

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

Bilan de concertation et arrêt du projet de Plan local d'Urbanisme

Note explicative de synthèse

I/ Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet de tirer et d'approuver le bilan de la concertation préalable du public et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé afin de poursuivre la procédure en soumettant les dossiers de P.L.U. et de P.D.A à enquête publique unique par le Maire,

II/ Les étapes de la concertation préalable organisée sur la période 2022 à 2025

La délibération du 12 avril 2022 prescrivant la procédure de révision du PLU, a fixé les modalités de la concertation préalable comme suit :

Moyens d'information à utiliser :

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

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

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

Dès le 15 avril 2022, le public était en mesure de formuler ses observations via : un registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/plu2011-revision-concertation/>, des cahiers de requêtes disponibles à l'hôtel de ville, ainsi qu'aux mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux.

Puis, la procédure de concertation préalable du public s'est organisée autour des trois étapes majeures de construction du document, notamment :

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

II-I La concertation du public lors de la phase de réalisation du diagnostic du territoire et de la définition des orientations générales du PADD.

Les contenus du diagnostic du territoire (inséré dans le rapport de présentation du futur PLU) et du PADD ont fait l'objet d'une concertation du public :

- Le 28 octobre 2022 : Diagnostic en marchant avec les élus,
- Le 10 janvier 2023 : Atelier pédagogique avec les élus concernant les étapes de l'élaboration et le contenu d'un PLU notamment,
- Le 16 juin 2023, atelier pédagogique avec les élus sur l'élaboration du PADD intervenant après le travail par thème sur le diagnostic,
- Le 11 août 2023, mise en place de deux kakémonos relatifs à la procédure de PLU et aux enjeux du diagnostic dans le hall de l'hôtel de ville, sur le site internet de la ville et sur le registre numérique,
- Le 17 avril 2024, organisation d'une réunion de concertation autour de la présentation du diagnostic et du PADD à destination des conseils de quartiers, conseil des sages et comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme en salle du conseil municipal,
- Le 30 juillet 2024, parution dans le journal Sud-Ouest d'un article relatant les thèmes abordés lors de l'assemblée générale de l'association Pylataise ADPPM dont Le PLU et notamment le PADD,
- Le 30 juillet 2024, rencontre avec l'association de Pyla-sur-Mer (ADPPM) pour débattre des objectifs du PADD qui concernerait particulièrement Pyla-sur-Mer,
- Le 24 septembre 2024, présentation du diagnostic et du PADD aux personnes publiques associées,
- Le 26 septembre 2024, organisation du débat du PADD en conseil municipal,
- Le 27 septembre 2024, mise à disposition du public du document de présentation relatif au diagnostic et au PADD, sur le registre numérique, les registres papiers et le site internet de la ville, présenté lors de la réunion de concertation du 17 avril 2024 destinée au comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme, aux conseils de quartiers et aux conseil des sages,
- Le 9 octobre 2024, organisation d'une réunion publique de concertation autour de la présentation du diagnostic et du PADD. Plusieurs moyens ont été utilisés pour prévenir la population de la tenue de cette réunion publique :
 - Deux insertions dans la rubrique annonces légales des journaux Sud-Ouest et la dépêche du Bassin :
 - Sud-Ouest : 12 septembre 2024 et 3 octobre 2024,
 - La dépêche du Bassin : 12 septembre 2024 et 3 octobre 2024,
 - Affichage :
 - Hôtel de ville : 19 septembre 2024,
 - Accueil de l'urbanisme : 24 septembre 2024,
 - Mairie annexe de Cazaux et Pyla-sur-Mer : 19 septembre 2024,
 - Maison de quartiers Jean Hameau, les Miquelots, La Règue Verte et Cazaux le 24 septembre 2024,
 - Site internet de la ville : 25 septembre 2024
 - Réseaux sociaux Facebook : 8 octobre 2024
 - Panneaux lumineux sur l'espace public : 25 septembre 2024
 - Newsletter La Teste News : 8 octobre 2024
 - Par SMS pour les personnes abonnées à la solution d'informations La Teste News : 8 octobre 2024.
- Le 10 octobre 2024, Mise à disposition de 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, sur le registre numérique ainsi que dans les dossiers papiers à l'hôtel de ville et en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux,

- Le 10 octobre 2024, présentation dans la presse locale (Sud-Ouest du 10 octobre 2024) des grandes orientations du PADD présentées en réunion publique du 9 octobre 2024.
- Le 10 octobre 2024, mis en place de deux kakémonos relatifs aux orientations du PADD dans le hall de l'hôtel de ville,
- Le 10 octobre 2024 mise à disposition du public du PADD débattu en conseil municipal du 26 septembre 2024, sur le registre numérique ainsi que dans les dossiers papiers à l'hôtel de ville et en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux,
- Le 11 octobre 2024, mise à disposition du public de 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 sur le site internet de la ville,
- Le 11 octobre 2024, mise à disposition du public du document de présentation de la réunion publique du 9 octobre 2024 relatif au diagnostic et au PADD sur le site internet de la ville,
- Le 11 octobre 2024, mise à disposition du public de deux kakémonos relatifs aux orientations du PADD sur le site internet de la ville,
- Le 11 octobre 2024, mise à disposition du public du PADD débattu en conseil municipal du 26 septembre 2024 sur le site internet de la ville,
- Le 22 octobre 2024, Transmission aux personnes publiques associées de la présentation et du compte rendu de la première version du PADD incluant le diagnostic et le PADD,
- Octobre 2024, Mise à disposition du public dans les boîtes aux lettres, le site internet de la ville ainsi qu'à l'hôtel de ville, et dans les mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux, du magazine « A La Teste », dans lequel sont présenté des éléments de diagnostics ainsi que les orientations du PADD,
- Le 15 janvier 2025, présentation du PADD et de l'étude de densification aux personnes publiques associées en vue du second débat en conseil municipal du 6 février 2025,
- Le 24 janvier 2025, Mise à disposition du public du document de présentation du 15 janvier 2025 destinées aux personnes publiques associées, relative au PADD avant second débat en conseil municipal et à l'étude de densification, sur le site internet de la ville,
- Le 29 janvier 2025, présentation du PADD et de l'étude de densification aux comités consultatifs de l'aménagement et de l'urbanisme, conseils de quartiers et conseil des sages en vue du second débat en conseil municipal du 6 février 2025,
- Le 31 janvier 2025, mise à disposition du public de la présentation du 15 janvier 2025 destinées aux personnes publiques associées, relative au PADD avant second débat en conseil municipal et à l'étude de densification sur le site de la ville en supprimant la mention « confidentiel », dans le registre numérique et dans les dossiers papiers à l'hôtel de ville et aux mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux,
- Le 31 janvier 2025 mise à disposition du public de la présentation du 29 janvier 2025 destinées aux comités consultatifs de l'aménagement et de l'urbanisme, des conseils de quartier et du conseil des sages, relative au PADD avant second débat en conseil municipal et à l'étude de densification sur le site de la ville en supprimant la mention « confidentiel », dans le registre numérique et dans les dossiers papiers à l'hôtel de ville et aux mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux,
- Le 6 février 2025, parution dans la presse locale d'un article qui relate de l'ordre du jour du conseil municipal et plus particulièrement du second débat du PADD en conseil municipal. Sud-Ouest du 6 février 2025,
- Le 6 février 2025, organisation d'un second débat du PADD en conseil municipal intégrant notamment les éléments chiffrés de consommation de l'espace issue de l'étude de densification,
- Le 9 février 2025, présentation dans la presse locale des orientations du PADD et de l'étude de densification présentées au conseil municipal du 6 février 2025. Sud-Ouest du 9 février 2025,

- Le 13 février 2025, présentation dans la presse locale des orientations du PADD et de l'étude densification présentées au conseil municipal du 6 février 2025. La dépêche du Bassin n°1496 du 13 au 19 février 2025,
- Le 13 février 2025, mis à disposition du public de la délibération n°DEL2025-02-55-1 du Conseil Municipal du 6 février 2025 prenant acte du second débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, incluant l'étude densification, le PADD et la retranscription du débat, ainsi que le PADD et l'étude densification en tant que tels. Ces éléments ont été mis à disposition sur le site internet de la ville, le registre numérique et dans les dossiers papiers situés à l'hôtel de ville et dans les mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux.
- Le 7 mars 2025, transmission aux personnes publiques associées de la présentation et du compte rendu de la réunion du 15 janvier 2025 relative à la présentation du PADD et de l'étude de densification aux personnes publiques associées en vue du second débat en conseil municipal du 6 février 2025,
- Le 21 mars 2025, transmission au comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme, conseils de quartier et conseils des sages des présentations et des comptes rendus des réunions du 17 avril 2024 relative à la présentation du diagnostic et du PADD et du 29 janvier 2025 relative à la présentation du PADD en vue du second débat en conseil municipal du 6 février 2025 et de l'étude de densification.

II-2 La concertation du public sur la traduction réglementaire du PADD

- Le 21 janvier 2025, rencontre avec l'association de Pyla-sur-Mer pour débattre de la traduction réglementaire du PADD pour le quartier de Pyla-sur-Mer,
- Le 23 janvier 2025, réunion de travail avec le syndicat mixte des ports du bassin d'Arcachon sur la réglementation et le zonage situé sur les emprises portuaires gérées par le Syndicat,
- Le 31 janvier 2025, mise à disposition du public des plans de zonage de La Teste Centre, Pyla-sur-Mer et Cazaux ainsi qu'un tableau faisant la synthèse des règles des différentes zones urbaines sur le site internet de la ville, le registre numérique, des dossiers papiers de l'hôtel de ville et des mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux,
- Le 5 février 2025, Modification des plans de zonage afin d'harmoniser la mise en page entre les plans du registre numérique et du site de la ville et ceux présentés dans les dossiers papiers ainsi que l'ajout d'une planche d'ensemble dans le registre numérique,
- Le 6 février 2025, Mise à disposition du public d'une planche d'ensemble dans les dossiers papiers de l'hôtel de ville et des mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux,
- Le 6 février 2025, parution dans la presse locale d'un article annonçant la réunion publique du 17 février 2025 relative à la présentation du projet de PLU. La dépêche du Bassin n°1495 du 6 au 12 février 2025,
- Le 11 février 2025, parution dans la presse locale d'un article annonçant la réunion publique du 17 février 2025 relative à la présentation du projet de PLU. Sud-Ouest du 11 février 2025.
- Le 17 février 2025, organisation d'une réunion publique de concertation autour de la présentation du projet de PLU avant arrêt de celui-ci en conseil municipal,
- Plusieurs moyens ont été utilisés pour prévenir la population de la tenue de cette réunion publique :
 - Deux insertions dans la rubrique annonces légales des journaux Sud-Ouest et la dépêche du Bassin :
 - Sud-Ouest : 30 janvier 2025 et 14 février 2025,
 - La dépêche du Bassin : 30 janvier 2025 et 13 février 2025,
 - Affichage :
 - Hôtel de ville : 31 janvier 2025,

- Accueil de l'urbanisme : 31 janvier 2025,
- Mairie annexe de Cazaux et Pyla-sur-Mer : 31 janvier 2025,
- Maison de quartiers Jean Hameau, les Miquelots, La Règue Verte et Cazaux 31 janvier 2025,
- Une du site internet de la ville : 30 janvier 2025
- Réseaux sociaux Facebook : 10 février 2025
- Panneaux lumineux sur l'espace public : 5 février 2025
- TV Hall Hôtel de ville : 5 février 2025
- Newsletter La Teste News : 3 février 2025
- Par SMS pour les personnes abonnées à la solution d'informations La Teste News : 10 février 2025.
- Février 2025, mise à disposition du public dans les boîtes aux lettres, le site internet de la ville ainsi qu'à l'hôtel de ville, et dans les mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux, du magazine « A La Teste » dans lequel sont présentés les grands principes du projet de Plan Local d'Urbanisme.
- Le 19 février 2025, présentation dans la presse locale des grands principes du projet de PLU présentés en réunion publique du 17 février 2025. Sud-Ouest publié sur le site internet le 19/02/2025.
- Le 20 février 2025, présentation du projet de PLU aux personnes publiques associées avant arrêt de celui-ci en conseil municipal,
- Le 26 février 2025, mise à disposition du public du document de présentation de la réunion publique du 17 février 2025 relatif au projet de PLU avant arrêt de celui-ci en conseil municipal, sur le site internet de la ville,
- Le 26 février 2025, mise à disposition du public de la présentation du 20 février 2025 destinées aux personnes publiques associées, relative au projet de PLU avant arrêt de celui-ci en conseil municipal sur le site internet de la ville,
- Le 27 février 2025, mise à disposition du public du document de présentation de la réunion publique du 17 février 2025 relatif au projet de PLU avant arrêt de celui-ci en conseil municipal, dans le registre numérique et les dossiers papiers de l'hôtel de ville et des mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux.
- Le 27 février 2025, mise à disposition du public de la présentation du 20 février 2025 destinées aux personnes publiques associées, relative au projet de PLU avant arrêt de celui-ci en conseil municipal, dans le registre numérique et les dossiers papiers de l'hôtel de ville et des mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux.
- Le 28 février 2025, présentation dans la presse locale des grands principes du projet de PLU présentés en réunion publique du 17 février 2025. Courrier de Gironde du 28 février 2025,
- Le 6 mars 2025, présentation dans la presse locale des grands principes du projet de PLU présentés en réunion publique du 17 février 2025 et dans le magazine communal du mois de février. La Dépêche du Bassin n°1499 du 6 au 12 mars 2025.
- Le 7 mars 2025, transmission aux personnes publiques associées de la présentation et du compte rendu de la réunion du 20 février 2025 relative à la présentation du projet de PLU avant arrêt de celui-ci.
- Le 21 mars 2025, transmission au comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme, conseils de quartier et conseils des sages de la présentation et du compte rendu de la réunion du 27 février 2025 relative à la présentation du projet de PLU avant arrêt de celui-ci.

II-3 Des permanences assurées par l'adjoint délégué à l'urbanisme.

Conformément à la délibération n°2022-04-185 du Conseil Municipal du 12 avril 2022 prescrivant la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation, dix permanences ont été assurées par l'Adjoint délégué à l'Urbanisme et ont permis d'engager le débat et déposer des observations:

Ces permanences, sans rendez-vous ont été organisées à l'accueil de l'hôtel de ville ou à l'accueil des mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux.

- **Mardi 4 février 2025 de 9h à 12h : Hôtel de ville de la Teste de Buch,**
- **Mardi 11 février 2025 de 14h30 à 17h : Mairie annexe de Pyla-sur-Mer,**
- **Mardi 18 février 2025 de 14h30 à 17h : Mairie annexe de Cazaux,**
- **Lundi 24 février 2025 de 14h30 à 17h : Hôtel de ville de la Teste de Buch,**

Ces 4 premières permanences ont été l'occasion de s'exprimer, d'engager le débat et de déposer des observations sous forme écrite auprès de l'adjoint délégué à l'urbanisme.

- **Lundi 3 mars 2025 de 9h à 12h : Hôtel de ville de la Teste de Buch,**
- **Mardi 11 mars 2025 de 14h30 à 17h : Hôtel de ville de la Teste de Buch,**
- **Lundi 17 mars 2025 de 14h30 à 17h : Mairie annexe de Pyla-sur-Mer,**
- **Lundi 24 mars 2025 de 9h à 12h : Mairie annexe de Cazaux,**
- **Mardi 1^{er} avril 2025 de 9h à 12h : Hôtel de ville de la Teste de Buch,**
- **Mardi 8 avril 2025 de 14h30 à 17h : Hôtel de ville de la Teste de Buch**

Ces 6 dernières permanences ont été l'occasion de s'exprimer et d'engager le débat, sans dépôt d'observations.

- Plusieurs moyens ont été utilisés pour prévenir la population de la tenue de ces permanences :
 - Une insertion dans la rubrique annonces légales des journaux Sud-Ouest et la dépêche du Bassin :
 - Sud-Ouest : 29 janvier 2025
 - La dépêche du Bassin : 30 janvier 2025
 - Affichage :
 - Hôtel de ville : 31 janvier 2025,
 - Accueil de l'urbanisme : 31 janvier 2025,
 - Mairie annexe de Cazaux et Pyla-sur-Mer : 31 janvier 2025,
 - Maison de quartiers Jean Hameau, les Miquelots, La Règue Verte et Cazaux 31 janvier 2025,
 - Une du site internet de la ville : 30 janvier 2025
 - Réseaux sociaux Facebook : 10 février 2025
 - TV Hall Hôtel de ville : 5 février 2025
 - Newsletter La Teste News : 3 février 2025

II-4 - Le Bilan de la Concertation

-Analyse quantitative

Pour rappel, la commune de la Teste-de-Buch a mis à disposition du public un registre numérique, trois registres papiers accessibles à l'Hôtel de ville et aux mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux, des permanences assurées par l'adjoint délégué à l'urbanisme, ainsi que la possibilité d'écrire à M. le Maire.

Au total : 56 observations ont été faites.

-le registre numérique a fait l'objet de 27 observations entre 2022 et 2025.

-23 courriers ont été adressés à M. le Maire.

-lors des permanences assurées par l'Adjoint délégué à l'Urbanisme, 5 observations ont été déposées 6 personnes sont venues se renseigner.

Les registres papiers de l'hôtel de ville, de Pyla-sur-Mer et Cazaux, n'ont fait l'objet d'aucune remarque.

Une observation a également été envoyée sur l'adresse mail urbanisme@latestedeBuch.fr

Au total, près de 56 remarques et demandes d'usagers ont été reçues depuis la prescription de l'élaboration du projet de PLU et plus de 200 personnes se sont déplacées pour assister aux différentes réunions publiques organisées entre 2022 et 2025.

- Analyse qualitative

Il ressort de la démarche les principaux points suivants :

Une participation citoyenne marquée lors des réunions publiques.

A l'échelle du territoire, la participation a été satisfaisante en terme d'observations écrites et plutôt bien suivie lors des deux réunions publiques qui ont chaque fois déplacée plus de 100 personnes.

Comme à l'accoutumée, nombre d'entre eux ont exprimé leur satisfaction d'être consultés bien que des participants aient toutefois affiché leur scepticisme sur l'intérêt de la démarche (interrogations sur la réelle prise en compte des avis citoyens). Néanmoins, en réunions publiques, de nombreux échanges ont eu lieu.

Les observations recueillies au travers des différents supports de concertation ont quasi exclusivement porté sur des demandes individuelles, relatives à un changement de zonage permettant la constructibilité de terrains.

Une observation concerne une demande de classement de zone 2AU en zone naturelle.

Trois observations, émanant principalement d'associations ont porté sur l'attention portée aux quartiers de Clair-Bois et de Pyla-sur-Mer en terme de projet urbain et de préservation de la qualité de vie de ces quartiers.

Une observation a été formulée pour la remise en valeur et l'aménagement d'un site touristique autour des Blockhaus sur le site de l'EDEN à Pyla-sur-Mer,

Deux observations ont été formulées pour le classement d'arbres et une pour une maison.

Une observation a été formulée par un membre du conseil des sages et un particulier sur la réglementation de certains secteurs.

Une observation a été formulée pour la suppression d'un alignement.

Quatre observations ont été formulées contre l'aménagement de plusieurs secteurs de la ville.

Une observation d'une commune sur la possibilité de rendre constructible une parcelle.

Une observation du Conseil Départementale de la Gironde pour la réalisation d'un parc relais.

Un certain nombre d'observations ont été prises en compte et ont permis d'ajuster le projet, dès lors que ces demandes étaient cohérentes avec le projet communal, tel que défini au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et l'intérêt général. D'autres demandes relevant d'intérêts strictement particuliers ou d'associations, contraires aux principes du PADD, ou aux dispositions d'urbanisme de rang supérieur et/ou juridiques, n'ont pas pu être prises en compte.

Des interrogations sur l'avenir du territoire, notamment en matière d'aménagement et de préservation de la qualité de vie, ont jalonné cette concertation.

-Les enseignements tirés de la procédure de concertation du public

L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération du 12 avril 2022 prescrivant l'élaboration du PLU ont été mis en œuvre.

La concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs dans le processus d'élaboration du document d'urbanisme.

Cette concertation a notamment permis à la population de mieux comprendre la démarche et les ambitions de la commune de La Teste de Buch, notamment en terme de production de logements, pour le développement et la préservation de son territoire.

Toutefois, malgré les moyens déployés, le taux de participation des habitants et usagers, par voie écrite n'a pas été extrêmement prolifique mais est restée très convenable, démontrant sans doute une difficulté d'appropriation d'un document complexe et éloigné de leurs préoccupations quotidiennes. Ils se sont déplacés nombreux aux réunions publiques.

Le **diagnostic** en marchant, réalisé avec les élus communaux, en amont des nombreux ateliers thématiques de travail menés durant les phases d'élaboration du diagnostic, ont permis de leur faire redécouvrir, voire découvrir, certaines parties du territoire communal, et d'en partager les valeurs patrimoniales.

En synthèse, l'élaboration du PLU est perçue comme une opportunité pour le territoire, tant en termes de production de logements pour satisfaire les besoins toujours criants des citoyens travaillant sur le territoire et éprouvant de grandes difficultés à se loger, que de la capacité à assurer la préservation et la valorisation de ses spécificités territoriales et de la qualité de vie. Cette bonne réceptivité s'accompagne ponctuellement de quelques divergences de vue entre certains habitants, plutôt favorables au développement de la ville tout en accompagnant la densification nécessaire, et d'autres qui défendent le maintien du caractère encore « rural » du territoire.

Synthèse des observations en annexe

III/ Un projet de PLU à arrêter

III-I- Rappel des phases avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération du 12 avril 2022, la commune décidait de la mise en révision du PLU. Cette décision s'appuyait sur le constat d'un territoire attractif mais qui souffre d'un problème de déficit d'identité malgré la richesse de son patrimoine bâti, naturel et paysager, et d'une croissance urbaine quelque peu anarchique qui s'est faite au détriment de la lisibilité des pôles de centralité et d'une politique du logement équilibré permettant d'atteindre les exigences réglementaires en matière de productions de logements à loyers modérés notamment. Ainsi, il était décidé d'orienter la réflexion autour de la préservation du patrimoine à la fois bâti et paysager en centre-ville et sur le secteur de Pyla-sur-Mer en dressant un PLU patrimonial, de favoriser la production de logements à loyers modérés, de préserver les espaces naturels du territoire et conforter les pôles économiques existants et de se mettre en compatibilité avec le SCoT.

La traduction réglementaire du PADD s'est faite sur la base de réflexions par secteurs :

- Pyla-sur-Mer
- Cazaux,
- La façade maritime de La Teste centre
- Le centre ville de La Teste
- Les quartiers pavillonnaires et intermédiaires
- Les Miquelots
- Les milieux naturels

Cette méthode a permis de faire émerger les dispositions en terme de zonages, de réglementation par zone. Ce travail a été présenté et débattu avec les personnes publiques associées lors d'une réunion qui a eu lieu le 20 février 2025. Lors de cette réunion, l'ensemble du projet a été présenté touchant à la fois aux

espaces urbains et aux milieux naturels. La présentation ainsi que le compte-rendu leur ont été envoyés le 7 mars 2025.

III-2 Une démarche de projet

La révision du PLU est l'occasion d'élaborer un projet de territoire ; établi à partir du diagnostic qui a mis en évidence les principaux enjeux auxquels il faut apporter des réponses, notamment en matière de :

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

Les exigences environnementales ainsi que la qualité exceptionnelle de certains sites rendent les marges de manœuvre étroites.

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

1. Favoriser un développement urbain vertueux

Cette orientation est déclinée en 4 objectifs :

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

2. Pérenniser et conforter les activités économiques

Cette orientation est déclinée en 4 objectifs :

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

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

Cette orientation est déclinée en 7 objectifs :

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

V-2/ La traduction réglementaire du projet de territoire

Le règlement du PLU est la traduction concrète des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, et la justification des choix est détaillée dans le rapport de présentation.

Le règlement du PLU de La Teste de Buch est composé de deux pièces :

- un règlement graphique qui délimite le territoire communal de La Teste de Buch en plusieurs zones réglementaires. Les quatre grandes catégories de zones sont : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU) les zones agricoles (A), les zones naturelles (N).
- un règlement écrit qui énonce pour chacune des zones, les règles d'urbanismes applicables.

Les zones urbaines

Les zones urbaines couvrent l'ensemble des territoires bâtis et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces. Elles se subdivisent en plusieurs zones :

- Zones UA et sous-secteur UAa qui correspondent aux secteurs urbains du centre-ville de La Teste de Buch les plus denses sur un périmètre restreint, en raison d'une mixité des usages et fonctions urbaines.
- Zone UB qui correspond à une zone de densité plus modérée qu'en zones UA et UA mais où la mixité des usages et des fonctions est encore présente. Quartiers périphérique du centre-ville et le centre bourg de Cazaux
- Zone UC qui correspond aux zones de transition entre les espaces les plus denses, UA, UAa et UB et les quartiers pavillonnaires. Les densités y sont moindres mais les implantations peuvent être encore proches de l'alignement avec des hauteurs maximums en R+I. Ces zones sont présentes à La Teste centre mais aussi à Cazaux.
Un sous-secteur UC* a été créé correspondant au secteur de l'hippodrome.
- Zone UD qui correspond aux zones pavillonnaires de La Teste mais aussi de Cazaux, dont il convient de maintenir les caractéristiques,
3 sous-secteurs UD : UD1, UD2 et UD3 qui permettent d'affiner les implantations du bâti.
- Zone UE qui correspond à une zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Zone UG qui correspond aux secteurs urbains du Golf permettant la reconfiguration du site délimités par deux secteurs UG1 et UG2.
- Zone UP qui correspond à une zone urbaine des quartiers du Pyla sur Mer. Elle comprend 3 zones particulières :
La zone UP1 correspond aux quartiers anciens dotés d'une identité forte, situés le long de la frange littorale de Pyla-sur-Mer ;
La zone UP2 qui correspond aux lotissements identitaires plus récents, implantés sur le premier flanc de dune et sur le quartier du Domaine de la Forêt ;
La zone UPac qui correspond aux implantations des activités commerciales de Pyla-sur-Mer
- Zone UF qui correspond à ensemble de 8 zones urbaines du quartier des Miquelots réalisés dans les années 1970 sous la forme d'une ZAC : principalement des secteurs pavillonnaires et des groupes d'habitation au quartier des Miquelots dont les caractéristiques urbaines sont à préserver tout en permettant une évolution maîtrisée.
- Zone UI divisée en sous-secteurs particuliers, qui correspond aux sites dédiés à l'activité industrielle est commerciale

- Zone Ulc qui correspond à une partie de l'Espace Industriel et Commercial, l'espace Caillivole, une partie de la zone située le long de la rue Lagrua et destinée notamment aux commerces,
 - Zone Ulc* qui correspond aux secteurs commerciaux des Miquelots et une partie de la zone située le long de la rue Lagrua,
 - Zone Ulch qui correspondent aux secteurs de mixité fonctionnelle dédiés aux commerces et à l'habitation de Cap océan et du LIDL à l'entrée d'Arcachon,
 - Zone Ui* qui correspond à la zone urbaine dédiée au développement économique de la zone d'activité industrielle de villemarie.
- Zone UK qui correspond au secteur du Parc Résidentiel de Loisir des Solariales et du domaine de la Forge ainsi que les campings de Cazaux.
 - Zone UR qui correspond aux secteurs d'habitats collectifs de la commune.
 - Zone UT qui correspond à la zone urbaine spécifique de la façade maritime (Prés Salés Ouest).
 - Zone Usdu qui correspond à la zone urbaine du Secteur Déjà Urbanisé du quartier de Clair Bois
 - Zone UM qui correspond à la zone urbaine pour les activités portuaires de pêche, ostréicole, plaisance et aux activités nautiques liées notamment au stationnement des bateaux. La zone UM comprend 3 secteurs :
 - Zone UMo pour le port central de La Teste de Buch et le port Rocher ainsi que les malines
 - Zone UMn destinée à l'activité nautique au nord des Prés Salés Ouest et la zone économique marine, plaisance située avenue des hutteurs.
 - Zone UMb correspondant au secteur des cabanes de l'Aiguillon et du Lapin BLanc.
 - Zone UHi qui correspond à zone urbaine dédiée aux constructions et installations de l'Hippodrome du Becquet (boxes, ...) et des équipements d'accueil (accueil, restaurant, tribunes, ...).
 - Zone UZ qui correspond à la zone urbaine du parc zoologique (hors enveloppe agglomération).
 - Zone UX qui correspond à la zone artisanale de l'entrée de Cazaux.

Les zones agricoles

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les zones de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones naturelles

- Zone N qui zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend différents secteurs :
 - Le secteur Np de préservation où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt de préservation des enjeux environnementaux et/ou paysagers.
 - Le secteur Nepr correspondant aux zones naturelles dans les espaces proches du rivage ;

- Le secteur Nv correspondant au secteur naturel en milieu urbain.
- Zone Ne qui correspond aux secteurs naturels d'équipements publics notamment dédiés aux installations et équipements de la Dune du Pilat, accueil du Lac de Cazaux et du dépôt d'hydrocarbure de la société Vermilion à l'entrée de Cazaux.
- Le secteur Nlp correspondant au secteur de la Palue.
- Zone Ng qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage
- Zone NL zone naturelle d'équipements et de loisirs où l'accueil du public nécessite des équipements, dans laquelle des secteurs ont été identifiés :
 - Le secteur NLa : d'équipement lié à l'accueil du public dans les sites naturels touristiques de la Dune du Pyla, et du Lac de Cazaux ;
 - Le secteur NLb : secteur spécialisé dans l'aéronautique, autour de l'aérodrome Villemarie; et aux équipements sportifs autour de la plaine des sports Gilbert Moga ;
 - Le secteur NLc : secteur spécifique correspondant aux terrains de camping situés dans les espaces proches du rivage des communes littorales. Dans ce secteur, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont autorisées ;
 - Le secteur Nlg : secteur spécifique correspondant au secteur du golf et à son extension ;
 - Le secteur NLt : secteur spécifique pour l'accueil et découverte des blockhaus du Pyla ;
 - Le secteur NLhi : secteur spécialisé autour de l'hippodrome.
- Zone Nm qui correspond à zone naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon. Elle se compose de 2 secteurs
 - Le secteur NMb correspond au Banc d'Arguin.
 - Le secteur NMi correspond à l'île aux Oiseaux.
 - Zone Nmb qui correspond au secteur naturel de protection des espaces maritimes du Banc d'Arguin.
- Zone NR qui correspond à la zone naturelle de protection des espaces remarquables, au titre de l'article L 121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- Zone NRfu qui correspond à la zone naturelle de protection de la Forêt Usagère, issue de la carte Durègne.
- Zone Nj qui correspond au secteur naturel dédié aux installations légères pour la gestion de jardins partagés.
- Zone Ns qui correspond à la zone naturelle spécifique des terrains militaires de la BA120 ainsi que la zone naturelle du lac de Cazaux.

Les zones à urbaniser :

- Zone IAU zone de développement urbain qui a pour vocation d'accueillir de nouvelles habitations dans une logique d'insertion ou de prolongement vis-à-vis du contexte urbain limitrophe.
 - la zone IAU comprend 4 secteurs pour s'adapter aux orientations de développement propres à chaque quartier :
 - Un secteur IAUc correspond aux aménagements de l'entrée de Cazaux dédié à la production du logement,
 - Un secteur IAUb correspond à l'aménagement de l'entrée de ville de La Teste centre (Baou) favorisant la mixité des fonctions,

- Un secteur IAU correspond à l'aménagement de la zone de Sécarv dédié à la production de logement,
- Un secteur IAUk correspondant à l'aménagement à l'entrée Nord de Cazaux.

Zone 2AU correspond à une zone de réserves foncières inconstructibles à la date d'approbation du présent document d'urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU identifie des éléments de sur-zonage tels que :

- Les emplacements réservés, dont la liste est accessible dans le dossier de PLU sont identifiés au titre de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme et visent à produire les démarches d'acquisitions foncières entreprises par la commune (pour permettre la réalisation d'aménagement d'espace public, d'élargissement ou la création de voirie, de création de cheminements doux, etc.) t pour accompagner le besoin d'équipements de la commune.
- Des Orientation d'Aménagement et de Programmation constituant une pièce du PLU révisé. Au titre des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme sont identifiés les périmètres comportant des OAP. Il s'agit d'une pièce réglementaire du PLU qui vise à encadrer le développement de secteurs stratégiques nécessitant de faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble matérialisée par une OAP. Ainsi Le PLU révisé contient 12 OAP sectorielles et une OAP thématique « économie ».
- Des éléments de la trame bâtie et naturelle, de paysage, identifiés au titre de l'article L. 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Ainsi ont été identifié le patrimoine bâti caractéristique de l'identité du territoire dans le Centre-ville, à Pyla-sur-Mer et Cazaux, ainsi que des éléments paysagers, tels que des arbres, des alignements d'arbres ou bien encore les bandes arborées de bordures de parcelles à Pyla-sur-Mer.
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) en complément des zonages protecteurs en zones naturelles conformément aux dispositions des article L113-1 et 2 du code de l'urbanisme.
- Les linéaires commerciaux à protéger dans le cadre de la mixité fonctionnelle
Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, ont été identifiés les linéaires commerciaux stratégiques à protéger, notamment en centre-ville en lien avec le parcours marchand et à Pyla sur Mer.

VI/ Les étapes à venir de la procédure de révision du PLU

Par le vote de cette délibération, le conseil municipal tirera et approuvera le bilan de la concertation préalable du public et arrêtera le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé afin de poursuivre la procédure en soumettant les dossiers de P.L.U. et de P.D.A à enquête publique unique par le Maire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20250410-DEL2025_04_146-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/04/2025
Publication : 15/04/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

