

La Présidente  
à

11/07/2025  
COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH



0000375055

Monsieur le Maire  
Hôtel de ville  
18 rue du 14 juillet  
33260 LA TESTE DU BUCH

Andernos les Bains, le 10 juillet 2025

*Envoi en recommandé avec AR n°2C 163 407 2392 9*

Nos réf. : ML/016

Objet : Avis en tant que Personne Publique Associée sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de La Teste de Buch et compatibilité du projet avec le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

Monsieur le Maire et cher Collègue,

Conformément au Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis le projet de plan local d'urbanisme de votre commune, et je vous en remercie.

Ce projet a fait l'objet d'une lecture au regard du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 6 juin 2024. Aussi, vous trouverez en pièce jointe, l'analyse technique de votre document.

En résumé, le projet présenté n'appelle que quelques remarques amenant à renforcer le document final. Celles-ci ne remettant pas la compatibilité avec le SCoT, le SYBARVAL émet un avis favorable à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire et cher Collègue, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente



**Marie LARRUE**

## Avis sur le projet de PLU de La TESTE de BUCH

### Analyse de compatibilité avec le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

#### INTRODUCTION

Le SCoT constitue le cadre réglementaire pour les documents d'urbanisme locaux. Les orientations du SCoT, validées par l'ensemble des élus du territoire, portent l'ambition d'un avenir commun et solidaire sur l'ensemble du BARVAL. Cette vision doit trouver sa concrétisation au sein des démarches locales et des documents réglementaires qui régissent le droit des sols, comme ce projet de PLU.

Conformément à son rôle assigné par l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme, le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL) a pour compétence le suivi, en tant que Personne Publique Associée (PPA), de l'ensemble des procédures réglementaires et autres démarches soumises au devoir de compatibilité avec le SCoT.

Le SYBARVAL constitue donc une Personne Publique Associée (PPA) à l'élaboration et la révision des Plans Locaux d'Urbanisme communaux et intercommunaux mis en œuvre sur le territoire. Comme le rappelle le « *Guide mise en œuvre du SCoT* », le SYBARVAL doit obligatoirement être consulté pour avis sur tout projet de PLU(i) arrêté, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas présent, le SYBARVAL dispose d'un délai de 3 mois afin de formuler des remarques sur le document à compter du 28 avril 2025.

#### RAPPEL DU CONTEXTE

Par délibération en date du 12 avril 2022, le conseil municipal de la commune de La Teste de Buch a engagé une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. A la suite du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les élus ont arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme le 10 avril 2025.

Le PADD s'articule autour de trois orientations générales :

- 1- Favoriser un développement urbain vertueux
- 2- Pérenniser et conforter les activités économiques
- 3- Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

Le dossier soumis à avis comporte tous les documents réglementaires composant le PLU.

- **La présente révision du PLU engage la mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 6 juin 2024.**

#### ANALYSE DU DOCUMENT

##### **1. FONCIER**

##### **1.1 Croissance démographique**

Le scénario choisi par la commune fixe à +0,8% maximum par an la croissance démographique.

Ce scénario s'appuie sur celui du PLH de la COBAS, lui-même compatible avec l'orientation du SCoT. Il est rappelé que le SCoT fixe pour la COBAS (prescription 78) un taux de +0,8% à 2030, puis +0,7% à 2040.

- Les objectifs de croissance démographique sont compatibles avec le SCoT.



## **1.2 Production de logements**

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) affiche la forte volonté de réduire la croissance démographique sur le territoire. Le principal levier pour atteindre cet objectif est la réduction de l'offre en logements.

Le PLU affiche l'objectif de produire 205 nouveaux logements par an, dont 130 sociaux (63%). Ces chiffres sont conformes aux objectifs inscrits dans le PLH, lui-même compatible avec le scénario du SCoT.

- Les objectifs de production de logements sont compatibles avec le SCoT.

## **1.3 Rattrapage des obligations légales en matière de logement sociaux**

La prescription 97 du DOO indique que les communes de la COBAS doivent respecter les cibles nationales qui s'imposent à elles. L'objectif est d'atteindre 25% de logements sociaux dans leur parc total de résidences principales en 2040. Le SCoT renvoie les communes de la COBAS aux modalités d'application fixées au niveau national pour le respect de l'objectif de création de logements sociaux (prescription 101). La commune est contrainte par l'arrêté préfectoral et le contrat de mixité sociale. Le PLH a ainsi décliné cet objectif dans son programme d'orientations.

Dans le règlement graphique, des servitudes de mixité sociale peuvent être positionnées sur certaines parcelles ou ensemble de parcelles de manière à favoriser l'émergence d'opérations d'aménagement comportant une proportion importante de logements sociaux.

- Les objectifs de production de logements sociaux sont compatibles avec le SCoT.

## **1.4 Consommation d'espaces**

Les projections du SCoT réservent 91 hectares à vocation d'habitat pour la COBAS sur la période 2020-2030 (chapitre 6.4 du DOO).

Les orientations du PLU sont établies à 2037, avec une différence affichée par décennie, conformément aux temporalités de la Loi Climat et Résilience. Pour la période 2021-2030, le PLU est construit avec une enveloppe de 29,45 hectares, puis de 7,4 ha entre 2031 et 2037.

- Les objectifs de consommation d'espaces sont compatibles avec le SCoT.

## **1.5 Gisements fonciers**

Dans le domaine de l'habitat, le choix a été fait de limiter les potentialités de consommation foncière, en comptabilisant notamment les nombreux espaces libres non construits et présents au sein des principaux espaces déjà agglomérés.

Le bilan des secteurs ouverts à l'urbanisation au sein du PLU de 2011 a été réalisé, en évaluant les disponibilités foncières dans les zones à vocation d'habitat et les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU). L'analyse fine des capacités urbanisables restantes fait état d'un volume de 61 ha. Ces parcelles ont été décortiquées précisément en fonction, des zones du PLU.

En hypothèse haute, 3886 logements sont potentiellement constructibles dans les unités foncières libres (34%), dans les unités densifiables (21%) et en démolition/reconstruction (45%).

- L'analyse des gisements fonciers est très fouillée, permettant une vision et une planification très fine. Ces éléments concourent à la compatibilité avec le SCoT.

### 1.6 Densité de l'habitat

L'optimisation du foncier passe par l'application de densités pour le logement. Le DOO fixe des densités moyennes à l'échelle communale, tout en laissant à chaque commune la libre définition des densités par secteur au regard des spécificités architecturales, mais aussi dans le souci de préserver le cadre de vie local. La densité moyenne applicable à La Teste de Buch est de 50 logements par hectare.

Le produit de 205 logements par an sur 12 ans, rapportés aux 37 hectares envisagés à 2037 donnent un taux de 66 logements par hectare..

- La densité moyenne projetée à l'échelle de la temporalité du PLU est compatible avec le SCoT.

## 2. LOI LITTORAL

### 2.1 Agglomération – Village – Secteur déjà Urbanisé – Agglomération économique

Le rapport de justification reprend (page 197 et suivantes) la délimitation des zones agglomérées définies dans le SCoT.

- Le périmètre de l'agglomération au titre de la Loi Littoral est compatible avec le SCoT. Afin de renforcer la sécurité juridique du document, il conviendrait de rappeler la prescription 233 afin de justifier les cartographies du PLU.

La commune de La Teste de Buch n'est pas concernée par un village au titre de la Loi Littoral.

Par ailleurs, le Code de l'Urbanisme précise que le SCoT définit les SDU et que le PLU les délimite. Conformément à l'article L121-8, la prescription 243 décline ce principe. La commune La Teste de Buch est concernée par un SDU intitulé « Clair Bois ».

Le plan de zonage comprend une zone U indicée « sdu » pour ce secteur. Le contour du périmètre bâti, tel que précisé dans le Code de l'Urbanisme, est respecté grâce aux secteurs Nv.

- L'application du périmètre bâti des SDU est compatible avec le SCoT. Afin de renforcer la sécurité juridique du document, il conviendrait de rappeler la prescription 242 afin de justifier le choix du secteur.
- Cependant, le règlement de la zone Naturelle ne rend pas compte de la spécificité du sous-secteur Nv. Il serait important d'interdire toute urbanisation dans ces micro-secteurs essentiels à la conservation d'un cadre de vie agréable grâce aux respirations qu'ils apportent.

Enfin, le DOO n'a pas cartographié d'agglomération à vocation économique sur la commune de La Teste de Buch. Cependant, la seule prescription opposable est la n°235 listant les 5 critères cumulatifs à respecter pour qu'un secteur soit défini comme tel :

*1-une emprise foncière de plus de 5 hectares : le périmètre de la zone UI\*est de 8,16 ha*

*2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur : la zone présente un ensemble de 1504 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'emprise d'espace libre est de 69 398 m<sup>2</sup>, soit 6,93ha*



*3-une variété d'activités majoritairement artisanale : les activités présentes sont artisanales à l'exception de l'entreprise Safran qui est une entreprise industrielle*

*4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) : la cartographie montre la continuité du bâti de cette zone*

*5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct : la zone est desservie par l'avenue de l'Aérodrome qui se connecte à la RD112 puis à la RN250. La zone est desservie par le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau électrique et la défense incendie est assurée par plusieurs poteaux incendie.*

- La zone UI\* répond aux 5 critères cumulatifs définis par le DOO (P235). Ainsi, nous pouvons considérer qu'elle est compatible avec le SCoT, en tant qu'agglomération à vocation économique.

## **2.2 Espace Proche du Rivage**

La cartographie des espaces proches du rivage du DOO est reprise dans le PLU. La dérogation octroyée à l'urbanisation limitée par la prescription 256 est traduite par un secteur UT.

- La déclinaison des espaces proches du rivage définis est compatible avec le SCoT.
- Cependant, afin de limiter l'impact du projet des prés salés ouest, un taux de pleine terre devrait être défini, soit dans le règlement écrit, soit dans l'OAP. En effet, les prescriptions 28 et 86 s'appliquent aux nouveaux projets de développement et d'aménagement.

## **2.3 Coupures d'urbanisation**

La cartographie des coupures d'urbanisation du DOO est reprise dans le PLU. Les règlements graphiques et écrits traduisent la nécessaire préservation de ces espaces.

- La déclinaison des coupures d'urbanisation est compatible avec le SCoT.

## **2.4 Espaces remarquables et espaces boisés significatifs**

La cartographie des espaces remarquables et des espaces boisés significatifs du DOO est reprise dans le PLU. Les règlements graphiques et écrits traduisent la nécessaire préservation de ces espaces. Il est fait mention de 6000 hectares de zones naturelles remarquables et de 9550 ha d'espaces boisés classés, ce qui est considérable pour une commune de cette taille.

- La déclinaison des espaces remarquables et des espaces boisés significatifs est compatible avec le SCoT.

## **2.5 La capacité d'accueil du territoire**

La capacité d'accueil pose les bases du seuil d'acceptabilité d'un territoire, défini dans une volonté d'équilibre harmonieux entre enjeux de développement urbain, de fréquentation par le public, de protection des espaces pour les activités agricoles et maritimes, de préservation des espaces et milieux littoraux, de prise en compte des risques.

La méthode construite par la DREAL Nouvelle-Aquitaine et le GIP Littoral ( <https://www.giplittoral.fr/ressources/etude-sur-la-capacite-daccueil-des-territoires-littoraux-2023> ), reprise et développée dans le SCoT, s'appuie sur 13 items :

1. La qualité et la quantité des eaux
2. La gestion des pratiques génératrices de nuisances
3. La qualité de l'air
4. L'artificialisation des sols
5. La gestion des autres usages du foncier
6. Le maintien de la biodiversité
7. La préservation de l'architecture locale et des paysages
8. La démographie
9. Les mobilités et les déplacements
10. L'offre de santé
11. La gestion des déchets
12. L'habitat
13. L'économie et le commerce

Le chapitre 3.5 du rapport de justification se borne aux questions de production de logements et de prise en compte des risques. Le volet « ressource en eau » est, quant à lui, développé dans l'évaluation environnementale avec la justification que l'accueil de nouvelles populations est compatible avec l'état de la ressource.

- L'analyse de la capacité d'accueil est compatible avec le SCoT.

## 2.6 La gestion des risques littoraux et la relocalisation des activités

Le dérèglement climatique a un effet direct sur les risques naturels : la hausse du niveau marin accentue les phénomènes de submersion et d'érosion et l'augmentation des températures favorise les départes de feux de forêt. Le territoire est fortement soumis aux différents risques et le SCoT cadre la prise en compte et la déclinaison de ceux-ci dans les PLU.

Le projet de PLU détaille la prise en compte des risques naturels et technologiques qui concernent le territoire (chapitre 7.5 de l'Evaluation Environnementale) :

- Risque d'inondation par submersion marine : les zones inconstructibles strictes du PPRSM (zone grenat) sont classées intégralement en zone naturelle. De plus, aucune zone à urbaniser n'est définie au sein du zonage du PPRSM ;
- Risque d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement : le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge des cours d'eau et crastes pour toute nouvelle construction (1,5 m en zone U, 3 m en zone AU, 50 à 100 m en zone N).
- Sur ce point, le règlement est incompatible avec la prescription 56 qui impose un recul minimum du 5 mètres en zone urbaine et de 10 mètres en zone naturelle. La prescription 9 précise que les crastes et fossés ne sont pas concernés par ces reculs. Il convient donc de vérifier et de justifier que les deux prescriptions sont respectées.

Le PLU préserve également les milieux humides qui sont classés en zone naturelle.

- Risque d'inondation par remontée de nappes ;
- Risque d'érosion côtière : aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est localisée sur la façade littorale. De plus le règlement rappelle la nécessité de se conformer aux dispositions du PPR « avancée dunaire et recul du trait de côte » couvrant le territoire, dans les secteurs concernés.



- Concernant l'avancée dunaire, la prescription 274 précise :  
*« Le plan local d'urbanisme de La Teste-de-Buch 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 RD218. Il délimite, le cas échéant, un zonage spécifique ou un emplacement réservé, pour cibler le(s) site(s) de relocalisation. Le règlement écrit de ces zones précise strictement l'usage lié aux activités d'hébergements touristique ».*  
 Or, le PLU (document de justification page 215) indique que *« La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps. Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proche du rivage sans possibilité d'extension et nombre d'unités d'hébergement et ni de surface ».*
- Bien que des études aient été réalisées, et que des sites aient été ciblés pour la relocalisation, le projet de PLU ne répond pas à la prescription 274 du DOO.
- Risque de retrait-gonflement des argiles ;
- Risque d'incendie : le règlement rappelle les dispositions à prendre en matière de lutte contre le risque incendie. De plus, le PLU promeut un développement en priorité au sein des enveloppes urbaines existantes, et restreint très fortement l'urbanisation au sein des massifs forestiers, qui sont classés en zone naturelle ;
- La prescription 59 interdit toute nouvelle construction d'habitation et de logement en milieu forestier. Seules sont autorisées les annexes et extensions limitées ne créant pas de nouveau logement. Concernant la proposition de rédaction du règlement de la zone Naturelle, le seuil maximum de 200 m<sup>2</sup> semble disproportionné pour la surface de bâtiments autorisée en zone forestière.
- Risque industriel.

### 3. AUTRES SUJETS

#### 3.1 Développement commercial :

Le DOO comporte un document d'aménagement commercial (DAACL). Celui-ci définit et cartographie la hiérarchie des zones commerciales. La Teste de Buch est notamment concernée par deux Zones d'Aménagement Commerciales (ZACOM) faisant l'objet de plusieurs prescriptions (201 à 215).

La prescription 209, notamment, prévoit que :

*« Les documents d'urbanisme réalisent des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Commerce » pour chacune des ZACOM, en intégrant a minima leurs périmètres. Ces OAP prévoient les modalités d'aménagement commercial de ces espaces en prescrivant obligatoirement les thématiques suivantes :*

- *le foncier et sa gestion ;*
- *les flux de déplacement et d'accessibilité aux secteurs ;*
- *les interfaces entre les espaces urbains et les espaces naturels et/ou agricoles ;*
- *l'accroche aux espaces déjà urbanisés ;*
- *la gestion des eaux pluviales ;*
- *la qualité urbaine, paysagère, énergétique et architecturale.*

*Pour chacune de ces thématiques, le document répond aux différents enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du DAACL ».*

- Le projet de PLU ne comporte pas d'OAP sur les deux ZACOM identifiées dans le SCoT, ce qui ne répond pas aux objectifs d'amélioration de la qualité paysagère et environnementale de ces secteurs.

## **CONCLUSION**

Le projet de plan local d'urbanisme de La Teste de Buch répond aux différents enjeux et objectifs détaillés dans le Schéma de Cohérence Territoriale. Quelques remarques sont pointées et pourront être facilement intégrées dans le document approuvé.

**Le projet présenté est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale. Il est proposé d'émettre un avis favorable à ce projet.**