



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Sous-préfecture d'Arcachon**

Arcachon, le 23 juillet 2025

**LE SOUS-PRÉFET D'ARCACHON**

à

**MONSIEUR LE MAIRE  
MAIRIE DE LA TESTE-DE-BUCH**

**Objet :** avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch

Ref : notes techniques intermédiaires du 23 janvier 2025 et du 14 mars 2025

PJ : 1 + 1 annexe

Par courrier reçu le 15 avril 2025, vous m'avez adressé pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du Conseil Municipal le 10 avril 2025.

La procédure de révision générale engagée par la commune est fondée sur l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme.

La commune de La Teste-de-Buch fait partie du SCOT du SYBARVAL approuvé le 16 juin 2024, document avec lequel le projet de révision de PLU doit être compatible.

Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur son territoire, conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Je souligne la volonté de la commune de La Teste-de-Buch de porter un projet politique engagé. Le document se distingue par son volontarisme en matière de construction de logements sociaux et son souhait d'équilibrer le modèle de développement de La Teste-de-Buch dans un contexte contraint marqué par une pression foncière importante et les enjeux environnementaux qui sont forts. Le rapport de présentation se démarque par sa clarté et la qualité de son analyse paysagère.

La commune a par ailleurs régulièrement associé l'État à l'élaboration de son PLU dans un souci de construction partenariale et d'échanges réguliers. En retour, les services de l'État ont mis en œuvre un accompagnement renforcé ponctué de retours techniques formalisés, élaborés sur la base des informations transmises par la commune.

L'analyse de votre projet de PLU met toutefois en lumière des insuffisances soulignées dans le document joint. Je souhaite appeler votre attention sur les points particulièrement saillants ci-après.

### 1- Sur la reconstruction des cabanes de résinier brûlées dans la forêt usagère

Le projet de révision du PLU prévoit la reconstruction des cabanes brûlées lors des incendies de 2022. A cet effet, le PADD avance comme objectif de : « Reconstruire à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites par l'incendie de 2022 (sans création de logement) à condition que ces projets présentent des conditions de sécurité acceptables. » Cet objectif est décliné dans le règlement.

L'État a précisé à plusieurs reprises qu'il n'accepterait pas la création de lieux d'habitation (par changement de destination ou par reconstruction après sinistre) et d'enjeux isolés en forêt dont la répartition sur l'ensemble du massif, la difficulté d'accès et l'absence de possibilité de refuge ne permettraient pas la défendabilité, ni la mise en sécurité. Ce volet devra être revu afin que les cabanes qui ont été détruites ou en ruines ne soient pas reconstruites ou réhabilitées.

### 2- Sur la prise en compte du risque feu de forêt dans les OAP

Les OAP de La Teste-de-Buch traduisent une volonté d'encadrer le développement urbain tout en répondant aux objectifs de mixité sociale. Toutefois, les OAP n° 1 les Prés Salés Ouest, OAP n° 4 Lede de la Seuve, OAP n° 8 Cap de Mount, OAP n°9 Jaumar Pins de Cazaux, ainsi que les OAP n° 11 et n° 12 Cazaux Nord 1 et 2 n'apportent pas suffisamment de précisions concernant le risque incendie. La prescription 63 du SCOT prévoit une bande inconstructible d'au moins 50 m permettant d'assurer la défendabilité du site et intégrée au règlement écrit. Les services de l'État demandent à ce que ces dispositions soient reprises dans le PLU. Par ailleurs, les OAP 11 et 12 représentent une augmentation du linéaire d'interface avec la forêt, en contradiction avec la prescription 64 du SCOT.

### 3- Sur le déclassement des espaces boisés significatifs en vue d'étendre le golf d'Arcachon et de créer un nouveau parking à proximité de la Dune du Pilat

Le projet de PLU intègre une intention de déclassement de 25ha d'espaces boisés significatifs motivés par l'extension du Golf d'Arcachon. Les justifications avancées par la commune ne mentionnent pas le fait que les boisements concernés ne constitueraient plus un des espaces boisés significatifs de la commune (L. 121-27 du Code de l'urbanisme). Le classement actuel du site en Natura 2000 et en zone naturelle d'intérêt environnemental, floristique et faunistique sur sa partie sud-ouest tend plutôt à démontrer l'intérêt environnemental du lieu et le fondement de son classement en EBS. Par ailleurs, la partie sud-ouest présente un fort intérêt paysager. L'État demande à la commune de démontrer que les secteurs concernés ne constituent plus des espaces boisés significatifs de la commune.

Le PLU prévoit également le déclassement de 2ha d'espaces boisés significatifs afin de créer un parking à proximité de la dune du Pyla. Cette parcelle est située en zone Natura 2000, en zone naturelle d'intérêt environnemental, floristique et faunistique, et au sein du site classé de la Dune du Pilat et de la forêt usagère. Ce déclassement diffère du SCOT, qui identifie le secteur comme un espace boisé significatif. Le rapport de présentation ne démontre pas que le site ne constitue plus un espace boisé significatif. Par ailleurs, les équipements destinés à l'accueil du public (aires de stationnement notamment) doivent rester exceptionnels en site classé. L'Etat demande par conséquent de ne pas changer le zonage de cette parcelle, qui doit rester en zone naturelle stricte avec un fort niveau de protection comme sur le reste du site classé (Nrfu), et d'envisager des alternatives pour améliorer la desserte du site du Pilat en privilégiant, si le site classé ne peut être écarté, l'implantation de tout nouvel aménagement à proximité immédiate des aménagements existants, soit du côté ouest de la route départementale.

### 4- Sur l'application de la Loi littoral

L'urbanisation des OAP est soumise au principe de continuité au titre de la Loi littoral. Le PLU devra donc prévoir que la réalisation des OAP sur Cazaux intervienne par ordre de complétion suivant : n°8, n°11 et n°12 afin de respecter le principe d'extension en continuité de l'urbanisation.

En secteur diffus, la Loi littoral dispose que les extensions de construction sont autorisées à condition de respecter un principe de proportionnalité avec la construction initiale. Par ailleurs, les annexes

détachées des constructions existantes en secteur diffus sont interdites. Le PLU n'a pas intégré ces dispositions de manière exhaustive. Le règlement du zonage N comporte des formulations pouvant laisser penser que sont autorisées des constructions nouvelles ou des extensions disproportionnées en secteur diffus. Afin d'éviter toute confusion, ces dispositions devront être clarifiées.

Par ailleurs, les zonages A et N affirment : « les extensions et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées ». Le règlement permet également la construction d'annexes non-accolées à l'existant. Dans la mesure où elles permettent des extensions et des annexes de manière systématique, ces dispositions contreviennent au Code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU permet des extensions de constructions existantes de différentes nature en espaces remarquables en zone NLa (parkings, commerces, restauration, artisanat, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements sportifs, bureau, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol). Ces dispositions ne sont pas conformes avec l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme, qui prévoit en espace remarquable des dispositions spécifiques pour les extensions bâtementaires et les constructions de parking. Par ailleurs, la circulaire du 15 septembre 2005 précise qu'en espaces remarquables les extensions de construction existantes doivent être limitées de 10 % à 20 % maximum de la surface initiale du bâtiment. Les zonages NLhi et Nlt comportent également des dispositions contraires à la Loi littoral qui doivent être corrigées.

#### 5- Sur la consommation ENAF

Le PADD ne mentionne pas d'objectifs chiffrés de consommation ENAF pour les projets économiques et les infrastructures et équipements tel quel prévu par le SCOT. En effet, le SCOT décline trois types d'enveloppe maximale de consommation ENAF en extension à l'échelle du Bassin d'Arcachon Sud : 91ha dédiés à l'habitat, 21ha pour la réalisation des équipements et infrastructures nécessaires à la population, et 59ha pour les activités économiques. Ces deux derniers types d'enveloppes ne sont pas mentionnés dans le PADD, ce qui ne permet pas d'avoir une visibilité complète sur les objectifs de consommation ENAF de la commune. Afin d'assurer la comptabilité avec le SCOT et d'être en conformité avec l'obligation de présenter dans le PADD les objectifs chiffrés sur la consommation ENAF prévues à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, la commune devra reprendre la déclinaison opérée par le SCOT.

#### 6- Sur l'étude de densification

L'étude de densification du projet de révision affiche un potentiel brut total de 3886 logements pouvant être construits dans les espaces libres des zones urbanisées de la commune, dont 3362 logements en agglomération. L'étude de densification affiche un objectif net de 1324 logements correspondant aux unités foncières libres et aux unités foncières densifiables. Le PLU pourrait utilement détailler la méthodologie ayant permis de passer d'un potentiel de 3386 à 1324 logements.

#### 7- Sur la densité des OAP

Le projet de PLU ne permet pas de connaître la densité moyenne des différents projets de territoire. La densité nette ne peut que difficilement être appréhendée sur les secteurs d'OAP étant donné que seule la surface brute est communiquée. De manière générale, la densité brute calculée sur les secteurs d'OAP va de 8,6 logements/ha à 109 logements/ha, avec une moyenne de 26 logements/ha. La compatibilité avec le SCOT du SYBARVAL devra être démontrée sur ce point.

#### 8- Sur la relocalisation des campings du Pilat et de la RD 218

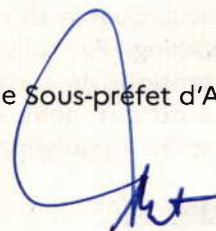
La prescription 274 du SCOT du SYBARVAL prévoit que le PLU de la commune identifie dans son rapport de présentation le volume et la temporalité des relocalisations à prévoir pour les cinq campings de la Dune du Pilat menacés par l'avancée dunaire, ainsi que pour la RD 218. Le rapport de présentation du PLU révisé n'a pas intégré ces éléments.

Le règlement NLC du PLU prévoit d'autoriser des extensions de construction existantes à hauteur de 30 % de l'emprise au sol. Cette disposition est contraire à la réglementation applicable en espace remarquable, où les extensions bâtementaires sont soumises à des conditions strictes. La commune devra par conséquent revoir le zonage NLC du règlement.

Compte tenu des observations formulées ci-dessus et des clarifications attendues par l'État, développées dans l'annexe technique ci-jointe à laquelle je vous demande de porter attention pour la poursuite de la procédure, j'émet en l'état un avis réservé sur le projet de révision générale du PLU.

Je reste, avec la DDTM, à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires pour apporter les corrections demandées.

Le Sous-préfet d'Arcachon



Jean-Louis AMAT

# **Commune de La Teste de Buch**

## **Projet de révision du PLAN LOCAL D'URBANISME de La Teste-de-Buch**

**Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 10/04/2025**

### **AVIS DE L'ÉTAT**

**23 Juillet 2025**

## SOMMAIRE

1. Contexte.....	4
2. Cohérence et justification du projet de territoire.....	4
2.1. Croissance démographique.....	4
2.2. Objectifs et besoins en logements.....	5
2.2.1. Objectifs de production de logements.....	5
2.2.2. Production de logements sociaux et article 55 de la Loi SRU.....	6
2.2.3. La densification des zones urbaines existantes.....	7
2.2.4. La consommation des espaces NAF.....	7
2.2.5. Les OAP destinés à l'habitat.....	8
2.3. Activités économiques, équipements et services.....	13
2.3.1. Localisation et consommation d'espace des activités économiques et commerciales.....	13
2.3.2. L'OAP « Économie ».....	15
2.4. Mobilités.....	16
3. Environnement et cadre de vie.....	17
3.1. Protection de l'environnement et mise en œuvre de la démarche ERC.....	17
3.1.1. Mise en œuvre de la démarche ERC.....	17
3.1.2. L'intégration des protections environnementales dans le règlement.....	18
3.2. Protection du patrimoine paysager et architectural.....	19
3.2.1. La prise en compte des paysages et des objectifs de qualité paysagère dans le PLU.....	19
3.2.2. La protection du patrimoine architectural.....	21
3.2.3. Le cas du quartier du Pyla, élément patrimonial unique.....	21
3.3. Application de la Loi Littoral.....	22
3.3.1. Espaces constitutifs du littoral.....	22
3.3.2. Les espaces naturels du territoire au titre de la Loi littoral.....	23
3.3.3. Définition des espaces urbanisés.....	26
3.3.4. Principe de continuité avec l'urbanisation construction d'annexes et extension de constructions existantes en secteur diffus.....	27
4. Salubrité publique.....	28
4.1. Gestion des eaux pluviales.....	28
4.2. Assainissement.....	29
4.2.1. Assainissement collectif.....	29
4.2.2. Assainissement non collectif.....	30
4.3. Gestion de l'Adduction d'Eau Potable (AEP).....	30
4.4. Gestion des déchets.....	31
4.5. Installations classées, sites et sols pollués.....	31
4.6. Nuisances sonores.....	32
5. Prise en compte des risques naturels.....	34
5.1. Risques inondation.....	34
5.2. Mouvements de terrain.....	34

5.3 Feux de forêt.....	34
5.3.1. Intégration du risque feu de forêt dans le PLU.....	34
5.3.2. Reconstruction des cabanes de résiniers dans la forêt usagère.....	35
6. Observations sur le contenu du dossier.....	36
6.1. Servitudes d'utilité publiques.....	36
6.2. Numérisation du PLU au standard CNIG.....	36
7. Annexe.....	37

# 1. Contexte

La commune de La Teste de Buch (LTDB) est située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon. Elle est bordée à l'Ouest par l'Océan Atlantique, au Nord par le Bassin d'Arcachon, et au Sud par le Lac de Cazaux.

La commune de LTDB connaît une croissance démographique notable (25 990 habitants en 2014, 26 269 en 2020) ainsi qu'une pression foncière forte. Ces dynamiques sont liées à l'attractivité de la commune et à l'importance de son secteur touristique, qui amène par ailleurs une population saisonnière conséquente.

Le territoire est traversé par de nombreux enjeux : prégnance des risques naturels (risque feu de forêt, risque de submersion marine, risque de gonflement des sols, etc.), un patrimoine naturel unique (près de 10 000 d'espaces boisés significatifs, site classé de la Dune du Pilat, nombreux espaces sensibles et espèces protégées), et un patrimoine architectural et urbain emblématique du Bassin d'Arcachon.

La commune de LDTB est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 octobre 2011, modifié à trois reprises depuis son adoption. Le 12 avril 2022, le Conseil municipal de la collectivité a prescrit la révision de son PLU.

Cette révision a pour objectifs (extraits de la délibération de prescription) :

1. Mise en compatibilité du PLU avec le SCOT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre :
2. Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire :
3. Dresser le PLU en PLU patrimonial.

Le PADD a fait l'objet d'un débat du Conseil municipal le 26 septembre 2024 et le 6 février 2025.

## 2. Cohérence et justification du projet de territoire

### 2.1. Croissance démographique

En 2021, la commune comptait 26 556 habitants, avec un taux de croissance moyen de 0,3% par an (INSEE 2015-2021). Le rapport de présentation (RP) expose trois scénarios sur lesquels pourrait être basée la stratégie de développement de la commune : une hypothèse basse (0,6%), une hypothèse médiane (0,75%) et une hypothèse haute (0,86%). Le choix s'est finalement porté sur une quatrième hypothèse reposant sur une croissance démographique de 0,8% par an. Cette hypothèse n'est pas détaillée dans le diagnostic.

L'objectif démographique inscrit dans le Projet d'Aménagement Stratégique du SCOT approuvé est décliné à l'échelle de chaque intercommunalité en tenant compte du profil et des capacités de chacune d'elle. Pour la COBAS, le DOO prévoit une croissance démographique en deux étapes :

- une 1ère phase à 2030, avec une croissance annuelle moyenne à 0,8 %,
- une 2ème phase à 2040, avec une croissance annuelle moyenne à 0,7%.

**La commune fait le choix de s'inscrire dans un scénario de croissance démographique plus soutenu que les tendances observées ces dernières années, s'appuyant sur la compatibilité avec les objectifs fixés par le SCOT.**

## **2.2. Objectifs et besoins en logements**

### ***2.2.1. Objectifs de production de logements***

Le PLU prévoit la réalisation de 2460 nouveaux logements d'ici 2037, soit 205 logements par an. Le PLH de la COBAS affiche, pour la commune de LTDB, un objectif de production de 1230 résidences principales sur 6 ans, soit 205 logements par an. Le PLU affiche des objectifs de production conformes aux objectifs du PLH exécutoire.

Le rapport de présentation développe l'étude du point mort, qui permet de mettre en évidence le nombre de logements nécessaires au maintien de la population. Ainsi, il est précisé qu'environ 2391 logements seront nécessaires pour répondre aux besoins de la population déjà présente sur La Teste de Buch sur les 10 prochaines années. Le PLU prend bien en considération les besoins en logement des populations présentes sur son territoire. Toutefois, cette estimation s'avère supérieure à l'objectif de production de 2050 logements sur 10 ans présenté dans le PLU.

Cette incohérence peut être due :

- soit à une erreur de calcul du point mort : Il est par exemple à noter que la composante liée au desserrement des ménages semble surestimée (1958 logements affichés contre 663 logements calculés par la Direction départementale des territoires et de la mer) ;
- soit à une erreur d'estimation du besoin en logements : après application d'un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,8 % et d'une taille de ménages de 1,6 (hypothèse prise dans le diagnostic), 1425 logements seraient nécessaires sur les 10 prochaines années pour loger les 2280 habitants supplémentaires. En ajoutant les besoins liés aux populations présentes (point mort de 2391 logements), un total de 3816 logements seraient nécessaires pour répondre aux besoins exogènes et endogènes sur la commune pour les 10 prochaines années.

L'explication du projet du PLU (p. 251) détaille le potentiel mobilisable en densification de l'enveloppe urbaine existante et en extension. Sont concernées les unités foncières densifiables, les unités foncières libres, les OAP et les zones à urbaniser :

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS				
Type d'espaces libres	U	1AU	2AU	Total
Unité Foncière libre habitat	604			604
Unité Foncière densifiable habitat	720			720
OAP	415	750	566	1731
Total général	1739	750	566	3055

Un potentiel de 3055 logements a ainsi été calculé dont 1739 en zone urbaine (soit 57 % de la production nouvelle).

**Le potentiel de production identifié en zone U et 1AU (2489 logements) permettra la réalisation de l'objectif de construction de 2460 nouveaux logements sur 12 ans choisis par le PLU.**

Il est à noter que l'objectif de remise sur le marché de 132 logements vacants (objectif de 11 logements vacants/an) n'a pas été comptabilisé dans le tableau ci-dessus.

De même, le rapport de présentation (explication du projet p 190) cite les projets en cours de réalisation dont le permis de construire a été accordé depuis le diagnostic établi par le PLH. Toutefois, seule la réalisation de 751 logements sociaux apparaît, et non la production globale de logements. **Cette information mériterait d'être reprise dans les perspectives de création de logements.**

**Par ailleurs, plusieurs imprécisions et incohérences ont été relevées sur différents documents, rendant difficile la compréhension du projet de la collectivité :**

- dans le document d'OAP, 11 secteurs sont présentés en zones U et 1AU, et aucun en 2AU (contrairement à ce qui apparaît dans le tableau ci-dessus). Si le total du potentiel de logements en zone 1AU correspond bien aux données du tableau ci-dessus, le potentiel en zone U diffère (313 logements contre 415 logements).
- dans l'étude de densification (p. 60) et le RNT (p. 31), un diagramme présente de nouveaux chiffres : 893 logements dans les secteurs d'OAP en zones U et 1AU (contre 1165 dans le tableau affiché ci-dessus ou 1063 logements dans le document d'OAP) et 704 logements en zone 2AU (contre 534 en p 59 de l'étude de densification ou 566 logements dans le rapport de présentation).

#### *2.2.2. Production de logements sociaux et article 55 de la Loi SRU*

Au 1er janvier 2024, la commune dispose d'un parc de logements locatifs sociaux de 2194 logements, soit un taux de 15,11 % (source : inventaire réalisé par la DDTM). Le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) manquants pour atteindre le taux de 25 % requis par l'article 55 de la Loi SRU s'élève à 1437 logements.

Le projet de PLU, conformément aux objectifs présentés dans le PLH, prévoit la production de 1560 logements dans les 12 prochaines années, soit 130 logements locatifs sociaux par an. Cela représente 63 % de son objectif de production globale de nouveaux logements (205 logements/an). Il est à noter qu'une incohérence a été observée dans l'étude de densification (p. 60), qui indique un objectif de production de 112 LLS par an (au lieu de 130 LLS/an).

Les objectifs inscrits au PLU, identiques à ceux fixés dans le PLH, permettront bien de répondre aux objectifs SRU pour les périodes triennales 2023-2025, 2026-2028 et 2029-2031 (sous réserve du renouvellement d'un CMS abaissant pour la période triennale 2026-2028). Toutefois, en fonction de la réalisation effective de ces CMS, la commune pourra être amenée à revoir les objectifs triennaux pour respecter la loi SRU.

Le PLU impose, à travers les servitudes de mixité sociale inscrites dans le règlement écrit, un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 4 logements situées dans les zones UA, UB, UC, Up, UF et Usdu. **Le PLU aurait pu détailler le potentiel de développement du parc social à travers la mise en œuvre de ces servitudes.**

Il existe un réel besoin de diversifier le parc de logements, notamment en taille, afin de s'adapter aux besoins des personnes âgées et des jeunes présents sur la commune, mais aussi pour répondre aux besoins des ménages en décohabitation. Le rapport de présentation met en évidence la forte représentation de logements de grande taille sur la commune et le manque de petits logements. En effet, 57 % des logements sont des T4 et plus, pour seulement 16,3 % de T1 et T2 (INSEE 2021). Le diagnostic (p. 22) précise que la diversification de l'offre est en cours (avec une augmentation des logements collectifs et de petite taille).

Bien que le PADD incite à poursuivre cette diversification de l'offre afin de permettre la fluidification des parcours résidentiels, le PLU ne met pas d'actions ou d'outils en place pour favoriser la production d'une offre diversifiée, en particulier en termes de taille.

De même, le logement des personnes âgées ne peut pas être uniquement traité par les maisons de retraites présentes sur la commune. Le maintien à domicile des personnes âgées doit être envisagé par le PLU. Pour cela, les dispositifs de l'Anah, mentionnés dans le diagnostic (p. 27) peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap) dans le cadre de l'OPAH en cours.

### *2.2.3. La densification des zones urbaines existantes*

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une étude de densification a été menée, dont les conclusions sont présentées dans le rapport de présentation. Une analyse des capacités foncières au sein de l'enveloppe urbaine et du potentiel de logements constructibles a été réalisée.

L'étude de densification affiche ainsi un potentiel brut total de 3886 logements pouvant être construits dans les espaces libres des zones urbanisées de la commune, dont 3362 logements en agglomération. Finalement, l'étude de densification affiche un objectif net de 1324 logements correspondant aux unités foncières libres et aux unités foncières densifiables. **Le PLU aurait pu utilement détailler la méthodologie ayant permis de passer d'un potentiel de 3386 à 1324 logements.**

### *2.2.4. La consommation des espaces NAF*

Toutes vocations confondues et tous types d'espaces confondus, 129,76 hectares ont été consommés à La Teste-de-Buch sur la dernière décennie.

Sur ces 129,76 hectares consommés :

- Les espaces NAF (Naturel, Agricole ou Forestiers) représentent 67,2 ha des espaces consommés ces dernières années, soit 51,8 % ;
- Cela est principalement dû aux activités économiques et de tourisme (29,4 ha soit 44 % des espaces NAF consommés) ;
- L'habitat a artificialisé 20 ha d'espaces NAF ;
- Le bilan de la consommation passée des espaces NAF est de 69,9 ha consommés entre 2013 et 2022.

Le projet prévoit la consommation de 36,85 ha dévolus à l'habitat pour la période 2025-2037. Cet objectif représente une diminution nette de la consommation ENAF comparé à la décennie précédente. Toutefois, le PADD ne mentionne pas d'objectifs chiffrés de consommation ENAF pour les projets économiques et les infrastructures et équipements tel qu'il est prévu par le SCOT. En effet, le SCOT décline trois types d'enveloppe maximale de consommation ENAF en extension à l'échelle du Bassin d'Arcachon Sud : 91ha dédiés à l'habitat, 21ha pour la réalisation des équipements et infrastructures nécessaires à la population, et 59ha pour les activités économiques. Ces deux derniers types d'enveloppes ne sont pas mentionnés dans le PADD, ce qui ne permet pas d'avoir une visibilité complète sur les objectifs de consommation ENAF de la commune.

**Afin d'assurer la comptabilité avec le SCOT et d'être en conformité avec l'obligation de présenter dans le PADD les objectifs chiffrés sur la consommation ENAF prévues à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, l'État demande à la commune de reprendre la déclinaison opérée par le SCOT, y compris dans le cas d'un objectif de zéro ha.**

### 2.2.5. Les OAP destinés à l'habitat

Les OAP de La Teste-de-Buch traduisent une volonté d'encadrer le développement urbain tout en répondant aux objectifs de mixité sociale. Toutefois, la plupart des OAP restent générales dans leur formulation, notamment concernant le traitement des reculs paysagers, souvent limités aux lisières économiques et formulés de manière facultative. Leur mise en œuvre gagnerait à être davantage qualitative (plantations, haies, arbustes, prairies fleuries) et encadrée par un plan de composition. Par ailleurs, malgré l'importance du patrimoine paysager communal et les enjeux relevés dans l'État Initial de l'Environnement (EIE) (entrées de ville, coupures d'urbanisation, habiter sous la forêt, vues), aucune OAP n'est spécifiquement dédiée à la valorisation du paysage, ce qui constitue un manque dans la stratégie d'aménagement.

Si le PADD précise que les formes urbaines seront adaptées pour répondre aux objectifs de densité du SCOT, le PLU n'indique pas un objectif de densité moyenne qui sera appliquée dans les projets. La densité nette ne peut que difficilement être appréhendée sur les secteurs d'OAP étant donné que seule la surface brute est communiquée. De manière générale, la densité brute calculée sur les secteurs d'OAP va de 8,6 logements/ha à 109 logements/ha, avec une moyenne de 26 logements/ha. À titre indicatif, le SCOT du SYBARVAL fixe une densité moyenne de 50 logements/ha à développer sur la commune. **Le PLU devra démontrer sa compatibilité avec le SCOT du SYBARVAL en matière de densité moyenne des surfaces en extension destinées à l'habitat.**

L'urbanisation des OAP est soumise au principe de continuité au titre de la Loi littoral. Nonobstant les autres observations sur chaque OAP, la réalisation des OAP sur Cazaux devra par conséquent intervenir par ordre de complétion suivant : n°8, n°11 et n°12. Le règlement devra également intégrer ce principe de continuité, notamment le zonage 1Auk qui prévoit la possibilité de réaliser des constructions en discontinuité en contradiction avec la Loi littoral.

#### OAP n°1 – Les prés sales Ouest

L'OAP des Prés Salés Ouest, située dans l'entité du bourg, concerne un site déjà partiellement urbanisé entre la RD 650 et la voie ferrée, en façade littorale. Le projet prévoit 65 à 85 logements (50 % sociaux), un musée, de l'hôtellerie, des activités économiques et de loisirs. L'objectif est de restructurer un quartier urbain autour de formes denses (R+2), favorisant les mobilités douces et intégrant les enjeux de biodiversité, de gestion des eaux et d'assainissement.

Cependant, le schéma d'orientation manque de lisibilité à grande échelle et ne précise pas suffisamment les principes paysagers, notamment la valorisation de la façade maritime, le traitement des lisières et l'implantation des essences végétales. Ces éléments sont essentiels pour garantir une intégration paysagère de qualité. Les cheminements doux doivent respecter les recommandations du CEREMA (largeur minimale de 3 mètres, revêtement pérenne et/ou suffisamment entretenu et facilité d'accès notamment aux Personnes à Mobilités Réduites)

**L'OAP étant en contact avec le massif forestier sur son versant nord, celle-ci devra intégrer la bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre le massif boisé et le projet. Ces dispositions devront être traduites dans le règlement du PLU.**



### **OAP n°2 – L'enclos du cap Lande**

L'OAP « Enclos du Cap Lande » prévoit 58 logements (50% sociaux) sur un îlot boisé de 14 ha situé dans un quartier pavillonnaire en cœur de ville. Le projet propose une densification mesurée (villas collectives, pavillons groupés), des stationnements en grappes, des revêtements perméables et une gestion des eaux pluviales par infiltration. Il vise la préservation de la trame végétale, en particulier en lisière du site, et favorise les circulations douces.

Le schéma d'orientation est équilibré, mais la qualité environnementale reste limitée: seuls 18 arbres sont identifiés comme conservés, aucun taux minimal d'espace non artificialisé n'est fixé, et aucun diagnostic phytosanitaire n'est imposé à l'opérateur. Enfin, l'intégration paysagère souffre du manque de traitement des limites et de l'absence de coupes ou de schémas explicites.

### **OAP n°3 – Bordes Est**

L'OAP de « Bordes Est » concerne un site de 1,2 ha au nord de l'agglomération, dans un tissu pavillonnaire à proximité du Bassin d'Arcachon. Elle prévoit environ 50 logements (50% sociaux), dans une logique de densification maîtrisée, avec de l'habitat individuel en périphérie et un petit collectif en cœur d'îlot.

L'aménagement intègre la préservation d'un îlot boisé central, un maillage viaire nord-sud, des cheminements doux et des revêtements perméables, avec une gestion des eaux par infiltration. Le projet prend en compte les enjeux environnementaux liés à la proximité des Prés Salés et au Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM). Toutefois, le schéma d'orientation manque de précision, notamment pour encadrer la forme urbaine et les transitions paysagères.

#### **OAP n°4 – Lède de la Seuve**

L'OAP « Lède de la Seuve » prévoit 60 logements (dont 75% sociaux) sur un site de 2,3 ha en limite sud de l'agglomération, à proximité du cimetière. L'aménagement s'appuie sur le relief pour organiser deux secteurs (individuel à l'ouest, petits collectifs à l'est), en préservant les alignements arborés et les continuités écologiques. Le projet prend en compte la gestion des eaux pluviales, les espèces locales et les risques naturels.

Cependant, les principes d'aménagement paysager restent très généraux, similaires à ceux utilisés dans d'autres OAP, sans adaptation claire au site. Le schéma d'orientation manque de précision et n'intègre ni coupe, ni traitement explicite des limites ou de l'insertion dans le relief.

**L'OAP est en contact avec le massif forestier sur un linéaire d'environ 16m sur son versant sud-ouest. Cette partie devra intégrer la bande sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre massif boisé et le projet. Ces dispositions devront également être traduites dans le règlement du PLU.**



#### **OAP n°5 – Le Baou Les Maraîchers**

L'OAP « Le Baou – Les Maraîchers » prévoit 250 logements (60% sociaux) sur 11 ha en entrée de ville, avec un programme mixte (logements, commerces, hôtellerie, activités tertiaires, pôle multimodal). Le projet vise une requalification urbaine avec un traitement paysager structuré le long de la RN 250 et une transition vers le tissu pavillonnaire.

Toutefois, le schéma reste général : pas de coupe, principes paysagers peu adaptés, absence de traitement clair du boulevard du Pyla. La qualité des abords (parking public, carrefour rue du Baou/rue Victor Hugo) n'est pas intégrée, malgré l'enjeu identifié dans le diagnostic.

### **OAP n°6 – Secary**

L'OAP « Sécarry » prévoit 150 logements (60% sociaux) sur 4,3ha entre quartier pavillonnaire et zone d'activités, avec un habitat mixte et un maillage viaire structurant. Le projet prend en compte les eaux pluviales, la remontée de nappe et prévoit de préserver certains arbres.

Les principes paysagers sont génériques (reproduits d'autres OAP), sans adaptation au contexte boisé. Le schéma d'orientation manque de lisibilité, de coupe et de traitement des limites, illustrant une tendance à la banalisation des formes urbaines déjà évoquée dans la Charte paysagère de 2011.

### **OAP n°7 – La Humeyre**

L'OAP 7 « La Humeyre » prévoit 120 logements (50% sociaux) et des commerces en rez-de-chaussée sur un site stratégique de 1,1ha en façade portuaire, proche du centre-ville. Le projet vise une recomposition urbaine mixte et attractive, avec valorisation du front portuaire, création d'espaces publics qualitatifs, liaisons vers la gare et respect du patrimoine bâti existant. Il prévoit une densification en R+2, une gestion des eaux pluviales adaptée et des cheminements doux vers les axes majeurs.

Le schéma d'orientation reste toutefois général : il manque de coupes, de précisions sur les formes urbaines et les transitions, et n'encadre pas clairement l'articulation entre espaces publics et privés. La réussite du projet dépendra du respect rigoureux des prescriptions environnementales et patrimoniales.

### **OAP n°8 – Cap de Mount**

L'OAP 8 « Cap de Mount » prévoit 150 logements (60% sociaux) sur 5,7ha, à l'entrée nord de Cazaux, entre zone commerciale et forêt Natura 2000. Elle propose un habitat mixte, des cheminements doux, ainsi qu'une bande de 50m de recul incendie (non définie dans son usage) et un recul paysager sur la RD 112.

Le schéma reste général, sans coupe ni précision sur les transitions urbaines et paysagères. L'entrée de ville, pourtant stratégique, est insuffisamment mise en valeur au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic.

**L'OAP étant en contact avec le massif forestier sur son versant ouest, celle-ci devra prévoir la bande sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre massif boisé et le projet. Afin de remplir cette obligation et considérant l'existence d'une craste et d'une SUP déboisée à l'ouest, la commune a la possibilité de réduire le couvert forestier à 10 % sur la partie située entre la ripisylve et le bâti afin d'assurer une gestion efficiente du risque feu de forêt.**

### **OAP n°9 – Jaumar pins de Cazaux**

L'OAP « Jaumar Pins de Cazaux » prévoit 40 logements (50% sociaux) sur un site boisé en bordure de quartier pavillonnaire, à proximité du massif forestier. Le projet combine habitat pavillonnaire groupé et petits collectifs (R+1), en intégrant la gestion des eaux pluviales et la préservation des zones humides.

Une bande de recul incendie est prévue, mais sans précision sur sa largeur ni ses usages. Le schéma d'orientation, bien que cohérent, reste général, sans coupe ni détail sur l'intégration paysagère. Le projet nécessite un cadrage plus précis pour assurer une transition maîtrisée entre espaces bâtis et milieux naturels. L'OAP pourrait davantage

assurer la continuité et la sécurité des liaisons douces vers les équipements (commerces, pistes existantes).

**L'OAP étant en contact avec le massif forestier sur son versant sud, celle-ci devra intégrer la bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre massif boisé et le projet. Ces dispositions devront également être traduites dans le règlement du PLU.**

#### **OAP n°10 – Cazaux Ouest/canal**

L'OAP « Cazaux Ouest / Canal » prévoit 50 logements (50 % sociaux) sur un site stratégique de 5,7 ha, avec des activités tertiaires et un maillage viaire favorisant les cheminements doux. Le projet vise une bonne articulation avec le canal et les quartiers voisins. Il chevauche en partie une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

Le schéma d'orientation est pertinent mais reste trop général, sans précisions sur les formes urbaines ni traitement des transitions paysagères. Aucune coupe n'est fournie pour illustrer l'intégration du projet dans son environnement. La cohérence globale est là, mais la réussite dépendra de la mise en œuvre rigoureuse des prescriptions techniques.

#### **OAP n°11 – Cazaux Nord 1**

L'OAP « Cazaux Nord 1 » prévoit 50 logements (50 % sociaux) sur 6,2 ha à l'interface entre tissu pavillonnaire et espaces naturels, avec un habitat mixte en R+2. Elle comprend un maillage viaire structurant et des cheminements doux. Une bande de recul incendie est prévue en lisière forestière, mais sans précision sur sa largeur ni ses usages, en contradiction avec le SCOT.

Le schéma reste trop général, sans coupe ni détails sur les transitions paysagères ou formes urbaines. L'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable de l'OAP 8, conformément à la loi Littoral.



**L'OAP représente enfin une augmentation du linéaire et de l'interface avec la forêt en contradiction avec la prescription 64 du SCOT. Elle devra également intégrer la bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre massif boisé et le projet. Ces dispositions devront être traduites dans le règlement du PLU.**

## OAP n°12 – Cazaux Nord 2

L'OAP « Cazaux Nord 2 » prévoit un camping d'une capacité d'accueil d'environ 600 personnes sur une superficie de 4ha. Elle représente une augmentation du linéaire et de l'interface avec la forêt en contradiction avec la prescription 64 du SCOT. Elle devra également intégrer la bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre massif boisé et le projet. Ces dispositions devront être traduites dans le règlement du PLU.



### 2.3. Activités économiques, équipements et services

#### *2.3.1. Localisation et consommation d'espace des activités économiques et commerciales*

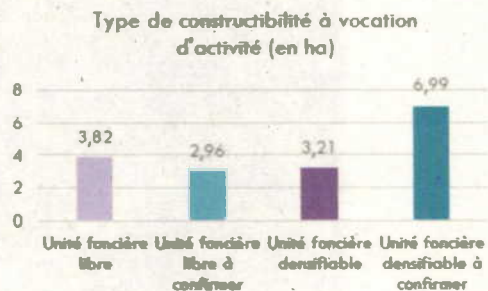
Le PADD comprend comme objectif de « Se réapproprier le secteur de la façade maritime, en développant un parcours marchand et un parc actif et naturel, avec la mise en place d'une OAP. Il est envisagé notamment le développement d'activités économiques (commerces, restauration, artisanat...) sur une partie de la façade maritime, où actuellement des bâtiments existants sont en état dégradé voire en friche. »

L'étude de densification identifie 16,98 hectares d'espaces libre à vocation d'activités économiques.

Une analyse de la consommation d'espace des dix dernières années à été réalisée au sein du RP page 22. Toutes vocations confondues et tous types d'espaces confondus, 129,76 hectares ont été consommés à La Teste-de-Buch. 42,56 ha à vocation d'activité économique / tourisme ont été consommés à LTDB.



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

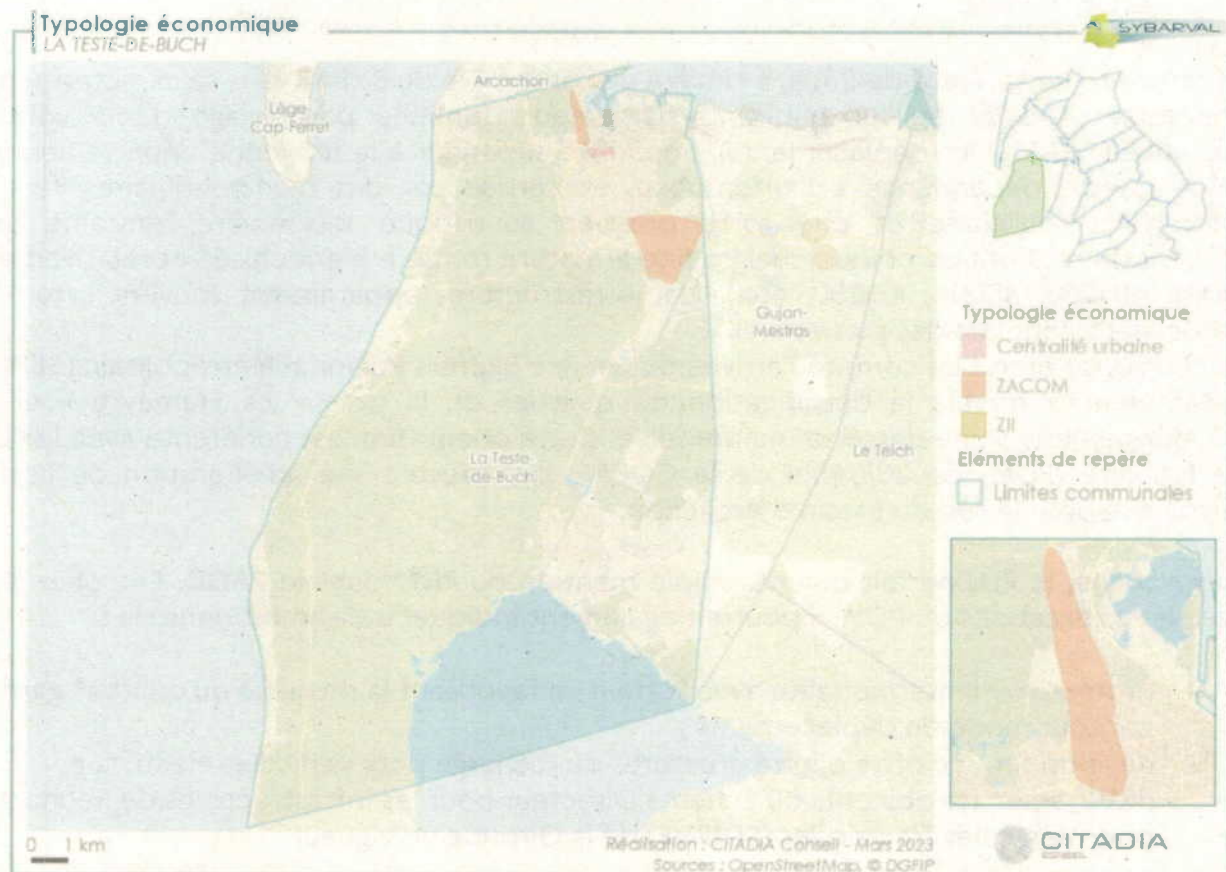


Parmi ces espaces libres, 4,54 hectares se trouvent en espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF). 2,96 hectares sont considérés non libres car des projets sont déjà existants sur ces terrains, au moment de la rédaction du diagnostic.

Les ZACOM concernent les pôles commerciaux qui concentrent l'offre commerciale la plus importante, la plus lourde et la plus diversifiée du territoire. Si ces pôles ne peuvent pas être apparentés à des centralités, de par leur caractère monofonctionnel, ils demeurent attractifs et répondent aux besoins des populations, allant de l'échelle de la quotidienneté jusqu'aux fréquentations occasionnelles.

La commune dispose de deux zones commerciales majeures situées le long de la RN 250 et identifiées dans le SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre : - le secteur de Cap Océan ; - le secteur de Caillivole EIC (Espace Industriel et Commercial), conforté par le Pôle de Santé (intégré au Parc d'Activités du Pays de Buch).

La prescription 200 du SCOT définit les centralités urbaines et les secteurs d'implantation périphériques (ZACOM et ZII) comme localisations préférentielles pour les commerces. Toutefois, plusieurs zonages du règlement du PLU, notamment les zones 1AUB et Uc, autorisent les commerces en dehors de ces zones.



Extrait DOO du SCoT Sybarval p50

### 2.3.2. L'OAP « Économie »

L'OAP thématique « Économie » définit une stratégie de valorisation des zones d'activités sur l'ensemble du territoire communal, visant l'intensification des fonctions économiques, l'optimisation foncière et une meilleure intégration architecturale et paysagère. Elle intègre les enjeux de transition écologique et de gestion des flux.

Cependant, le document reste très général, sans zooms ni coupes permettant de concrétiser les orientations. Les modalités d'articulation entre les zones et les échelles d'intervention ne sont pas précisées, ce qui affaiblit son encadrement opérationnel. L'OAP reste cohérente sur le fond, mais nécessite un cadrage plus rigoureux pour être réellement efficace. Enfin, elle pourrait intégrer davantage les problématiques de mobilité douce, d'accessibilité universelle, de stationnement et des infrastructures de recharge de véhicules électriques.

## 2.4. Mobilités

Le territoire de La Teste-de-Buch, à l'image de l'ensemble du SYBARVAL, se caractérise par une forte mobilité de ses habitants, largement dominée par l'usage de la voiture individuelle (72 % des déplacements), un chiffre supérieur à la moyenne départementale (70 %). Cette dépendance à l'automobile, exacerbée par des flux pendulaires vers la métropole bordelaise et une forte pression touristique saisonnière, entraîne une congestion routière chronique, malgré une armature routière hiérarchisée et relativement dense (RN250, RD218, RD650, etc.). Les infrastructures apparaissent souvent saturées, particulièrement lors des pics estivaux.

Le PLU révisé prend en compte l'arrivée du Service Express Régional Métropolitain (SERM), notamment à travers la densification du quartier de la gare « La Humeyre » et le développement d'une desserte multimodale. Cette orientation est cohérente avec le Plan de Mobilité (PDM) du 26/04/24 de la COBAS, qui prévoit une amélioration de l'offre ferroviaire pour le sud du Bassin d'Arcachon.

En revanche, le PLU ne fait qu'une simple mention du PDM dans le PADD. En cohérence avec les orientations du PDM, il pourrait également indiquer qu'il ambitionne de :

- promouvoir l'intermodalité avec le train en favorisant la desserte du quartier gare par tout mode de déplacements ;
- développer une offre d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) selon les objectifs du Schéma Directeur pour les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (SDIRVE) de la Gironde en vigueur.

Des OAP thématiques consacrées à la mobilité auraient également permis d'assurer une meilleure lisibilité de ces objectifs, en renforçant la cohérence entre ambitions et planifications avec le PDM de la COBAS.

Le réseau de transports en commun, bien que présent et renforcé en période estivale, reste inégalement réparti : les périphéries (Cazaux, Pyla) sont moins bien desservies que le centre-ville. Ce déséquilibre, couplé à des cadences faibles et une accessibilité encore déficiente, limite leur attractivité, en particulier pour une population vieillissante croissante.

La mobilité partagée et la transition énergétique représentent également des leviers importants. Le développement de parkings relais et d'aires de covoiturage, ainsi que le déploiement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE), en cohérence avec le schéma directeur du Syndicat Départemental Énergies et Environnement de la Gironde (SDEEG), validé en mars 2023 (action 16 du PDM), devraient être intégrés aux documents de planification. Il conviendrait également de prévoir des emplacements pour ces équipements dans les zones économiques et dans les futures zones d'aménagement, comme le recommande l'action 21 du PDM.

La création de parkings relais et de covoiturage mériterait une prise en compte plus précise (actions 5 et 17), ainsi qu'une desserte en transport collectif plus pertinente et intégrée au sein des futures zones d'aménagement (action 4). Il en va de même avec la mise en place d'emplacements réservés pour les Personnes à Mobilités Réduites et l'accessibilité des voiries et des espaces publics, conformément aux actions 12 et 13 du PDM.

Par ailleurs, la politique de mobilités douces impulsée par la COBAS, illustrée par le développement du maillage cyclable et la valorisation d'itinéraires structurants comme la Vélodyssée, reste souvent cantonnée à une logique touristique. Une planification plus volontariste favoriserait leur usage dans les déplacements quotidiens (travail, école,

services). L'article L228-2 du Code de l'environnement rappelle d'ailleurs l'obligation de prendre en compte les itinéraires cyclables lors des rénovations ou créations de voiries, notamment en intra-zones.

Enfin, bien que le stationnement soit aujourd'hui bien dimensionné (plus de 1000 places gratuites dans l'hypercentre), cette offre pourrait, à moyen terme, accentuer la pression foncière et l'artificialisation, en contradiction avec les objectifs de réduction des émissions de Gaz à Effets de Serres (GES) et de limitation de l'extension urbaine (loi ZAN, 2021). La logique de mutualisation engagée par la commune avec l'arrivée du SERM (aires de covoiturage, intermodalité, gare) apparaît donc indispensable et devrait être renforcée.

En conclusion, l'accueil de nouvelles populations à La Teste-de-Buch s'inscrit dans une dynamique de développement soutenu, mais nécessite une articulation plus fine entre urbanisation, équipements publics et dessertes en transports collectifs. Les outils actuels (restructuration d'échangeurs, transport à la demande, OAP) témoignent d'une volonté de maîtrise et gagneraient à s'inscrire dans une stratégie globale et coordonnée pour répondre aux défis de durabilité, d'accessibilité et de transition écologique.

### 3. Environnement et cadre de vie

#### 3.1. Protection de l'environnement et mise en œuvre de la démarche ERC

La commune possède un patrimoine naturel très riche. De nombreuses zones protégées et espaces classés couvrent la majorité du territoire, terrestre comme maritime : 5 sites Natura 2000, des ZNIEFF de type I et de type II, une ZICO, 6 sites classés Espaces Naturels Sensibles, une Réserve Naturelle Nationale, un Parc naturel Marin et des sites du conservatoire du littoral.

##### 3.1.1. Mise en œuvre de la démarche ERC

L'article R 104-18 du Code de l'urbanisme précise que : « Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant : 5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ».

Au sein du tome État initial de l'environnement (page 135) du Rapport de Présentation, une présentation de la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser) est réalisée. La méthodologie des investigations naturalistes, réalisées en mars 2024, est clairement exposée. Sur les 18 sites envisagés, cinq n'ont pas fait l'objet d'une investigation naturaliste (faune, flore, zone humide) en raison de difficultés d'accès car il s'agissait de propriétés privées clôturées (sites 6, 7, 9, 15, 16). Ces cinq sites correspondent à des dents creuses en milieu urbain.

Le résultat des investigations sur les 18 sites envisagés présente un certain nombre d'enjeux de biodiversité, en lien avec la Trame Verte et Bleue. Le diagnostic précis de chaque secteur est présenté en annexe du tome Évaluation Environnementale du rapport de présentation.

À la suite de ces investigations écologiques, sur les 18 secteurs envisagés :

- trois secteurs ont été totalement évités et classés en zone naturelle (secteurs 1, 3, 11) ;
- trois secteurs ont vu leur périmètre réduit et ont été classés partiellement en zone à urbaniser et en zone naturelle, agricole ou 2AU fermée à l'urbanisation (secteurs 10, 12, 13) ;
- deux sites ont été intégralement classés en zone à urbaniser (secteurs 2, 4) ;
- dix secteurs ont été classés en zone urbaine car ils se situent déjà au sein du tissu urbain existant (secteurs 5 à 9 et 14 à 18).

### 3.1.2. L'intégration des protections environnementales dans le règlement

Les zones 1AU et Ux au nord du secteur Cazaux sont situées en partie sur la ZNIEFF de type I associée à la craste de Nezer. En dehors de ces cas, les sites et espaces protégés sont en grande majorité couverts par un zonage de type N, Nr, Np, NEPR, NRfu, NLa et NS pour les sites terrestres, et NM, Nmb et Nmi pour les sites marins. Quelques secteurs font exception : le secteur urbanisé autour du golf correspondant aux zones UD, UG1 et UG2, la zone UMo correspondant aux ports de la Teste et du Rocher, et un secteur de 6,5 ha classé en zone A.

L'analyse de la Trame Verte et Bleue révèle des enjeux particuliers autour des réseaux de cours d'eau, notamment en milieu urbain. Le PADD indique ainsi une volonté de considérer l'eau comme un outil d'aménagement, et de préserver les milieux sensibles liés aux cours d'eau et zones humides.

Le rapport de présentation indique notamment que « Les principaux cours d'eau de la commune et leurs ripisylves sont protégés par un classement en zone NR ou NP et souvent par un EBC » (RP tome 3 p.166). Or, on retrouve par exemple au nord-est de la commune une ZNIEFF de type I associée à la craste de Nezer identifiée en zone N au règlement graphique. Afin de garantir la cohérence entre les pièces du PLU, cette zone devra être requalifiée en Nr ou Np.



ZNIEFF associée à la craste de Nezer (au nord de la RN250)

Le règlement identifie également 280 éléments ponctuels et 105,64 ha d'éléments surfaciques à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il est indiqué dans le rapport de présentation que cela inclut notamment « des sites destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires au titre des atteintes à la biodiversité » (RP tome 3 p. 168). Or, les sites en question ne font pas tous l'objet de protection au règlement graphique, en particulier ceux correspondant à la mesure 13988 (aux abords de la N250), ainsi que de la mesure 78 dont le classement en zone agricole semble par ailleurs incohérent avec la nature du terrain.



Site destiné à la mise en œuvre de la mesure compensatoire 78, identifié en zone A au règlement.

### **3.2. Protection du patrimoine paysager et architectural**

#### **3.2.1. La prise en compte des paysages et des objectifs de qualité paysagère dans le PLU**

L'analyse paysagère présente dans l'État Initial de l'Environnement aborde de façon particulièrement intéressante les différents paysages, dynamiques et enjeux présents sur la commune. L'approche paysagère prend en compte les études et documents antérieurs (Charte, Atlas,...), se les approprie et les restitue à différentes échelles, que ce soit sur l'ensemble du territoire communal mais aussi sur les trois principaux secteurs urbanisés (le bourg, le secteur du Pyla et de Cazaux).

Chaque secteur (bourg, Pyla, Cazaux) est ainsi défini par ses caractéristiques urbaines et paysagères propres, par l'impact qu'ils ont sur le territoire (en termes d'urbanisation et d'évolution des paysages et des espaces NAF) mais aussi inversement par l'impact du territoire sur ces secteurs (incendies, préservation de la forêt et des espaces naturels comme les prés salés par exemple).

Les éléments graphiques présents dans le document (cartes, photographies, schémas et coupes) permettent une meilleure compréhension du contexte et des enjeux, notamment pour ce qui concerne les coupures d'urbanisation, des entrées de ville voire des vues et panoramas. Cependant, pour les entrées de ville, si plusieurs sont cartographiées, une seule est vraiment citée dans le dossier, l'entrée de ville du Baou.

Les coupures d'urbanisation retenues proviennent principalement de la prise en compte de la Loi Littoral dans le rapport de présentation et dans la partie 3 sur « l'explication du projet et de la déclinaison réglementaire » (p.220 et 221). Il est nécessaire de préciser que les coupures d'urbanisation ne doivent pas s'entendre seulement comme une coupure entre deux secteurs urbanisés, mais aussi lorsque qu'une voirie représente, d'un côté et de l'autre d'une voie, une limite à l'urbanisation.

Les objectifs de qualité paysagère dans un PLU visent à préserver, valoriser et aménager le paysage pour garantir un cadre de vie agréable, durable et respectueux de l'environnement.

Dans le projet, ces objectifs ne sont pas directement cités et listés mais peuvent se retrouver dans :

- la protection des paysages remarquables. En identifiant et en protégeant les sites naturels, les panoramas, les vues remarquables et les éléments paysagers emblématiques (forêts, cours d'eau, collines, etc.). Dans le projet, cela se retrouve par exemple dans la protection des cabanes forestières, des cabanes sur l'Île aux oiseaux et des cabanes ostréicoles ;
- par l'Intégration harmonieuse des constructions tel le renouvellement urbain dans le bourg (lorsqu'il prend en compte les matériaux, les couleurs, les formes et la densité), la qualité d'intégration urbaine au Pyla, la protection des secteurs et éléments paysagers au titre de l'article L151-19 ;
- par la préservation de la biodiversité avec le maintien et le renforcement des continuités écologiques (TVB, ZNIEFF..., les espaces verts, les haies, les boisements) afin de préserver la faune et la flore locales., mais aussi les protections au titre de l'article L151-23
- la qualité des espaces publics et des abords. Améliorer et valoriser les espaces publics (parcs, places, chemins), leurs aménagements et leurs connexions paysagères. Dans le dossier, une attention particulière est portée à la qualité des espaces publics au Pyla, notamment la préservation des allées ;
- la gestion durable de l'environnement. Sur ce point, se retrouvent les pratiques d'aménagement qui limitent l'impact environnemental, comme la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'érosion, ou la réduction de la pollution visuelle (panneaux publicitaires, éclairage, etc.) ;
- le maintien des caractères ruraux ou urbains spécifiques. Conserver l'identité paysagère locale, qu'elle soit rurale, périurbaine ou urbaine, en respectant les spécificités culturelles et historiques.

Certains points nécessiteraient cependant d'être développés comme le traitement des entrées de ville ou partagés comme la réduction de la pollution visuelle (éclairage public...). Les éléments pertinents du règlement local de publicité pourraient être spécifiés dans le PLU. Les règles concernant les constructions rendues possibles en zone naturelle gagneraient également à être enrichies pour garantir une insertion paysagère satisfaisante des constructions et aménagements.

### 3.2.2. La protection du patrimoine architectural

Aux pages 155 et 156 du document d'explication du projet ainsi que dans le règlement écrit (zones NMi, NR et NRfu) relatif aux cabanes ostréicoles et forestières, une vigilance particulière doit être portée à la rédaction concernant les exigences en matière de qualité architecturale et environnementale. En l'état, les formulations apparaissent trop permissives, voire présentent des contradictions avec les cahiers de prescriptions co-construits et appliqués par les services en charge des sites classés.

L'inventaire du patrimoine des cabanes forestières n'a pas été actualisé depuis l'incendie de juillet 2022, qui a entraîné la destruction d'un grand nombre de cabanes de résinier. Il est nécessaire de procéder à un nouveau recensement, plus exhaustif que le précédent. Ce recensement devrait, pour chaque cabane, inclure les informations suivantes : la parcelle cadastrale concernée, la date de construction, les matériaux utilisés, ainsi que des photographies du bâtiment plus grandes et plus précises.

L'inventaire n'a par ailleurs pas vocation à être intégré dans le volet réglementaire du PLU. Il pourra être placé dans le dossier des annexes, à l'instar de la Charte architecturale communale. En effet, le contenu du dossier du règlement écrit est exclusivement réservé aux documents réglementaires.

La Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) élaborée par la commune en 2007, n'ayant pas abouti, il convient d'éviter toute référence à ce document (pages 19 et 124) et ce de manière à éviter toute confusion. Concernant la servitude AC2 correspondant à la protection des sites et monuments naturels, le service gestionnaire est la DREAL.

### 3.2.3. Le cas du quartier du Pyla, élément patrimonial unique

La commune a érigé en priorité la préservation du patrimoine architectural présent dans le quartier du Pyla. L'État salue cette initiative qui répond aux enjeux du territoire.

Le couvert forestier qui fait l'identité même du quartier du Pyla tend à diminuer par manque d'entretien et de mesures de régénération, du fait de la densification des constructions. Le projet de PLU note ainsi une tendance à l'atténuation des composantes naturelles, avec la banalisation du paysage. De même, le fort développement de l'urbanisation des dernières décennies et la pression foncière ont fait diminuer cette présence arborescente dans les quartiers récents.

Il est fait le constat qu'une certaine identité locale est ainsi abandonnée peu à peu au profit d'ambiances résidentielles plus périurbaines et banales où les relations entre habitat et forêt sont relativement faibles. Il arrive donc de trouver des lotissements avec une forme urbaine fermée et des caractéristiques banalisantes : parcelles en limite du lotissement tournant le dos à la forêt (grillages, clôtures, haies de thuyas...), accès à la forêt peu nombreux ou absents, continuité de cheminements rompue ou menacée. Le constat est donc fait que la « Charte paysagère de Pyla-sur-Mer de 2011 » n'a pu empêcher la banalisation des compositions urbaines.

Cependant, le diagnostic ne localise pas les secteurs ayant été banalisés ce qui ne permet pas la rédaction d'un règlement permettant de respecter les préconisations présentes dans la charte. De même, le projet pourrait élargir la notion d'« Habiter sous la forêt » à d'autres secteurs de la commune (bourg, Cazaux...) suivant les projets envisagés.

Dans les zones de protections paysagères et le quartier Pyla-sur-Mer, l'implantation des

constructions doit tenir compte de la végétation existante et du système racinaire des arbres pour garantir leur bon ancrage dans le sol. À cet effet, toute construction ou extension devra être située à une distance minimale de 5 mètres de part et d'autre du tronc, ou en dehors de la zone de projection au sol du houppier.

Le règlement UPAC interdit les équipements sportifs. Toutefois, la justification de ce zonage mentionne à raison l'école de voile, assimilée à un équipement sportif, comme un élément emblématique du secteur. L'État recommande de clarifier cette incohérence et de justifier s'il y a lieu l'interdiction des équipements sportifs sur ce secteur.

Par ailleurs, une zone 2AU est envisagée au nord du quartier de Pyla-sur-Mer. Il s'agit de la seule partie entre Arcachon et la Dune qui n'a pas été entièrement urbanisée, offrant ainsi un espace de respiration et une vue remarquable depuis le littoral sur le coteau boisé. **Afin de préserver la qualité paysagère et les caractéristiques actuelles des lieux, toute zone 2AU est à écarter. Le secteur doit être compris en zone naturelle et le couvert arboré existant doit être protégé (EBC).**

Enfin, la villa Rothschild au Pyla-sur-Mer a été protégée au titre des sites inscrits par arrêté ministériel du 9 juin 1943. Aussi, comme mentionné dans l'atlas des sites de la Gironde, il est essentiel de préserver et renforcer la façade végétale ainsi que l'unité de traitement de la digue en rive du bassin. Cela implique de conserver le couvert végétal existant et de replanter de jeunes pins en remplacement des arbres disparus sous les tennis et les maisons. Le projet de PLU prévoit sur cette emprise un zonage « UP1 » et identifie des « espaces arborés majeurs » à protéger en bordure des voies et de la façade littorale.

Or, pour répondre aux enjeux du secteur et aux préconisations mentionnées dans l'atlas des sites, l'intégralité de l'emprise du site inscrit doit faire l'objet d'une protection renforcée. **Pour cela, il est attendu un zonage de type EBC, ou à minima une identification et protection intégrale du site au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.**

### 3.3. Application de la Loi Littoral

La commune est soumise à la loi Littoral, qui régit l'urbanisation des communes littorales en fixant des principes d'aménagement et de protection du littoral. Ces règles sont intégrées dans le Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L.121-1 à L.121-30.

Le SCOT, en intégrant les exigences de la Loi Littoral, fixe le cadre de compatibilité auquel devra se conformer le PLU, notamment en matière de paysage, d'urbanisme et de préservation des espaces littoraux.

#### 3.3.1. Espaces constitutifs du littoral

##### La bande littorale (art. L.121-16 à L.121-19)

Conformément à la loi, aucune construction ou installation n'est permise dans la bande littorale de 100 mètres hormis celles autorisées par le Code de l'Urbanisme. Ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination. La bande littorale est clairement identifiée sur le règlement graphique, et les règles d'autorisation y afférentes sont respectées dans le règlement écrit. **La commune est donc compatible avec les prescriptions du SCOT en vigueur.**

La hauteur des plus hautes eaux étant conditionnée à des facteurs maritimes naturels, il conviendra pour la commune de prendre en compte l'évolution de la bande littorale au

sein du règlement graphique au titre de l'article L.121-22-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **Les espaces proches du rivage (art. L.121-13 à L.121-15)**

Le PLU arrêté de la commune identifie les espaces proches du rivage (EPR) en reprenant directement les dispositions et cartographie du SCOT en vigueur. La délimitation des EPR a été réalisée via une approche géomatique prenant en compte la co-visibilité depuis le rivage, la configuration des lieux, la présence de ruptures visuelles ou fonctionnelles, ainsi que les limites de salure des eaux. Plusieurs zones situées au sein des espaces proches du rivage correspondent à une activité maritime et plus généralement en lien avec le littoral. Ces derniers sont repris au sein du projet de PLU (p.68, tome EIE, du rapport de présentation).

En vertu de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, ces secteurs sont soumis au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Au sein du règlement écrit et du rapport de présentation, les constructions d'extension sont limitées et justifiées conformément aux dispositions du SCOT et de la législation en vigueur.

Toutefois, ces espaces sont identifiés au sein de plusieurs zonages rendant la lecture et la compréhension complexe tant au sein du règlement écrit que graphique. Ainsi, bien qu'il soit difficile d'identifier les secteurs associés aux EPR, ces derniers peuvent correspondre notamment aux zonages Nepr, NP, NR, NRfu. Le règlement écrit mentionne que ces espaces relèvent de zones naturelles de protection des espaces remarquables identifiés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme et des espaces naturels proches du rivage.

**Le PLU arrêté reprend la délimitation des espaces proches du rivage (EPR) définie dans le SCOT. Ces EPR comprennent des zones liées aux activités maritimes et au littoral. Toutefois, leur identification dans le PLU est complexe car ils ne sont pas caractérisés en tant que tels. Afin de fournir une information claire au public, la commune devra identifier explicitement les EPR sur le règlement graphique.**

#### *3.3.2. Les espaces naturels du territoire au titre de la Loi littoral*

#### **Les espaces remarquables (art. L.121-23 à L.121-26 et R.121-4 à R.121-6)**

Le projet de PLU reprend le zonage des espaces remarquables identifiés par le SCOT du SYBARVAL. Ces espaces sont protégés par les articles L. 121-23 et L. 121-24 du Code de l'Urbanisme et seuls des aménagements légers définis limitativement par l'article R. 121-5 du même code sont autorisés.

Toutefois, le règlement du PLU permet des extensions de constructions existantes de différentes nature en espaces remarquables en zone NLa (parkings, commerces, restauration, artisanat, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements sportifs, bureau, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol). Ces dispositions ne sont pas conformes avec l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme, qui prévoit en espace remarquable des dispositions spécifiques pour les extensions bâtementaires et les constructions de parking. Par ailleurs, la circulaire du 15 septembre 2005 précise qu'en espaces remarquables les extensions de construction existantes doivent être limitées de 10 % à 20 % maximum de la surface initiale du bâtiment. Les zonages NLhi et Nlt comportent également des dispositions contraires à la Loi littoral qui doivent être retirées.

**L'État constate que le zonage effectué par la commune est compatible avec le SCOT, mais que des éléments du règlement écrit du PLU applicables sur les espaces remarquables ne sont pas compatibles avec le SCOT et ne sont pas conformes avec**

l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme. Ils doivent donc être corrigés.

#### **Les espaces boisés les plus significatifs (EBS) (art. L.121-27)**

Les Espaces Boisés Classés et Significatifs (EBS) sont protégés au sein du règlement écrit et graphique conformément à la réglementation en vigueur. Ils s'étendent sur les zonages NP, Nrfu, NR et NV. Au sein de ces secteurs, le règlement écrit protège ces espaces naturels : aucun usages des sols, changements de destinations, de nouvelles constructions ou de quelconques activités n'est autorisé en raison de considérations liées à la préservation des enjeux environnementaux et/ou à la protection des qualités paysagères du site.

Le projet de PLU prévoit le classement de 55 ha d'EBS supplémentaires et le déclassement de 87 ha d'EBS. L'article 121-27 du Code de l'urbanisme indique que les déclassements d'EBS doivent reposer sur la démonstration que les espaces déclassés ne constituent plus des espaces boisés significatifs de la commune. Dans cette optique, la jurisprudence a établi qu'un classement en EBS n'était pas de nature à compenser le déclassement d'un autre EBS. Les déclassements doivent également être compatibles avec le SCOT.

Les évolutions sur la façade océane et dans le cadre des plans plage prévoient un classement de 15ha et un déclassement de 68ha d'EBS. Elles sont motivées par l'érosion et résultent donc d'une évolution de l'occupation des sols. **Ces projets sont compatibles avec le SCOT et les motifs indiqués par la commune démontrent que les espaces concernés n'appartiennent plus aux espaces boisés significatifs de la commune** (article L 121-7 du Code de l'urbanisme).

Le PLU prévoit le déclassement de 2ha d'EBS afin de créer un parking à proximité de la dune du Pilat. L'objectif du projet est de fluidifier la fréquentation du site. Cette parcelle, zonée en Nla, est située au sein du site classé de la Dune du Pilat et de la forêt usagère protégées par arrêtés ministériels du 9 juin 1943 et 28 juin 1994. Les équipements destinés à l'accueil du public (aires de stationnement notamment) doivent rester exceptionnels en site classé. Ce déclassement diffère du SCOT, qui identifie le secteur comme un EBS (règlement graphique du SCOT avec les EBS en vert ci-dessous). Par ailleurs, les arguments avancés dans le rapport de présentation ne mentionnent pas le fait que le boisement concerné ne constituerait plus un des espaces boisés significatifs de la commune. Le classement actuel du site en Natura 2000 et en ZNIEFF tendrait plutôt à démontrer l'intérêt environnemental du lieu et le fondement de son classement en EBS, remettant en question le déclassement envisagé au titre du L 121-7 du Code de l'urbanisme.

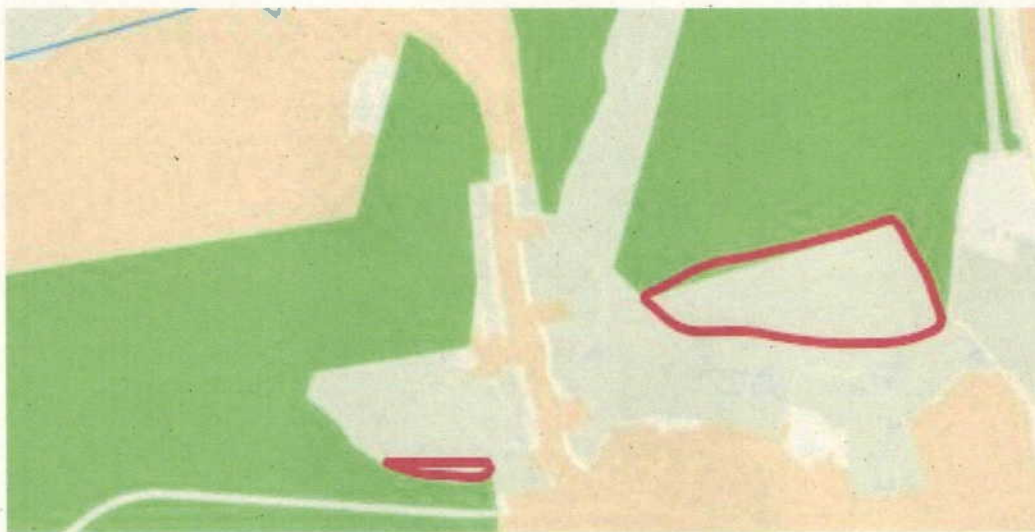
**Il est ainsi demandé à la commune de ne pas changer le zonage de cette parcelle, qui doit rester en zone naturelle stricte avec un fort niveau de protection comme sur le reste du site classé (Nrfu) et de ne pas déclasser l'EBS.**

En amont de tout projet d'aires de stationnement dans le site classé, il sera impératif de réaliser une étude des mobilités touristiques afin de définir les besoins réels sur ce secteur à moyen et long terme. **Si l'étude des mobilités confirme le besoin de nouvelles aires de stationnement, ce projet devrait être travaillé avec l'inspection des sites de Gironde de la DREAL, en privilégiant, si le site classé ne peut être écarté, l'implantation de tout nouvel aménagement à proximité immédiate des aménagements existants, soit du côté ouest de la route départementale, sous couvert de la réglementation en vigueur.**



Le PLU intègre également un projet de déclassement de 25ha d'EBS motivés par l'extension du Golf d'Arcachon. Dans le même temps, le PLU prévoit le classement de 40ha d'EBS à proximité. Le projet de la commune est compatible avec le SCOT (règlement graphique du SCOT avec les EBS ci-dessous). Les motifs avancés par la commune ne mentionnent pas le fait que les boisements concernés ne constitueraient plus un des espaces boisés significatifs de la commune (L. 121-27 du Code de l'urbanisme).

Le classement actuel du site en Natura 2000 et en ZNIEFF sur sa partie sud-ouest tend plutôt à démontrer l'intérêt environnemental du lieu et le fondement de son classement en EBS. Par ailleurs, la partie sud-ouest présente un fort intérêt paysager. Ainsi, l'atlas des sites conseillait déjà en 2007 de « redonner une homogénéité à la façade ouest du site [...] en plantant par exemple de jeunes pins pour retrouver l'esprit du lotissement d'origine ». Enfin, le classement d'EBS à proximité n'est pas de nature à motiver le déclassement d'autres EBS. **Au vu de ces éléments et afin d'assurer la conformité du PLU avec la réglementation, l'État demande à la commune de démontrer que les secteurs concernés ne constituent plus des espaces boisés significatifs de la commune ou, le cas échéant, de reconsidérer le projet tel qu'il est prévu.**



Les autres déclassements d'EBS se situent dans le secteur de Cazaux et dans l'enveloppe urbaine de La Teste pour une surface totale de 2,8ha. Ils sont motivés par une évolution de l'occupation des sols et sont compatibles avec le SCOT.

Conformément à la réglementation, l'opérateur RTE demande le déclassement des EBS sur les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 ARCACHON-FACTURE-LAMOTHE ;
- Liaison souterraine 63kV N0 1 ARCACHON (ENEDIS) – SECARY.

### 3.3.3. Définition des espaces urbanisés

#### Les Agglomérations et Villages

Trois entités urbaines principales sont identifiées dans le SCOT : La Teste, Pyla et Cazaux. Ces agglomérations structurent le développement urbain. **L'État constate que le périmètre décliné dans le projet de PLU est compatible avec le SCOT.**

#### Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Le secteur de Clair-Bois, situé en limite séparative avec la commune de Gujan-Mestras, est identifié comme SDU au sein du SCOT du SYBARVAL. Le SDU est ceinturé par un pourtour d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ce secteur répond à la réglementation en vigueur au titre de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit respecte le principe d'urbanisation limitée au sein de l'enveloppe urbaine en ne portant pas atteinte aux espaces naturels ou remarquables environnants. La commune a opéré un choix pertinent en classant en zone naturelle (Nv – secteur naturel en milieu marin) les espaces situés en dents creuses au sein du SDU, incluant des Espaces Boisés Classés (EBC). **Le périmètre retenu par le PLU est cohérent et compatible avec le SCOT.**

#### Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22)

**Le PLU reprend les éléments du SCOT qui identifie des coupures d'urbanisation** destinées à maintenir les continuités écologiques et paysagères entre les entités urbaines de La Teste, Pyla et Cazaux. Ces coupures structurent l'armature du territoire et s'opposent à toute forme de mitage.

### 3.3.4. Principe de continuité avec l'urbanisation construction d'annexes et extension de constructions existantes en secteur diffus

L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Le juge administratif considère qu'il résulte des dispositions du L.121-8, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 3 janvier 1986, qu'aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations et des villages (CE, 27/07/2015, n° 370846).

Le Conseil d'État précise que « le législateur a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée dans les communes du littoral. Toutefois, le simple agrandissement d'une construction existante, c'est-à-dire une extension présentant un caractère limité au regard de sa taille propre, de sa proportion par rapport à la construction et de la nature de la modification apportée, ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation prohibée par ces dispositions. Le caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction initiale, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement. » (CE, 30/04/2024, n° 490405)

En somme, les extensions de construction sont autorisées à condition de respecter un principe de proportionnalité avec la construction initiale. Par ailleurs, les annexes détachées des constructions existantes en secteur diffus sont interdites. Toutefois, les annexes pourront être regardées comme une extension de l'habitation existante sous condition cumulative qu'elles soient de taille limitée, situées à proximité immédiate et qu'elles forment avec elle un ensemble architectural (CE 15 avril 2016, n°389045).

Un certain nombre de dispositions du règlement ne respectent pas ces obligations. En premier lieu, le règlement de la zone N liste les constructions autorisées et indique de manière séparée et distincte que seules les extensions limitées à 30 % sont autorisées en secteur diffus (extrait ci-dessous).

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Seulement en NLa, NLc  En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	Restauration	Autorisée	Seulement en NLa et NLc  En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.

Cette séparation au sein du règlement entre les deux dispositions pourrait laisser penser que sont autorisées de nouvelles constructions. Afin de remédier à cette possible confusion, il convient d'intégrer explicitement la notion d'extension limitée des constructions existantes à toutes les constructions autorisées.

En deuxième lieu, le règlement indique que la surface de référence retenue pour calculer les 30 % d'extension limitée d'un bâtiment en secteur diffus se situe à la date d'approbation du PLU (p. 262). **La surface de référence doit être la surface initiale du bâtiment. Il convient donc de préciser que les 30 % portent sur la surface initiale du bâtiment, nonobstant les agrandissements ultérieurs ayant pu avoir lieu.**

En troisième lieu, les zonages A et N affirment : « les extensions et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées ». Dans ses pages p.264 et p.265, le règlement permet également la construction d'annexes non-accolées à l'existant. **Dans la mesure où elles permettent des extensions et des annexes de manière systématique, ces dispositions contreviennent au Code de l'urbanisme et doivent être retirées.**

En quatrième lieu, le zonage NLhi autorise des constructions en secteur diffus sans restrictions (p.262). Le zonage Nlt laisse la possibilité de réaliser des constructions nouvelles en secteur diffus, en secteur EBC. **Ces dispositions doivent être corrigées.**

La zone UZ correspond à la zone urbaine dédiée au parc zoologique de la commune et située en secteur diffus. Le règlement indique à juste titre que seule les extensions de bâtiment sont possibles, dans la limite de 30 % de l'emprise existante. **Afin de sécuriser l'usage de ces éventuelles extensions, l'État préconise que le PLU indique que ces extensions ne doivent concerner que les activités liées aux besoins de fonctionnement du zoo.**

**L'État demande à la commune que les dispositions liées à la Loi littoral soient rigoureusement appliquées dans le règlement.**

Le règlement NLc applicable aux campings autorise l'installation de nouveaux HLL et de RML en secteur diffus, ce qui est illégal au titre de la Loi littoral. Par ailleurs, le règlement permet les extensions limitées des constructions existantes à hauteur de 30 % de l'emprise au sol. La circulaire du 15 septembre 2005 précise qu'en espaces remarquables, dans les terrains de campings situés en espaces remarquables pré-existants à l'entrée en vigueur de la Loi littoral, ne seront autorisés que les travaux d'entretien ou de réfection.

**L'État demande que le règlement du zonage NLc soit corrigé afin qu'il soit mis en conformité avec la Loi littoral.**

## 4. Salubrité publique

### 4.1. Gestion des eaux pluviales

La commune de la Teste-de-Buch fait face à un problème de saturation des réseaux d'eaux usées lors de fortes pluies, ce qui a des conséquences importantes sur l'état des masses d'eau en aval et sur la conchyliculture du Bassin d'Arcachon. Trois schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales permettent d'identifier localement les causes de cette situation. Il s'agit essentiellement d'un sous-dimensionnement de certaines canalisations et du manque de solutions de stockage.

En réponse, le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA) impose, depuis les années 1980, une obligation de stockage et d'infiltration des eaux pluviales à raison de 50 litres par mètre carré imperméabilisé. Cette exigence est intégrée aux PLU et dans le

zonage pluvial approuvé en 2019. Le réseau est entièrement séparatif et interdit tout rejet d'eau pluviale dans le réseau d'eaux usées. Le PLU prévoit également la création de bassins de stockage-décantation des eaux pluviales, qui font l'objet de dix emplacements réservés identifiés au règlement (B1 à B10).

En parallèle, le SIBA a engagé plus de 40 000 contrôles de raccordement depuis 2013 et développe des travaux de désimperméabilisation et de gestion à la parcelle. Il convient de noter que, dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme, le SIBA recommande une surélévation des bâtiments d'au moins 30 cm par rapport au terrain naturel.

## 4.2. Assainissement

### *4.2.1. Assainissement collectif*

Le SIBA est maître d'ouvrage unique. Le service est délégué à ELOA (filiale de Veolia) jusqu'au 31 décembre 2026 dans le cadre d'un contrat de délégation de service public. Aux habitants permanents du territoire communal s'ajoute une forte fréquentation touristique saisonnière, laquelle induit des variations notables dans les volumes d'eaux usées à traiter.

Trois schémas directeurs sont en vigueur sur la commune de La Teste-de-Buch. Celui du bourg, révisé en 2017, identifie 13 zones de débordements liés à des déficits capacitaires. Celui de Pyla-sur-Mer (2011) souligne la prédominance de la gestion à la parcelle et la nécessité de remplacer certaines citernes d'infiltration. Le schéma de Cazaux, actualisé en 2015, met en lumière la saturation des sols et la remontée de nappe comme causes principales des inondations.

Le réseau séparatif repose sur un collecteur principal couplé à un réseau secondaire avec 419 postes de pompage (dont 94 à La Teste-de-Buch). **Aucune information n'est transmise sur l'état de ces stations de pompages et de leurs vétustés qui peut être un frein lors de débit fort.** Les effluents, répartis à parts égales entre effluents urbains et industriels, sont dirigés vers le Wharf de la Salie, à 800 m en mer, sans aucun rejet dans le Bassin d'Arcachon. En 2023, les résultats indiquent une qualité qualifiée de « bonne » sur l'ensemble des points de suivi (champ proche et champ lointain, p.142 du RP EIE du PLU) suite à des contrôles mensuels réalisés. Ce collecteur assure l'évacuation des eaux usées des dix communes membres du SIBA, ainsi que celles de la papeterie Smurfit Westrock et de la base aérienne de Cazaux.

Afin de prévenir tout débordement, notamment lors de fortes pluies ou d'interventions techniques, le réseau comprend 270 000 m<sup>3</sup> de bassins de sécurité, dont 30 000 m<sup>3</sup> à Lagrua mis en service en 2019. Un autre bassin de 45 000 m<sup>3</sup>, situé en aval de la station de LTDB, permet de stocker les eaux traitées issues de plusieurs stations, dont celles de Biganos, Smurfit Westrock et La Teste. Un bassin spécifique de 80 000 m<sup>3</sup> est également utilisé par l'usine Smurfit Westrock.

La commune de LTDB est desservie par deux stations d'épuration : la STEP de La Teste-de-Buch (mise en service en 2007), d'une capacité nominale de 150 000 EH, et la STEP de Cazaux, dont la capacité a été portée à 7400 EH en 2023 pour intégrer les effluents de la base aérienne avec une filière renouvelée. En 2023, les taux de sollicitation observés sont de 116 113 EH pour La Teste (capacité : 150 000 EH) et 5712 EH pour Cazaux (capacité : 7400 EH).

Les taux de sollicitation en 2023 restent inférieurs aux capacités nominales et aucun dépassement critique n'a été constaté. La capacité de traitement reste suffisante au vu des charges observées en 2023 et la conformité des stations d'épuration est de 100 % selon les dernières données validées par l'État.

Un projet de station d'épuration supplémentaire est programmé sur le Nord du Bassin d'Arcachon d'ici 5 ans. Elle devra assurer le traitement d'environ un tiers des eaux usées du territoire, avec un rejet par infiltration dans le sol, conformément aux objectifs de qualité environnementale et de développement maîtrisé du territoire inscrit au sein du SCOT du SYBARVAL.

En 2023, 1871 m de réseaux ont été renouvelés (0,44 %) témoignant d'une gestion patrimoniale active (renouvellement station de pompage, de réseaux secondaires et du collectif principal). Un plan de 11 M€ sur 5 ans est lancé après les débordements de fin 2023, dont 6 M€ pour les réseaux et 5 M€ pour les régulations amont. Des travaux ont démarré en 2024, notamment sur la commune au niveau du « Craste de Menan » visant à améliorer le niveau de protection face aux risques d'inondation. Cette stratégie doit être poursuivie dans la commune dans le cadre du plan d'investissement prévu par le SIBA.

#### *4.2.2. Assainissement non collectif*

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à l'article L 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, les communes doivent assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif. Cette compétence est exercée, sur le territoire du SIBA, depuis 2006, par le Syndicat Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), créé par délibération du 1er juillet 2005 et géré en régie directe.

Au 31 décembre 2023, le parc d'installations non collectives compte 2773 dispositifs pour une population desservie estimée à 6933 habitants (source : RPQS 2023). Le taux de conformité des dispositifs atteint 94 % en 2023, en progression constante depuis 2019 (87 % selon les mêmes données). L'ensemble des installations a été contrôlé depuis la mise en place du service et affiche un taux de conformité très satisfaisant au regard d'autres territoires à l'échelle du département de la Gironde.

#### **4.3. Gestion de l'Adduction d'Eau Potable (AEP)**

Depuis 2016, la COBAS délègue la gestion de l'eau potable à Véolia via la société SEEBAS. La création d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) a été lancée en 2023.

L'approvisionnement en eau potable provient de 11 forages profonds (dont 6 à La Teste) et du lac de Cazaux. En 2023, 68 % de l'eau provient des nappes profondes et 32 % du lac. L'approvisionnement provient de l'aquifère de l'oligocène, évalué en bon état quantitatif et chimique par le SDAGE mais qui subit une pression de prélèvement significative. Les nappes profondes de la Gironde, dont cet aquifère fait partie, sont régulées par un SAGE, entré en révision en 2024. Ce SAGE définit des unités de gestion ayant chacune leur stratégie propre de gestion quantitative. L'unité de gestion Littoral, dont relève La Teste-de-Buch est non-déficitaire.

L'arrêté préfectoral de décembre 2022 fixe une autorisation de prélèvements à hauteur de 8 600 000 m<sup>3</sup>. **La COBAS respecte ces autorisations puisqu'en 2023, le volume prélevé était de 7 480 549 m<sup>3</sup>, chiffre relativement stable par rapport aux années précédentes.**

Toutefois, la consommation par habitant (213 litres/jour) est élevée en raison de la présence de nombreux gros consommateurs d'eau liés au tourisme (hôtels, campings, infrastructures de loisirs). Au vu des projections démographiques, le SDAEP prévoit des tensions sur la ressource particulièrement marquées en période estivale. Les solutions envisagées sont l'augmentation des prélèvements sur le lac de Cazaux et la création de nouveaux forages. **L'État attire l'attention de la commune sur cette problématique qui devrait s'accroître si les mesures nécessaires ne sont pas prises.**

Concernant la performance du réseau d'adduction d'eau potable, on note une diminution du rendement ainsi qu'une augmentation des pertes par fuites (mesurées par l'ILP) depuis 2021. La collectivité met en œuvre des investissements pour renouveler les canalisations, et a mis en place une sectorisation par SIG qui couvre 100 % du territoire, facilitant la détection des fuites.

Enfin, selon l'ARS Nouvelle-Aquitaine, l'eau distribuée est de qualité « convenable » (catégorie B). Le lac de Cazaux est toutefois vulnérable à certaines pollutions diffuses et bactériennes (ESA-métolachlore, OXA-métolachlore). Les captages sont quant à eux tous dotés d'un périmètre de protection visant à limiter la pollution à leurs abords.

#### **4.4. Gestion des déchets**

La gestion des déchets de La Teste-de-Buch est assurée par la COBAS pour environ 70 000 habitants. Elle dispose de la compétence globale en collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés, conformément aux articles L.2224-13 et L.2224-14 du CGCT. En 2023, 61 649 tonnes de déchets ont été produites, soit 706 kg/hab. Le taux global de valorisation atteint 89 %.

Les ordures ménagères résiduelles (OMr) ont diminué de 1008 tonnes entre 2022 et 2023. La production par habitant a baissé pour la 5<sup>e</sup> année consécutive (-4,6 %). La collecte sélective en porte-à-porte est en légère baisse (-21 t, soit -0,4 % ou -0,5 kg/hab), mais reste supérieure à la moyenne régionale (+9 kg/hab).

#### **4.5. Installations classées, sites et sols pollués**

Selon la base Géorisques, neuf sites sont recensés sur la commune comme pollués ou potentiellement pollués et nécessitant une action publique (anciens sites BASOL).

Conformément à l'article R.125-45 du Code de l'Environnement, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ont été définis par arrêté préfectoral du 21 février 2019 pour la COBAS. Sur La Teste-de-Buch, quatre sites sont concernés. Un nouvel arrêté a été pris en septembre 2024 pour le site des Grands Chantiers des Prés Salés.

Ces SIS constituent des servitudes d'utilité publique et sont annexés au PLU.

**Le document d'urbanisme ne prévoit pas la décontamination ni la remise en état initiale du site conformément à l'article L.241-1 du Code l'Environnement ainsi que les dispositions des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1 du même Code qui encadrent la cessation d'activité d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).**



Carte extraite du RP, EIE, p.256

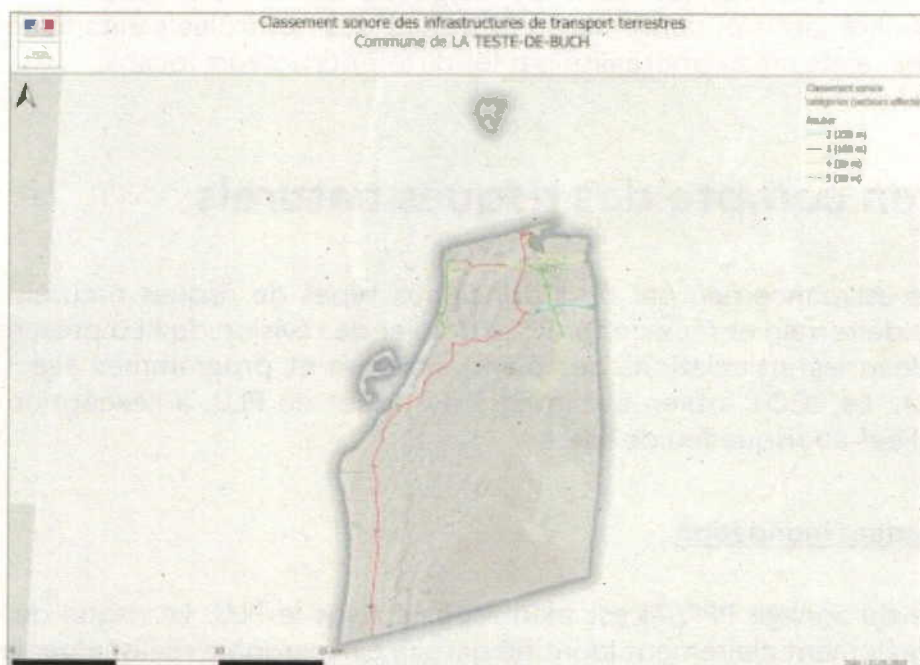
#### **4.6. Nuisances sonores**

Le bruit, en forte augmentation avec l'urbanisation, les transports et les activités humaines, impacte la qualité de vie et la santé publique. Il provoque des troubles physiologiques chez l'homme (stress, troubles du sommeil) et perturbe la faune (reproduction, migration, alimentation). Les nuisances sonores ont aussi un coût économique, lié à l'insonorisation ou à la dépréciation des biens immobiliers.

Les infrastructures de transport (notamment routières) sont une source majeure de bruit. Le classement sonore, défini réglementairement et segmente les voies en tronçons selon leur niveau sonore. Ce classement effectué par arrêté préfectoral permet d'identifier les secteurs à isoler acoustiquement. Dans ces zones, les nouvelles constructions sensibles (logements, écoles, hôpitaux, établissements touristiques) doivent respecter des seuils d'isolation renforcée :

- 35 dB de jour(6h – 22h)
- 30 dB de nuit(22h – 6h)

La révision du classement sonore en Gironde a conduit à un nouvel arrêté préfectoral signé le 8 février 2023, avec une cartographie des tronçons affectés sur la commune.



Extrait du RP, EIE, p.263

### **Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)**

La commune de LTDB est concernée par :

- Le PEB de l'aérodrome d'Arcachon La Teste-de-Buch, approuvé le 18 juin 1986
- Le PEB de la base aérienne 120, approuvé le 3 septembre 1992

Les PEB réglementent l'urbanisme pour éviter d'exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores, notamment en limitant ou interdisant la construction de logements dans certaines zones. Ils constituent des servitudes d'utilité publique et doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme.

### **4.7. Risques sanitaires**

Le PLU mentionne la qualité des eaux de baignades en zone littoral, lesquelles sont susceptibles d'être impactées par des contaminations d'origine humaine ou animale (eaux usées, ruissellements agricoles).

L'Agence Régionale de Santé (ARS) de Nouvelle-Aquitaine suit 5 sites de baignade sur la commune qui doivent répondre à des paramètres microbiologiques au titre de la directive européenne 2006/7/CE :

- Lac de Cazaux : qualité classée excellente, de 2020 à 2023 ; classement confirmé en 2024 ;
- La Lagune : qualité excellente sur 2020–2023, malgré l'absence de prélèvements en 2022 (incendies) ;
- Petit Nice: qualité excellente de 2020 à 2023 ; classement bon en 2024 suite à un prélèvement mauvais du 29 juillet 2024 (présence d'E. Coli).
- Corniche du Pyla : qualité excellente sur 2020–2023 ; classement excellent maintenu en 2024 ;
- Salie Nord : qualité excellente sur 2020–2023, malgré l'impact des incendies en 2022 ; classement excellent en 2024.

Sur la dernière décennie, les eaux de baignade de la commune témoignent d'une excellente qualité globale, confirmant l'efficacité des contrôles sanitaires et des actions de gestion des rejets en amont réalisé par les différents acteurs locaux.

## 5. Prise en compte des risques naturels

La commune est concernée par trois principaux types de risques naturels : inondation, mouvements de terrain et feux de forêt. Le dossier de révision du PLU présente clairement dans un tableau les articulations des plans, schémas et programmes avec le PLU de La Teste-de-Buch. Le SCOT a bien été intégré au projet de PLU, à l'exception de certaines dispositions liées au risque feu de forêt.

### 5.1. Risques inondation

Le périmètre du zonage PPRSM est bien reporté dans le PLU. Le risque de remontée de nappes est également clairement identifié dans la cartographie réalisée par le BRGM.

### 5.2. Mouvements de terrain

La carte du zonage PPRMT est bien annexée au PLU.

Le risque gonflement d'argiles n'est toutefois pas suffisamment abordé. il est impératif de fournir les règles de l'art simples et bien connues qui permettront d'éviter tout sinistre, grâce à la réalisation de fondations ad hoc notamment. L'article 68 de la loi ELAN met ainsi en place un nouveau dispositif permettant de s'assurer que les règles de l'art soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles.

C'est dans ce cadre que l'arrêté du 22 juillet 2020, publié le 9 août 2020, définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Cette carte, disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr), doit être annexée au PLU.

### 5.3 Feux de forêt

#### *5.3.1. Intégration du risque feu de forêt dans le PLU*

Le SCOT du SYBARVAL introduit des prescriptions et recommandations sur la prise en compte du risque feu de forêt (prescriptions 59 à 63).

Le rapport de présentation du PLU présente p.179 la prise en compte des prescriptions du SCOT en matière de prise en compte du risque feu de forêt. **L'application de la prescription 63 semble cependant limitée aux opérations d'aménagement d'ensemble.**

Le règlement ne prévoit par ailleurs pas dans son chapitre « dispositions générales » un item spécifique au risque feu de forêt (contrairement au risque inondation ou retrait-gonflement des argiles), mais un rappel des obligations légales de débroussaillage, lesquelles ne sont pas suffisantes pour garantir une prise en compte du risque subi par les constructions et les tiers face à un feu de forêt.

**Les dispositions sur le risque feu de forêt applicables aux OAP sont précisées au 2.2.5. du présent document.**

Si le PLU ne prévoit pas de changements de destination en tant que tel, le règlement de la zone A en mentionnant la possibilité, il est rappelé que les changements de destination doivent au contact avec le massif également prendre en compte le risque feu de forêt et ne pas augmenter la vulnérabilité de la zone.

**Les emplacements réservés identifiés dans le PLU n'appellent pas de remarques particulières en matière de risque feu de forêt.**

### *5.3.2. Reconstruction des cabanes de résiniers dans la forêt usagère*

Le PADD du PLU avance comme objectif de : « Reconstruire à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites par l'incendie de 2022 (sans création de logement) à condition que ces projets présentent des conditions de sécurité acceptables. »

Le règlement écrit du PLU indique, notamment concernant les zonages Nr et Nrfu, que :  
« Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

(...)

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement à condition qu'elles concernent :

1. La réfection des cabanes forestières conformément aux caractéristiques fixées par l'inventaire joint en annexe du PLU,
2. La reconstruction à l'identique après sinistre des cabanes forestières existantes répertoriées sur la planche d'ensemble et suivant les caractéristiques fixées par l'inventaire,
3. La construction à l'identique après sinistre des constructions existantes. Toutefois en site classé l'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux prescriptions du chapitre Qualité architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ».

Le projet de PLU précise enfin que :

« Suite au terrible incendie de 2022, la reconstruction à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites est un point important introduit dans le règlement de la zone à l'occasion la révision du PLU.

Cette reconstruction est conditionnée. Les projets de reconstruction des cabanes forestières doivent présenter les mesures cumulatives de sécurité publique et architecturales suivantes :

- avoir deux accès obligatoires, pour répondre à la sécurité si un incendie se déclarait.
- débroussailler l'espace autour de chaque cabane selon un rayon de 50 m,
- prouver la régularité de l'édification de la cabane,
- respecter les caractéristiques architecturales selon l'inventaire d'identification des cabanes. »

**L'État a précisé qu'il n'accepterait pas la création de lieux d'habitation (par changement de destination ou par reconstruction après sinistre) et d'enjeux isolés en forêt dont la répartition sur l'ensemble du massif, la difficulté d'accès et l'absence de possibilité de refuge ne permettraient pas la défendabilité, ni la mise en sécurité.**

De plus, le dossier d'inventaire des cabanes forestières dresse la liste des cabanes forestières avec l'état de chaque bâti. Certaines cabanes sont en ruine, voire brûlées. Elles peuvent être considérées comme ne représentant plus d'enjeux isolés en forêt. De ce fait, elles ne devront pas faire l'objet de restauration/reconstruction afin de ne pas augmenter la vulnérabilité sur le site et de créer de nouveaux enjeux avec l'impossibilité pour les services de défense incendie de pouvoir mettre à l'abri les occupants des cabanes.

**La commune ne prend pas suffisamment en compte le risque de feu de forêt et ne respecte pas les prescriptions et recommandations du SCOT. Ce volet devra être revu afin que les cabanes qui ont été détruites ou en ruines ne soient pas reconstruites ou réhabilitées.**

## **6. Observations sur le contenu du dossier**

### **6.1. Servitudes d'utilité publiques**

Le tracé du réseau de canalisations Terega n'est pas reporté sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique "Pièce 6.1". Celui-ci a été mis à jour à partir des éléments de l'Arrêté Préfectoral SUP 33-2017-01-06-173.

### **6.2. Numérisation du PLU au standard CNIG**

Le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en partenariat avec l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), a ouvert le Géoportail de l'urbanisme en 2016.

Le Géoportail de l'urbanisme est la plateforme d'information nationale de diffusion dans un format numérique unique national des documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme communaux, intercommunaux et documents en tenant lieu, cartes communales, schémas de cohérence territoriale) et servitudes d'utilité publique.

Cette publication permet de rendre le document d'urbanisme en vigueur accessible en ligne afin d'en favoriser l'appropriation par les citoyens et les acteurs locaux.

L'alimentation du Géoportail de l'urbanisme par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme a été organisée par l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

Ainsi, entre le 1er janvier 2016 et jusqu'au 1er janvier 2020, la loi a institué une période transitoire durant laquelle tout nouveau document d'urbanisme devait être transmis au format numérique à l'État et publié en ligne. Cette version numérisée devait respecter le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) en application des articles L.133-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Depuis le 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme dans le Géoportail de l'urbanisme devient obligatoire pour toute nouvelle version de celui-ci au titre du Code de l'Urbanisme. L'ouverture d'un compte sur le Géoportail de l'urbanisme permet d'y publier le document d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique dont la commune a la gestion. La DDTM peut apporter à la commune les éléments techniques nécessaires pour respecter cette obligation.

## **7. Annexe**

Annexe 1 : Avis du SDIS du 27 mai 2025



**Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde**

Le Directeur Départemental,

à

**Monsieur le Directeur des Territoires  
et de la Mer de la Gironde**

SUAT/Unité planification

Cité Administrative

Rue Jules Ferry - BP 90

**33090 BORDEAUX Cedex**

à l'attention de M. PONNOU DELAFFON

Bordeaux, le **27 MAI 2025**

Groupement des Risques Industriels et technologiques et Urbanisme  
Service Prévision  
GRIU/PRS/RMU/PHE/NPS/A.25166-25833/2025- 30545  
Vqs réf. : V/Transmission en date du 29 avril 2025  
Affaire suivie par le capitaine BROUILLET

**Objet : Plan Local d'Urbanisme – Arrêté du PLU  
Commune de LA TESTE DE BUCH**

- P.J. :**
- Fiches de contrôle des points d'eau incendie
  - Annexe « Les voies engins »
  - Annexe « Les voies échelles »
  - Annexe « Dispositifs de restriction d'accès »
  - Avis du SDIS au stade du Porter à Connaissance en date du 4 août 2022

Par courrier cité en référence, vous sollicitez l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Teste de Buch au titre de l'arrêté.

Après examen des zonages proposés dans le projet, veuillez trouver mes observations venant en complément de celles formulées précédemment lors du porter à connaissance.

J'attire votre attention sur le fait que mes services ont identifié des secteurs bâtis présentant une défense incendie insuffisante lors de la consultation au titre du porter à connaissance (cf. avis du SDIS en date 4 août 2022).

**1. Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours**

Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies « échelles » dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.

Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.

## **2. Prise en compte des risques majeurs dans les opérations d'aménagements**

La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée aux risques d'inondation, littoral, feux de forêt, retrait gonflement argile, sismique (très faible) et radon. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale.

Dans les espaces exposés au risque feu de forêt (à moins de 200 m d'un espace boisé), en application de l'Art. L. 134-6 du Code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, les règles de débroussaillage doivent être incluses dans le règlement du plan local d'urbanisme.

J'attire votre attention sur l'intérêt du débroussaillage dans les zones situées à l'interface de la forêt et des zones urbanisées. En effet, les retours d'expériences montrent que ce sont dans ces zones que se produisent le plus grand nombre de départs de feu. Cette augmentation du nombre de départs de feu s'explique par la forte présence humaine en lisière de forêt induite par l'urbanisation. La gestion de cette interface permet de prévenir efficacement les incendies de forêt susceptibles de menacer les habitations et inversement.

Par conséquent, au contact des espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, mes services recommandent la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

S'agissant des obligations liées à des exploitations ou installations particulières, l'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 m des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 m pour des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion.

**L'actualité récente des feux de forêts en Gironde renforce l'intérêt d'une bonne prise en compte des recommandations faites par mes services.**

## **3. Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)**

### **3.1. Réglementation applicable**

La DECI doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaires à la lutte contre les incendies.

Le Règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Gironde (RDDECI), élaboré par le SDIS et approuvé par arrêté préfectoral le 26 juin 2017, définit les principes de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie en fonction de 5 niveaux de risque courant (très faible, faible, ordinaire, important, très important). A chaque niveau de risque correspond un volume d'eau ou débit ainsi qu'une distance maximale entre le point d'eau incendie et l'enjeu bâtiminaire à défendre.

Ainsi, pour les niveaux de risque très faible et faible, le règlement permet d'accepter une DECI correspondant à 30 m<sup>3</sup>/h pendant 1 h, soit une réserve de 30 m<sup>3</sup> minimum à une distance maximale de 400 m (risque très faible) et 200 m (risque faible) du bâti à défendre.

Le RDDECI de la Gironde est consultable sur le site des services de l'Etat : <https://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite>

Il appartient à la collectivité, à partir de la grille de dimensionnement de la DECI, de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre.

Les grilles de couverture sont consultables dans le RD DECI page 17.

### **3.2. État de la défense incendie existante**

Au vu des éléments techniques en possession du SDIS, mes services sont en mesure de vous communiquer les résultats de contrôle des Points d'Eau Incendie (PEI), ainsi que la liste des lieux-dits dépourvus de toute défense incendie.

#### **3.2.1. Résultats de contrôle des PEI**

Il s'avère que sur le territoire communal de La Teste de Buch un certain nombre de PEI présentent un débit disponible inférieur à 30 m<sup>3</sup>/h ou une capacité inférieure à 30 m<sup>3</sup>.

Conformément au RDDECI de la Gironde, ces PEI ne sont pas utilisables pour la lutte contre l'incendie (cf. Résultats de contrôle).

Il y a lieu d'étudier les solutions permettant d'augmenter les performances du réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) ou de suppléer ces PEI par d'autres solutions techniques.

#### **3.2.2. Liste des lieux-dits dépourvus de défense incendie**

Il s'agit des secteurs dont certains bâtis sont situés à plus de 400 m d'un PEI : Nord du lieu-dit Jaumard, Sud du lieu-dit Becassierre.

Il appartient à la collectivité, à partir de la grille de dimensionnement de la DECI, de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre.

Les grilles de couverture sont consultables dans le RD DECI page 17.

#### **3.2.3. Zones à urbaniser relevant du risque particulier**

Concernant ces zones à urbaniser, la consultation de mes services, lors des instructions d'autorisations d'occupation du sol (demandes de permis de construire, de lotir, d'aménager), permettra d'apporter une réponse de DECI adaptée à chaque projet.

Mes services restent à votre disposition, pour tout conseil technique en matière de DECI.

### **4. Schéma Communal de DECI (SCDECI) (facultatif)**

Afin d'avoir une vision prospective de la défense incendie, la collectivité peut faire le choix, de réaliser un Schéma Communal de DECI. Ce document facultatif d'analyse et de planification de la DECI permettra :

- ✓ de réaliser un état des lieux précis de la DECI existante,

- ✓ d'établir un bilan des écarts au règlement départemental de DECI,
- ✓ de définir des priorités d'équipements,
- ✓ de corréler le plan d'équipements de DECI aux projets de développements urbains.

Pour réaliser ce SCDECI, il est possible de récupérer le positionnement des PEI du territoire sous forme de données SIG (Système d'Information Géographique).



A ce sujet, le système d'information géographique, dont le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde bénéficie, s'avère être mutualisé au travers d'un partenariat inter-services placé sous l'égide d'un Groupement d'Intérêt Public dénommé Aménagement du Territoire et Gestion des Risques (GIP ATGeRI), implanté sur Bordeaux.

En conséquence, la collectivité peut se rapprocher de cette entité (05.57.85.40.42) afin d'étudier les modalités pratiques d'une mise à disposition des données souhaitées.

Mes services restent à votre disposition, pour tout conseil technique en matière de DECI et pour apporter son aide dans la démarche d'élaboration du SCDECI.

#### **5. Modification du Plan**

Tout projet ultérieur de modification doit faire l'objet d'une consultation du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde.

 Le Sous-Directeur Opérations  
Le Directeur Départemental,  


Lieutenant-Colonel Philippe HARGUINDEGUY

**Contrôleur Général Marc VERMEULEN**

Copies pour information à :

- Monsieur le chef du Groupement Territorial Sud-Ouest
- Monsieur le chef du CIS La Teste de Buch
- [urbanisme@latestedeBuch.fr](mailto:urbanisme@latestedeBuch.fr)