



Direction : D.G.S
Service : URBANISME

Suivi par : Alexia NAULEAU
AN n°028-2025
☎ : 05.57.52.98.59

Monsieur Patrick DAVET
Maire
Hôtel de Ville
1, Esplanade Edmond Doré
B.P. 50105
33260 LA TESTE DE BUCH Cedex

Arcachon, le **11 JUIL. 2025**

Objet : Avis de la commune d'Arcachon (PPA) – Arrêt du projet de révision du PLU de la ville de La Teste de Buch.

Nos réf. : AN – 028-2025

Vos réf. : FB/AN/MV 363064

LR AR 1 A 209 069 3013 3

Monsieur le Maire,

J'ai bien pris connaissance de votre correspondance en date du 18 Juillet dernier dans laquelle vous portez à ma connaissance, en qualité de personne publique associée, l'entier dossier de votre Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de votre commune.

À la lecture des documents transmis, j'ai pu apprécier la bonne prise en compte de nos secteurs à enjeux :

- la zone « UE » de Mariolan, correspondant au Centre Technique Municipal situés rue Lagrue.
- la parcelle FH n°160 située avenue du Général Leclerc d'une contenance de 3724 m². Ce terrain est classé en zone « Nv » et « UB » (dont une partie constructible de 1587 m²).
- et enfin, le projet structurant pour nos deux communes, l'extension du Golf d'Arcachon.

Sur ce point, j'aimerais vous faire part de mes observations en vue, éventuellement, de faire évoluer certains éléments.

L'étude de programmation a permis de mettre en lumière, avec une certaine précision, les futurs contours du golf.

L'identification sur le plan de zonage de votre PLU d'une zone de « *patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme* » correspond à l'îlot de sénescence à conserver en partie Ouest de l'extension du golf. Il se situe au cœur de l'un des parcours.

La traduction graphique très précise de cette prescription n'est pas compatible avec le projet de golf tel que dessiné dans son extension qui a été validé. Il ressort que le périmètre figuré sur le plan de zonage correspond à une ancienne traduction spatiale de cette prescription environnementale qui prend une forme différente dans le projet envisagé.

Aussi, je souhaiterais vous proposer de ne pas figer spatialement l'îlot de sénescence dans le règlement graphique, mais plutôt de porter une indication graphique sur le plan de zonage (de type pastille, trame ou

Aussi, je souhaiterais vous proposer de ne pas figer spatialement l'îlot de sénescence dans le règlement graphique, mais plutôt de porter une indication graphique sur le plan de zonage (de type pastille, trame ou hachure), en mentionnant l'obligation de conserver une surface d'environ 2 hectares dédiée à la sénescence du boisement. Cette solution permettrait ainsi de garantir l'objectif écologique tout en laissant une marge d'adaptation au projet de golf.

D'autre part, le PLU prévoit d'encadrer de manière spécifique les affouillements dans les zones UG et NLg. Or, le Code de l'urbanisme prévoit déjà un encadrement clair et adapté de ces opérations, via les articles R.421-1 et suivants, en fonction de leur profondeur et de leur emprise au sol.

Ce cadre réglementaire national impose, le cas échéant, une déclaration préalable ou un permis d'aménager, assurant ainsi un contrôle suffisant des impacts sur le terrain naturel. L'ajout de règles spécifiques dans le PLU de La Teste pourrait restreindre la faisabilité de la création de bassins ou d'aménagements paysagers liés au projet de réaménagement du golf.

Le projet de PLU et notamment les prescriptions du règlement des zones UG et NLg n'appellent pas d'autres observations de notre part. Les projets d'hôtel et de Club House s'inscrivent en adéquation avec les règles d'implantation et d'emprise de ces deux zonages.

Je tiens vivement à vous remercier par avance de la prise en compte de ces observations qui participeront indéniablement à un meilleur déroulement des procédures administratives et réglementaires du projet d'extension du golf.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations les meilleures.

Claire MARESCOT
Maire-Adjoint déléguée à l'Urbanisme,
Aux Transports et à l'Animation





Feuillet fixe Ne pas détacher

Numéro de l'envoi : 1A 209 069 3013 3

Présenté / Avisé le : 16 / 04 / 2025
Distribué le :

SGR2 V31 - PTC 6A - 201764121016 - 10/23

Lieu de dépôt

Date : Prix : CRBT :

La Poste - SA au capital de 5 857 785 892 euros - 356 000 000 RCS Paris
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS



RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi :

1A 209 069 3013 3



LE TRI
+ FACILE

PAPIER



Mairie Arcachon



Hôtel de Ville
1 place Lucien de Gracia - CS 12051
33311 Arcachon Cedex



RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

1A 209 069 3013 3

n° de l'envoi :



RECOMMANDE

ARCACHON
33

€ R.F.
LA POSTE

R1 AR

15-07-25
414 L1 OH2691
A699 337330

007,01
HU 133701

