



**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 bâtimentaires 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 3886 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

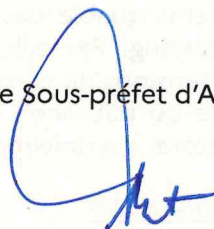
La prescription 274 du SCOT du SYBARVAL prévoit que le PLU de la commune identifie dans son rapport de présentation le volume et la temporalité des relocalisations à prévoir pour les cinq campings de la Dune du Pilat menacés par l'avancée dunaire, ainsi que pour la RD 218. Le rapport de présentation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