

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

❶ 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)

❷ 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-II 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

