

**Concertation : synthèse des observations**

Date de la demande	Support	Nom du demandeur	Adresse du terrain	Objet de la demande
<b>2022</b>				
21/07/2022	Registre numérique  Observations 1-2-3 identiques	M. La Goute Patrick		Souhaitait contacter une personne du service urbanisme pour suite à un refus concernant le permis de construire n°03352922k0088.
05/09/2022	Courrier	M. REMY Jean-Jacques	GY 166  20 allée JOACHIM DU BELLAY-La Teste de Buch	<p>Lotissement Domaine de l'Estran aux Miquelots.</p> <p>Impossibilité de construction sur des lots créés après le 18 septembre 1987.</p> <p>Souhaite diviser son terrain de 2092 m² en deux. L'article 2 de la zone UNCh ne le permet pas.</p> <p>Souhaite un changement de réglementation afin de rendre le nouveau lot créé constructible.</p>
12/09/2022	Courrier	THOMAS René	FZ 99 Chemin de La Mole de Braouet	Demande à passer en zone constructible

02/11/2022	Courrier	M. LEFEBVRE Bernard Mme OULHEN Marie-Josée	FM95 pour parcelle FM137	Demande à classer la zone 2AU en zone naturelle protégée
18/10/2022	Courrier	PYLA FONCIER DEVELOPPEMENT 61 cours Georges Clémenceau 33000 BORDEAUX	Site des Blockhaus de l'EDEN	<p>Suite à l'acquisition de la propriété forestière, historiquement Lignon (site des Blockhaus de l'EDEN), a découvert ont pris conscience de la portée historique, culturelle et environnementale du site.</p> <p>Souhaite en collaboration avec l'association GRAMASA connaître les possibilités de réhabilitation pour la mise en valeur du site.</p> <p>-Le PLU permet-il l'aménagement d'un site touristique autour des Blockhaus ?</p> <p>-Serait-il possible de réaliser un accès véhicules et stationnements à proximité de l'entrée des puits de pétrole, accès moins dangereux que sur le boulevard Louis Lignon ?</p> <p>-Pouvons-nous reconstruire des bâtiments qui figurent au cadastre ou écroulés ? Si oui dans quelles conditions ?</p>

				<p>-Si un aménagement est possible, est ce que la construction de petits locaux sur le site est envisageable (sanitaires, techniques, ou autres liés à l'exploitation du site) ?</p> <p>Concernant les Blockhaus :</p> <p>Sont-ils soumis à une protection particulière, ou pouvons-nous, d'ores et déjà travailler sur leur restauration intérieure et extérieure, ainsi que sur les abords type mur de soutènement, piste, plateforme pour canon...</p> <p>D'un point de vue environnemental :</p> <p>Quels sont les divers classements du site, et de fait les parties prenantes à intégrer au projet ?</p> <p>Volonté de restauration du patrimoine, de créer un lieu culturel, historique et pédagogique qui mettra également en valeur l'environnement.</p>
--	--	--	--	---

2023				
16/01/2023	Courrier	M. BONNY Philippe et Mme CHARLES-PERONNE Delphine	28 avenue des cols verts 33115 Pyla-sur- Mer	Volonté de classer un chêne à l'inventaire des édifices à protéger
20/01/2023	Courrier	FUSTER Charles Domaine DECAZES	109 Bd de la Plage 33120 Arcachon  AY 2015-520-522-216- 712-715	Demande que M. Le Maire appuie auprès du Sybarval sa demande de passer ses terrain de zone NL en A car il y a planté de la Vigne depuis des années.
20/02/2023	Courrier	Mme WURSTHORN- HECK Martine	CN 58 lieu-dit Cap de Mount de haut	Demande de modification du zonage afin de rendre à nouveau une partie de la parcelle constructible.
13/03/2023	Registre numérique  Observation 4	M. MARTIN Rod	Sécary	S'interroge sur l'aménagement du secteur de Sécary et notamment sur la protection des espaces naturels remarquables et sur la considération de la forêt comme un espace naturel partagé et la protection des zones humides..
13/06/2023	Courrier	M. APHATIE		Demande de modification du zonage, passage de zone NR à A pour projet agricole
03/06/2023	Courrier	M et Mme FAURE Laure et ERIC	CN 131 lieu-dit Cap de Mount de Haut	Demande de modification du zonage afin de rendre la parcelle constructible.

16/06/2023	Courrier	M. MONVILLE Philippe	FT 60	Interrogation sur le zonage de la parcelle. Toujours en NV ?
15/10/2023	Registre numérique  Observation 5	Mme ARNAUD Emmanuelle	Zone UO (Canalot)	<p>PLU 2011 :</p> <p>Emprise au sol :</p> <p>Maximum de 30 %</p> <p>Toutefois pour les terrains inférieur ou égal à 300 m<sup>2</sup> l'emprise au sol maximale sera de 50 %.</p> <p>Cette disposition crée une iniquité dans le calcul de l'emprise au sol des parcelles de la zone UO, car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une parcelle de 300 m<sup>2</sup> donne droit à une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup>, soit la même emprise au sol au regard du PLU qu'une parcelle de 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Une parcelle de 301 m<sup>2</sup> donne droit à une emprise au sol de 90.3 m<sup>2</sup>, soit la même emprise au sol au regard du PLU qu'une parcelle de 180.6 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

				Ainsi, tous les propriétaires de parcelles ayant une surface comprise entre 301 m² et 499 m² se retrouvent lésés, puisque sur leur parcelle l'emprise au sol maximale sera inférieure à 150 m² autorisés pour une parcelle égale à 300 m².
08/11/2023	Registre numérique  Observation 6	KOSTER Jean-Michel		Souhaite que soit défini la notion d'annexe. Les abris pour pompe à chaleur sont-ils considérés comme une annexe ? problème lié au stockage des vélos dans des abris de jardin.  Suggestion : deux type d'annexes. celles qui sont vertueuses d'un point de vue écologique et celles qui ne le sont pas, et de définir des règles différentes pour les deux classes.
20/11/2023	courrier	M. RIVALIN Jacky	FM 378 t FM 382	Demande de modification du zonage qui classe ces parcelles en 2AU afin de rendre la parcelle constructible.
11/12/2023	Courrier	Mme WURSTHORN-HECK Martine	CN 58 lieu-dit Cap de Mount de haut	Demande de modification du zonage afin de rendre à nouveau une partie de la parcelle constructible.
<b>2024</b>				
09/01/2024	Registre numérique	Mme. BOROWYEZ Valérie	FP 74-75	Souhaite que ces deux parcelles en bordure de voie rapide soient

	Observation 7			constructible pour produire du logement
26/01/2024	Courrier	M. et Mme FAURE Laure et Eric	CNI31 allée Cap de Mount - Cazaux	Demande de modification du zonage en parcelle constructible
24/04/2024	Courrier	SARL PORT CAZAUX-DONIER Jeanne	CO 402-407	Réalisation d'une voie de liaison en zone 2AU entre l'impasse Gustave Fernand Plos et le rond-point Route de Cazaux pour permettre le désenclavement des lotissements les clés de Cazaux et les pins de Cazaux 2.
29/06/2024	Registre numérique Observation 8	M. DARTIGUES Denys		Interpelle sur la superficie de la commune indiquée dans le rapport de présentation.  Il est indiqué 26 000 ha quand l'INSEE indique 180 km². Surement dû à la prise en compte « non homologuée » d'une partie des eaux du Bassin. Zone NM non retenue par les pouvoirs publics.
17/07/2024 + 18/07/2024 (courrier LRAR)	Registre numérique Observation 9 + Courrier	M. DOMINGUES Thierry	FM 370 (2AU, Lot du lotissement près des Bordes)	Demande la modification du zonage 2AU afin de rendre constructible sa parcelle qui possède les réseaux et située entre des propriétés déjà bâties avec accès sur l'allée des Pinasseysres.

17/07/2024	Registre numérique Observation 10	RIVALIN Jacky	FM 378 et 382(2AU, Lot du lotissement près des Bordes)	Demande la modification du zonage 2AU afin de rendre constructible sa parcelle qui possède les réseaux et située entre des propriétés déjà bâties avec accès sur l'allée des Pinasseyres..
19/07/2024	Registre numérique Observation 11	M. BASTIEN Emmanuel	GI 249 12 impasse du clos de MAUGIS	Parcelle frappée d'EBC. Souhaite implanter un abri de jardin, piscine et pergola. A subi deux refus d'autorisation pour EBC. EBC en limite de mur de la maison jusqu'au fond de la parcelle. Idem pour les 6-8-10-12 et 14 de l'impasse.
29/06/2024	Registre numérique Observation 12	M. DARTIGUES Denys		Relève une différence de profondeur de la zone UB en entrée de ville rue Charles De Gaulle. Cette différence se situe au niveau de la rue May sur Orne. Nous passons de 30 m à 62 m.(n°41).  Souhaiterait que les parcelles FS 083, 085, 086, 087, 088, 510, 511, 627, 628 voire 626 soit classées en zone UCb.
28/08/2024	Courrier	Société Domaine des Bordes	Secteur du Petit Bordes	Souhaiterait valoriser la zone 2AU bien qu'aillant conscience de la difficulté au regard de l'aléa submersion

03/09/2024	Courrier	RIVALIN Jacky	FM 378 et 382(2AU, Lot du lotissement près des Bordes)	Demande la modification du zonage 2AU afin de rendre constructible sa parcelle qui possède les réseaux et située entre des propriétés déjà bâties avec accès sur l'allée des Pinasseynes.
07/11/2024	Courrier	KD Karelle DIOT Avocat à la cour pour ind. WURSTHORN	CN 58	Etudier la possible constructibilité de la parcelle CN58 qui a fait l'objet d'un accord avec la commune concernant son classement partiel en zone constructible suite à une cession gratuite au bénéfice de la Commune permettant la réalisation d'une station d'épuration.
27/11/2024	Courrier	ABADIE-LACHAISE Hélène  Arcachon réception  SARL Ste Espace Villemarie	AY 375-379-534-535-536)  1663 av de l'aérodrome	Actuellement en zone 2AU, souhaite un classement en UG pour développer l'entreprise (zone de stockage, accueil, espace préparation) et la transmettre à son fils
<b>2025</b>				
13/01/2025	Courrier	SARL Domaine des Bordes	FK 64-65-66-70-71-73-74 et 95  Sises rue de la Péguillère et Chemin du Petit Bordes, soit environ 14ha.	Souhaite que ces parcelles soient intégrées dans le futur zonage en zone urbaine ou à urbaniser.  Ces terrains ont été acquis en 2005 en vue de réaliser tout d'abord une opération d'aménagement puis un aménagement touristique autour de

				l'hôtellerie de Plein Air (notamment au titre du repli futur des campings situés au pied de La Dune du Pilat).
04/02/2025	Registre numérique Observation 13	M. DARTIGUES Denys		Contribution déposée lors de la permanence assurée par l'adjoint délégué à l'urbanisme le 4 février 2025 dans le registre papier. (cf partie permanences).  Néanmoins, trouve qu'il se dégage une première impression très positive sur ce projet de PLU car il me paraît mieux prendre en compte les évolutions nécessaires pour faire face aux enjeux actuels et futurs.
10/02/2025	Registre numérique Observation 14	M. LOPIN Jean-Luc	Cazaux	S'assurer du bon tracé du PEB car à quelques mètres près un terrain est constructible ou pas.
10/02/2025	Adresse mail fonctionnelle URBANISME	GALINOU Benoit	32 A rue du Maréchal Foch	Demande à classer sa maison
14/02/2025	Registre numérique Observation 15	Rivalin Jacky	FM 378 et 382(2AU, Lot du lotissement près des Bordes)	Idem contribution du 3 septembre 2024.  Demande la modification du zonage 2AU afin de rendre constructible sa

				parcelle qui possède les réseaux et située entre des propriétés déjà bâties avec accès sur l'allée des Pinasseynes.
14/02/2025	Registre numérique  Observation 16	M. DUFOUR Pierre		<p>Demande à insérer des voies vertes dans le PLU.</p> <p>Aménagement adapté des sentiers existant: Liaison Ecoquartier-Dune du Pyla par l'Eden et les Baillons./Liaison Les Miquelots-Truc de la Truque par Crabeyron./Piste 214 en l'affectant en Voie Verte./Boucle Pôle de Santé par bord du lac et long du canal des Landes./Liaison Cazaux-Petit Nice par prolongation piste des pétroles./Liaison Cazaux la Salie Nord.</p>
18/02/2025	Nouvelle transmission d'un courrier du 16 décembre 2020.	RANCINAN Raymond	<p>FZ 98 Lieu-dit La Palue.</p> <p>Chemin de la mole de Braouet</p>	Souhaite voir son terrain constructible et ne plus être classé en A.
20/02/2025	Registre numérique  Observation 17	Rivalin Jacky	FM 378 et 382(2AU, Lot du lotissement près des Bordes)	Idem observation n°15

20/02/2025	Registre numérique Observation 18	Rivalin Jacky	FM 378 et 382(2AU, Lot du lotissement près des Bordes)	Idem observation n°15
21/02/2025	Registre numérique Observation 19	Gurgand Jean-François	2 rue Pierre Larrieu	Terrain frappé d'alignement. Souhaite que cet alignement soit supprimé
21/02/2025	Registre numérique Observation 20	AVENTUR François et Isabelle		Ilot du capitaine. Ilot n°5 de l'étude de densité.  Ne souhaite pas que cet îlot soit urbanisé aussi densément au regard des enjeux environnementaux sur le site. Souhaite que ce soit dans des proportions revues à la baisse.
24/02/2025	Registre numérique Observation 21	PARENTY Luc		Ilot du capitaine. Ilot n°5 de l'étude de densité.  Ne souhaite pas que cet îlot soit urbanisé aussi densément au regard des enjeux environnementaux sur le site. Souhaite que ce soit dans des proportions revues à la baisse.
24/02/2025	Registre numérique Observation 22	BIGEAU Maryse		Souhaite faire classer des arbres de plus de 40 ans sur sa propriété 15 rue de la Caône à Cazaux
25/02/2025	Registre numérique	LABASSA Xavier	CT 622 CT 623 CT 624 CT 625	Parcelles actuellement constructibles mais non bâties.

	Observation 24		(Superficie 2055 m²)	<p>Parcelles desservies par une voie d'accès privée d'une longueur d'environ 90m qui débute allée Pierre Guilhem. Les parcelles se situent au bout de cette voie d'accès.</p> <p>La voie d'accès est goudronnée et dessert actuellement 6 maisons.</p> <p>Voie d'accès de 5m réalisé à ses frais et correspondant aux prérogatives du PLU en vigueur.</p> <p>Le projet de règlement rend ces parcelles inconstructibles au regard de la nouvelle largeur d'accès et profondeur.</p>
27/02/2025	Registre numérique Observation 25	TEMEY Cécile	Ilôt rue de Coutum et îlot du capitaine	<p>-Souhaite conserver ces espaces en zones naturelles afin de conserver des poumons verts dans le quartier.</p> <p>L'arrivée de nouveaux habitants ne doit pas se faire au détriment de ceux qui habitent déjà les lieux.</p> <p>Il n'y a pas du patrimoine arboré à protéger qu'au Pyla, et les logements sociaux, puisqu'il en faut c'est une réalité, pourraient aussi y être construits. On pourrait alors vraiment parler de mixité sociale.</p>

				<p>- si les logements sociaux sont une nécessité, pourquoi construire encore de nouveaux logements ordinaires?</p> <p>- Les nouvelles populations ne pourraient-elles pas se loger dans ce qui est déjà bâti? Beaucoup de biens sont à vendre.</p>
27/02/2025	<p>Registre numérique</p> <p>Observation 26</p>	RIGAL Olivier	Clair Bois	<p>Projet de PLU cohérent en limitant l'occupation au sol et le volume des constructions (R+I max).</p> <p>- Limiter la capacité d'extension à un pourcentage de la surface existante revient à favoriser l'agrandissement des maisons de grande taille au détriment des "petites". Les limites actuelles en matière de taux d'occupation au sol et de en hauteur maximale garantissent une taille</p>

				raisonnable des constructions présentes ou à venir.
28/02/2025	Registre numérique Observation 26	LANAO Arl		Le PLU 2011 a déjà élargi ces accès, les passants de 3,50 m à 5 m (plus raquette de retournement).  Pourquoi élargir dans le projet de règlement à 8m?

### INVENTAIRE DES DEMANDES DES COMMUNES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Date demande	Noms	Adresse	Objet de la demande
23/05/2023	Commune d'Arcachon	FH 160	Souhaite connaître le classement à termes de cette parcelle dont une partie en zone NV et l'autre en zone UB comme évoqué dans la révision précédente.
26-02-2025	Conseil Départementale de la Gironde	Carrefour Bisserié	Demande à ce que soit intégré à la révision, la possibilité de réaliser un parc relais au niveau du carrefour de Bisserié

## PERMANENCES DE L'ADJOINT DELEGUE A L'URBANISME

Date demande	Noms	Adresse	Objet de la demande
04/02/2025	M. BEDIKIAN Jacques		Explications fournies claires. Le plan semble tenir la route. Souhaite une maquette exposée en Mairie
04/02/2025	M. BREDANT		Renseignements généraux sur l'évolution du PLU
04/02/2025	Denys DARTIGUE		<p>Constat sur le PLU approuvé le 6 octobre 2011.</p> <p>-Absence de prise en compte dans le PLU de l'existence d'un nombre important de construction initialement conformes aux prescriptions d'urbanisme et qui se retrouvent aujourd'hui non conforme au règlement de leur zone et bloquée dans leur évolution.</p> <p>-Absence de prise en compte dans le PLU de l'extrême diversité des largeurs de voiries au sein d'une même zone qui conduit à des effets « tunnels ». La règle de prospect empêche de s'adapter à toutes les situations.</p>

			<p>-Absence de prise en compte dans le PLU des rues sans trottoir ou avec un trottoir de faible largeur.</p> <p>Pour exemple révision en 2018 prévoyait un recul entre 0 et 1m, aberrant pour des rues sans trottoir ou de moins d'1.40m.</p> <p>-Absence de prise en compte des séquences urbaines qui sont la traduction d'une unité d'alignement sur la voirie.</p> <p>-Question mal prise en compte, celle de la promiscuité avec la baisse des coefficients d'emprise au sol qui poussent à la construction d'étages mais aussi avec le développement des divisions foncières.</p> <p><b>Remarques sur le zonage du PLU :</b></p> <p>PLU 2011 : suppression des zones UD et UE au profit des zones UP et UC.</p>
--	--	--	---

			<p>Le zonage des zones UC notamment est inadapté car il ne respecte pas la morphologie urbaine construite par l'histoire et une plus ou moins grande proximité à l'hyper centre.</p> <p>La prise en compte d'une mobilité durable montre que c'est plus rue des chasseurs qu'avenue Frédéric de Candale qu'il faut densifier.</p> <p>Il faudrait donc adopter un sous découpage plus fin.</p> <p>-Rénovation des logements anciens :</p> <p>Deux cas évoqués. Le bâtiment ne respecte plus les implantations autorisées ce qui engendre, lors d'agrandissement des choses incongrue.</p> <p>Par exemple lorsque l'alignement est à 15m de la construction et que la règle oblige à être implantée entre 1 et 3 m L'agrandissement latéral devra faire 12 m de long au moins.</p> <p>Même problématique avec un étage, qui se retrouverait en surplomb du ré de chaussée.</p> <p>Il y aurait donc nécessité d'assouplir la réglementation pour les constructions existantes.</p>
--	--	--	---

			<p>-Règle d'emprise au sol dans le cas de rénovation des logements anciens :</p> <p>Prévoir des bonus de constructibilité pour permettre la mutation, la rénovation énergétique car certaines maisons ont déjà utilisé le taux d'emprise au sol autorisé.</p> <p>-Pour lutter contre l'effet tunnel dans certaines rues. Il faudrait passer de <math>H \leq L</math> à <math>H \leq 2/3 L</math></p> <p>-Pour lutter contre les rues sans trottoirs car trop étroites, prévoir des dérogations.</p> <p>-Afin de prendre en compte les séquences urbaines dans le PLU. Proposition :</p> <p>« Recul adapté à la séquence. En l'absence de séquence, <math>\text{Recul} \geq 4 \text{ m}</math> ; dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre »</p> <p>-Concernant les problèmes de promiscuité</p>
--	--	--	---

			<p>Il n'est pas certains que la division soit la moins appréciée par les administrés au regard des surélévations ou de constructions d'immeubles.</p> <p>Si on ne peut pas faire grand-chose pour limiter les divisions, on doit pouvoir fixer dans le PLU des règles plus strictes concernant les accès, les places de stationnement et la présentation des ordures ménagères.</p> <p><b>Proposition concernant les accès :</b></p> <p>« En cas de division foncière, de division de propriété bâtie, de création de lot ou logement supplémentaire de quelque manière que ce soit sur une parcelle existante ou remembrée, l'utilisation de l'accès existant ou d'accès mutualisés sera obligatoire pour desservir l'ensemble des lots ou logements ». Variante observée : « Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés en fonction de la sécurité et de la visibilité ».</p> <p><b>-Proposition concernant le stationnement</b></p> <p>Pour le stationnement entre la rue et la construction, 2.40 mx 5.00m ne suffisent pas. Passer à 5.50 voire 6m et interdire le</p>
--	--	--	---

			<p>stationnement sur l'accès des piétons à l'habitation.</p> <p>Par ailleurs, pour limiter le stationnement sur voirie, on pourrait compléter l'article</p> <p>I2 (STATIONNEMENT DES VEHICULES) de chaque zone de la façon suivante : « Dans</p> <p>le cas d'une division en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière (division</p> <p>Remarques et propositions pour Concertation PLU - février 2025</p> <p>Page 8 sur 8 en vue de construire, division de propriété bâtie ...), chaque lot devra disposer des places de stationnement afférentes ».</p> <p><b>-Proposition concernant les ordures ménagères :</b></p> <p>En cas de division de terrain, imposer une aire de présentation des Ordures Ménagères à partir de 2 lots. Exemple de rédaction trouvée dans un PLU (Gujan-Mestras) :</p> <p>ARTICLE 4 - RÉSEAUX DIVERS -ORDURES MENAGERES – « Dans les nouvelles opérations créant 2 lots ou logements et plus, ou dans les opérations ayant pour effet de créer 2 lots ou</p>
--	--	--	--

			<p>logements par division de la propriété d'origine comportant déjà un ou plusieurs logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie sur le terrain d'assiette de l'opération pour la collecte des ordures ménagères de l'ensemble des lots ou logements créés et existants ». Pour éviter toute contestation, on pourrait ajouter « sans empiéter sur les accès prévus à l'article 3 », c'est-à-dire sur la voie d'entrée/sortie des véhicules.</p> <p>-Périmètre de Délimité des Abords</p> <p>Le PDA fera-t-il bien l'objet d'une incorporation dans le PLU ?</p> <p>-Annexe : aligner la définition des annexes sur celle du lexique national de l'urbanisme.</p> <p>Avec notamment la possibilité d'être « accolées ou non à la construction principale sans disposer d'accès direct depuis la construction principale ».</p> <p>Ramener à 2m la distance entre une construction et l'annexe.</p>
--	--	--	---

11/02/2015	Permanence du 11 février 2025  Pyla-sur-Mer	Mme. BOROWYEZ Valérie FP 74-75	Remarque idem 9 janvier 2024.
24/02/2025	Permanence du 24 février 2025  Hôtel de ville	M. FONT	Prise d'informations sur le ,projet de la façade maritime ainsi que sur la future zone UB de l'impasse de lapin Blanc
24/02/2025	Permanence du 24 février 2025  Hôtel de ville	Mme TORRIELI  67 rue Jean Saint Marc  Clair Bois	<p>La commune a accordé la construction d'un garage de 37 m<sup>2</sup> sur la parcelle limitrophe en considérant que les dimensions étaient conformes au PLU. Elle a ignoré en cela les règles d'urbanisation des zones d'urbanisation diffuses et la demande M. Le préfet de retirer le permis.</p> <p>La mairie ne respecte pas l'environnement mis en évidence par la loi Littoral tant dans les ZUD que dans les SDU.</p> <p>Demande pourquoi le secteur de Clair-Bois est passé de ZUD à SDU alors que la situation géographique n'a pas changée.</p> <p>Quel est donc l'avenir de Clair Bois si la loi Littoral n'est pas première par rapport au PLU ?</p>

24/02/2025	Permanence du 24 février 2025 Hôtel de ville	Mme Lebouteiller Aurelie 14 rue Jean Saint Marc Clair Bois	Souhaite construire un cabanon de 20 à 30 m <sup>2</sup> attenant au cabanon du voisin dans l'angle du fond de la parcelle, ce qui lui a été interdit.
24/02/2025	Permanence du 24 février 2025 Hôtel de ville	M. LABASSA Xavier 2 rue du président Carnot	Possède deux terrains le long des Landes qui avec le règlement proposé à la concertation dans le cadre de la révision du PLU ne serait plus constructible dans la mesure où les largeurs de voies d'accès devront être plus importantes.  Demande à ce que cette règle soit revue pour maintenir les droits à construire sur ces deux terrains.
24/02/2025			Questions sur l'ensemble de Cazaux
17/03/2025	Permanence du 17 mars 2025 Mairie annexe de Pyla-sur-Mer	Mme DELMAS	Renseignements sur le zonage et la réglementation du quartier de Pyla-sur-Mer
17/03/2025	Permanence du 17 mars 2025 Mairie annexe de Pyla-sur-Mer	M. LANA O	Renseignements sur l'accès à ses parcelles rue de Coutoum.

## INVENTAIRE DES DEMANDES DES ASSOCIATIONS ET ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

Date demande	Support	Noms	Adresse	Objet de la demande
07/03/2022	Courrier	Association pour la sauvegarde de la forêt attenante au cimetière de La Teste de Buch et aux quartiers de la Lède de la Seuve et de l'Orée de la Seuve	31 rue de la Calendrelle 33260 La Teste de Buch	<p>Sur la parcelle GO 202 (Cimetière). Souhaite que soit conservé une bande de forêt contre les propriétés existantes en élargissant la zone NV. M. Le Maire aurait affirmé vouloir conserver une bande de forêt de 25 à 30 m.</p> <p>Souhaite donc que la zone NV soit portée à 30 m.</p>
04/02/2025	Courrier	ADPPM	LE PYLA	<p><b>Dispositions générales</b></p> <p>-Inscrire dans les dispositions générales une définition claire de l'emprise au sol. (voir code de l'urbanisme).</p> <p>-Comptabiliser les piscines dans l'emprise au sol.</p> <p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES EN UPA.UPB .UPA c</b></p>

				<p>Art 1 : supprimer l'alinéa : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m2 et de plus de 2,00m de dénivelé et le remplacer par : les affouillements et exhaussements de plus de 2,00m sont interdits. En effet cette règle a permis la construction d'une maison R+2 (allée Robinson)</p> <p>Art 2 : <b>Supprimer</b> : Les affouillements et exhaussements pour des raisons techniques de construction et de viabilisation.</p> <p><b>Les autoriser uniquement</b> pour réaliser un sous sol sous l'emprise de la construction.</p> <p>Art 7 : Demande un recul de 4 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Art 9 : Emprise au sol des constructions</p> <p>En zone UPA et UPB l'emprise au sol des constructions sera au maximum de 20 % quel que soit la superficie de la parcelle.</p>
--	--	--	--	---

				<p>Cependant pour les parcelles de superficie inférieure à 1 000m<sup>2</sup> créées après la date de mise en révision du PLU l'emprise maximale sera de 10 %.</p> <p>Pour les parcelles de superficie supérieure à 1 000m<sup>2</sup> créées après la date de mise en révision du PLU, l'emprise maximale sera de 20 %.</p> <p>Les piscines sont comptabilisées dans l'emprise au sol.</p> <p>En zone UPA c : l'emprise au sol sera au maximum de 35 % pour les commerces, activités hôtelières et para -hôtelières.</p> <p>Tous les autres types de constructions devront être conformes à toutes les règles des zones UPA ou UPB suivant leur localisation.</p> <p>En zone UPA c : l'emprise au sol sera au maximum de 35 % pour les commerces, activités hôtelières et para -hôtelières.</p>
--	--	--	--	--

				<p>Tous les autres types de constructions devront être conformes à toutes les règles des zones UPA ou UPB suivant leur localisation.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>La dimension maximale des constructions principales prise dans leur plus grande longueur est de 25 mètres en UPA et UPB et sans objet.</p> <p>Une seule annexe non accolée à la construction principale sera autorisée et d'une superficie maximale de 25m<sup>2</sup>, sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé de 20 %.</p> <p>Toutefois pour les parcelles en bordure du bassin seront autorisées sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé (20%) :</p> <p>la construction d'une gloriette dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une annexe non accolée de 25 m<sup>2</sup>.</p> <p>Art 10 : Hauteur maximale des constructions</p> <p>Hauteur max : 8m au faîtage</p> <p>RDC : 6m au faîtage</p>
--	--	--	--	---

				<p>Afin de lutter contre le doublement de la surface de plancher rendu possible par la loi ALUR, proposition d'intégrer les gabarits enveloppe.</p> <p><b>Cas n°1 :</b></p> <p>Dans le cas où l'emprise utilisée pour la construction est comprise entre 75% et 100% de l'emprise maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée sera de 6 mètres au faîtage soit rez de chaussée.</p> <p>Exemple pour un terrain de 1000m<sup>2</sup> : emprise utilisée 100 % de l' emprise maximale autorisée soit 20 %,</p> <p>Emprise RDC : 200m<sup>2</sup></p> <p>Emprise étage : néant.</p> <p><b>Cas n°2 :</b></p> <p>Dans le cas où l'emprise utilisée pour la construction est comprise entre 60%et 75% de l'emprise maximale autorisée, la hauteur</p>
--	--	--	--	---

				<p>maximale sera R+L sur 50 % maximum de l'emprise du RDC.</p> <p>Exemple pour un terrain de 1000m<sup>2</sup></p> <p>Emprise autorisée 20 % soit 200m<sup>2</sup></p> <p>Emprise RDC utilisée 74% de l'emprise maximum autorisée</p> <p>Soit 148 m<sup>2</sup></p> <p>Emprise étage moitié du RDC : 74 m<sup>2</sup></p> <p>Total : 222 m<sup>2</sup></p> <p>Gain de constructibilité : 10%</p> <p>Gain espace naturel: 52m<sup>2</sup></p> <p><b>Cas n°3 :</b></p> <p>Dans le cas où l'emprise utilisée pour la construction est inférieure à 60% de l'emprise maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée sera R+1 sur 100 % de la surface du rez-de-chaussée.</p> <p>Exemple pour un terrain de 1000m<sup>2</sup></p> <p>- emprise autorisée : 20 % soit 200m<sup>2</sup></p>
--	--	--	--	---

				<p>- emprise utilisée RDC : 60 % de l'emprise maximale</p> <p>soit 120m2</p> <p>Emprise étage : 100% du RDC : 120 m<sup>2</sup></p> <p>soit 120m2</p> <p>TOT4L.....240m2</p> <p>- gain de constructibilité:20 %</p> <p>-gain en espace naturel : 80m2</p> <p>En zone UPAc</p> <p>La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier est de 10,50m au faîtage soit</p> <p>2 étages sur RDC.</p> <p>L'emprise du R+2 ne peut excéder 30 % de l'emprise utilisée au rez-de-chaussée.</p> <p>Toutefois pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier situées sur des terrains en front de mer, la hauteur maximale ne peut excéder :</p> <p>- 1 mètres au faîtage,</p>
--	--	--	--	--

				<p>- 1 étage sur rez-de-chaussée.</p> <p><b>Article II- Aspect des constructions</b></p> <p>I . Façades :</p> <p>Texte inchangé sauf :</p> <p>les charpentes et menuiseries exterieures seront de l'une des couleurs suivantes au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vert foncé : RAL 6005</li> <li>- bleu foncé : RAL 5013</li> <li>- bleu plus clair : RAL 5019</li> <li>- rouge : RAL 3003</li> <li>- gris foncé : RAL 7015</li> </ul> <p>2 , Couvertures</p> <p>Texte inchangé.</p> <p>3 . Clôtures</p> <p>Texte inchangé.</p>
--	--	--	--	--

				<p>4 . Stationnement</p> <p>Nous pensons que le présent article 11 devrait être très largement enrichi par les croquis et prescriptions de la charte architecturale.</p> <p>Article 12. Stationnement des véhicules</p> <p>Texte inchangé</p> <p>Article 13. Coefficient d'occupation</p> <p>Article à supprimer (Loi ALUR)</p>
25/01/2024	Courrier	Association de Défense des Propriétaires de Clair Bois	Lotissement Clair Bois	<p>Intégrer des points spécifiques du cahier des charges dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Préservation de l'harmonie architecturale du lotissement.</li> <li>-la hauteur et le types de clôtures sur rue</li> <li>-la hauteur des clôtures en limites séparatives</li> <li>-la protection de la végétation en doublant les clôtures par des haies vertes</li> <li>-la conservation des pins maritimes</li> <li>-le respect de la règle pour que tous les lots du lotissement soient strictement réservés à la</li> </ul>

				<p>construction de logements individuels d'habitation à raison d'un seul logement par lot.</p> <p>Classer la forêt de la Pinède de Conteau en zone N et non plus 2AU</p>
24/02/2025	<p>Registre numérique</p> <p>Observation 23</p>	<p>Association de Défense des Propriétaires de Clair Bois</p>	<p>Lotissement Clair Bois</p>	<p>I-Dans sa réponse du 28 janvier 2025, Monsieur le Maire précise que le classement en secteur déjà urbanisé (SDU) par le SCOT depuis le 06 juin 2024 sera répercuté dans le Plan Local de l'Urbanisme dans le cadre de la procédure de révision en cours avec un zonage particulier pour Clair Bois.</p> <p>Le secteur de Clair Bois est classé en zone UP.</p> <p>Le changement de qualification (SDU vs UP) n'aurait-il pas dû faire l'objet d'une concertation préalable ?</p>

				<p>1- Quel est l'impact de la Loi Littoral sur les règles de "démolition-reconstruction" en secteur SDU ?</p> <p>2- Dans les illustrations du PADD, la coupure d'urbanisation de la Pinède de Conteau a disparu.</p> <p>Quel impact sur les habitations de Clair Bois alors que la Pinède de Conteau va être qualifiée en Zone Naturelle ou Espace Boisé à conserver ?</p> <p>3- Serait-il possible d'inscrire cette précision d'habitation individuelle pour tous les lots de Clair Bois comme dans le cahier des charges ?</p> <p>3-1 Dans l'étude de densification, la slide 11 mentionne : Deux logements vacants sur Clair Bois.</p>
--	--	--	--	---

				<p>Serait-il possible de connaître les adresses exactes ?</p> <p>3-2 l'étude de densification mentionne slide 16 les espaces libres des espaces urbanisés et précise les phénomènes de mutation possibles : dents creuses, division parcellaire, densification par restructuration et densification verticale.</p> <p>Pourriez-vous nous confirmer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clair Bois n'a pas de dent creuse identifiée car tous les lots sont bâtis</li> <li>• Tous les espaces verts du lotissement sont classés depuis l'origine en Zone NV et sont par conséquent non constructibles.</li> </ul> <p>Comme indiqué dans l'observation 3, monsieur le Maire a confirmé qu'aucune division parcellaire ne sera acceptée et notre cahier des charges indique que tous les lots de Clair Bois sont strictement réservés à la construction de logements individuels d'habitation à raison d'un seul logement par lot.</p> <p>Serait-il possible dans ce cas possible de corriger la couleur attribuée à la zone de Clair Bois sur les cartes de l'étude de densification ?</p>
--	--	--	--	---

				<p>3-3 Dans l'étude de densification, les slides 26-31-36 précise l'identification des terrains non bâtis et densifiables selon le type, les zones du PLU et le type de sol. La zone de Clair Bois est indiquée en jaune comme une Unité foncière densifiable (division parcellaire) Sera-t-il possible de corriger la couleur et la classification attribuées à la zone de Clair Bois sur les cartes de cette partie de l'étude car les observations motivées 3 et 3-2 confirment l'impossibilité de division parcellaire à Clair Bois ?</p> <p>3-4 Dans l'étude de densification, le slide 38 mentionne des parcelles de couleur orange Sera-t-il possible de connaître les parcelles exactes ? les phénomènes de mutation pris en compte pour cette hypothèse haute ?</p> <p>4-Dans le support 250127 – Projet PLU – Règlement, il est écrit « l'extension des constructions existantes est autorisée à condition que cette extension consiste en un</p>
--	--	--	--	---

				<p>agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique avec la construction existante »</p> <p>Dans le courrier adressé par Monsieur le Maire le 28 janvier 2025, il est écrit « Depuis l'approbation du SCOT, il est possible de réaliser des extensions limitées des constructions existantes en autorisant au maximum 30% de la surface de plancher de la construction existante »</p> <p>Pour préserver l'harmonie architecturale de Clair Bois et garantir l'insertion de ces extensions dans notre environnement, nous recommandons d'intégrer dans le PLU la rédaction telle que proposée par Monsieur le Maire dans son courrier du 28 janvier 2025.</p> <p>5- Dans le règlement de zone U SDU, nous proposons que les critères actuels de la zone UP soient maintenus.</p> <p>Emprise au sol du bâti sur le terrain à 25%, les marges de recul, les distances de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle en cas d'habitation surélevée, la hauteur des construction à 8.00 mètres au faîtage</p>
--	--	--	--	---

				<p>maximum, les clôtures, les débords de toits, les matériaux de construction, les pentes de toit entre 25% et 40% ,les aspects extérieurs des constructions, les cheminements piétons, la surface et la hauteur des annexes, les piscines...</p> <p>Compte-tenu des aménagements réalisés par les résidents depuis l'adoption du cahier des charges, comme de l'évolution des styles locaux de construction, des solutions techniques, notamment en matière environnementale, et des matériaux, certaines prescriptions de notre cahier des charges pourraient être réévaluées dans leur détail. La zone ne concernant que Clair Bois, est-il possible d'intégrer les prescriptions spécifiques de Clair Bois issus de notre cahier des charges ?</p> <p>6- propose de pouvoir réaliser des démolitions/reconstructions en autorisant au maximum 30% de la surface de plancher de la construction existante</p> <p>7-Les nouveaux critères d'extension et de reconstruction d'habitations individuelles vont entrainer des modifications verticales des bâtis.</p>
--	--	--	--	---

				<p>Pour éviter tout ce qui pourrait perturber la tranquillité et l'intimité des propriétés environnantes, nous souhaiterions que lors des études des permis de construire des critères soient pris en compte comme les ouvertures latérales sur le jardin du voisin en N+1, les ouvertures à l'étage sur le fond latéral, l'interdiction de terrasses en N+1.</p> <p>8- Après validation du Permis de construire, un travail de contrôle et du respect du permis de construire est indispensable. Quelle autorité a la charge de ces contrôles et sous quel délai ces contrôles seront-ils effectués ?</p>
--	--	--	--	--

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

