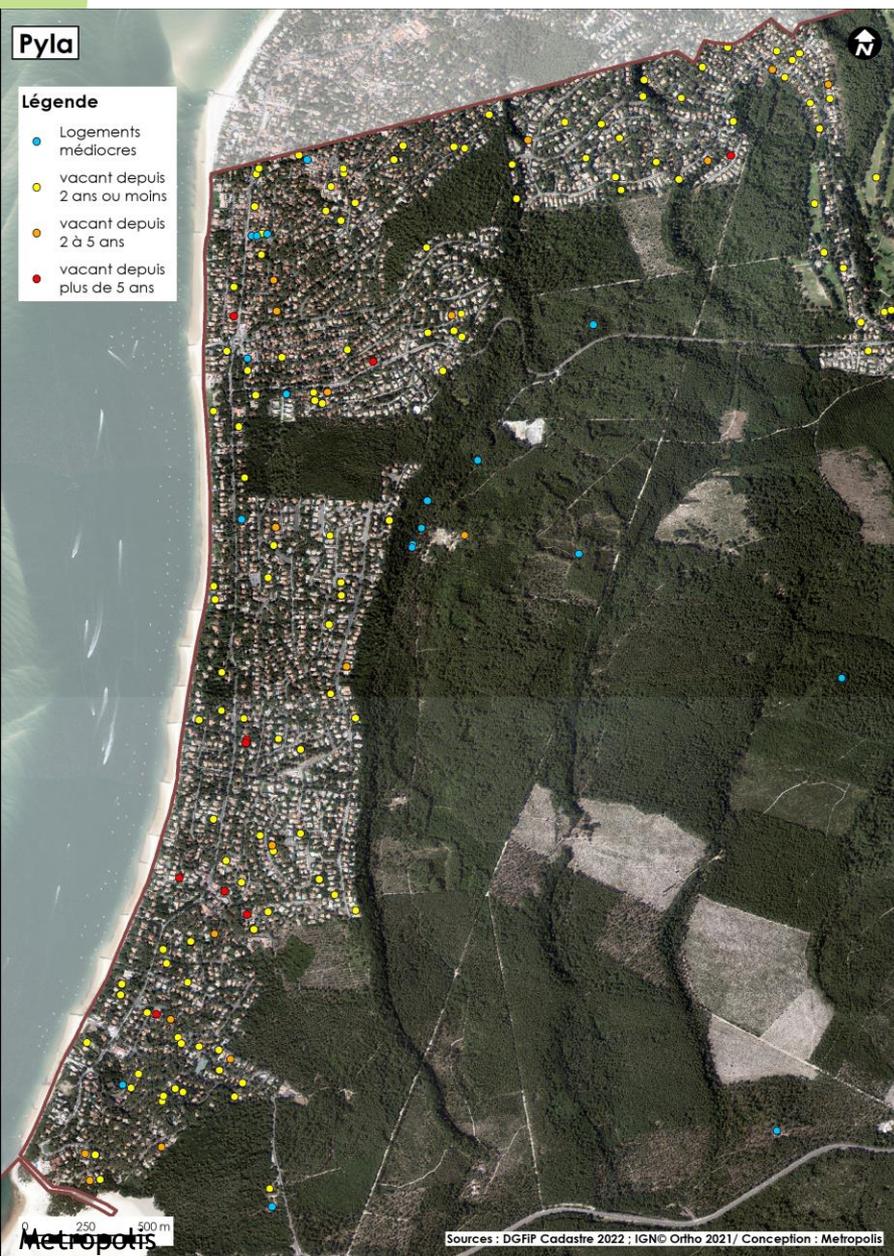


Il est nécessaire d'affiner le nombre de logements vacants, grâce à la connaissance de terrain des élus et techniciens.

LES LOCAUX VACANTS

VACANCE SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

DOCUMENT DE TRAVAIL

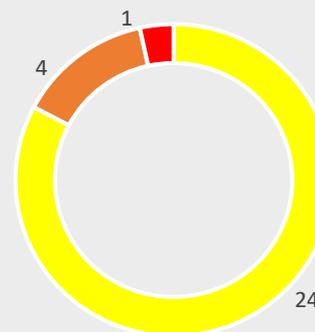


L
A
F
O
R
E
T

5,5% de logements vacants

0% de logements médiocres

Durée de la vacance - La Forêt



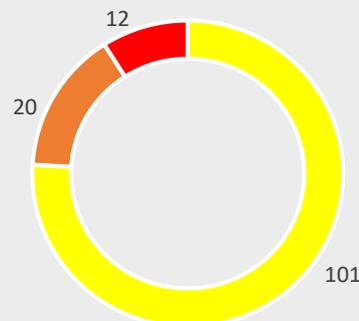
- vacant depuis 2 ans ou moins
- vacant depuis 2 à 5 ans
- vacant depuis plus de 5 ans

P
Y
L
A

4,8% de logements vacants

0,7% de logements médiocres

Durée de la vacance - Pyla



- vacant depuis 2 ans ou moins
- vacant depuis 2 à 5 ans
- vacant depuis plus de 5 ans

LES LOCAUX VACANTS

VACANCE SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

DOCUMENT DE TRAVAIL

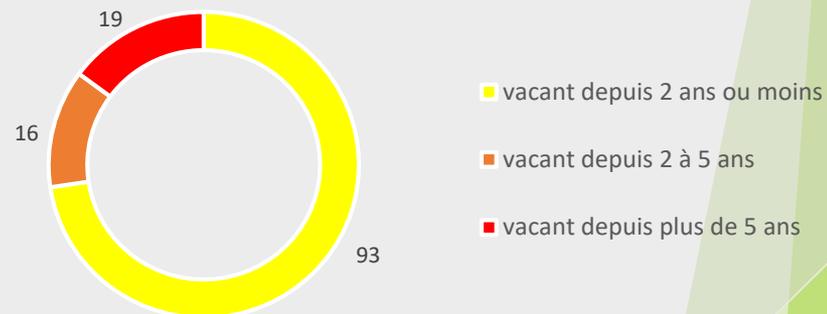


C
A
Z
A
U
X

6,2% de logements vacants

0,9% de logements médiocres

Durée de la vacance - Cazaux

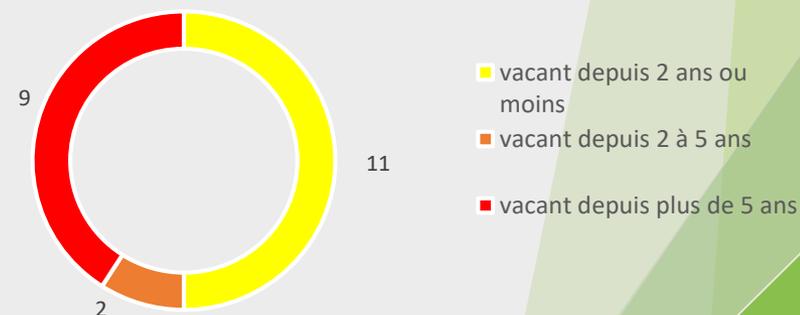


A
U
T
R
E

16,54% de logements vacants

24,8% de logements médiocres

Durée de la vacance - Autre



INSEE (2021)	623	3%
Fichiers fonciers (2022)	1204	6%

- Un taux de logements vacants qui a tendance à diminuer naturellement, avec la pression foncière,
 - Seulement 1,4% de logements vacants le sont depuis plus de deux ans, soit 279 logements,
 - Des logements anciens ou considérés comme « médiocre » qui font plus souvent l'objet d'une vacance conjoncturelle,
 - Des logements vacants principalement localisés sur le centre-bourg de La Teste de Buch.
- ➔ Une vacance qui ne représente pas un réel levier d'action à La Teste de Buch, même si des objectifs de reprise peuvent être comptabilisés.

Objectif de reprise de vacance : objectif du PLH (11 logements par an) soit 132 logements sur 12 ans



Les espaces libres des espaces déjà urbanisés

- **Principal levier de lutte contre l'étalement urbain**
- **L'enveloppe urbaine** correspond à un périmètre autour des espaces bâtis et contigus. Ces espaces doivent être structurés et former un ensemble compact et cohérent. Les espaces non bâtis doivent être identifiés au sein de ces espaces, et sont jugés comme mutables prioritairement.
- L'objectif est de déterminer si le processus d'urbanisation vient densifier des espaces déjà urbanisés (en enveloppe urbaine) ou s'il vient créer une extension des espaces urbanisés (hors enveloppe urbaine).
- **Plusieurs phénomènes de mutation existent** et sont déjà présents sur la commune de La Teste de Buch :
 - Un terrain libre de toute construction est bâti, plus communément appelé « **dent creuse** »,
 - Une partie suffisante de parcelle bâtie peut être détachée pour une nouvelle construction, c'est la **division parcellaire**,
 - Des parties de plusieurs parcelles bâties attenantes peuvent permettre la réalisation d'une opération par regroupement entre elles, on parle alors de **densification par restructuration**,
 - Un terrain bâti mute, par transformation du bâti existant ou par démolition/reconstruction, c'est la **densification verticale**.
- **La faisabilité de la mutation est plus ou moins simple selon le phénomène de mutation adapté au site.**

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

La recherche des terrains non bâtis se fait à partir des Unités Foncières libres issues des données fichiers fonciers.

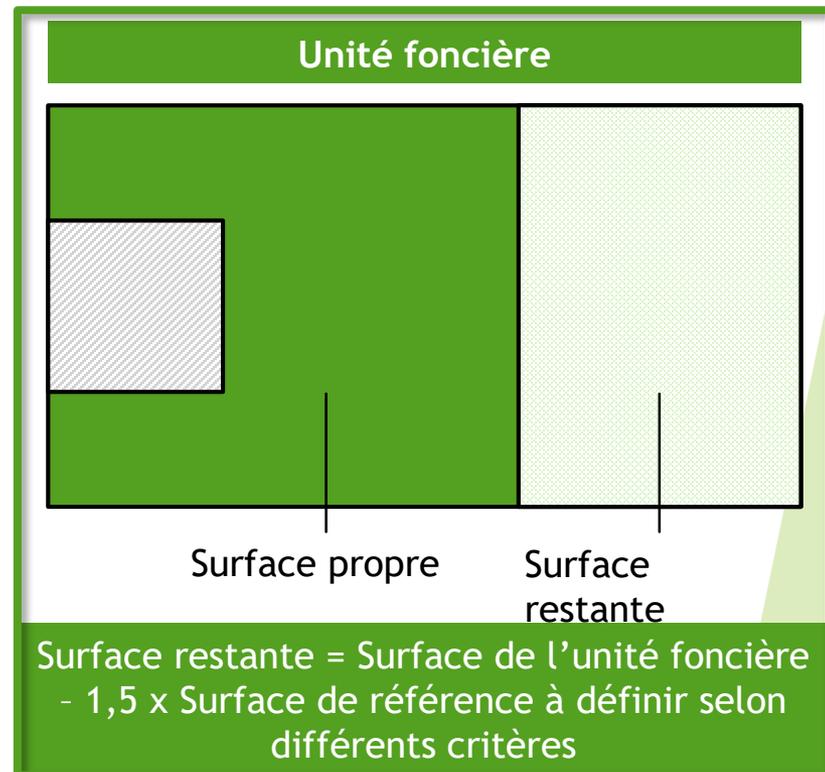
Pour les terrains densifiables, il faut avoir un terrain suffisamment grand pour :

- qu'une partie de celui-ci reste attachée au logement existant ;
- et une autre partie détachée en vue d'être construit.

Surface propre = surface d'espace libre qui reste dédiée à l'usage de l'habitation initiale

Surface restante = surface initiale de jardin, faisant l'objet d'un découpage foncier pour une mise en constructibilité.

Surface de référence = surface de terrain acceptable défini selon différents critères



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

La surface de référence va être définie à partir des surfaces consommées passées.

Différents critères vont influencer cette surface de référence :

- Le type de logement (individuel ou collectif)
- Le secteur de la commune

	Surfaces observées pour la construction de <u>logements individuels ou collectifs</u> hors démolition / reconstruction		Surfaces observées pour la construction de <u>logements individuels</u> hors démolition / reconstruction	
	médiane	moyenne	médiane	moyenne
La Teste	234	334	474	561
Cazaux	491	600	566	751
Pyla	1040	1191	1040	1191
La Forêt	946	1195	946	1195
Total	280	418	528	661

Pour rappel :

- *La médiane coupe l'ensemble des observations en deux groupes égaux : la moitié est inférieure, l'autre est supérieure.*
- *La moyenne correspond à la somme des surfaces divisée par le nombre d'unités repérées.*

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

La surface de référence va être définie à partir des surfaces consommées passées. Différents critères vont influencer cette surface de référence :

- Le type de logement (individuel ou collectif)
- Le secteur de la commune

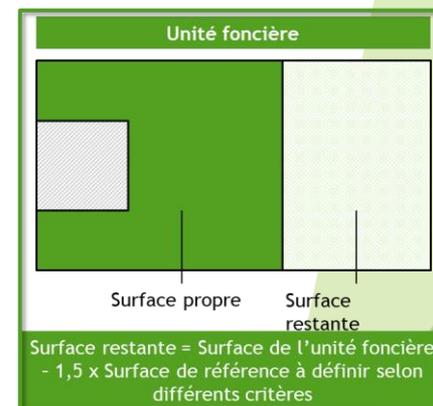
Hypothèse minimum

Hypothèse maximum

	Surfaces observées pour la construction de logements individuels ou collectifs hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence minimum	Surfaces observées pour la construction de logements individuels hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence maximum
	médiane	moyenne		médiane	moyenne	
La Teste	234	334	250	474	561	500
Cazaux	491	600	500	566	751	650
Pyla	1040	1191	1000	1040	1191	1100
La Forêt	946	1195	1000	946	1195	1100
Total	280	418		528	661	

Surface minimale d'un terrain pour être densifier :

	Hypothèse de surface de référence minimum	Taille initiale de terrain nécessaire pour y faire un logement		Hypothèse de surface de référence maximum	Taille initiale de terrain nécessaire pour y faire un logement
La Teste	250	625		500	1250
Cazaux	500	1250		650	1625
Pyla	1000	2500		1100	2750
La Forêt	1000	2500		1100	2750



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

Ces deux surfaces de référence vont permettre de faire :

- Une estimation basse (à partir de la surface de référence maximum) : considérant que les logements qui vont être construits sur les terrains identifiés comme libres ou densifiables seront plutôt des logements individuels
- Une estimation haute (à partir de la surface de référence minimum) : considérant que les logements qui vont être construits sur les terrains identifiés comme libres ou densifiables pourront être aussi bien des logements individuels que collectifs

	Hypothèse de surface de référence minimum	Hypothèse de surface de référence maximum
La Teste	250	500
Cazaux	500	650
Pyla	1000	1100
La Forêt	1000	1100

Pour les grandes opérations en extension des périmètres agglomérés, la surface de référence a été de 200m² par logement (définie par le SCOT : p.63 du DOO).

Les surfaces de référence indiquées ne permettent pas de produire des logements sociaux. Un objectif de diversification sociale sera appliquée sur ces espaces-là.

30% des espaces libres mobilisables / phénomène de rétention foncière

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

Quels périmètres observés ?

Le choix a été fait de chercher des terrains en fonction :

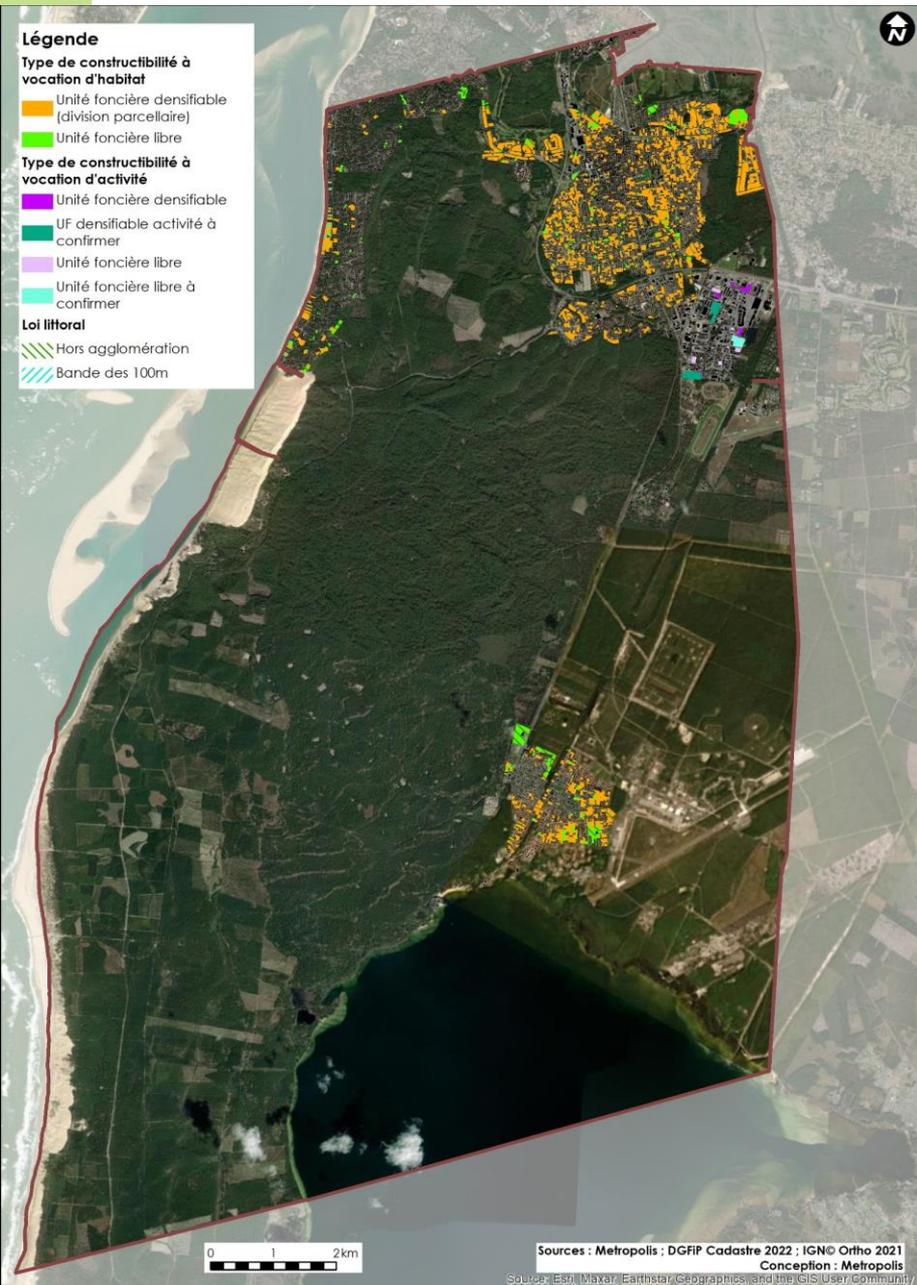
- Des périmètres agglomérés présentés lors de l'atelier sur la loi littoral
- Des zones du PLU actuel
- Du type d'espace (urbanisé ou non)

Précisions :

Bien que ce travail soit issu d'une automatisation pour le calcul des surfaces restantes pour chaque terrain, un travail de vérification a été fait pour sortir les terrains les moins favorables d'être densifiés.

Certains ont ainsi été exclus pour cause de dénivelé trop important, ou quand la construction existante sur le terrain était trop centrale et ne permettait pas de densifier sur une partie du terrain.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon le type



Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Total	1361	487	1848

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Total	5149	565	5714

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

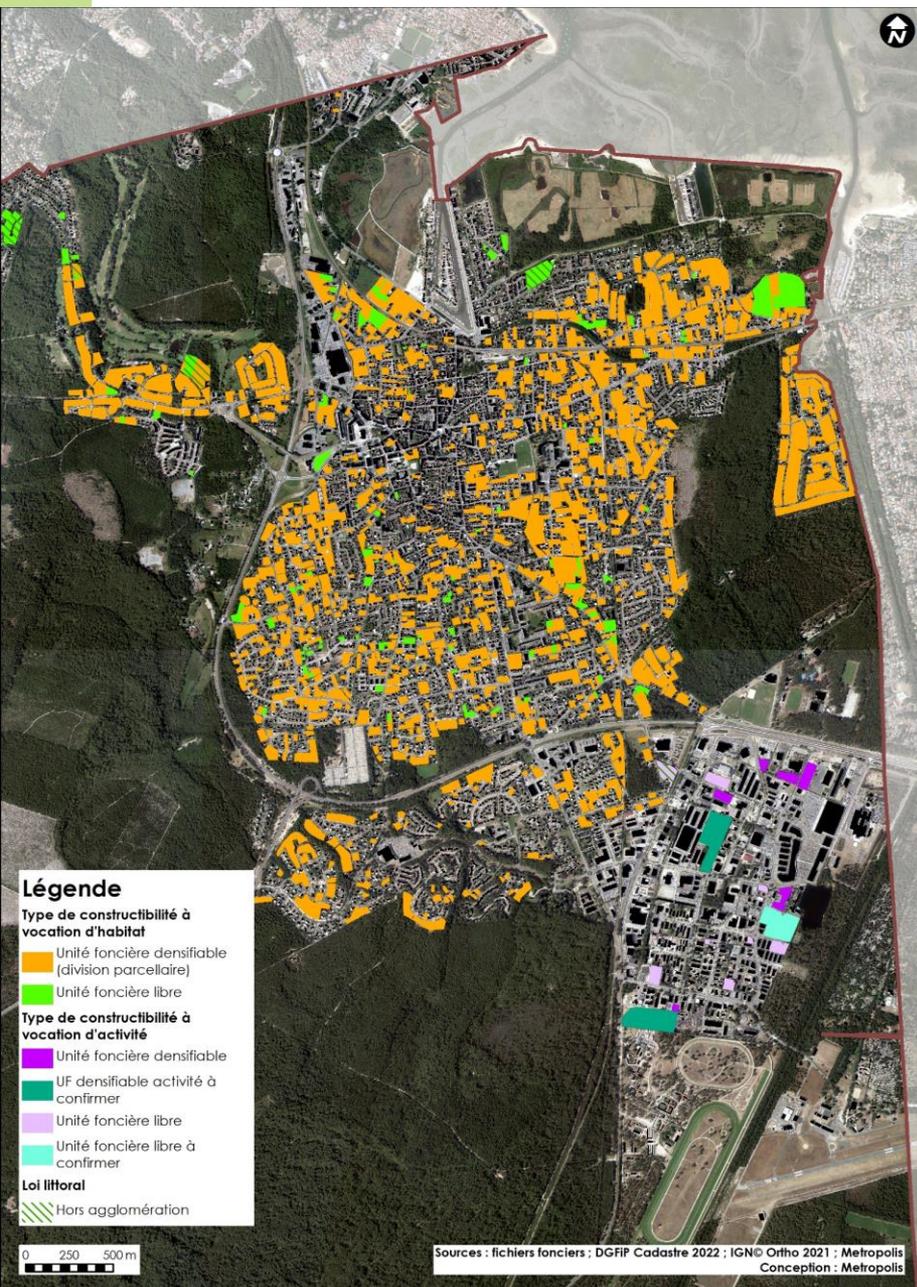
Selon le type

Sur le centre de la commune :

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	452	61	513
Unité foncière densifiable	556	28	584
Total	1008	89	1097

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	664	78	742
Unité foncière densifiable	3890	60	3950
Total	4554	138	4692

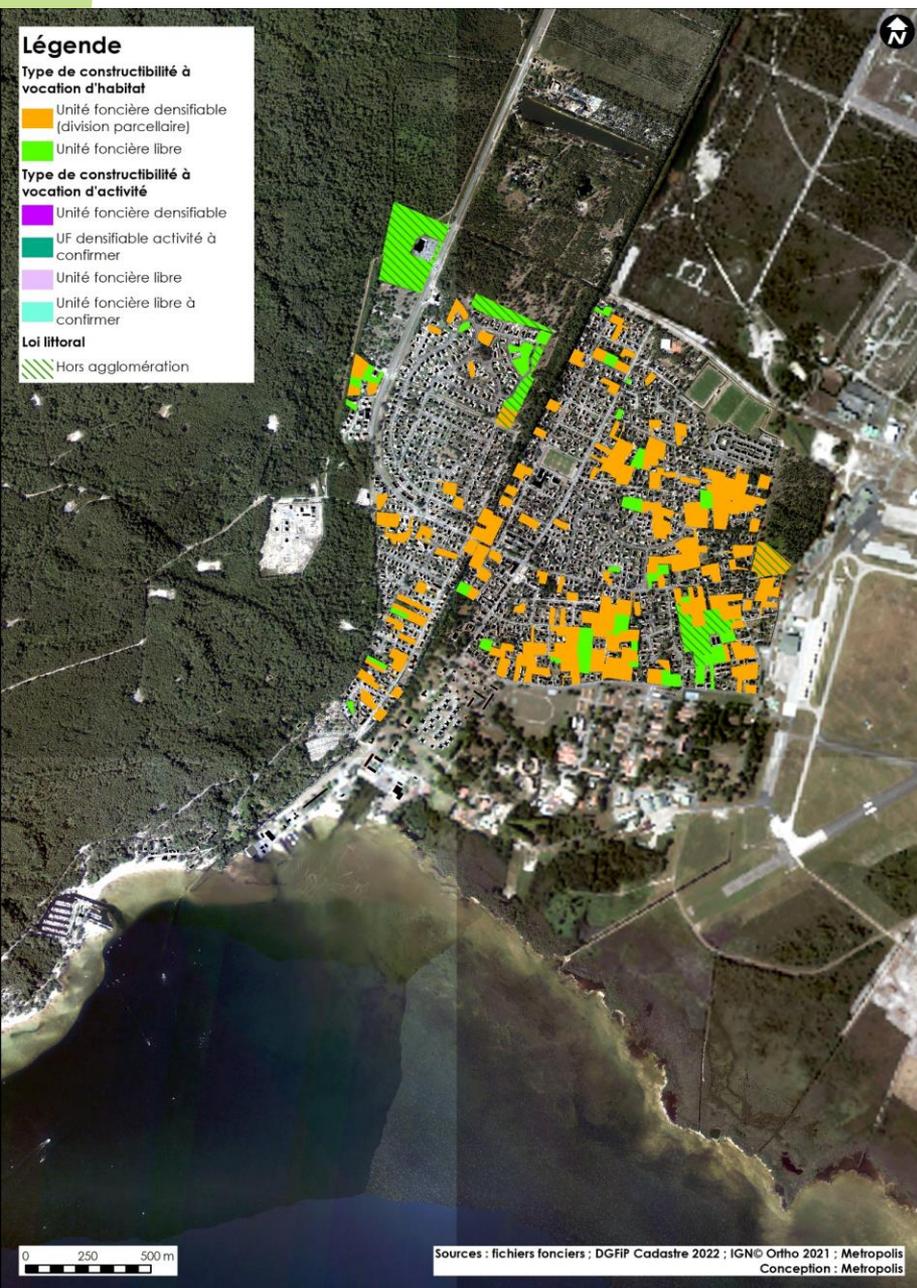


IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon le type

A Cazaux :

Potentiel brut du nombre de logement :



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	99	346	445
Unité foncière densifiable	168	25	193
Total	267	371	638

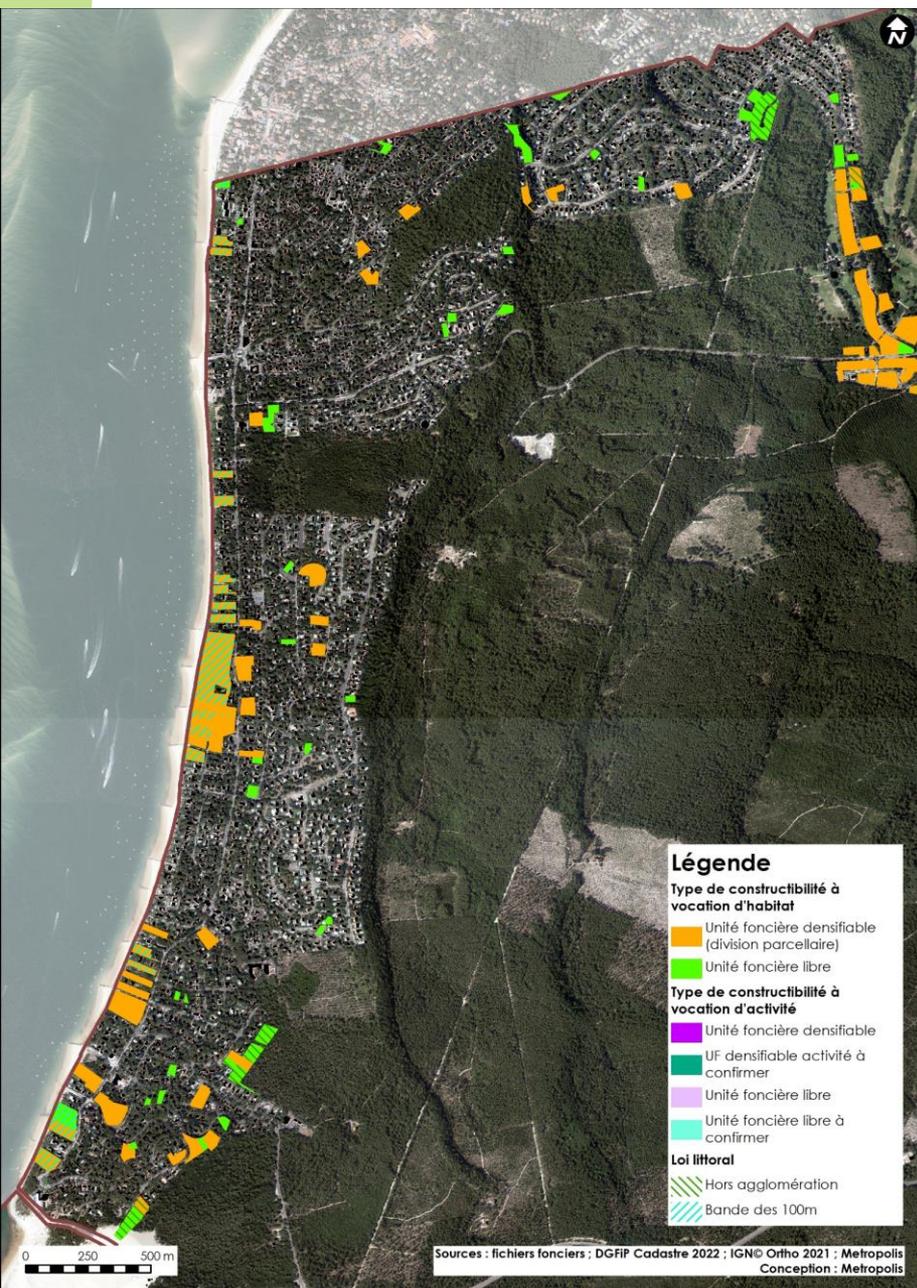
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	128	364	492
Unité foncière densifiable	360	34	394
Total	488	398	886

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon le type

A Pyla et à La Forêt :

Potentiel brut du nombre de logement :



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	44	26	70
Unité foncière densifiable	42	1	43
Total	86	27	113

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	47	28	75
Unité foncière densifiable	60	1	61
Total	107	29	136

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

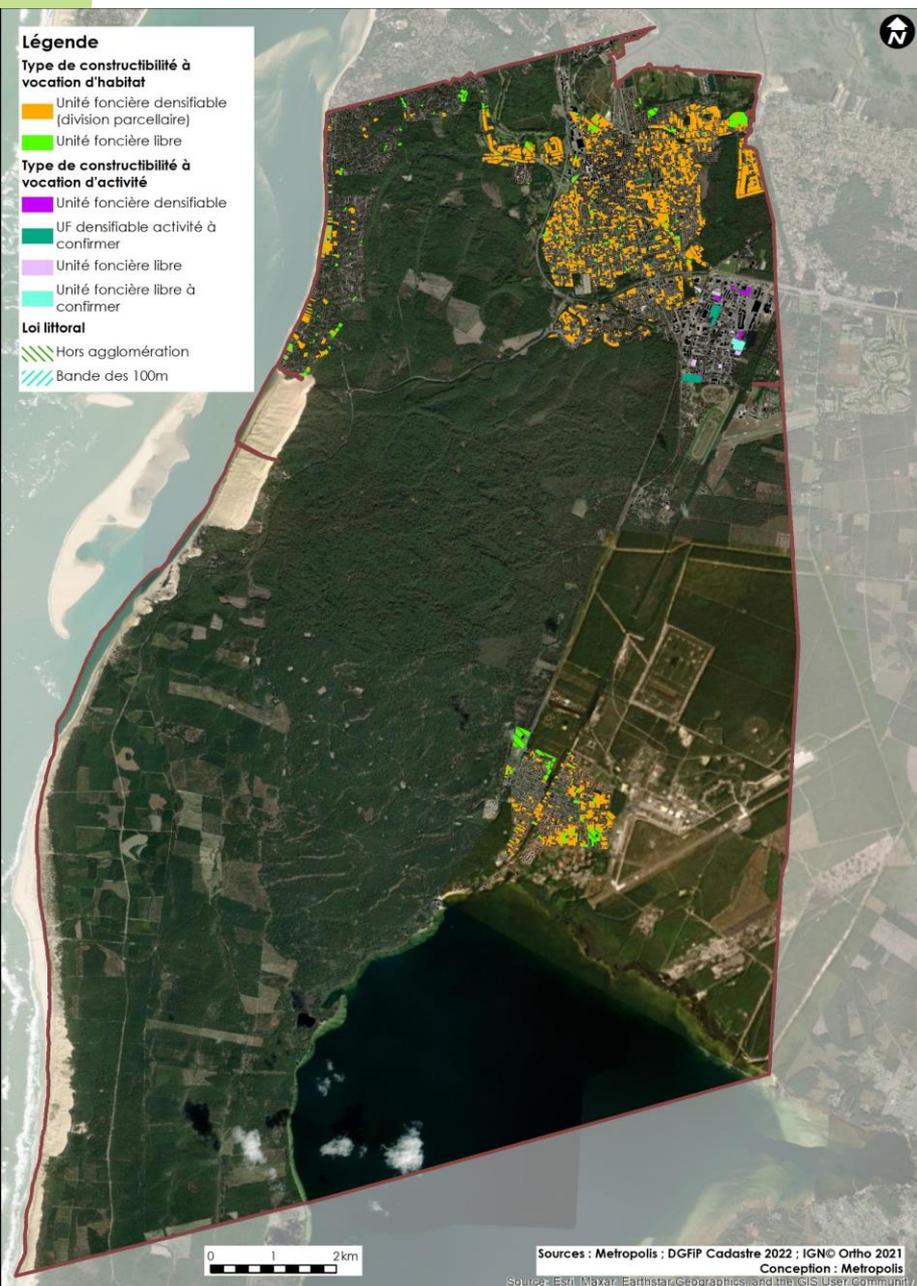
Selon le type

Synthèse :

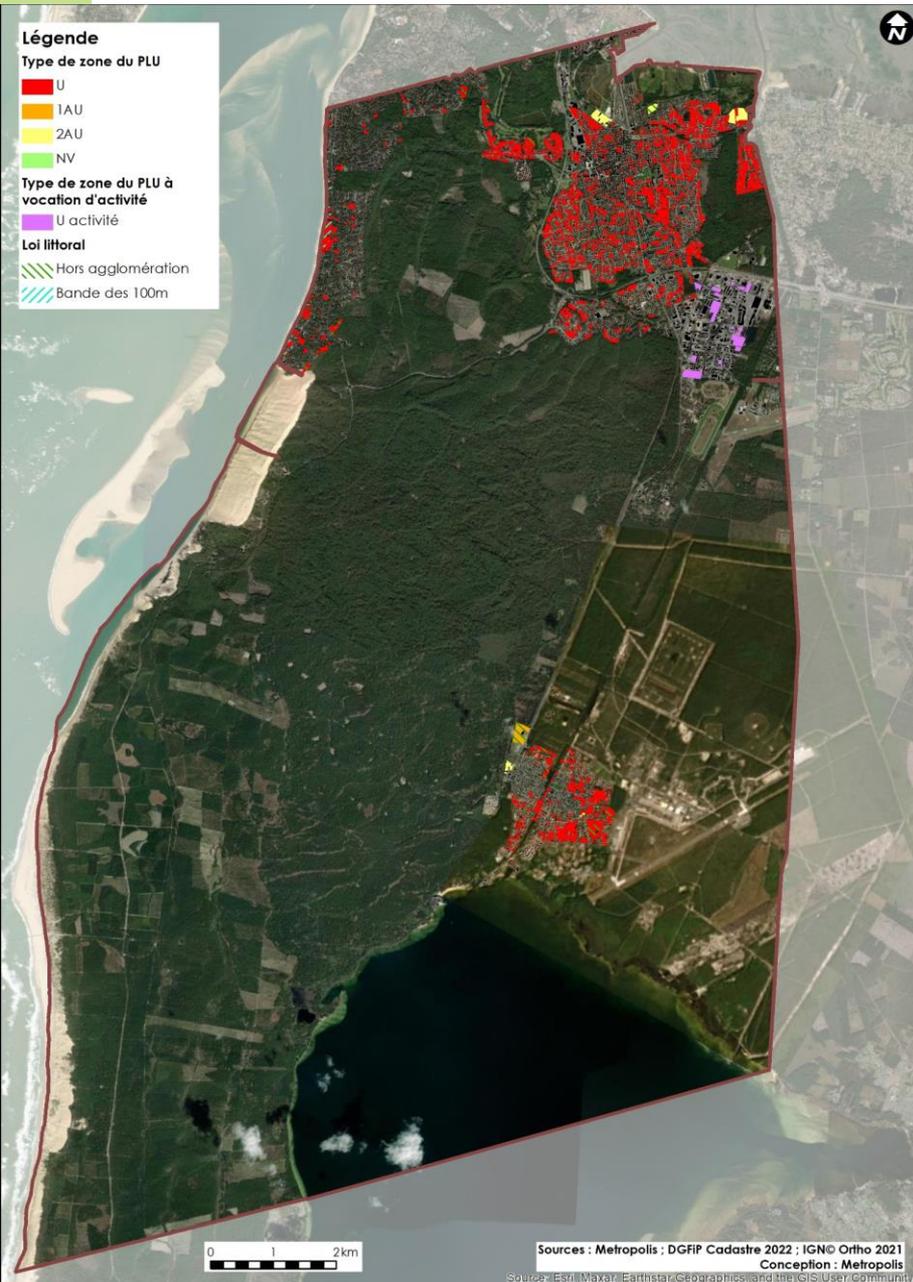
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération		Hors agglomération		Total
	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	
La Teste	452	556	61	28	1097
Cazaux	99	168	346	25	638
Pyla	29	40	14	1	84
La Forêt	15	2	12	0	29
Total	595	766	433	54	1848

Hypothèse haute	En agglomération		Hors agglomération		Total
	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	
La Teste	664	3890	78	60	4692
Cazaux	128	360	364	34	886
Pyla	31	56	15	1	103
La Forêt	16	4	13	0	33
Total	839	4310	470	95	5714



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon les zones du PLU



Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	1061	163	1224
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	295	45	340
Zone NV	5	0	5
Total	1361	487	1848

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	4773	241	5014
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	370	45	415
Zone NV	6	0	6
Total	5149	565	5714

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.

Une zone NV a également été étudiée car non protégée par un EBC ou une protection patrimoniale et étant en zone agglomérée.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon les zones du PLU

Sur le centre de la commune :

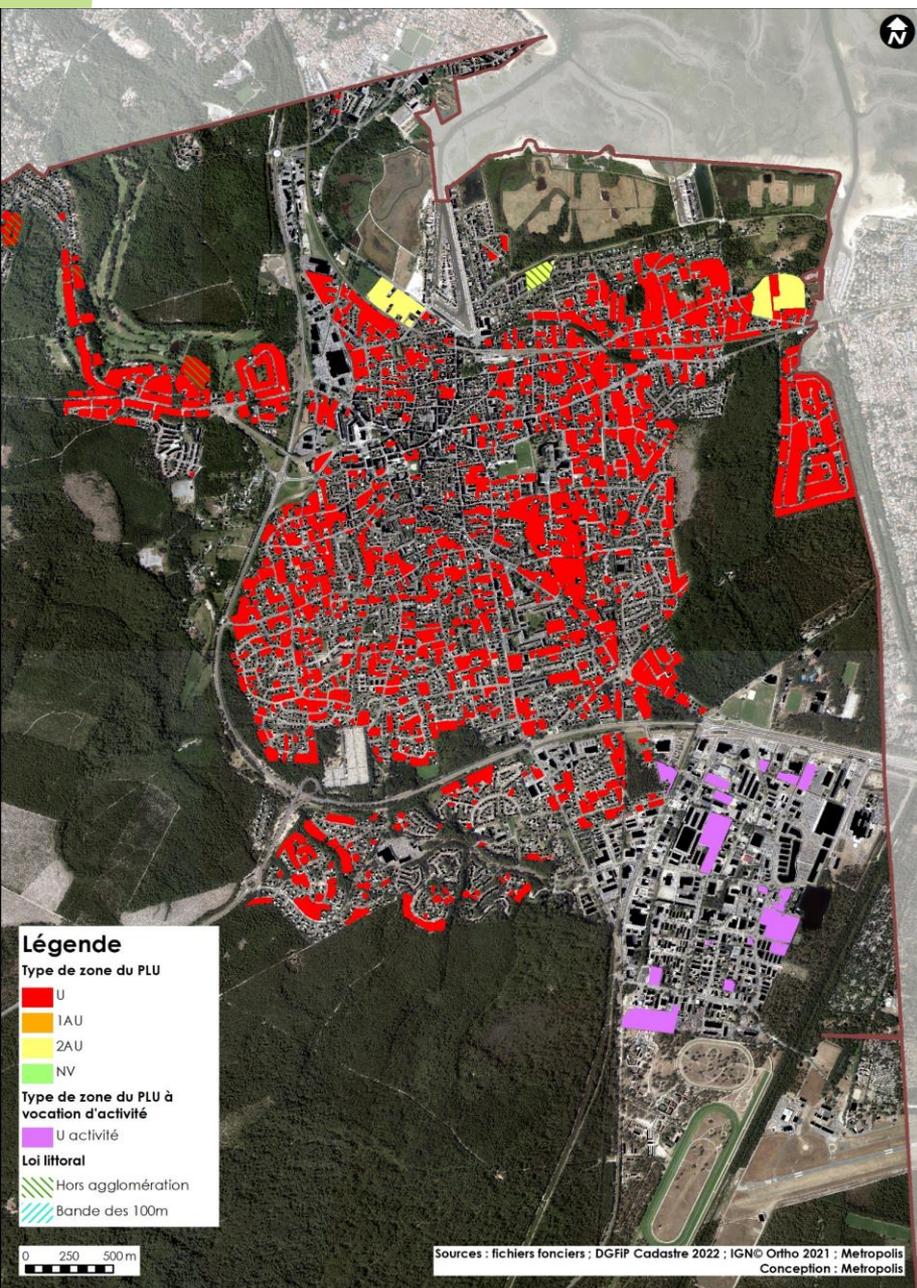
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	726	44	770
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	282	45	327
Zone NV	0	0	0
Total	1008	89	1097

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	4203	93	4296
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	351	45	396
Zone NV	0	0	6
Total	4554	138	4692

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.

Le nombre de logements en 2AU hors agglomération ne change pas car la surface de référence est identique aux deux hypothèses, à savoir 200m² / logement. Les 2AU en agglomération sont en division ou en dent creuse donc sujettes à une variation de la surface de référence.

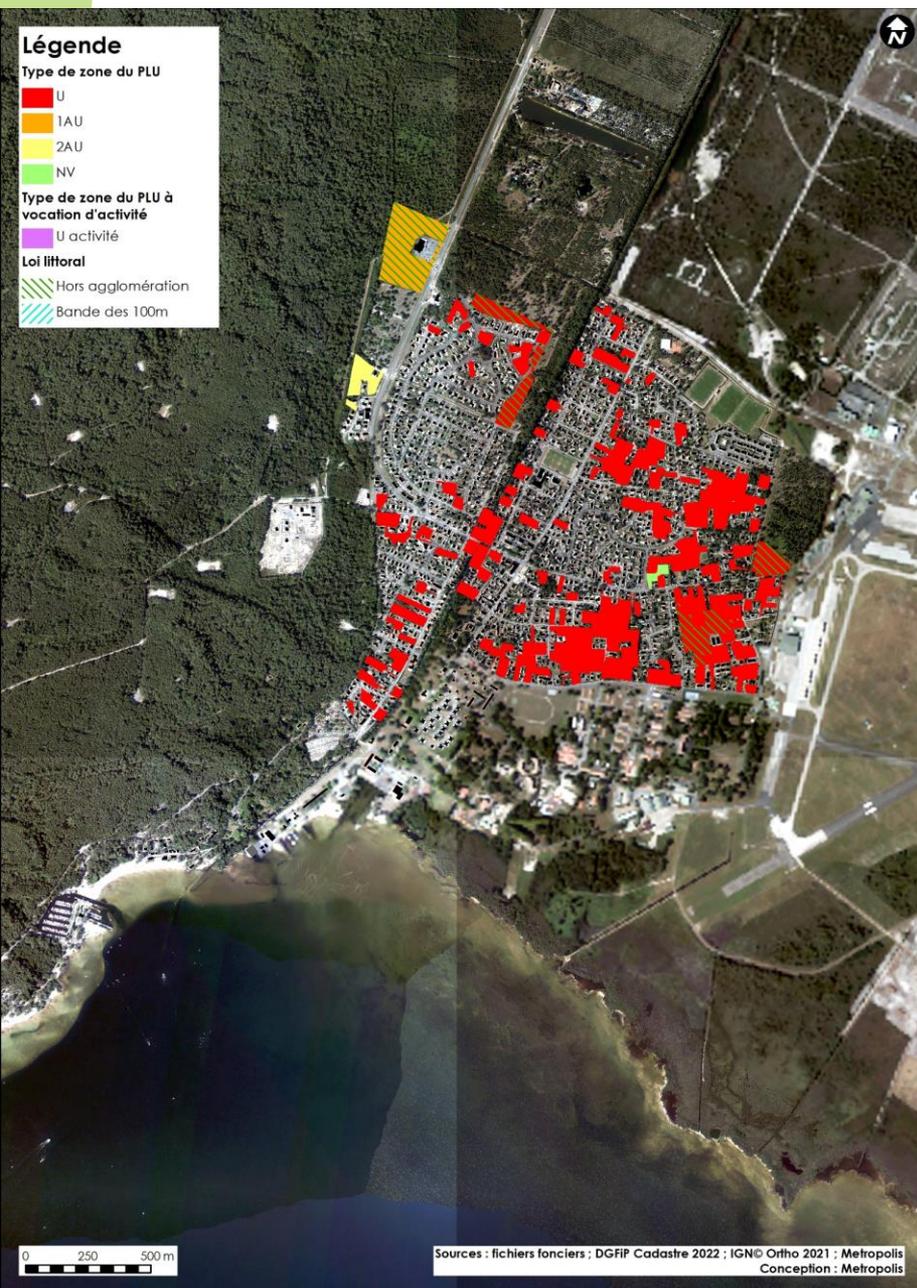


IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon les zones du PLU

A Cazaux :

Potentiel brut du nombre de logement :



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	249	92	341
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	13	0	13
Zone NV	5	0	5
Total	267	371	638

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	463	119	582
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	19	0	19
Zone NV	6	0	6
Total	488	398	886

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.

La surface en 1AU hors agglomération ne change pas car la surface de référence est identique aux deux hypothèses, à savoir 200m² / logement.

Les 2AU en agglomération sont en division ou en dent creuse donc sujettes à une variation de la surface de référence.

Une zone NV a également été étudiée car non protégée par un EBC ou une protection patrimoniale et étant en zone agglomérée.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

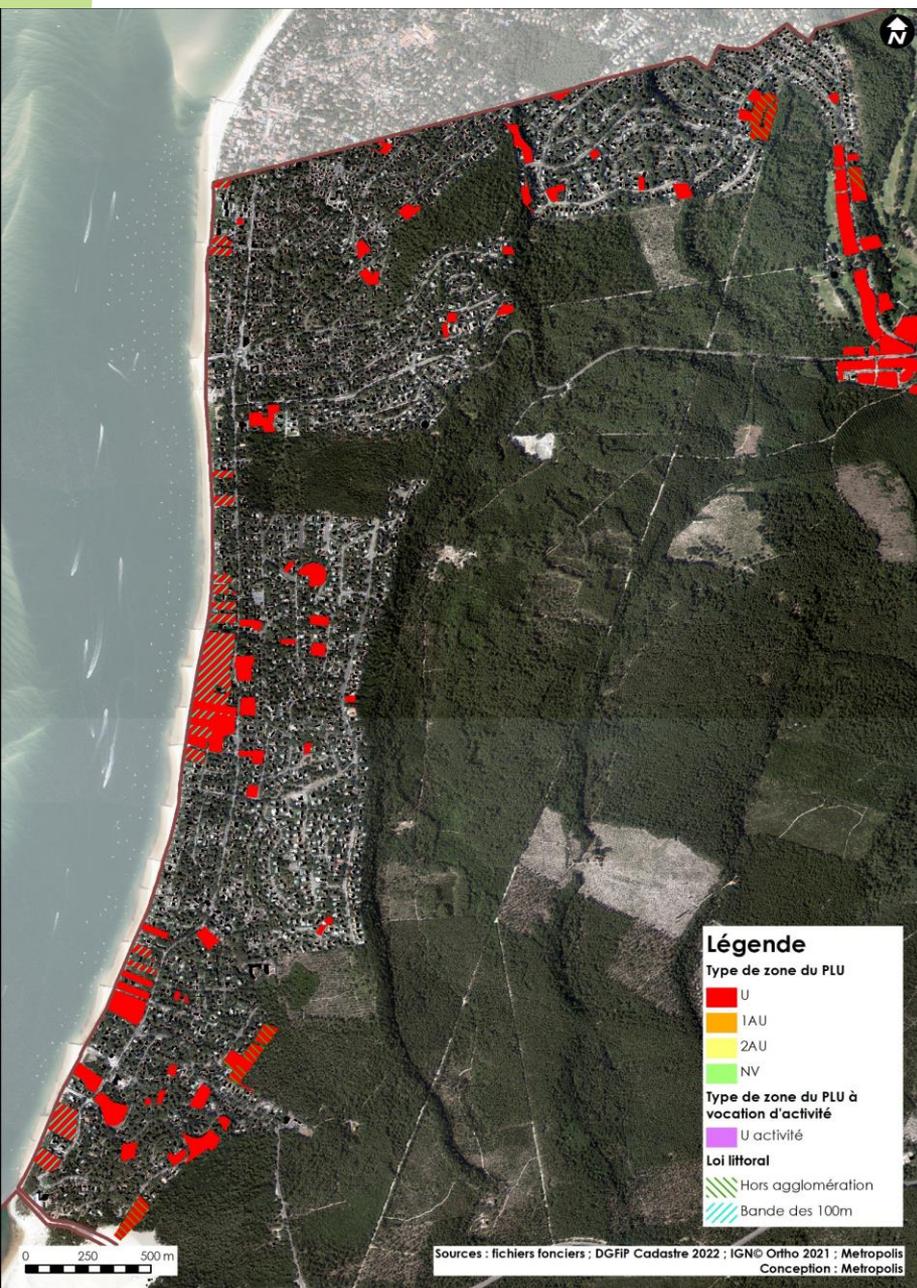
Selon les zones du PLU

Au Pyla et à La Forêt :

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	86	27	113
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	0	0	0
Zone NV	0	0	0
Total	86	27	113

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	107	29	136
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	0	0	0
Zone NV	0	0	0
Total	107	29	136



Certains terrains dans la bande des 100m ont été maintenus car la partie densifiable se situe en dehors de la bande des 100m.

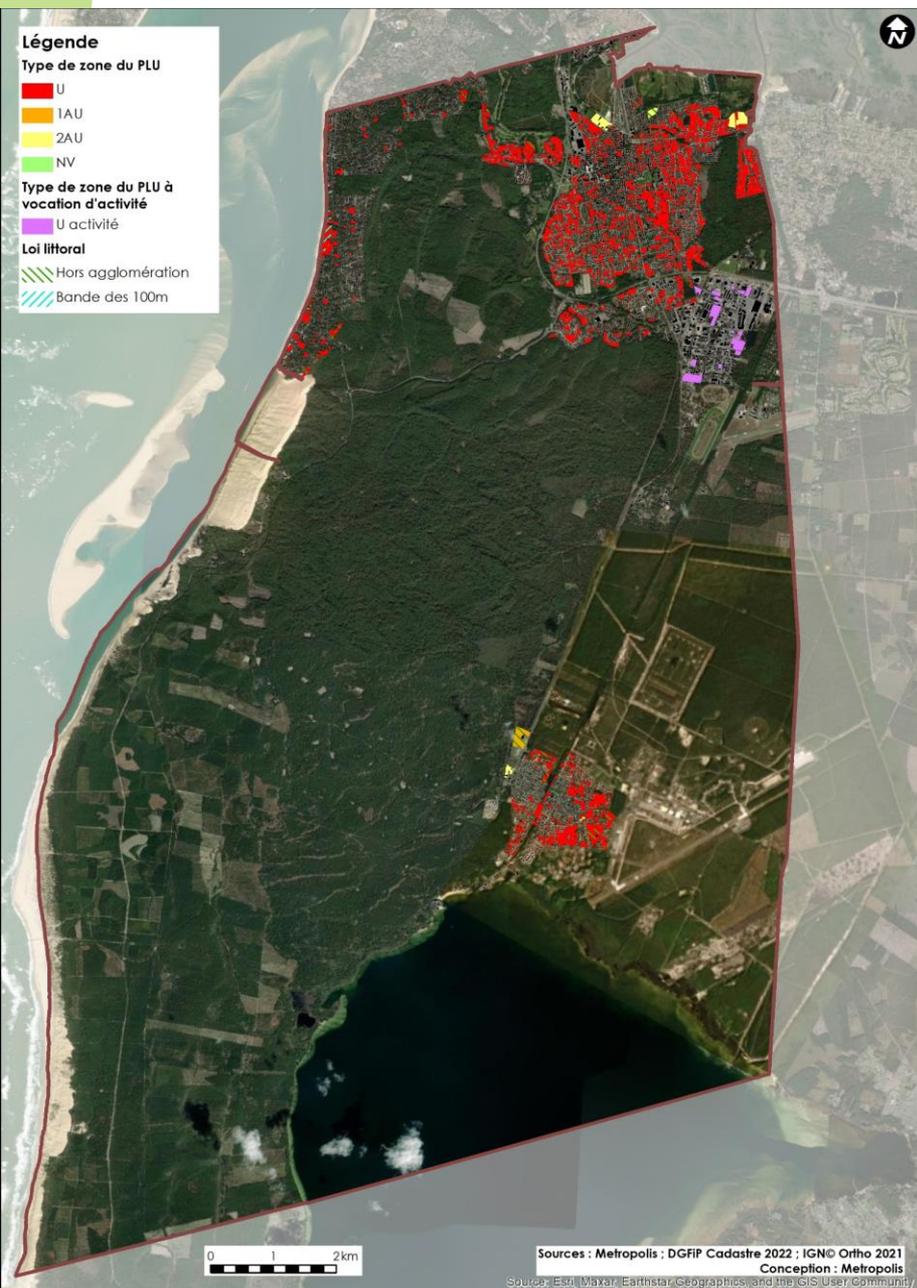
Les zones U hors agglomération ont été étudiées car constructibles à l'heure actuelle.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon les zones du PLU

Synthèse :

Potentiel brut du nombre de logement :



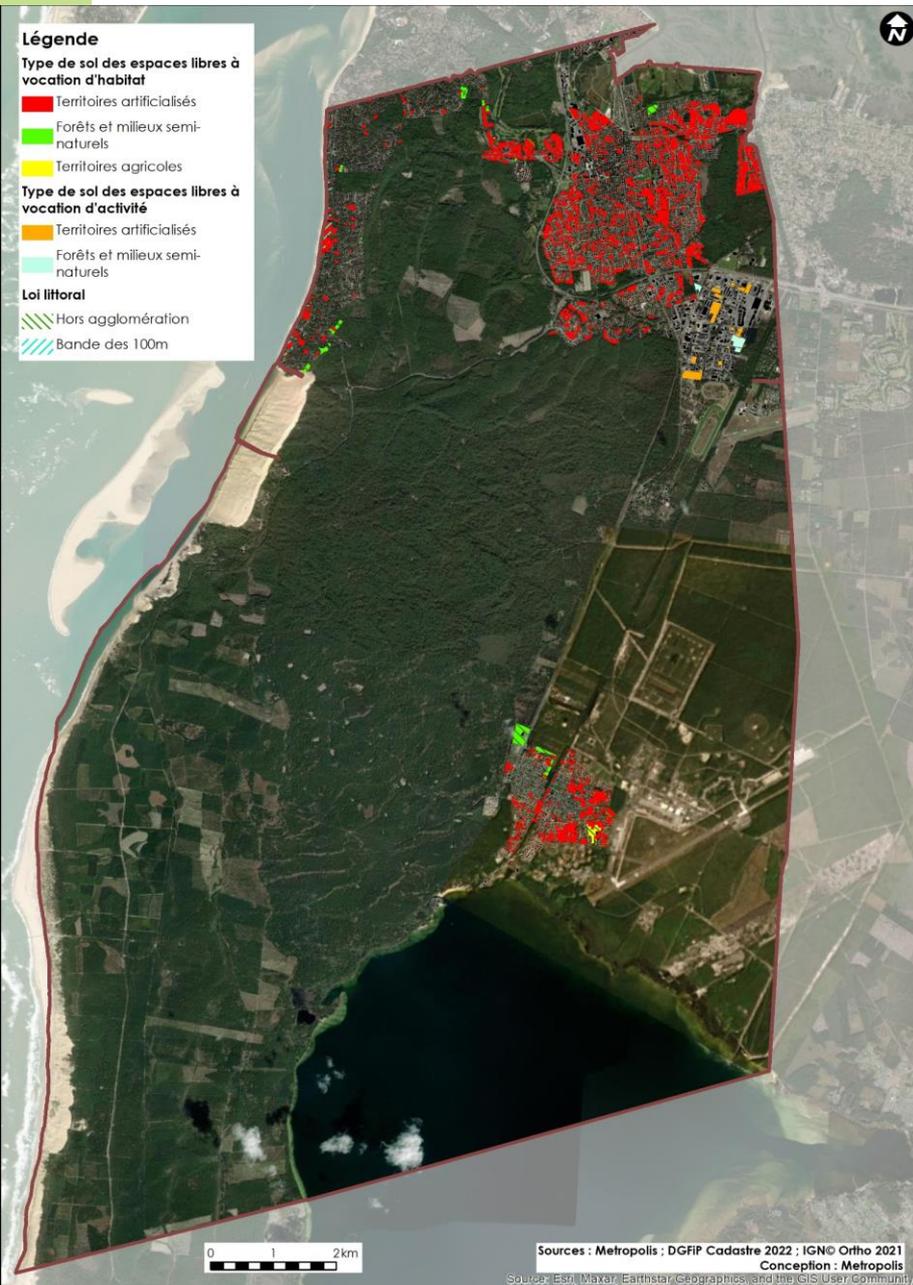
Hypothèse basse	En agglomération				Hors agglomération				Total
	U	1AU	2AU	NV	U	1AU	2AU	NV	
La Teste	726	0	282	0	44	0	45	0	1097
Cazaux	249	0	13	5	92	279	0	0	638
Pyla	69	0	0	0	15	0	0	0	84
La Forêt	17	0	0	0	12	0	0	0	29
Total	1061	0	295	5	163	279	45	0	1848

Hypothèse haute	En agglomération				Hors agglomération				Total
	U	1AU	2AU	NV	U	1AU	2AU	NV	
La Teste	4203	0	351	0	93	0	45	0	4692
Cazaux	463	0	19	6	119	279	0	0	886
Pyla	87	0	0	0	16	0	0	0	103
La Forêt	20	0	0	0	13	0	0	0	33
Total	4473	0	370	6	241	279	45	0	5714

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.

Une zone NV a également été étudiée car non protégée par un EBC ou une protection patrimoniale et étant en zone agglomérée.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon le type de sol



Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	1336	64	1400
NAF	25	423	445
Total	1361	487	1848
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	5515	115	5230
NAF	34	450	484
Total	5149	565	5714

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	65,15	3,63	68,78
NAF	2,45	14,66	17,11
Total	67,60	18,29	85,89
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	149,03	3,75	152,78
NAF	2,48	15,77	18,25
Total	151,50	19,52	171,03

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon le type de sol

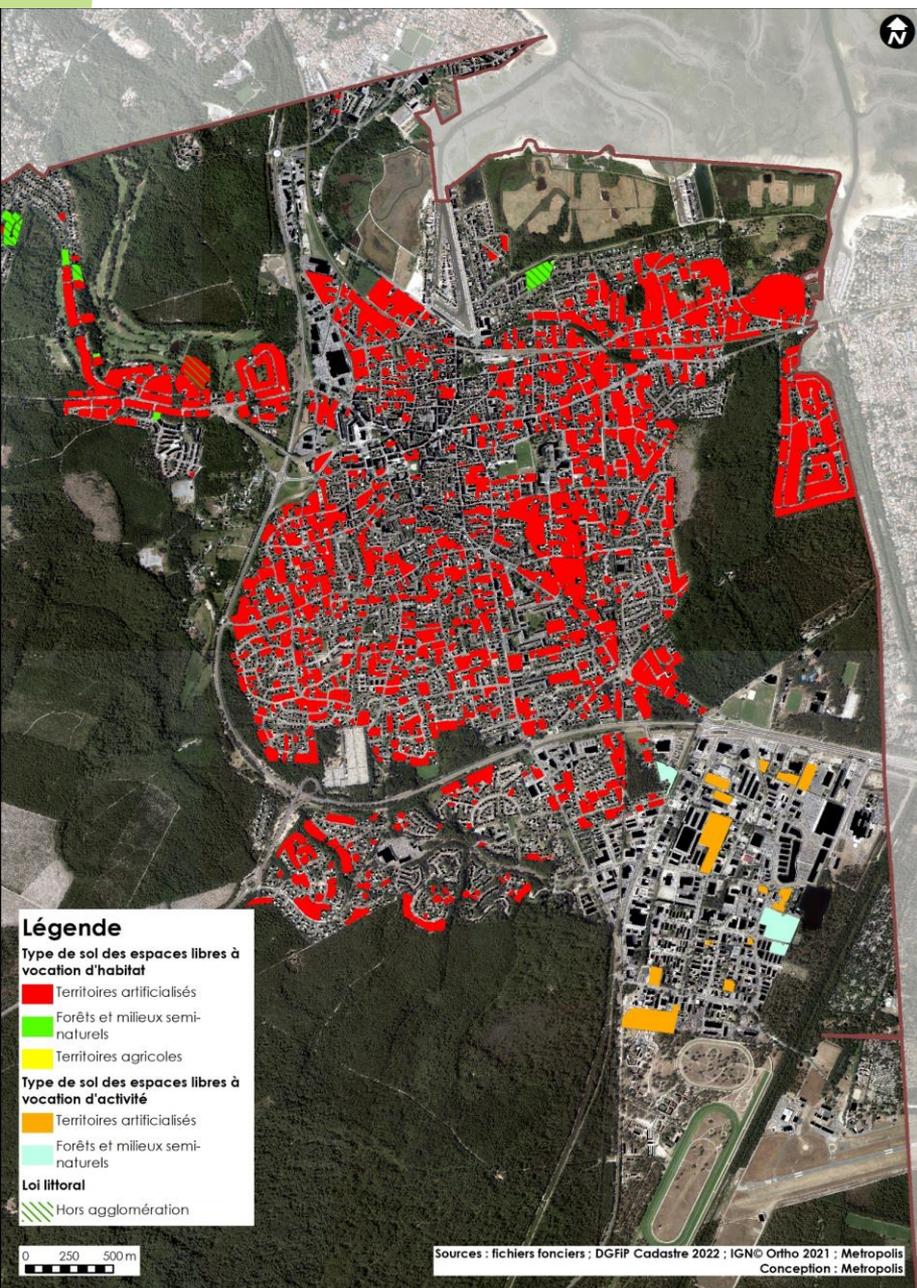
Sur le centre de la commune :

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	1004	39	1043
NAF	4	50	54
Total	1008	89	1097
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	4543	81	4624
NAF	11	57	68
Total	4554	138	4692

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	38,97	2,00	40,98
NAF	0,27	0,77	1,03
Total	39,24	2,77	42,01
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	113,79	2,05	115,84
NAF	0,29	1,88	2,17
Total	114,08	3,93	118,01



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon le type de sol

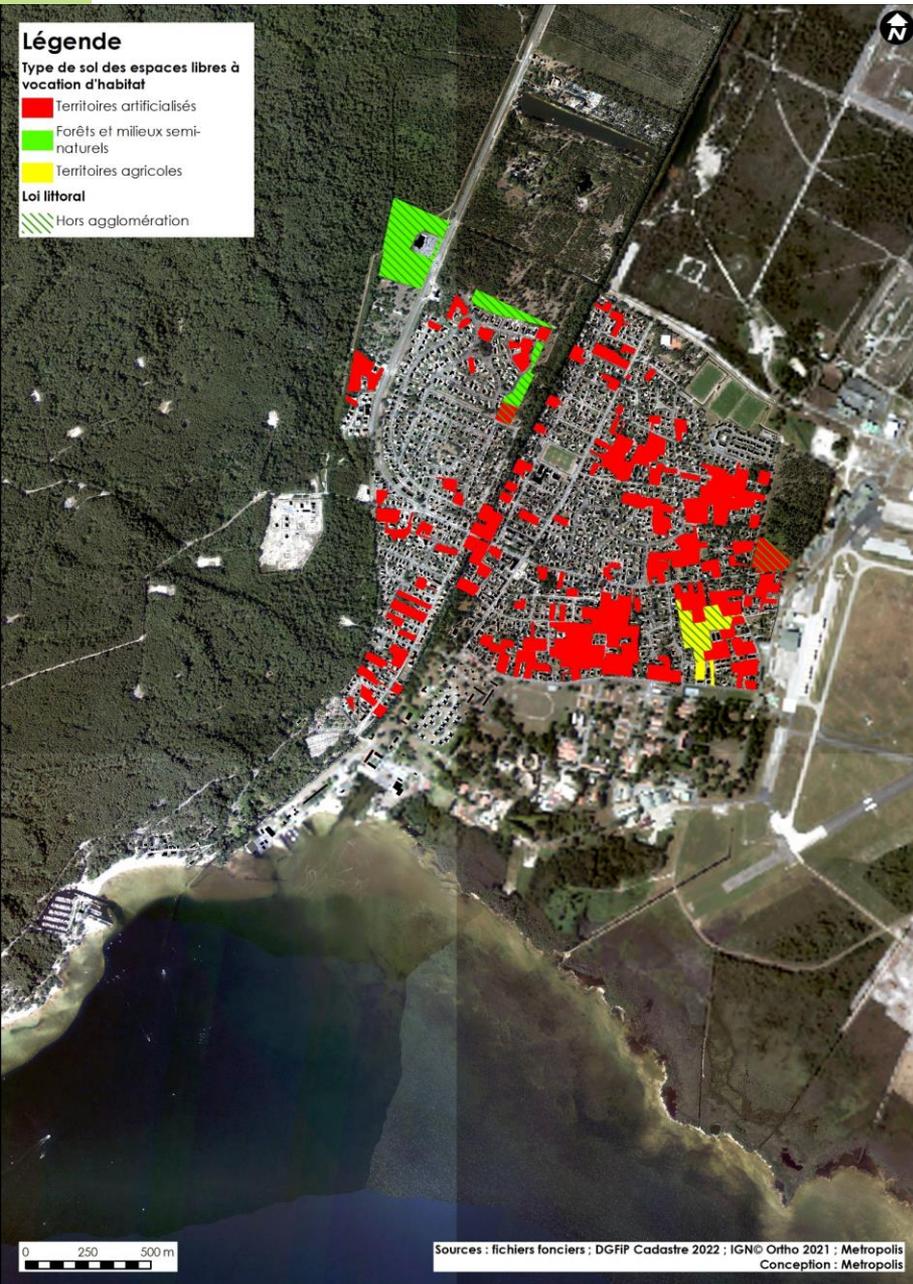
A Cazaux :

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	261	25	286
NAF	6	346	352
Total	267	371	638
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	481	34	515
NAF	7	364	371
Total	488	398	886

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	18,29	1,63	19,92
NAF	0,41	10,51	10,92
Total	18,71	12,13	30,84
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	25,37	1,70	27,07
NAF	0,41	10,51	10,92
Total	25,79	12,21	37,99



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon le type de sol

Au Pyla et à La Forêt :

Potentiel brut du nombre de logement :

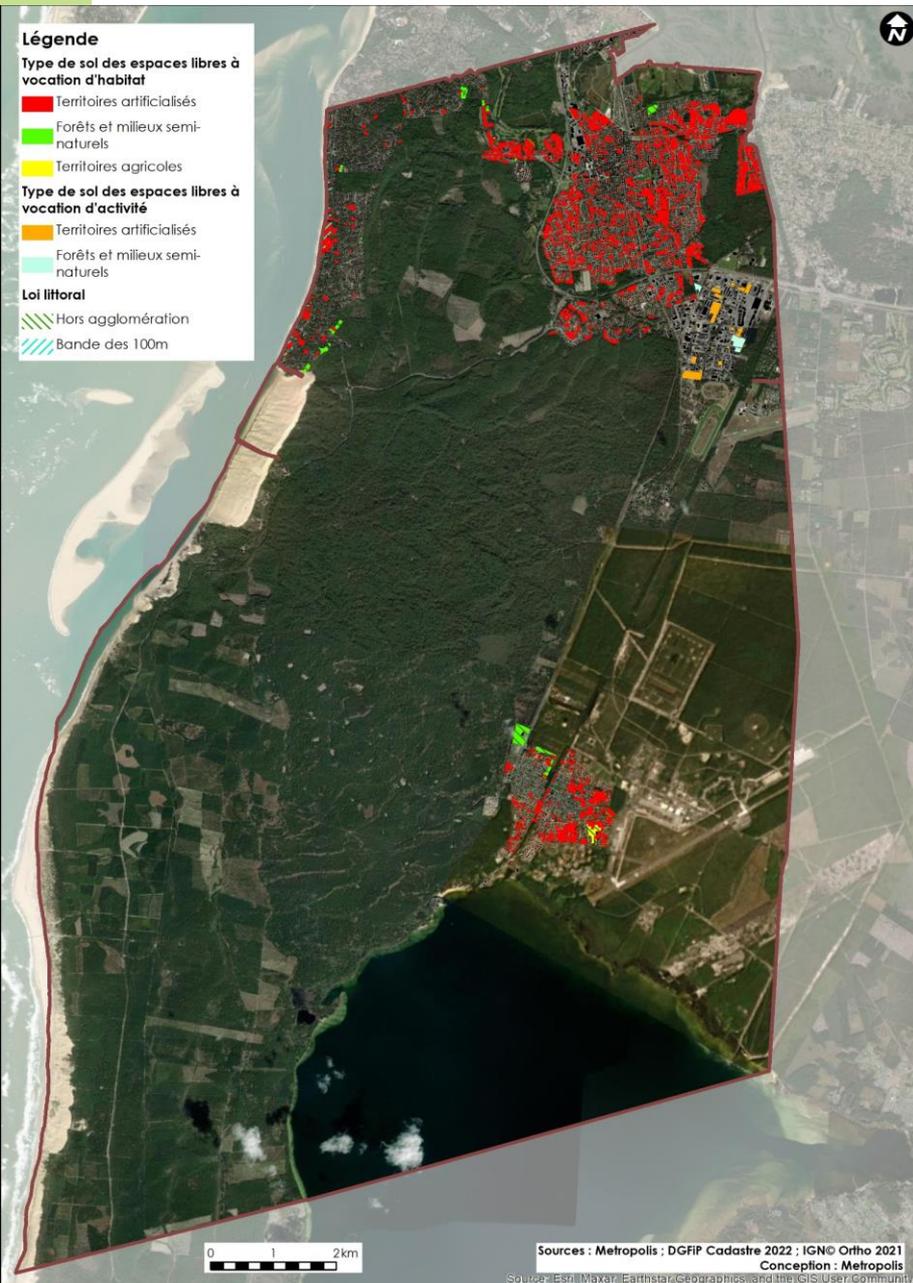
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	71	0	71
NAF	15	27	42
Total	86	27	113
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	91	0	91
NAF	16	29	45
Total	107	19	136

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	7,88	0	7,88
NAF	1,77	3,39	5,16
Total	9,66	3,39	13,04
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	9,86	0	9,86
NAF	1,77	3,39	5,16
Total	11,64	3,39	15,02



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon le type de sol



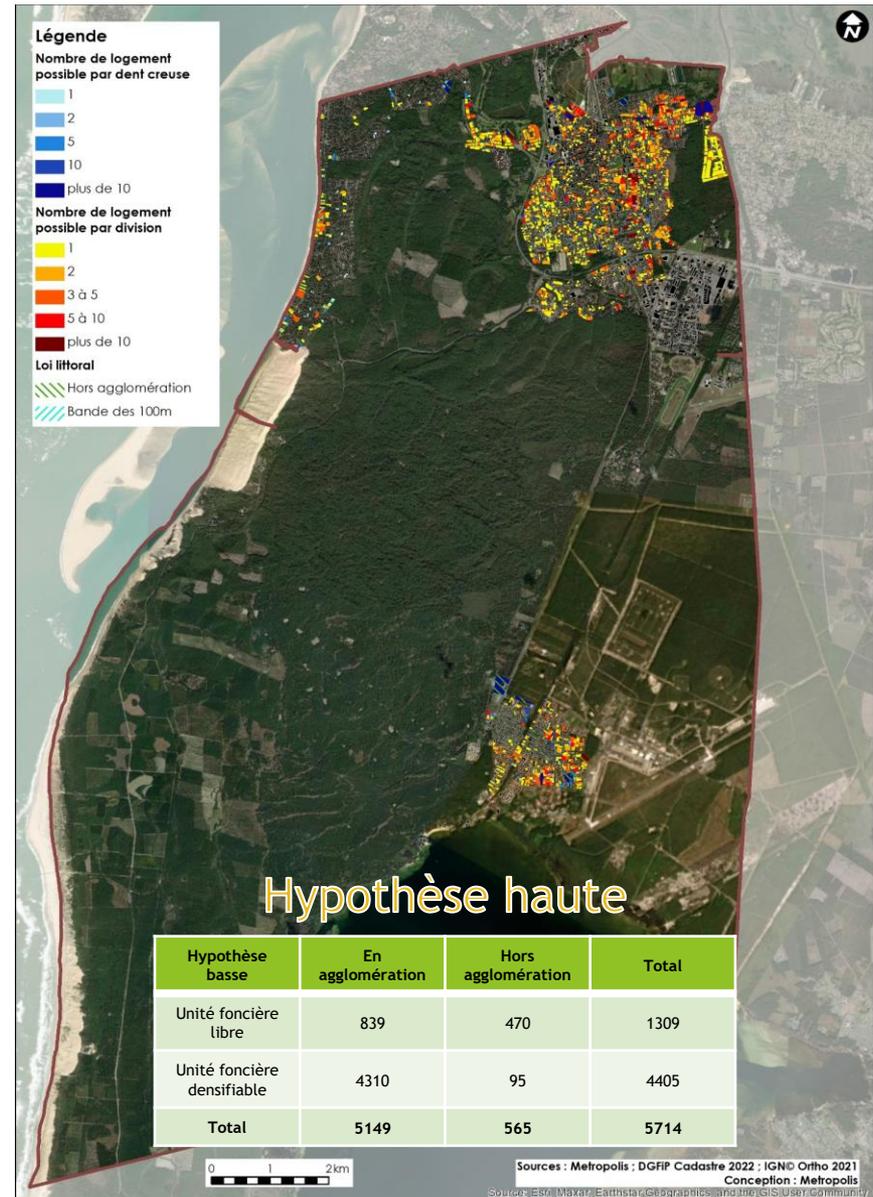
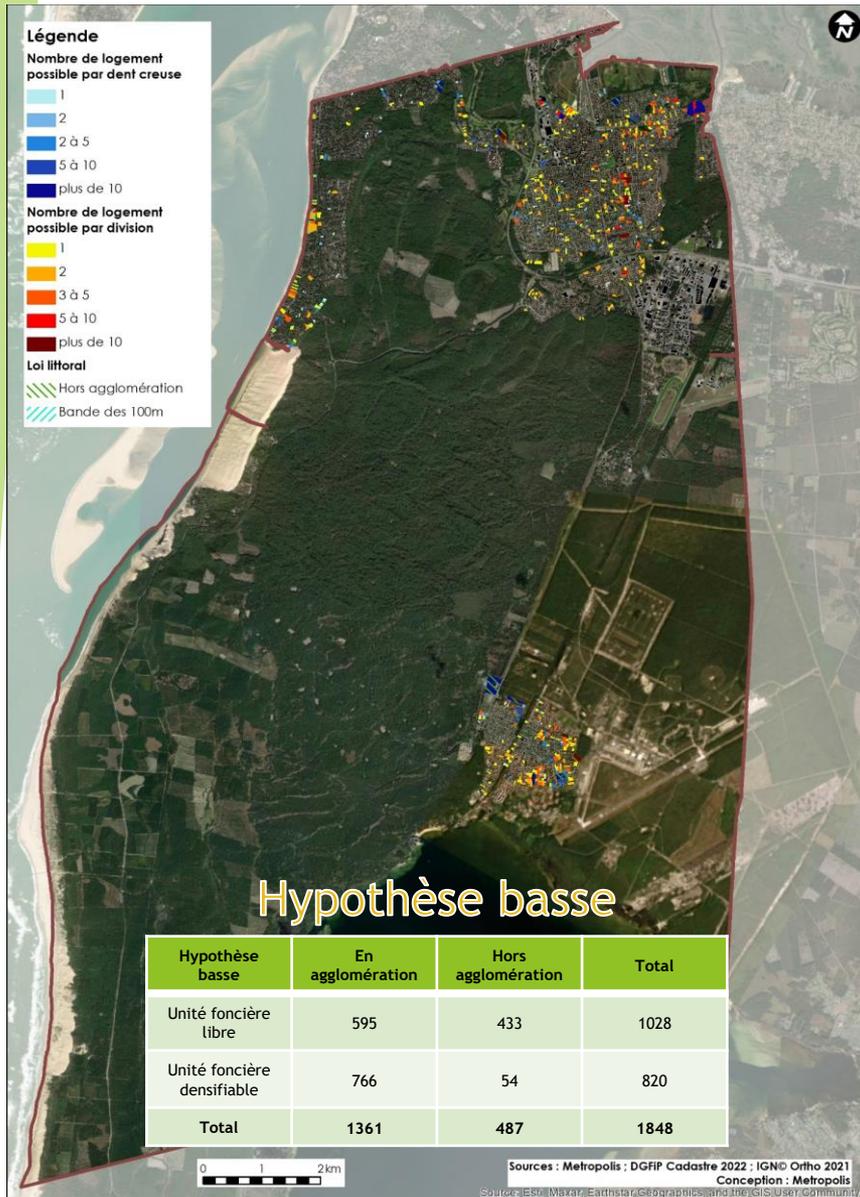
Synthèse :

Quelle que soit l'hypothèse de surface de référence, la consommation NAF du projet devrait être minime étant donné les forts potentiels disponibles au sein des espaces déjà artificialisés.

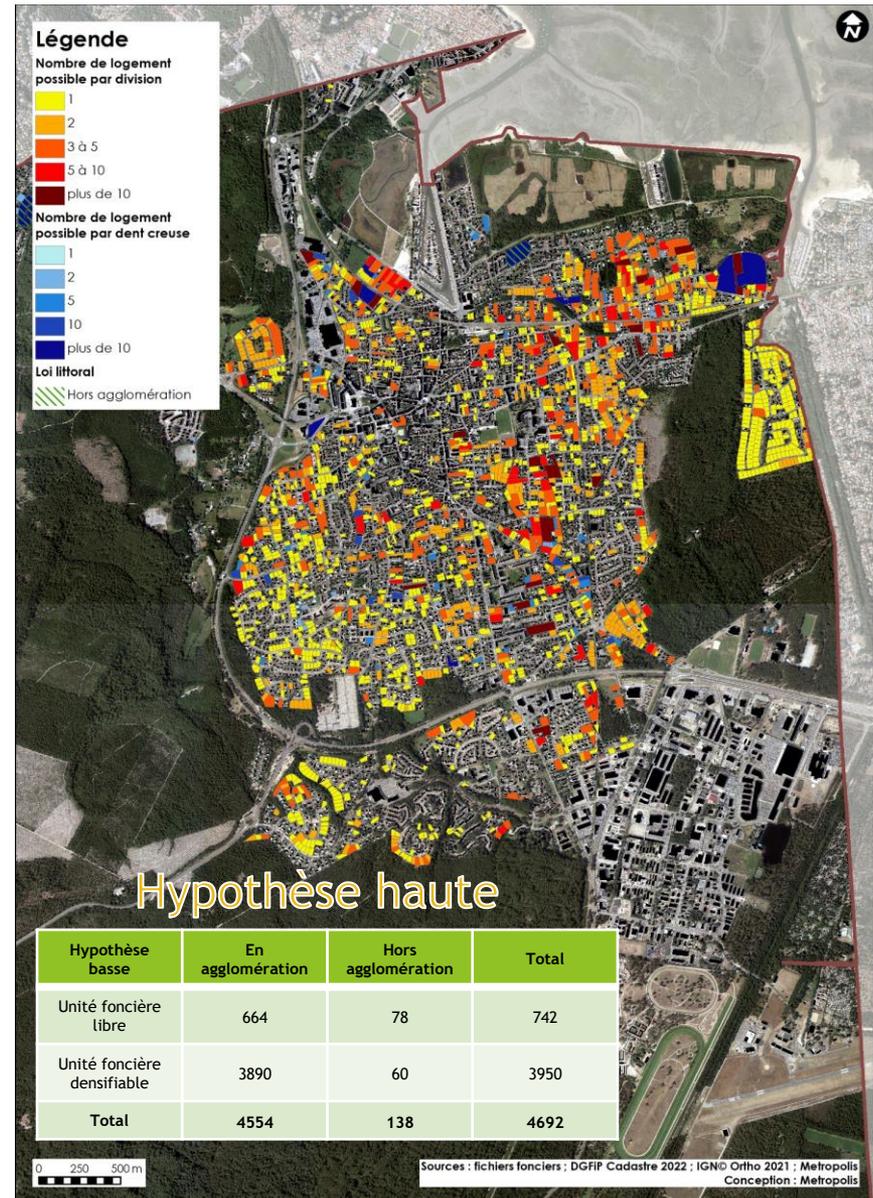
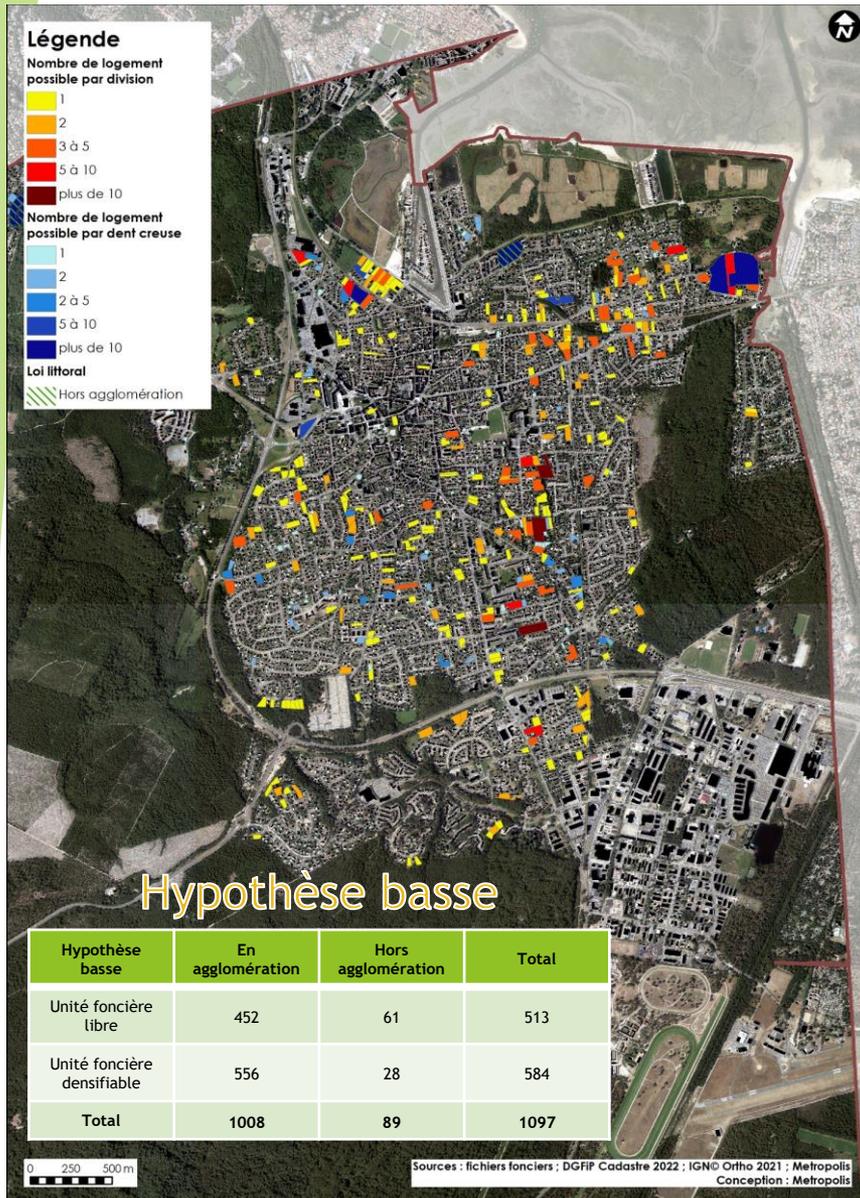
Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	65,15	3,63	68,78
NAF	2,45	14,66	17,11
Total	67,60	18,29	85,89
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	149,03	3,75	152,78
NAF	2,48	15,77	18,25
Total	151,50	19,52	171,03

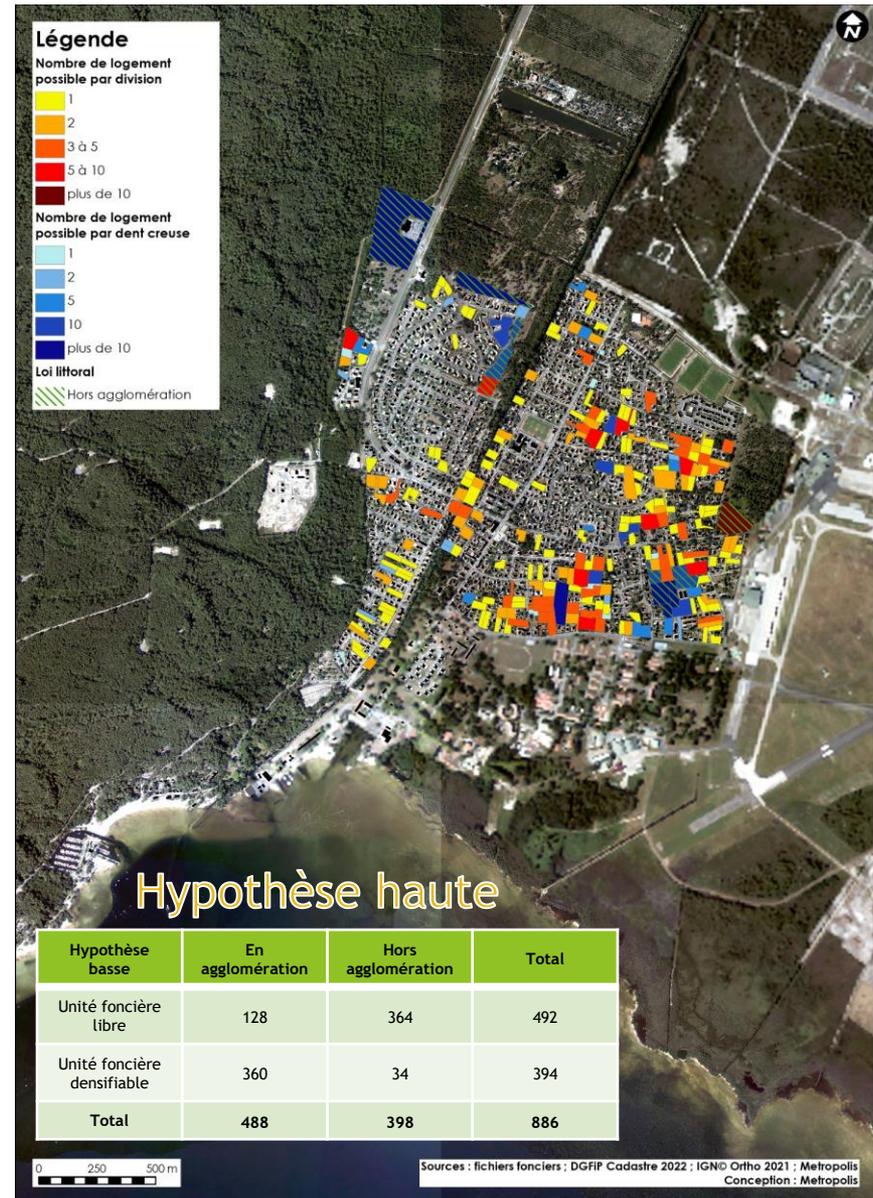
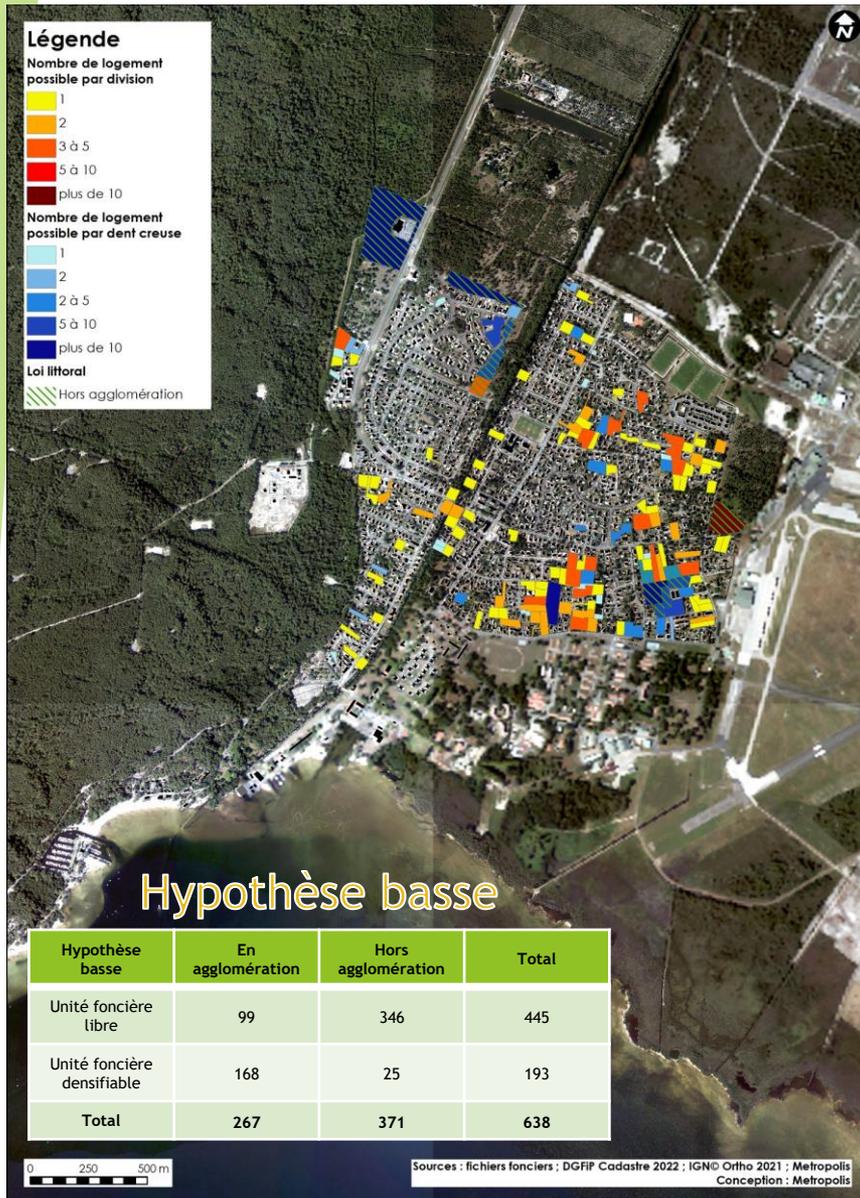
IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Comparaison des hypothèses



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Comparaison des hypothèses La Teste

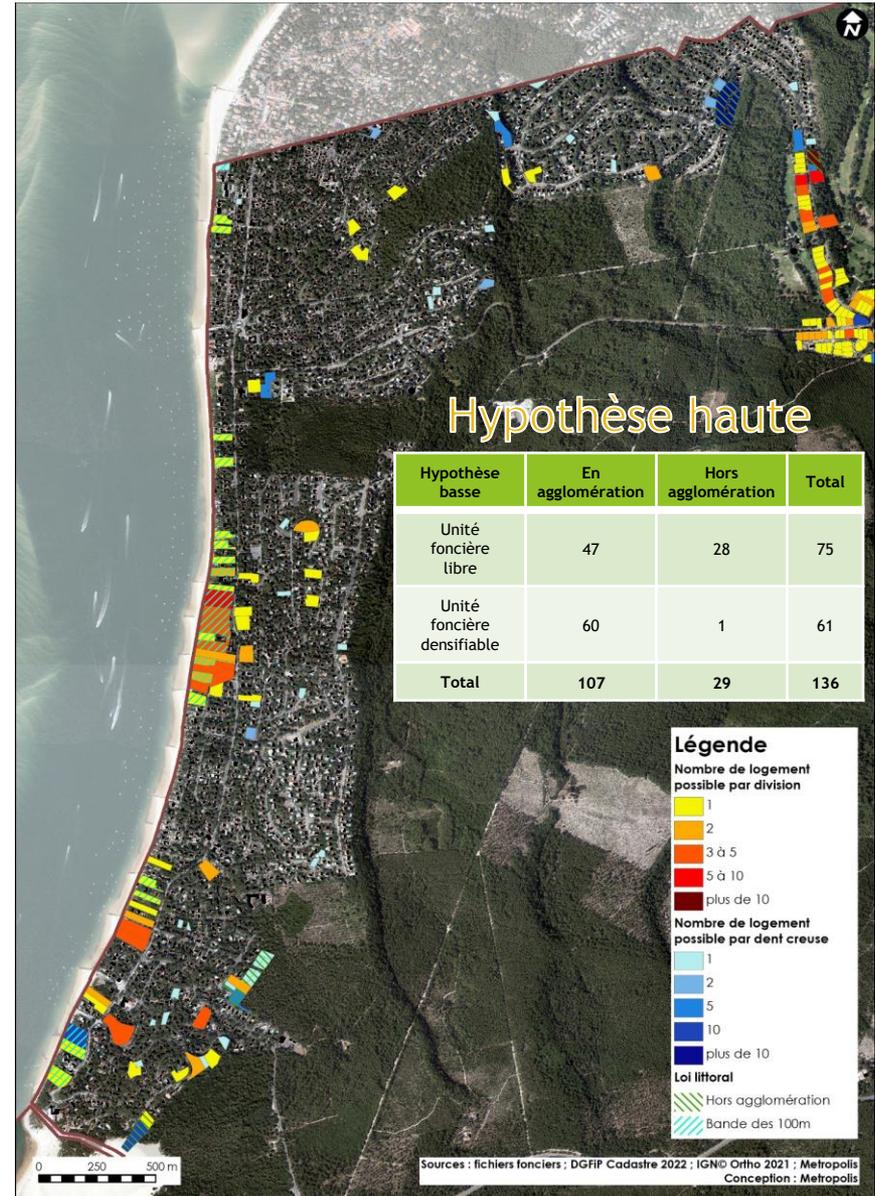
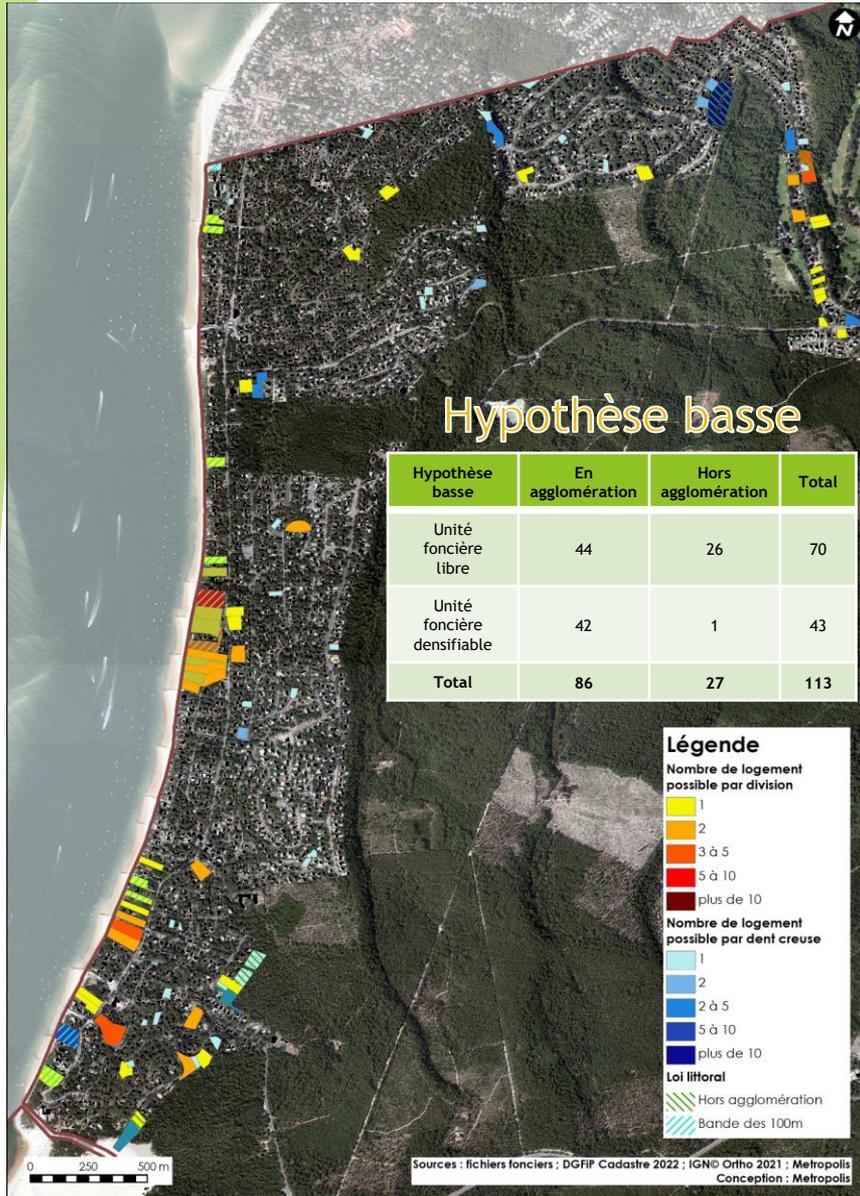


IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Comparaison des hypothèses **Cazaux**



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Comparaison des hypothèses Pyla et La Forêt



LA PRODUCTION ESTIMÉE VENANT DE DÉMOLITION / RECONSTRUCTION

A ces hypothèses s'ajoute la production de logement venant de démolition de logements individuels pour la construction de nouveaux logements.

Période 2013 / 2022

Projection PLU

	Nombre de logements démolis	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ratio
La Teste	174	1570	1 => 9
Cazaux	15	24	1 => 1,6
Pyla	29	32	1 => 1,1
La Forêt	1	1	1 => 1
Total	219	1627	1=> 7,4

	Nombre de logements démolis*	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ratio
La Teste	188	1697	1 => 9
Cazaux	18	28	1 => 1,6
Pyla	30	33	1 => 1,1
La Forêt	1	1	1 => 1
Total	265	1757	1=> 7,4

* : Le nombre de logement démolis a été estimé à partir du pourcentage de logements démolis sur la période 2013 / 2022. Par exemple, sur le centre de La Teste, 2,2% des maisons existantes en 2012 ont été démolies entre 2013 et 2022 pour y faire de nouveaux logements. Nous sommes reparties du dernier nombre de maisons dont nous disposons (fichiers fonciers 2022) pour appliquer ce même ratio de maisons démolies pour y construire de nouveaux logements. Les ratios de reconstructions ont été différenciés selon les quartiers et selon la part de logement démolis sur le quartier (de 0,2% des maisons à La Forêt, 1% à Cazaux, 1,2% à Pyla et 2,2% à La Teste).

ESTIMATION GLOBALE DU NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUCTIBLES

En cumulant les hypothèses de logements constructible en dent creuse, en densification et en démolition / reconstruction, nous estimons qu'entre **3605** et **7471** logements pourraient être construits sur la commune.

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total	Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028	Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	766	54	820	Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Démolition / reconstruction	1757		1757	Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	3118	487	3605	Total	6906	565	7471

Entre ces deux hypothèses, une estimation intermédiaire peut être faite :

Si l'on peut considérer que les unités foncières libres seront les plus à même d'avoir des logements plus denses, les terrains densifiables recevront principalement des logements individuels.

Hypothèse médiane	En agglomération	Hors agglomération	Total	
Unité foncière libre	839	470	1309	Estimation Haute
Unité foncière densifiable	766	54	820	Estimation Basse
Démolition / reconstruction	1757		1757	
Total	3362	524	3886	

Nous obtenons ainsi une hypothèse médiane de **3886** logements qui pourraient être construits sur la commune.

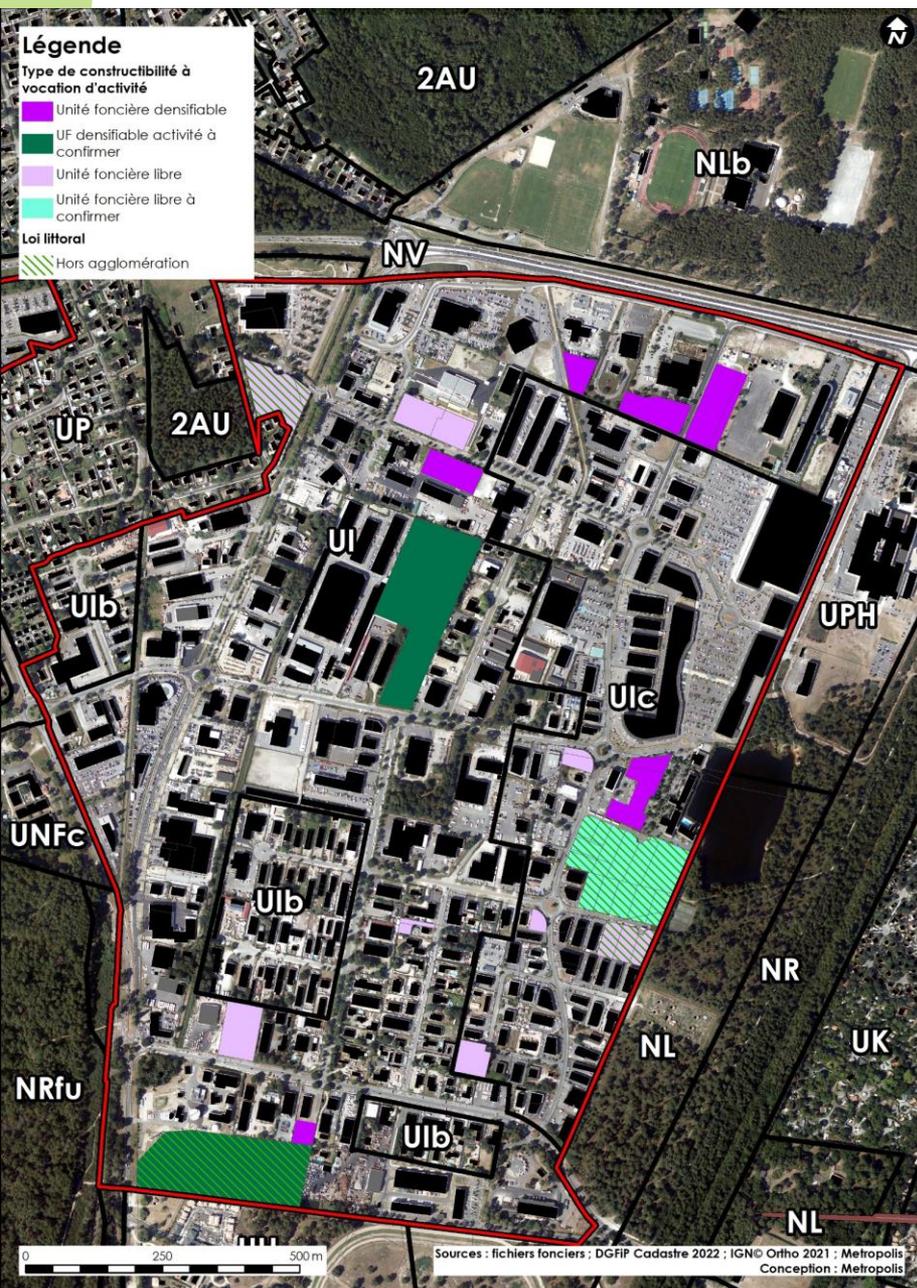
Les surfaces de référence indiquées ne permettent pas de produire des logements sociaux. Un objectif de diversification sociale sera appliquée sur ces espaces-là : 35%.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Vocation d'activité économique

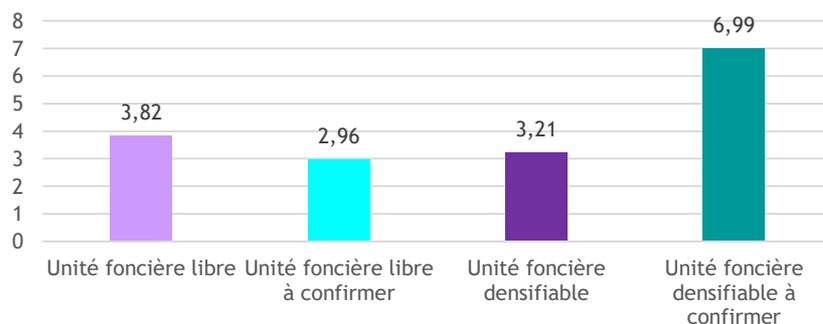
16,98 ha d'espace libre à vocation d'activité économique

Dont 9,95 ha annoncés comme non libre lors du retour sur l'atelier économique : s'il n'y a pas de permis de construire déposé sur ces terrains, nous les comptabiliserons dans les espaces libres.



	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	2,24	1,58	3,82
Unité foncière libre à confirmer		2,96	2,96
Unité foncière densifiable	3,21		3,21
Unité foncière densifiable à confirmer	3,44	3,55	6,99
Total	8,89	8,09	16,98

Type de constructibilité à vocation d'activité (en ha)



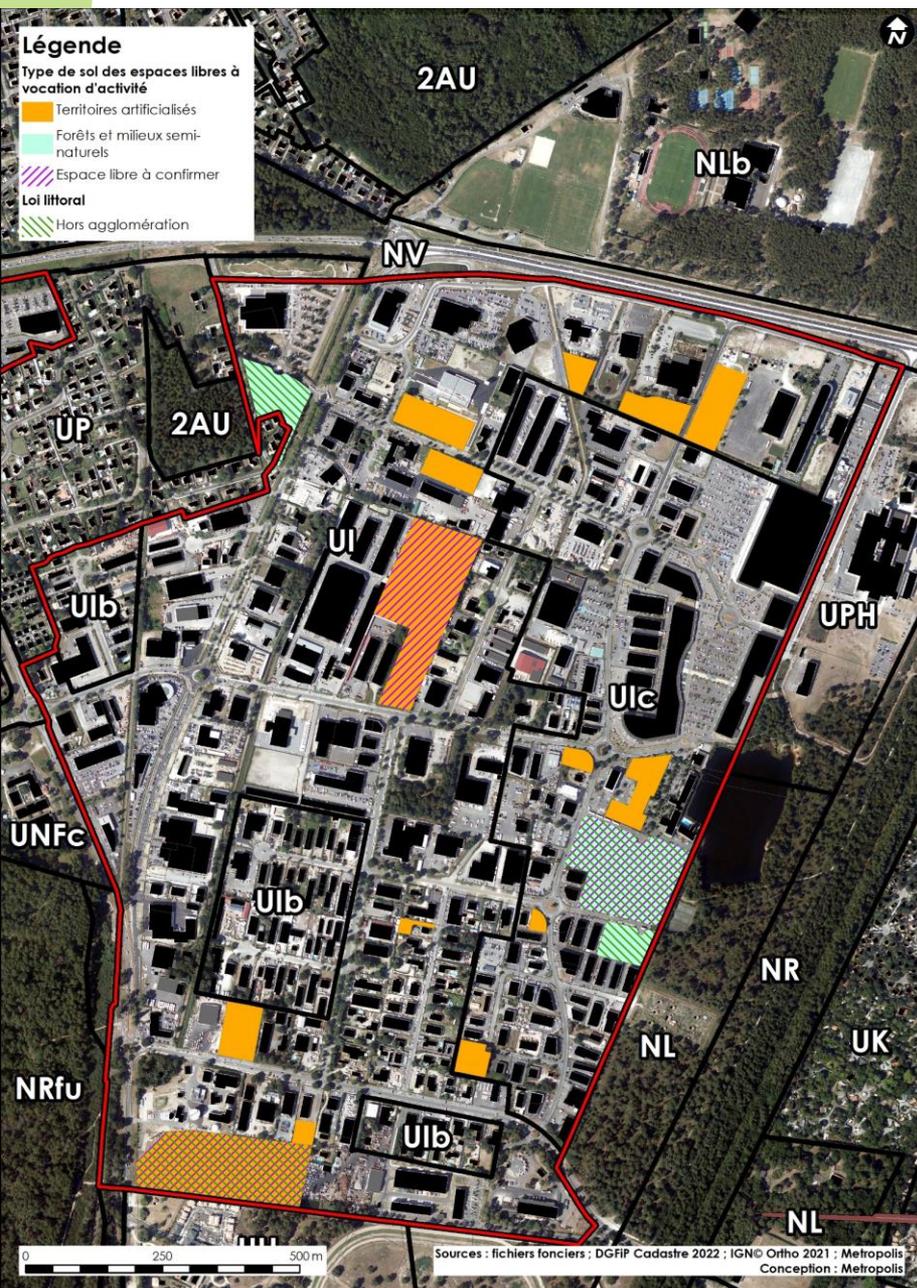
IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Vocation d'activité économique

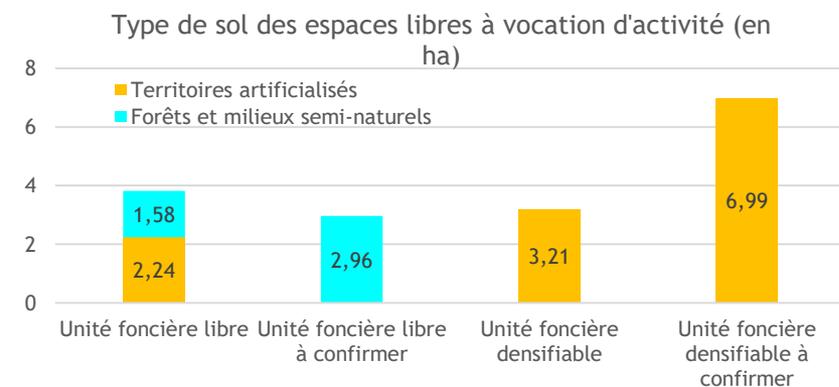
4,54 ha d'espace libre à vocation d'activité économique sont en espaces NAF

Dont 2,96 ha annoncés comme non libre lors du retour sur l'atelier économique.

Le reste se trouve en espaces déjà artificialisés.



	Territoires artificialisés	NAF	Total
Unité foncière libre	2,24	1,58	3,82
Unité foncière libre à confirmer		2,96	2,96
Unité foncière densifiable	3,21		3,21
Unité foncière densifiable à confirmer	6,99		6,99
Total	12,44	4,54	16,98





Les espaces en friche

- **Définition des friches (Code de l'urbanisme - art. L111-26) :**

« tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. »

- **Précisions sur les modalités d'application de la définition de la friche avec le décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 :**

« les terrains non bâtis à caractère agricole ou forestier ne peuvent être considérés comme des friches au sens du code de l'urbanisme. Les terrains à caractère naturel, y compris après avoir fait l'objet d'une renaturation, ne sont pas non plus concernés car ils présentent bien un usage à cette fin sans nécessiter de travaux pour leur réemploi. »

« I. Pour identifier une friche[...], il est tenu compte notamment de l'un ou des éléments suivants :

1° Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;

2° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;

3° Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;

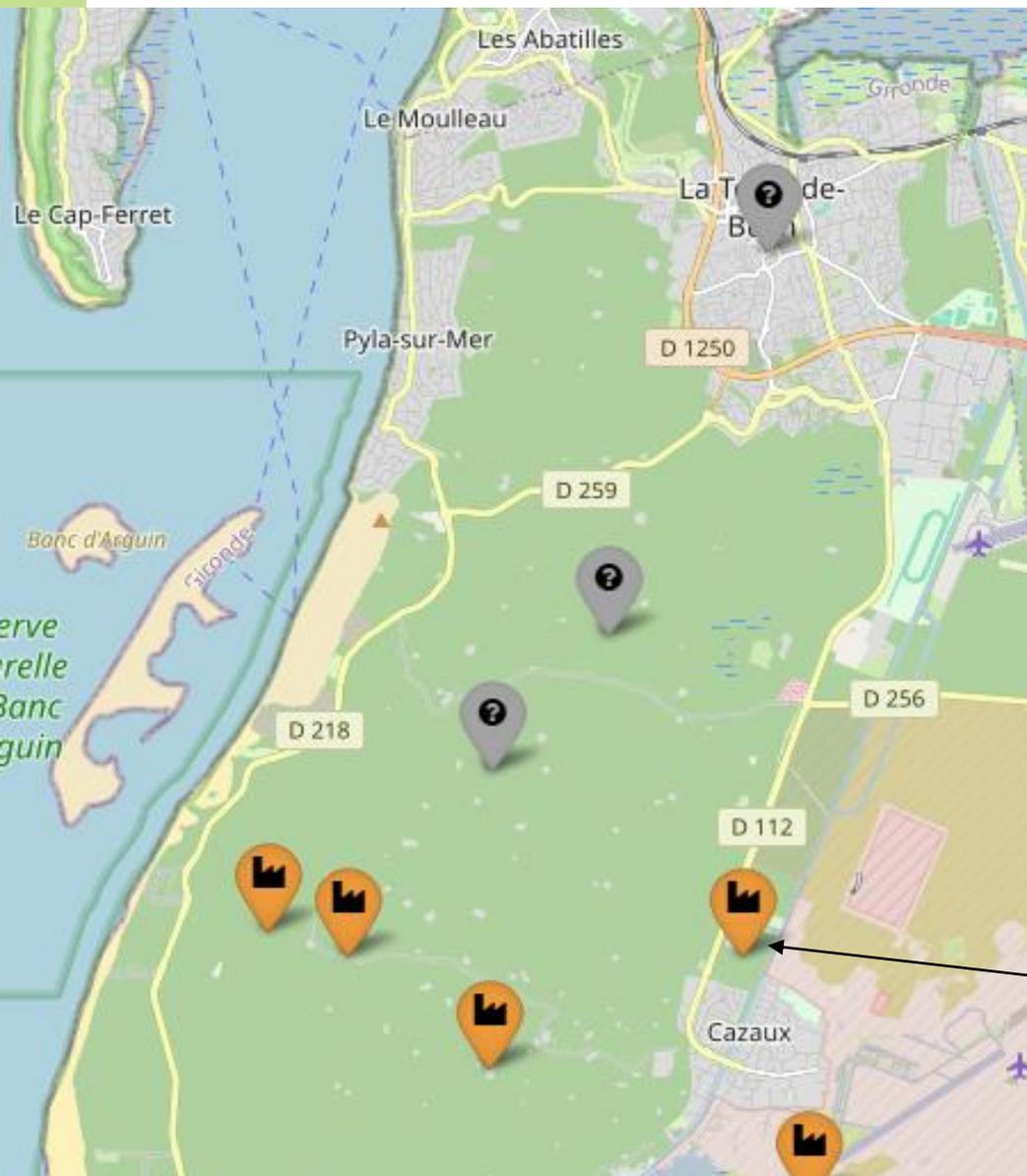
4° Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

II. L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien [...] s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.

Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.

III. Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier. »

« Les inventaires comprenant des données et cartographies relatives aux friches qui sont établis et mis à disposition par l'Etat, une collectivité territoriale ou son groupement, un établissement public ou une agence d'urbanisme sont réalisés d'après les standards du Conseil national de l'information géolocalisée.



Le site cartofriches relève 5 friches sur le territoire et 3 friches potentielles. Toutefois, les friches repérées se trouvent principalement en milieu forestier.

- Le site repéré sur le bourg de La Teste a déjà été mobilisé pour la construction d'une maison.
- Le site au Nord du bourg de Cazaux, d'une superficie de 196 220m² : **discontinuité de l'agglomération de Cazaux**



Source : cartofriches.cerema.fr



Bilan de la capacité de densification

LES OBJECTIFS D'ACCUEIL DÉMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

DOCUMENT DE TRAVAIL

Diagnostic PLU

	Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
Habitants supplémentaires	2286	2471	2818
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	2391	2391	2391
Total de logements à mettre sur le marché	3452	3698	3881

PLH

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)	Total logements <u>Hypothèse minimum</u> par an
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	386	2316	704

Objectif de production de logements :

$205 \times 12 = 2460$

Dont logements sociaux : $130 \times 12 = 1560$ logements

Logements vacants :

Vacance structurelle :
279 logements
(soit 1,4% du parc)

Objectif : 11 logements
pas an
132 logements

Espaces libres :

Hypothèse médiane 3886
logements

Objectif : 30%
1166 logements

Friches :

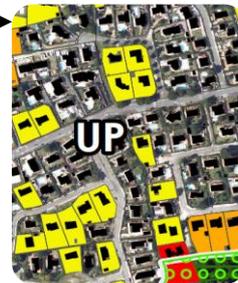
Aucun secteur repéré
comme friche

1298 logements peuvent être réalisés en densification des espaces urbanisés.

Espaces libres :
Hypothèse médiane 3886 logements

Objectif : 30%
1166 logements

La Teste bourg



Rétention foncière
(secteur pavillonnaire
dense, jardins
aménagés...)

Contraintes et prescriptions

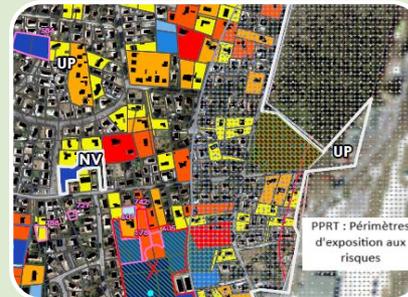
La Teste bourg



La Teste - secteur golf



Cazaux



Pyla



Difficulté à
mobiliser ou
absence de
réseaux

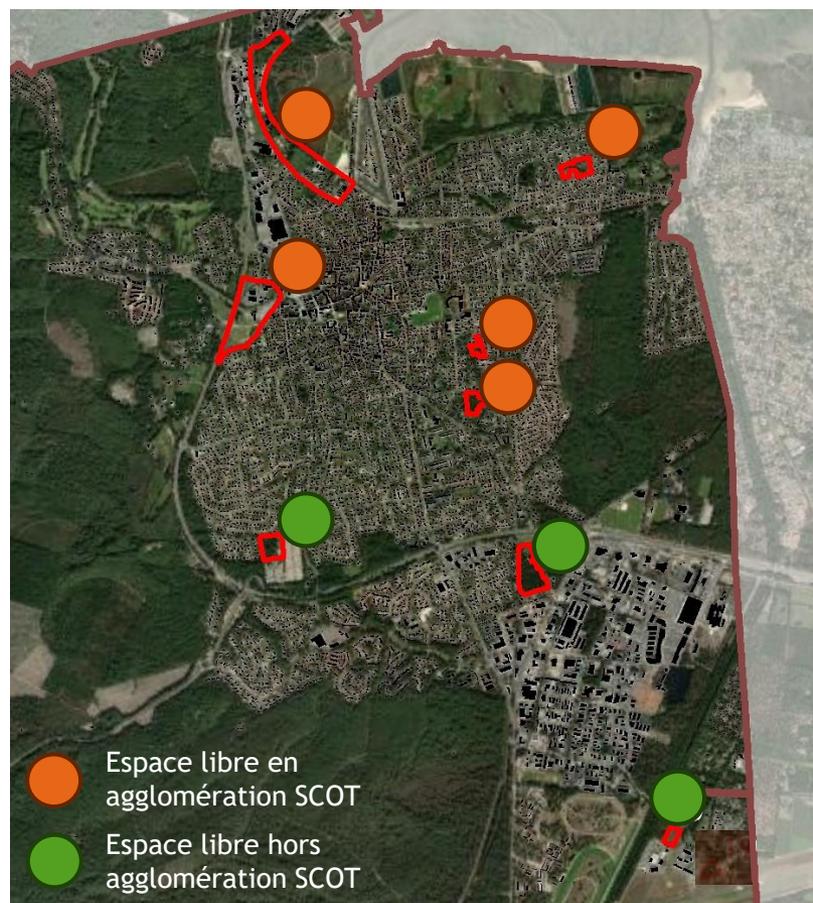
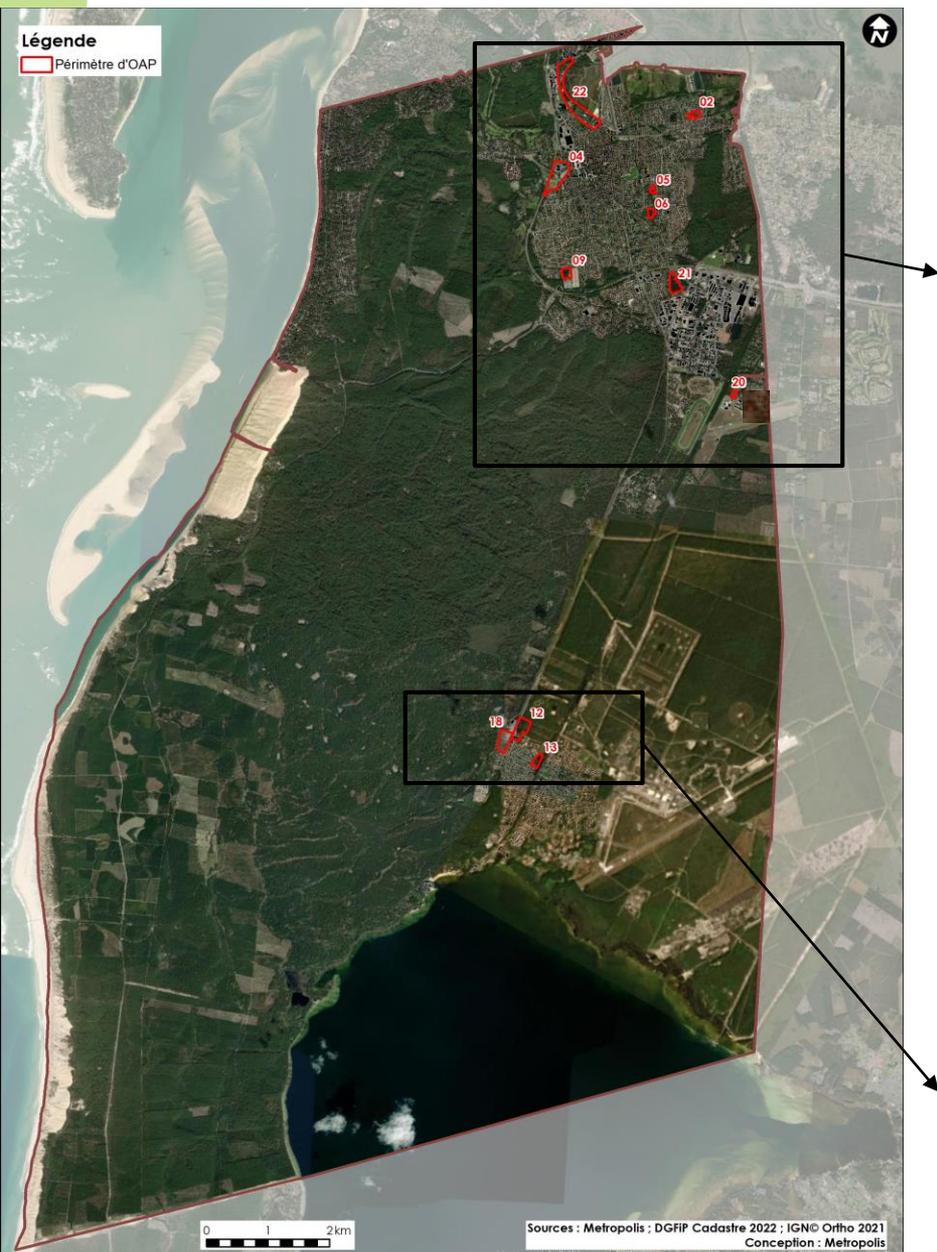
Déclivité des
terrains

Risques naturels
et nuisances

Préservation
d'éléments
qualitatifs dans
le règlement
(cœur d'îlot,
insertion
paysagère,
patrimoine
naturel...)

BILAN DES ENAF IDENTIFIÉS COMME POTENTIEL D'ACCUEIL DANS L'ENVELOPPE URBAINE

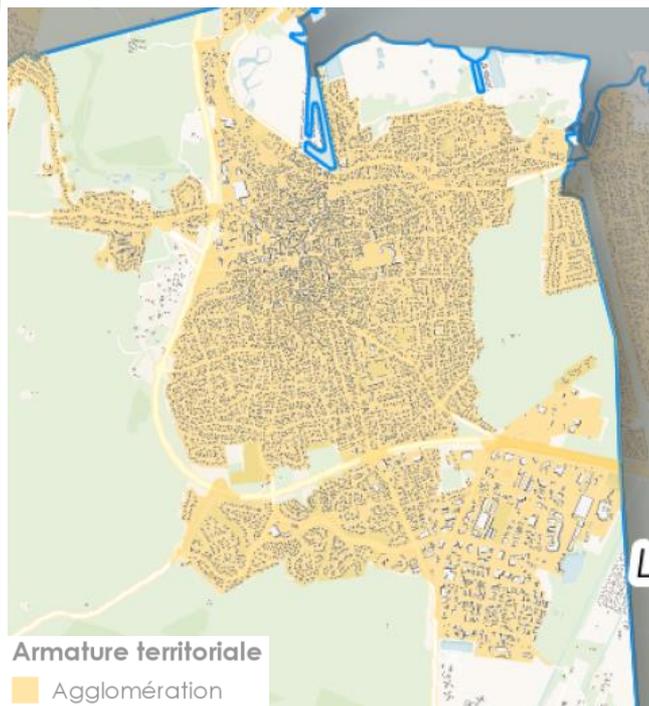
DOCUMENT DE TRAVAIL



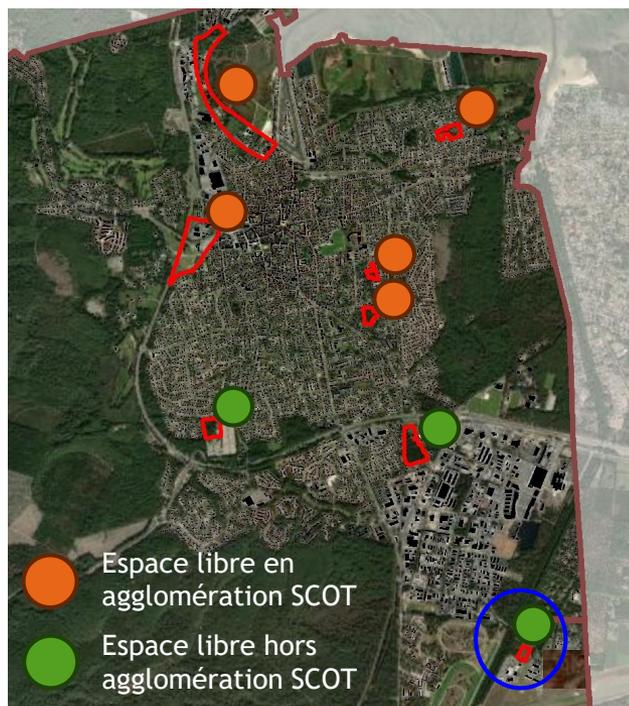
BILAN DES ENAF IDENTIFIÉS COMME POTENTIEL D'ACCUEIL DANS L'ENVELOPPE URBAINE

DOCUMENT DE TRAVAIL

Enveloppes urbaines SCOT



Secteurs de projet



Activité



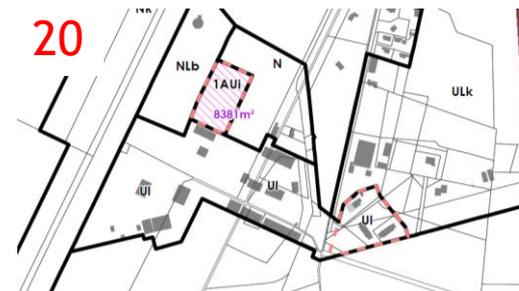
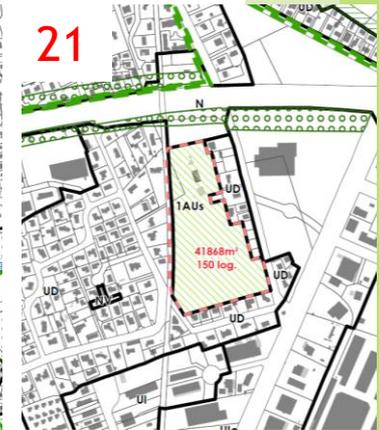
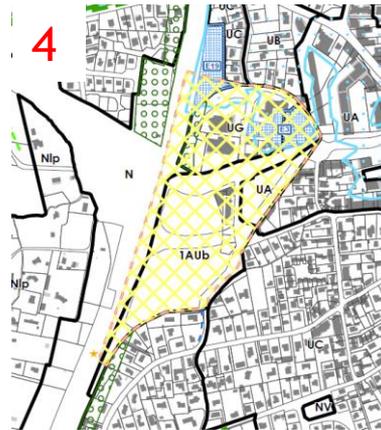
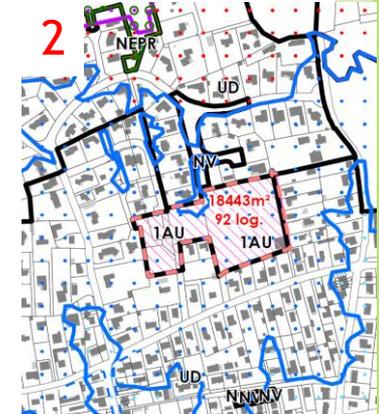
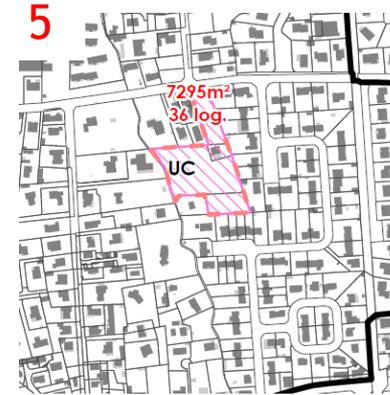
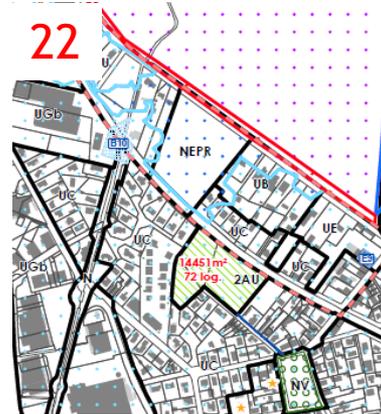
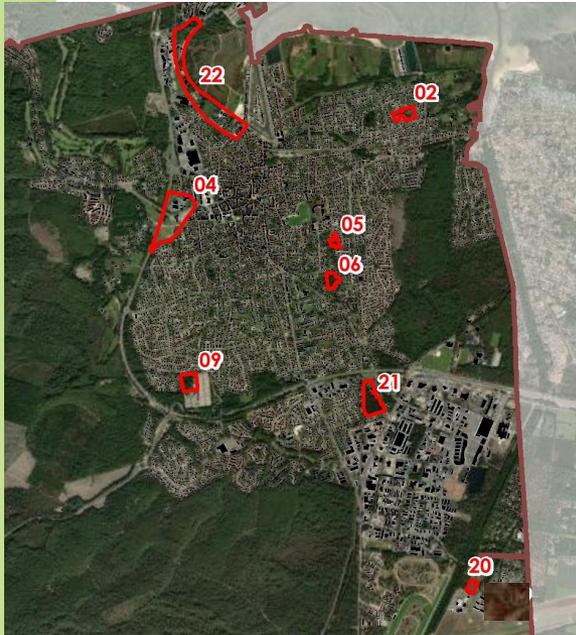
- Des secteurs de projet principalement en densification de l'enveloppe urbaine,
- Des espaces hors agglomération, qui constituent des larges dents creuses,
- Deux espaces dédiés à l'activité économique.

- Des extensions mesurées de l'urbanisation.

BILAN DES ENAF IDENTIFIÉS COMME POTENTIEL D'ACCUEIL DANS L'ENVELOPPE URBAINE

DOCUMENT DE TRAVAIL

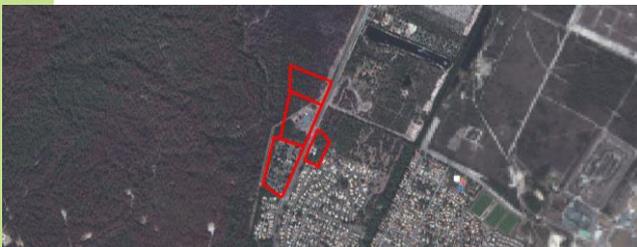
La Teste



BILAN DES ENAF IDENTIFIÉS COMME POTENTIEL D'ACCUEIL DANS L'ENVELOPPE URBAINE

DOCUMENT DE TRAVAIL

Cazaux



ESPACES NAF NON RETENUS ET PRÉSERVÉS

DOCUMENT DE TRAVAIL

Démarche ERC (Eviter - Réduire - Compenser) : de nombreux secteurs ont été écartés du projet pour être préservés. Les secteurs écartés sont :

- ❌ Des sites présentant un enjeu biodiversité (enjeu faune/flore), et qui présentent une connexion à de grands ensembles naturels (lien avec la TVB) : 1,3,11
- ❌ Des sites couverts par le plan d'exposition au bruit : 15,16,17
- ⚠️ Un site présentant une sensibilité écologique moindre : 8



BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION **DOCUMENT DE TRAVAIL**

Projet de PLU	Projet de zonage	Nb de logements FUTURS PROJETS	Dont logements sociaux ETUDE A LANCER	Dont logements ordinaires ZONES A URBANISER
22 Prés salés ouest	UB	85	43	42
5- Quincarneau	UC	36	18	18
2- secteur des bordes	1AU	92	46	46
4- Baou	1AUB	131	101	30
9- projet secteur Cimetièrre	1AU	53	40	13
21- Sécary	1AUs	152	91	61
18 - Cap de Mount	1AUc	150	91	59
12- Cazaux entrée de Ville	1AU	252	126	126
13- clef de Cazaux- rue Etienne Bonis	UC	62	46	16
2AU - Cazaux ouest	2AU	138	69	69
2AU - Cazaux est	2AU	436	218	218
2AU - Pyla nord	2AU	80		80
2AU - Pylas sud 1	2AU	26		26
2AU - Pyla sud 2	2AU	28		28
TOTAL :		1721	889	832
TOTAL LLS / TOTAL Logements ordinaires :			889	832
Total nb logements :			1721	

En plus, 1298 logements peuvent être réalisés en densification des espaces urbanisés.

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION ET EN EXTENSION

DOCUMENT DE TRAVAIL

Objectif de production de logements SCOT : 2460 (205 X 12)

Dont logements sociaux : 130 X 12 = 1560

Objectif maximal de consommation d'espaces SCOT : 37 hectares en extension

Densification :
1298
logements
18 ha NAF

Reprise de la
vacance :
132 logements

Densification :
1166 logements
-> Environ 18
hectares d'espaces
NAF consommés en
agglomération

OAP :
1721
logements
35,5
7 ha NAF

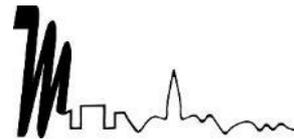
Zones U et AU :
1082 logements
-> 12,01 hectares
NAF

Zones 2AU :
707 logements
-> 23,56 hectares
NAF

Consommation d'espaces NAF du projet :

- 18 hectares en agglomération
- 12 hectares en agglomération à cours terme et en densification
- 23,56 hectares en « extension » à long terme

Merci de votre attention



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20250206-DEL2025_02_55-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/02/2025

Publication : 12/02/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

