

MONSIEUR PATRICK DAVET
MAIRE
HOTEL DE VILLE
1, ESPLANADE EDMOND DORE
BP 50105
LA TESTE DE BUCH CEDEX

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH- SyG-L- n°2025-
Affaire suivie par Sylvie GARRIGOU et Philippe TOUZEAU
dgat-dhu-sapuph@gironde.fr
Objet : Avis sur le projet arrêté du PLU de La Teste de Buch
Annexe : Carte PDIPR PEDESI

Vos réf. Courrier en date du 18/04/2025

Bordeaux, le **24 JUL. 2025**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 18 avril dernier et reçu le 25 Avril, le Département a été sollicité, en qualité de personne publique associée, pour donner un avis sur le PLU de votre Commune, arrêté par délibération du 12 avril 2025.

De nombreux éléments de votre projet vont dans le sens des **orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire** tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène :

- Le projet met en avant des **principes de protection et de mise en valeur du paysage et du patrimoine** :
 - o Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Baou Les Maraîchers », « Secary », « La Humeyre », « Cap De Mount » ont fait l'objet d'un traitement paysager particulièrement pertinent avec la préservation d'espaces verts existants, la création d'espaces partagés et la mise en place de zones de transition entre espace naturel et tissu bâti.
 - o Le Projet de PLU vise à protéger le patrimoine communal : il recense les cabanes forestières, les édifices à protéger, les éléments du patrimoine bâti remarquable et protège les éléments du patrimoine naturel et paysager remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il intègre, en outre, une charte architecturale et une charte des devantures commerciales.
- Le projet prend en compte les enjeux liés aux risques et aux nuisances :
 - o Dans les OAP, ont été intégrés le **zonage et le règlement du SIBA** en matière de préservation des crastes et fossés en zone non aedificandi, de restauration des axes naturels d'écoulement des eaux, de mesures relatives à la qualité des eaux et à la compensation de l'imperméabilisation.
 - o Une **bande de protection par rapport au risque incendie** a été intégrée dans les OAP.
 - o Les **reculs des constructions par rapport aux routes départementales** figurent dans le PLU et le principe des obligations légales de débroussaillage est rappelé.

1/5

- **Le projet porte des ambitions en matière de maîtrise du développement urbain et de préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF),** notamment par le reclassement d'anciennes zones 2AU ou UPA du précédent PLU (Avenue des Huttiens, Nord de la forêt du Laurey, Vieux Pyla) en zone naturelle.
- **Le projet en matière de diversification de l'offre de logements est ambitieux :** le projet prévoit une production volontariste de logements locatifs sociaux et mobilise différents outils du PLU pour y parvenir (emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, programme mixte dans les OAP).

Pour autant, d'importantes réserves peuvent être émises sur votre projet :

- **Les enjeux de préservation de la ressource en eau et de gestion des eaux pluviales auraient pu être mieux pris en compte au vu des effets du dérèglement climatique et de la vulnérabilité du territoire,** avec des mesures strictes visant la remédiation de l'urbanisation existante et la résilience de l'urbanisation à venir, sur les risques sanitaires et de sécurité publique. Il aurait été notamment judicieux d'évaluer les pointes saisonnières de consommation d'eau liées aux activités économiques et d'évoquer le recours possible aux eaux non conventionnelles pour certains usages afin de réaliser des économies d'eau.
- **La préservation des enjeux environnementaux** est imparfaite dans le document au regard notamment de la protection des espaces naturels sensibles et des espaces boisés. A cet égard, l'avis du Département est défavorable sur le secteur de l'OAP Cazaux Ouest canal car il empiète sur le périmètre de la Zone de Préemption de l'Espace Naturel Sensible (ZPENS) du Canal des Landes. Il est demandé de revoir l'emprise de l'OAP afin de respecter le périmètre de la ZPENS.
- **La prise en compte des enjeux liés aux risques justifie un avis défavorable sur l'urbanisation du secteur des Prés salés** au regard de la très forte sensibilité du site aux différents aléas.
- **Des compléments doivent être apportés sur certaines OAP pour préciser les conditions de sécurisation des traversées des routes départementales.** Par ailleurs, les questions de mobilités auraient gagné à être plus explicitées dans le document.
- **Le bénéficiaire de l'emplacement réservé (ER) n° E3 à destination de la « gestion de la maline »,** d'une superficie d'environ 25 296 m² est à modifier. En effet, le Département ayant transféré les ports et n'étant pas en charge de la compétence GEMAPI, il est demandé de ne pas mettre cet ER à son bénéfice.
- **Concernant la prise en compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée,** une boucle locale inscrite au PDIPR (art L361-1 du code de l'Environnement) emprunte la partie ouest de l'OAP Cazaux zone nord 2, à proximité du cours d'eau « Craste de Nezer ». Il est demandé de conserver le cheminement lié à cet itinéraire de randonnée.

Des recommandations ou remarques peuvent aussi être formulées sur votre projet :

- **Précisions sur l'encadrement de l'intensification urbaine :** Le projet aurait à gagner à clarifier la question de la densification du tissu urbain et à la justifier. A noter qu'un décalage apparaît entre les dispositions du SCoT approuvé qui prévoient une densité de 50 logt/ha et la densité annoncée dans le PLU. D'autre part, la densification du tissu existant aurait pu être encadrée par des OAP.
- **Clarification du règlement en zones A et N :** Le projet présente une diminution significative de l'emprise des zones agricoles de type A au profit des zones naturelles, ce qui interroge sur le maintien de l'activité agricole sur la commune. Concernant les zones A et N, **l'extension des annexes y est autorisée** et devrait être plus strictement encadrée, les bâtiments pouvant changer de destination pourraient être identifiés et les **droits à construire** concernant les **STECAL** existants et à venir devraient être précisés.
- **Explicitation du zonage sur le domaine portuaire :** Il est constaté à la fois un déclassement des zones portuaires préservées de toute urbanisation dans le PLU actuel, dont certaines sont

en eau, au profit de la zone Umo, et la disparition des dispositions particulières concernant le port de Rocher sans que des justifications ne figurent dans le rapport de présentation.

- ✓ **Traitement des entrées de ville** : Il est recommandé d'intégrer des dispositions dans le PLU en faveur du traitement de l'entrée de ville située entre La Teste de Buch et Arcachon, en concertation avec la commune voisine.
- ✓ **Prise en compte du patrimoine** : il serait judicieux de compléter le relevé du patrimoine par celui des cabanes ostréicoles et de faire figurer des règles de protection spécifiques dans le PLU.

Au vu de ces éléments, j'émet un **avis réservé** sur le projet de PLU avec une demande de modifications du projet envisagé sur le secteur de **Cazaux Ouest-Canal** en raison de l'empiètement de l'aménagement sur le périmètre d'une ZPENS et du bénéficiaire de l'**emplacement réservé n°E3**. D'autre part, je vous encourage à prendre en compte l'ensemble des autres réserves et recommandations dans l'objectif d'une amélioration de la mise en oeuvre de votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
Et par délégation

Le Directeur Général des Services

Stéphane CORBIN

DETAILS DES RESERVES DE L'AVIS DU DEPARTEMENT SUR LE PLU DE LA TESTE DE BUCH

- ✓ **Concernant la préservation de la ressource en eau, la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales :**

La prospective de consommation en eau potable est basée sur la production de logements traduite en consommation annuelle/habitant, ce qui ne permet pas **d'évaluer les consommations d'eau liées aux activités économiques** (hôtellerie, loisirs, arrosage, industrie) ni aux **pointes saisonnières**. Il y a un réel déficit d'analyse des consommations d'eau saisonnière par typologie d'activités qui permettrait d'orienter le PLU vers des solutions innovantes de recours aux eaux non conventionnelles ou aux toilettes circulaires (camping, sites touristiques, sites de loisirs,...), afin de jouer un rôle prescriptif sur des enjeux majeurs actuels et futurs, nécessitant d'opérer de réelles transitions écologiques tenant compte des incidences climatiques.

De manière générale, les secteurs ouverts à l'urbanisation sont soumis à **l'aléa remontée de nappes** sans dispositions constructives imposées sur les bâtiments (de type pilotis) permettant la totale transparence des eaux et la résilience des sols, dont la préservation des capacités d'engorgement et de débordement est à considérer et à modéliser dans une étude hydraulique. Le règlement permet seulement au pétitionnaire d'adopter en prévention des dispositions constructives, telles que l'élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol. **Des mesures strictes de mise en sécurité des zones ouvertes à l'urbanisation sur la base du principe de précaution seraient souhaitables au regard de la connaissance des aléas.**

Des mesures renforcées sur la gestion des eaux pluviales avec priorité donnée à l'infiltration et au recyclage éventuel seraient attendues au regard du contexte avéré de risques sanitaires et sur la sécurité publique. La problématique de délestage de l'assainissement concerne également la déconnexion des eaux pluviales et l'aléa remontée de nappes. Il est donc nécessaire de conserver des zones non artificialisées permettant de réguler l'engorgement des sols.

La création de solutions de gestion intégrée des eaux pluviales (type noues et jardin de pluie) **doit être favorisée dans les OAP** afin de réduire les ruissellements pluviaux lorsque le sol est saturé (en période de nappes hautes). Des dispositifs de recours aux eaux non conventionnelles, notamment pour la défense incendie, permettrait de soulager les pressions sur l'eau potable en période de pointe. De même, des recommandations pour des bâtiments innovants sur les économies d'eau, l'eau circulaire et la réutilisation permettrait de limiter au maximum les rejets d'assainissement.

Enfin, un point de vigilance est relevé sur l'obligation de couvrir les stationnements pour les cycles et sur la non obligation de revêtement perméable des zones de stationnements couvertes, qui avec l'évolution réglementaire et la mise en place de couverture photovoltaïque pourrait nuire à la desimperméabilisation des surfaces de stationnements sur un secteur sableux et de littoral où les stationnements en aiguilles de pins damés, qui en plus d'être adaptés aux sols et aux usages, correspondent à l'identité paysagère et favorisent la régulation de l'eau dans le sol, que ce soit par infiltration ou remontée capillaire des eaux de nappes.

- ✓ **Concernant la protection des espaces naturels sensibles et des espaces boisés :**

Sur le secteur de Cazaux Ouest/Canal, l'OAP en extension à vocation d'habitat chevauche la ZPENS du canal des Landes créée en 1984, sur les parcelles n°CO 311/319/305 p alors même que lesdites parcelles sont destinées à de l'habitat collectif et que figure un emplacement réservé n°11 à destination d'un parc public ce qui **justifie un avis défavorable**.

A noter que cette zone d'extension est située dans le **futur périmètre d'aire d'alimentation de captage** dont les études ont démarré début 2025 (actuellement périmètre rapproché et éloigné de la prise d'eau potable de Cazaux) qui nécessite une vigilance particulière.

Le projet pourrait en outre comporter une zone de transition ou de lisière côté Est de l'opération afin de limiter les impacts négatifs des futures habitations sur ce secteur naturel.

La suppression d'espaces boisés significatifs au profit de la l'extension du golf d'Arcachon et la réalisation d'un parking au Pyla interroge d'autant plus qu'ils sont situés dans des secteurs sensibles de type « Natura 2000 » et/ou périmètre de ZNIEFF.

Enfin, **sur l'OAP Sécar**, le projet d'aménagement **ne permet pas d'éviter l'artificialisation d'une zone humide** dont les désordres sur les fonctionnalités hydrauliques ne sont pas évalués, alors qu'il est également mentionné qu'il est concerné par l'aléa remontée de nappes.

✓ **Concernant la prise en compte des risques :**

Le secteur des Prés-salés ouest situé en zone bleue du TRI et en limite de zone rouge est particulièrement vulnérable au regard du risque de tempête et inondations (submersion marine, remontée de nappes...). La commune est identifiée comme **très vulnérable** du fait d'une surexposition liée à sa faible altimétrie et des recensements de catastrophes naturelles d'événements conjugués : tempêtes et inondations (submersion marine, remontée de nappes) et le SLGRI du Bassin d'Arcachon fait état d'un risque sur aléa moyen pour les lotissements situés en arrière-digue des Prés salés Est.

En cas de rupture d'ouvrage, il pourrait être observé une augmentation de la vitesse de pénétration de l'eau et des volumes d'eau, raison pour laquelle il est émis **un avis défavorable à l'urbanisation envisagée sur ce secteur.**

Une réflexion aurait aussi pu être menée sur la **création d'aménagements tampon destinés au cycle naturel de l'eau et au risque feu de forêt** pour renforcer les trames de gestion / ralentissement / infiltration des eaux pluviales et de coupure de feu (sur le modèle des crastes).

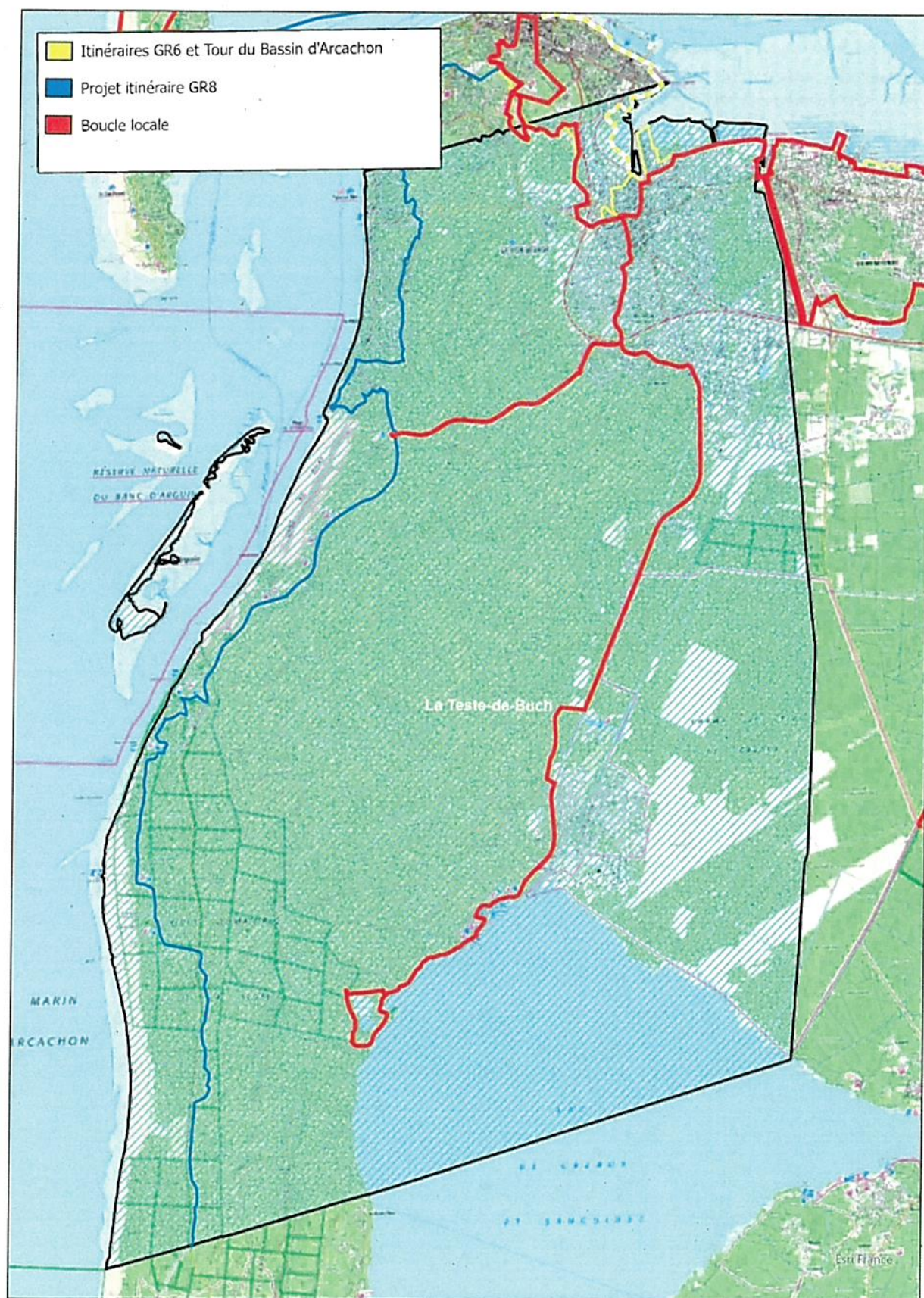
✓ **Concernant la sécurité sur les routes départementales et la prise en compte des enjeux de mobilité :**

Les zones de **Cazaux Ouest/canal, Cazaux Nord 1 et 2 et le secteur de Jaumar** se trouvent isolés de par la coupure physique de la RD 112 et du canal des Landes.

De ce fait, il serait souhaitable d'aménager la traversée piéton vélos dans ce giratoire pour se raccorder à la piste cyclable RD 804 E1 parallèle à la RD 112 et de mettre en place une desserte par les transports en commun de type BAIA afin de compléter l'offre en mobilité alternative à la voiture (logique de report modal) avec la piste cyclable existante.

Il est à noter que le carrefour giratoire relatif à l'OAP Jaumar comprend déjà une 4ème branche en attente de raccordement pour cette future urbanisation. Etant en agglomération, il appartient à la commune, au titre de son pouvoir de police, d'aménager la traversée « piéton vélos » dans ce giratoire pour se raccorder à la piste cyclable RD 804 E1 parallèle à la RD 112.

Plus largement, le projet ne propose pas de réflexion globale sur les mobilités à l'échelle de la commune et entre les différents secteurs de développement envisagés. La complémentarité des offres de transports existantes ou à développer (cyclable, piétonne, transports en commun) et la connexion avec la gare auraient pu être mieux explicitées.



Localisation des itinéraires inscrits au PDIPR sur la commune de la Teste de Buch

