

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de La Teste-de-Buch (33)**

n°MRAe 2025ANA76

dossier PP-2025-17734

Porteur du Plan : commune de la Teste-de-Buch

Date de saisine de l'Autorité environnementale : le 24 avril 2025

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : le 29 avril 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Jérôme WABINSKI.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnementale et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de La Teste-de-Buch.

La collectivité a prescrit la révision du PLU le 12 avril 2022.

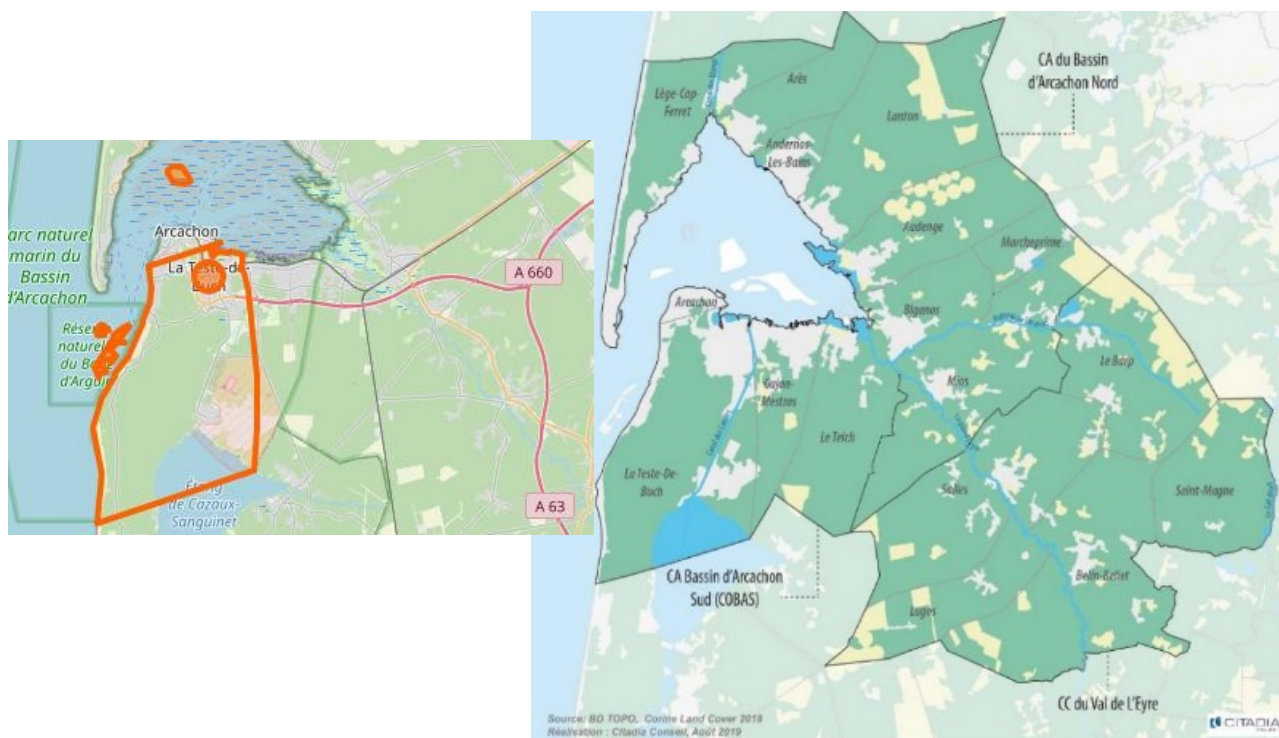
L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de La Teste-de-Buch compte 26 556 habitants en 2021 d'après les données de l'INSEE, sur un territoire de 180 km². Elle est membre de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon Sud (COBAS), qui compte trois autres communes : Arcachon, Gujan-Mestras, Le Teich.

La COBAS est couverte par le schéma de cohérence territoriale du syndicat d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL) qui a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe du 23 août 2023 et qui a été approuvé le 6 juin 2024. Pour mémoire, le territoire du SCoT comprend 17 communes. Il regroupe la COBAS, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon Nord (COBAN) et la communauté de communes du Val de l'Eyre.



Localisation de la commune de la Teste-de-Buch sur le territoire du SCoT Sybarval (sources : diagnostic du SCoT, page 6 et Openstreetmap.org)

D'après le SCoT, La Teste-de-Buch constitue avec Arcachon la principale polarité du territoire au regard de la concentration des habitants, des activités, équipements et services. Le SCoT prévoit une augmentation annuelle de la population de +0,8 % à horizon 2030 pour la COBAS, puis 0,7 % de 2030 à 2040. Il en déduit un besoin en logements de 11 852 logements à horizon 2040, laissant toutefois aux PLU(i) le soin d'affiner ces prévisions, en tenant compte de l'armature territoriale du SCoT et des enjeux locaux de préservation des milieux naturels et du patrimoine.

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2023_14236_scot_sybarval_collegiale_final.pdf

Le dossier de révision du PLU met en avant le fait que les capacités de développement du territoire sont contraintes par les risques littoraux, le phénomène d'érosion côtière, et les enjeux patrimoniaux liés notamment à la dune du Pyla et aux cinq sites Natura 2000 recensés sur le territoire communal.

B. Description du projet communal

Le projet de PLU a été arrêté le 10 avril 2025. Son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) repose sur plusieurs axes :

- permettre l'accueil de nouvelles populations en confortant le centre-ville et en privilégiant le renouvellement urbain ;
- développer les activités économiques en réservant les zones d'activités pour l'artisanat, en réaménageant la façade maritime pour développer les commerces ;
- réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques (incendies, inondations), notamment en réfléchissant à la relocalisation des campings ;
- développer les énergies renouvelables et les mobilités décarbonées, notamment en améliorant la desserte des pôles de loisirs, d'équipements et de commerces par les pistes cyclables ;
- préserver les milieux sensibles, avec une vigilance particulière sur les milieux humides et les paysages liés à l'eau ;

Le projet de PLU prévoit à horizon 2037, fixée comme échéance du PLUi :

- une croissance moyenne annuelle de la population de +0,8 % maximum ;
- la création de 2 460 logements, dont 132 logements vacants à remettre sur le marché, et 1 456 logements à créer par densification de l'enveloppe urbaine ;
- la délimitation de huit zones à urbaniser 1AU à court terme (27,45 hectares) et de quatre zones à urbaniser 2AU à long terme (19,09 hectares) ;
- la définition de 12 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles afin de préciser les conditions d'aménagement des zones à urbaniser, et d'une OAP thématique « économie » afin d'optimiser le foncier économique et sa gestion, notamment en entrée de ville ;
- la délimitation de 36 emplacements réservés pour prévoir l'aménagement d'espaces publics, de cheminements et de voiries, et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- la consommation de 39,55 hectares de 2021 à 2037, avec un rythme de consommation visant à atteindre l'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) de -55 % en 2031 fixés par le SRADDET² Nouvelle-Aquitaine en vigueur ;

Le dossier ne précise pas si le projet de PLU crée des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) et s'il autorise des bâtiments à changer de destination. **Il convient d'explicitier ce point, et le cas échéant, de compléter l'évaluation environnementale.**

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le rapport de présentation comporte une partie spécifique rendant compte de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieurs : le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, afin de rendre compte de la prise en compte de la modification des objectifs de réduction de la consommation d'espace approuvée le 18 novembre 2024, et le SCoT du SYBARVAL.

Le rapport mentionne également les objectifs du plan local de l'habitat (PLH) de la COBAS approuvé le 13 février 2025.

La MRAe recommande de préciser l'articulation du projet de PLU avec les objectifs du plan climat air énergie territorial (PCAET) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre approuvé le 20 décembre 2018.

2 SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

D. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- un territoire attractif, constituant, avec Arcachon, la polarité principale du bassin d'Arcachon ; un rythme de construction de logements soutenus depuis 2009 ; l'accueil de saisonniers et le vieillissement de la population nécessitent cependant de développer des logements spécifiques ;
- un développement urbain qui s'est traduit par un étalement urbain et des difficultés de déplacements sur les axes assurant les échanges avec la métropole bordelaise ;
- des capacités de développement contraintes par les enjeux patrimoniaux, les risques littoraux et le phénomène d'érosion côtière ;
- des pressions sur la ressource en eau, avec notamment des pollutions diffuses liées aux ruissellements d'eau pluviale ;
- une mosaïque de milieux liés à la situation littorale de la commune ; une grande richesse écologique se traduisant notamment par la présence de cinq sites Natura 2000 et huit zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF).

Le dossier souligne que le changement climatique est susceptible d'accroître les enjeux environnementaux susmentionnés, notamment pour ce qui concerne l'exposition du territoire face aux risques, et les pressions en quantité et qualité sur la ressource en eau.

II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

A. Remarques générales

Le dossier comporte les éléments attendus au regard du Code de l'urbanisme, notamment le résumé non technique visant à faciliter l'appropriation des enjeux du document par le public. Le rapport est clair, illustré, et présente des synthèses à la fin de chaque sous-partie visant à faire ressortir les principaux enjeux.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthodes de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions

Le rapport décrit les principales caractéristiques du territoire (topographie, milieux naturels, risques, climat) et présente les évolutions de l'occupation humaine.

L'approche ayant consisté à traduire les principaux enseignements du diagnostic en « besoins du territoire », présentés dans la justification du projet de PLU est intéressante, et permet de dégager les principaux enjeux. Le dossier fait notamment ressortir un ralentissement de la croissance démographique depuis 2014 (+0,2%), malgré un rythme de construction de logement soutenu³. Cette quasi-stagnation est attribuée au vieillissement de la population, ayant pour conséquence une baisse du solde naturel qui n'est plus compensée par le solde migratoire. **La MRAe recommande de préciser comment cette tendance est appelée à se prolonger à échéance du PLU, en tenant compte notamment des prévisions de l'INSEE.**

Le dossier montre la diversité de l'économie locale, justifiant le statut de polarité économique de la commune sur le bassin :

- activités industrielles et artisanales localisées principalement sur le parc d'activités du Pays de Buch, et les ports pour la pêche et l'ostréiculture ;
- activités commerciales, relativement dispersées sur le territoire avec une offre importante sur le centre-ville, les ZACOM⁴ Cap Océan et Caillivolev, et dans une moindre mesure à Cazaux ;
- tourisme, avec les campings et hôtels présents notamment sur la façade littorale, au Pyla ;

Le diagnostic conclut à une armature territoriale complexe, tripolaire, faisant ressortir La Teste-de-Buch comme la polarité principale à développer, Cazaux comme un pôle complémentaire, et Le Pyla comme un espace à préserver au regard de ses enjeux patrimoniaux.

³ Le dossier dénombre en effet 19 000 logements en 2020, soit +21 % par rapport à 2009. Voir, Rapport de présentation, tome 1, page 19.

⁴ ZACOM : zones d'aménagement commercial

La MRAe relève avec intérêt que le rapport comporte une étude détaillée de la densité des constructions observées sur la période 2013-2023. Cette étude fait ressortir une densité moyenne des constructions de 37 logements par hectare. Une densité plus forte est cependant observée sur le centre de la Teste-de-Buch (49 logements par hectare), les densités sur Cazaux et Pyla étant respectivement de 17 et 8 logements par hectare⁵.

S'agissant de l'état initial de l'environnement, il repose sur une étude croisée des données des sites d'inventaires et de protection (sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt faunistique et floristiques, parcs naturels), des trames vertes et bleues du SRADDET, du SCoT, et des données bibliographiques, notamment celles du SDAGE et du Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique. L'analyse aboutit à une présentation des différents milieux représentés sur le territoire (forêt, dunes, landes, milieux humides et aquatiques) et des espèces qui leur sont inféodées.

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Le dossier présente trois scénarios envisagés dans le cadre de l'élaboration du PLU⁶ :

- une hypothèse basse de 0,6 % de croissance annuelle ;
- une hypothèse médiane de 0,75 % de croissance annuelle, correspondant d'après le dossier au scénario du SCoT (+0,8 % à horizon 2030, puis 0,7 % de 2030 à 2040) ;
- une hypothèse haute de +0,86 %.

Le scénario retenu porte sur une croissance de +0,8 %, objectif qui traduit d'après le dossier la volonté de maintenir l'accueil de jeunes et de familles avec enfants afin de ralentir le vieillissement de la population. Le dossier insiste, dans cette perspective, sur la nécessité de favoriser la mixité de l'habitat pour permettre l'accès au logement de tous les publics. La collectivité prévoit ainsi une augmentation significative de la part de logements sociaux dans la production (205 logements par an dont 130 logements sociaux sachant que 80 logements sociaux ont été produits en moyenne entre 2014 et 2020). Elle insiste également sur la nécessité de développer prioritairement le logement à proximité des services et des commerces, c'est-à-dire entre le centre-ville et le port central.

Le projet vise d'ailleurs à développer l'offre de commerces de proximité dans le centre de la Teste-de-Buch, mais également sur la polarité secondaire que constitue Cazaux. Il s'agit également de privilégier le développement de l'artisanat et de l'industrie dans les zones d'activités économiques, étant observé que le parc d'activités du Pays de Buch ne peut plus être étendu d'après le dossier.

La MRAe considère qu'en l'absence des projections démographiques de l'INSEE à échéance du PLU, la pertinence des différents scénarios envisagés ne peut être pleinement évaluée. Elle recommande de faire apparaître ces projections dans le dossier, et de compléter la justification de la croissance démographique retenue (+0,8 %) par rapport à cette projection.

La méthodologie retenue pour définir l'enveloppe urbaine n'est pas décrite de façon suffisamment précise⁷. Faute d'identification précise de l'enveloppe urbaine, il ne paraît pas possible d'identifier correctement ce qui correspond à de la densification urbaine ou à de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF).

La MRAe recommande de préciser les critères utilisés pour définir l'enveloppe urbaine afin de distinguer les espaces à densifier et les espaces NAF.

Le dossier présente une étude de densification comportant un volet relatif à l'habitat, et un volet relatif au foncier économique. Cette étude s'attache à identifier le potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché, ainsi que les espaces libres (terrains non construits ou partiellement construits) pouvant être mobilisés au sein des espaces déjà urbanisés. Le potentiel de logements pouvant être créés est estimé en fonction de ratios moyens de densité observés sur la commune, déclinés par secteurs (bourg, Pyla, Cazaux) et par type d'opération (logements individuels ou collectifs).

5 Rapport de présentation, tome 1, page 78 et suivantes.

6 Rapport de présentation, tome 3, pages 105 et suivantes.

7 Rapport de présentation, étude de densification, page 16. Le rapport affirme simplement que l'enveloppe urbaine correspond à un périmètre autour des espaces bâtis et contigus.

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Le dossier présente une analyse des incidences environnementales par pièce du PLU (PADD, règlement, OAP), et pour chaque pièce, par thématiques. Les thématiques traitées concernent les milieux naturels, la biodiversité, la ressource en eau, les risques et nuisances, les paysages. Les mesures d'évitement et de réduction des incidences sont présentées dans une partie distincte par thématiques. Cette présentation conduit à fractionner l'exercice de l'évaluation environnementale, et ne favorise pas une démarche d'évaluation transversale du projet de PLU, et de ses effets cumulés du projet de PLU.

Le dossier conclut à des incidences du PLU favorables pour l'environnement, y compris pour ce qui concerne le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation. Le dossier met en avant la réalisation d'un diagnostic écologique sur 18 secteurs pressentis pour être urbanisés, dont 3 ont été abandonnés et 3 réduits au regard de leurs enjeux écologiques⁸. Ce diagnostic, réalisé en mars 2024, a visé à identifier les habitats et espèces faunistiques et floristiques susceptibles de fréquenter les sites étudiés.

Selon le dossier, la densification et le renouvellement urbain est privilégié, notamment dans des « poches libres » autour du centre-ville de La Teste-de-Buch. Le PLU prévoit ainsi la création de 2 460 logements dont 60 % par densification, 5 % par remobilisation de la vacance, et le reste (35 %) par consommation d'espaces NAF. Le dossier précise que l'urbanisation d'espaces NAF se situant en limite ou au cœur de zones urbanisées ont été privilégiés.

Pour la clarté du dossier, la MRAe recommande de préciser la définition utilisée pour les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), et notamment pour distinguer au sein des tissus urbains les espaces libres considérés comme NAF de ceux considérés comme artificialisés. Pour mémoire, la loi climat résilience distingue la consommation d'espace en tant qu'extension effective d'espaces urbanisés, de l'artificialisation en tant qu'altération des fonctions écologiques des sols.

S'agissant du volet économique, la MRAe recommande de préciser la localisation des terrains densifiables identifiés, et de faire ressortir clairement la conclusion de l'étude, un flou demeurant dans le dossier sur la capacité de densification finalement retenue.

4. Méthode de suivi

Le dossier propose un dispositif de suivi, conformément à ce que prévoit le Code de l'urbanisme.

En revanche, les indicateurs proposés ne semblent pas suffisants pour traiter l'ensemble des problématiques identifiées. Le tableau de bord traduit un suivi de la mise en œuvre du PLU et pas une démarche de suivi de ses incidences environnementales. La question des déplacements n'est traitée qu'à travers celle des émissions de gaz à effet de serre, tandis que celle de l'eau n'est traitée que par le taux de charge des stations d'épuration. La collectivité relève en outre l'importance de l'enjeu d'adaptation du territoire au changement climatique. La MRAe invite la collectivité à réfléchir à la mise en place d'indicateurs permettant de suivre les enjeux environnementaux en lien avec ce phénomène (par exemple, le rapport signale l'enjeu de densifier sans créer d'îlots de chaleur).

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi prévu en fonction des enjeux environnementaux identifiés.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

A. Consommation d'espace et densités

Le dossier indique une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de 67,2 hectares sur la période 2013-2022. Une consommation d'espace de 69,89 hectares est constatée sur la période 2011-2021.

Le dossier comporte une étude détaillée qui restitue la localisation des consommations, la nature des espaces impactés, et la destination des terrains urbanisés (habitat, économie, tourisme).

⁸ Rapport de présentation, tome 5, page 83 et suivantes.

S'agissant de l'objectif de réduction de la consommation d'espace à échéance du PLU, le rapport tient compte de l'objectif de -55 % défini par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur pour les territoires littoraux⁹. Cela représente une consommation d'espaces NAF maximale de 32,15 hectares à horizon 2031. La collectivité applique en outre un objectif de réduction de -55 % également pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031, la trajectoire fixée par le SRADDET étant de -30 %.

La collectivité conclut que le projet de PLU doit atteindre un objectif de consommation d'espaces NAF maximal de 39,55 hectares entre 2021 à 2037, tout en relevant que 2,7 hectares ont déjà été consommés entre 2021 et 2024.

Cependant, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace NAF de 54 hectares à horizon 2037, dont 30,44 hectares situés en zone urbaines U et à urbaniser 1AU, et 23,56 hectares situés en zone à urbaniser à long terme (2 AU). Le dossier ne fait pas mention de consommation d'espace pour les activités économiques (hors mixité des fonctions prévues sur les zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat). Notamment, les modalités de prise en compte du projet d'extension du golf d'Arcachon (18 hectares d'après le dossier) ne sont pas précisées. En outre, le dossier ne comporte pas d'explications sur les incidences en termes de consommation d'espaces NAF des secteurs de taille et de capacité limitée en zone naturelle (N) et des emplacements réservés sur la consommation d'espace (la zone agricole n'en comporte pas d'après le dossier).

En l'absence des précisions demandées plus haut sur la définition utilisée pour identifier les espaces NAF, la MRAe constate que le dossier ne démontre pas l'inscription du projet de PLU dans la trajectoire de réduction prévue par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur. Elle relève que l'importance de la réserve foncière constituée en zone 2AU emporte un risque de dépassement de cette trajectoire. Cette réserve ne semble pas justifiée au regard des objectifs démographiques de la collectivité. Le dossier identifie en effet un potentiel de création de 3 185 logements en cumulant les zones U, 1AU et 2AU, à comparer aux 2 460 logements prévus.

La MRAe recommande de re-dimensionner la zone 2AU au plus près des besoins fonciers nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques du PLU. Il convient également de tenir compte des consommations d'ENAF éventuelles induites par le golf d'Arcachon, les STECAL et les emplacements réservés, ce qui pourrait conduire le cas échéant à adapter d'autres aspects du projet de PLUi, tels que le nombre et la densité des zones à urbaniser.

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Le dossier fait ressortir la richesse écologique du territoire, et la multiplicité des enjeux qui le caractérisent, en lien avec la présence de milieux littoraux, aquatiques, forestiers, humides, constituant des habitats pour des espèces d'intérêt patrimonial (notamment le Vison d'Europe ou le Fadet des Laïches).

L'analyse des sensibilités écologiques du territoire aboutit à l'identification d'une trame verte et bleue (TVB) communale, qui tient compte des TVB du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, et du SCoT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

Le dossier met l'accent, de façon pertinente sur les éléments de fragmentation de la TVB. Outre les fragmentations liées à l'urbanisation et aux axes de transport, le dossier mentionne les incendies de 2022 en tant que facteur de fragilisation du massif boisé qui occupe le cœur de la commune.

La MRAe recommande, comme déjà formulée pour le SCoT, de définir une trame noire, notamment dans l'objectif affirmé par le PLU, de limiter les incidences de l'urbanisation sur la biodiversité.

Le projet de PADD et de règlement paraît globalement cohérent avec les enjeux identifiés, notamment avec une large couverture des boisements du territoire par le classement en espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, le classement des boisements littoraux (identifiés en tant que corridor de biodiversité) en zone NR spécifique, et l'identification des espaces arborés en milieu urbain favorable à la préservation de la nature en ville. Le projet de PLU reprend les zones humides prioritaires identifiées par le SAGE des Etangs Born et Buch (Craste de Nézer, Canal des Landes, zones humides d'arrière dune), et met en place des zonages (NR, Nepr) avec des protections renforcées, telles qu'une règle d'inconstructibilité dans une bande de 50 à 100 mètres.

9 Rapport de présentation, tome 3, page 193.

La MRAe relève néanmoins que le projet de PLU prévoit un règlement commun aux zones NR et NRfu (« forêt usagère », faisant l'objet d'une exploitation sylvicole) qui présentent pourtant des enjeux très différents. Cela conduit ainsi à autoriser en zone NR des installations liées à la recherche et à l'exploitation du pétrole, sans aucune condition limitative, alors que le dossier souligne la fragilisation de ces espaces constituant un corridor de biodiversité, impactés par les incendies de 2022.

La MRAe recommande de renforcer la protection réglementaire des boisements en zone NR en évitant en particulier les possibilités d'installations d'exploitations pétrolières et en tenant compte de la forte sensibilité des milieux potentiellement impactés. Les conflits d'usage potentiels au sein de la forêt usagère doivent également être évalués.

Le dossier comporte l'analyse des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000, conformément aux attendus du Code de l'environnement. Le dossier conclut que les mesures prises pour limiter l'extension de l'urbanisation, et préserver les milieux aquatiques et humides permettent d'éviter les incidences négatives pour la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire. La MRAe relève toutefois qu'il n'est pas fait mention des incidences du projet d'extension du projet de golf, couvert notamment par le site Natura 2000 *Forêts dunaires de la Teste-de-Buch*.

Le dossier présente en outre un état initial des secteurs de développement de l'urbanisation envisagés, qui aboutit à une hiérarchisation de leurs enjeux écologiques, tenant compte de la présence de zones humides, de leur intérêt du secteur pour les espèces, et de leur localisation par rapport à la TVB. Le rapport rend compte de la façon dont les enjeux identifiés ont été pris en compte, soit par l'évitement total (3 secteurs), par la réduction de leur périmètre (3 secteurs) et par des mesures de préservation via le règlement et les OAP.

La MRAe recommande en premier lieu d'expliquer de façon plus précise la stratégie d'évitement retenue, le rapport ne permettant pas de comprendre, pour des sites présentant a priori des niveaux d'enjeu équivalents, les motifs ayant conduit à l'évitement total ou à la mise en œuvre de mesures de réduction.

La MRAe observe de plus que les inventaires de terrain, incluant la recherche de zones humides selon les critères pédologiques et floristiques, ont été réalisés en mars. Or, le dossier signale que cette période n'est pas optimale pour l'observation de la faune et de la flore. Il signale en outre la présence potentielle, au regard de la bibliographie, de plusieurs espèces protégées sur des secteurs de développement de l'urbanisation.

Il conviendrait de procéder à des inventaires complémentaires afin de confirmer la présence d'espèces protégées sur les secteurs concernés, et d'adapter le cas échéant les mesures ERC, en privilégiant l'évitement. Le dossier doit faire apparaître clairement les incidences du projet de PLU sur les espèces protégées.

C. Gestion de la ressource en eau

Selon le dossier, la collectivité dispose de ressources en eau et d'une capacité épuratoire suffisantes permettant de mettre en œuvre le projet démographique du PLU. Des données relatives à la capacité résiduelle du réseau d'approvisionnement en eau potable et des stations d'épurations sont présentées à l'appui de cette affirmation.

Le dossier n'évoque cependant pas la problématique des variations saisonnières de la population, alors que le PADD prévoit de développer l'activité touristique à travers notamment la création d'un nouveau camping. Les incidences du projet d'extension du Golf, également évoqué dans le PADD, ne sont pas évaluées.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation du projet de PLU en tenant compte des besoins supplémentaires induits par les activités économiques et leur saisonnalité (plus particulièrement le tourisme). Les effets du changement climatique sur la disponibilité de la ressource en eau doivent également être considérés.

D. Prise en compte des risques et nuisances

Le dossier dresse un état des risques identifiés sur le territoire. Il met l'accent sur les risques littoraux, s'appuyant sur les éléments des plans de préventions des risques (PPR) en vigueur : le plan de prévention des risques inondations et de submersion marine. Pour ce qui concerne l'avancée dunaire et l'érosion du trait de côte, le rapport fait état des travaux réalisés dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière.

Le dossier précise qu'aucune zone à urbaniser n'est définie à l'intérieur des zones inconstructibles définies par le plan de prévention du risque de submersion marine en vigueur, celles-ci étant classées en zone naturelle (N). Il précise également que les secteurs de développement de l'urbanisation ne se situent pas dans des zones exposées au recul du trait de côte.

S'agissant du risque inondation, le dossier met en avant la contribution du projet de PLU à la bonne gestion des eaux pluviales, à travers la préservation des milieux naturels, la limitation de la consommation d'espace, et un objectif de désimperméabilisation des espaces urbanisés affirmé par le PADD. Sur ce dernier point, il conviendrait d'expliquer comment cette stratégie de désimperméabilisation se décline dans le règlement et les OAP.

Le règlement s'attache à donner suite à l'orientation du PADD appelant à une réflexion sur l'évolution des usages de la forêt après les incendies de 2022. **Dans cette perspective cependant, la MRAe recommande de reconsidérer l'autorisation de la reconstruction à l'identique des cabanes forestières détruites par les incendies de 2022 afin de limiter les risques à l'avenir, dans un contexte de changement climatique.**

S'agissant des secteurs de développement de l'urbanisation, la MRAe recommande également de prendre en compte les dispositions du SCoT relatives à la gestion des lisières entre zones urbanisées ou urbanisables et forêts (bandes inconstructibles ménageant un recul des constructions par rapport aux lisières et permettant de respecter les obligations légales de débroussaillage).

E. Prise en compte des enjeux littoraux

Le dossier identifie bien les enjeux liés à la situation littorale du territoire, et présente la façon dont les dispositions de la loi Littoral ont été mises en œuvre.

Le volet littoral du projet de PLU comporte toutefois plusieurs lacunes. En premier lieu, la façon dont la capacité d'accueil du territoire au sens de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme a été évaluée et prise en compte ne fait l'objet d'aucune explication. De plus, le projet de PLU reprend les cartographies des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) du SCoT, sans expliquer la méthodologie de délimitation de ces entités urbaines.

La MRAe recommande d'expliquer la méthodologie d'estimation de la capacité d'accueil du territoire au sens de la loi Littoral, ainsi que les critères retenus pour délimiter les agglomérations, villages et SDU, en démontrant la pertinence de ces critères pour prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire.

F. Prise en compte du changement climatique

Le dossier met en avant la prise en compte par le projet de PLU des enjeux d'atténuation et d'adaptation du territoire au changement climatique. Notamment, il précise que la priorité donnée à la densification, à proximité de services existants, est favorable au développement de mobilités douces. Il souligne la priorité accordée à la préservation des milieux naturels, à l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes en veillant à éviter les îlots de chaleur.

Dans cette perspective, la MRAe observe qu'une OAP thématique relative à la préservation de la trame verte et bleue et de la nature en ville est nécessaire, dans l'optique de maîtriser les incidences des projets en densification.

Le projet de PLU prévoit le développement des énergies renouvelables dans les zones urbanisées, sur les ombrières, les parkings et les bâtiments.

La MRAe observe enfin que le dossier annonce des réflexions à mener sur la recomposition du territoire pour faire face aux effets du changement climatique, sans traduire concrètement cette annonce. À cet égard, plusieurs secteurs 2AU semblent se situer dans la bande des espaces proches du rivage, telle que définie par le SCoT. **La MRAe observe que ces secteurs pourraient être ré-interrogés en priorité.**

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch (33), vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2037. Il prévoit un taux de croissance de +0,8 % maximum, la construction de 2 460 logements et la mobilisation de 39,55 hectares en extension.

Le dossier est clair, présenté de façon à favoriser sa compréhension par le public. Les enjeux du territoire sont bien identifiés, à l'exception de l'enjeu de prise en compte de la capacité d'accueil au sens de la loi littorale. L'évaluation s'efforce de démontrer la mise en œuvre d'une démarche ERC adaptée aux enjeux environnementaux identifiés.

Le dossier n'est cependant pas conclusif quant au caractère suffisant de la disponibilité de la ressource en eau et des capacités épuratoires, ce qui est déterminant pour l'évaluation de la cohérence du projet de PLU avec la capacité d'accueil.

En outre, le projet de PLU dégage des réserves foncières importantes qui ne sont pas justifiées au regard du projet démographique, et qui compromettent le respect de la trajectoire de réduction de la consommation d'espace du SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur.

Le dossier témoigne d'une démarche visant à éviter les incidences sur les milieux naturels. Toutefois, le dossier doit être complété pour démontrer l'absence d'atteinte à des espèces protégées, en expliquant mieux les choix effectués s'agissant des secteurs de développement de l'urbanisation, et en complétant les inventaires lorsque les données bibliographiques le justifient.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 3 juillet 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Jérôme Wabinski