

Arcachon, le 9 juillet 2025



**Monsieur Patrick DAVET**  
**Maire de La Teste de Buch**  
**Conseiller Départemental**  
**Hôtel de Ville**  
**1 Esplanade Edmond Doré**  
**BP 50105**  
**33260 LA TESTE DE BUCH**

N/Réf. : MHDE-MS : 2025-09767  
05.56.22.01.27

Monsieur le Maire, Monsieur le Conseiller Départemental,

*Cher Patrick*

Je fais suite à votre courrier du 18 avril dernier, réceptionné le 25 avril, nous communiquant le projet révisé de Plan Local d'Urbanisme de la ville de La Teste-de-Buch, arrêté par délibération du 12 avril 2025.

Nous avons procédé à l'ensemble des pièces du dossier et à leur analyse, et nous permettons de porter à votre connaissance les quelques remarques ou éléments d'appréciation suivants, en lien avec les compétences de l'agglomération :

**1. DECHETS et EAU POTABLE.**

**5.0 RÈGLEMENT**

**Titre 1.1 DISPOSITIONS GENERALES**

**1.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

**1.8.2 EAU POTABLE (page 12)**

*« Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. »*

Nous vous proposons d'ajouter au paragraphe 1.8.2 « Cf. règlement d'intervention de la COBAS dans les annexes du PLU ». A cet effet, nous vous adressons le règlement d'intervention (cf. PJ), qui se compose de la notice de raccordement et des prescriptions techniques pour les ensembles immobiliers de plus de 20 logements, afin qu'il soit annexé au règlement du PLU.



### **1.8.7 COLLECTE DES DÉCHETS (PAGE 13)**

« Cf. règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la COBAS dans les Annexes du PLU. »

Le règlement de collecte ne figurant pas dans les annexes transmises, nous vous adressons sa dernière version en vigueur (26/04/2024) afin qu'elle soit annexée au règlement du PLU.

## **6.0 ANNEXES**

### **99\_DE-6.1 liste supplémentaire**

#### **AC1 Servitudes attachées à la protection des eaux potables et minérales**

- Forage Cabaret des Pins / Service Responsable DDASS
  - Forage du Bourg / Service Responsable DDASS
  - Forage « Villemarie » / Service Responsable DDASS
  - Forage « Pissens » / Service Responsable DDASS
  - Prise d'eau potable de Cazaux Lac dans le lac de Cazaux Sanguinet / Service Responsable COBAS
  - Forage « Goulugne de Bas Cazaux (parcelle CN 80) / Service Responsable COBAS
- Pour l'ensemble de ces forages, il convient de supprimer la référence à la « DDASS » comme service responsable et de la remplacer par la « COBAS ».

#### **Ancienne décharge de Mariolan >> Servitude d'utilité publique NON INSCRITE**

Après analyse de l'ensemble des servitudes d'utilité publique (SUP) recensées et inscrites dans le tableau il a été constaté pour l'ancienne décharge de Mariolan (pour laquelle la COBAS assure le suivi post-exploitation), que la servitude d'utilité publique instituée par arrêté préfectoral n° 17122/1 du 25/11/2011 n'est pas inscrite dans le recensement réglementaire. Il conviendrait donc de l'intégrer cette dans la liste des servitudes d'utilité publique 99\_DE-6.1. Nous vous joignons l'arrêté préfectoral correspondant.

## **2. HABITAT**

Nous vous adressons en pièce-jointe un tableau de synthèse de nos observations sur volet habitat et vous confirmons la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire 2025-2031.

## **3. ZONAGE**

Le zonage prend bien en compte les différentes sites et équipements communautaires, en offrant des possibilités d'adaptation ou d'agrandissement. Si le site de Bassin Formation et la déchèterie du Pyla bénéficient d'un zonage « UE », caractérisant les équipements publics offrant plus de souplesse dans ses dispositions constructibles, vous avez fait le choix d'inclure le Pôle Environnement, la déchèterie et le site du Pôle économique en zone « UI », constitutive des espaces d'activités économiques, et l'aérodrome en « UI\* ».

Les règles prévues au règlement semblent suffisamment souples pour offrir d'importantes possibilités d'agrandissement de ces bâtiments et ne sont pas incompatibles avec la vocation de ces équipements communautaires, mais je souhaite vous rendre attentif quant à l'éventualité de construction ou d'aménagement d'espaces pédagogiques au sein du pôle économique de la COBAS, en lien avec la recherche et les start-up présentes sur site. En l'état du règlement un tel projet pourrait être remis en cause. Peut-être conviendrait-il, comme pour le pôle environnement ou la déchèterie jouxtant l'hippodrome, d'inclure ces bâtiments dans un zonage « UE » si cela reste possible dans la procédure de révision en cours.

Nous avons bien noté que les terrains situés au Nord de l'aérodrome, ou au Sud de la piste, faisaient l'objet de fortes restrictions quant à leur aménagement, liées aux dispositions de la Loi Littoral et en particulier de celle de l'extension limitée de l'urbanisation, étant situés hors agglomération. Le zonage UI\* interdit en revanche les logements, ce qui peut s'avérer contraignant en cas d'extension ou de reconstruction du logement de fonction du directeur de l'aérodrome déjà présent sur le site.

Au-delà de ces quelques remarques formelles, je souhaite souligner la qualité du projet de PLU de La Teste-de-Buch, qualité que nous avons déjà pu relever lors de la présentation du projet aux personnes publiques associées.

Ce dernier s'inscrit pleinement dans la recherche d'une densification indispensable mais raisonnée du territoire, tout en faisant montre d'une grande sobriété foncière, et d'un effort important en matière de développement de l'habitat et particulièrement de l'habitat social. Les logiques de mobilité et de développement économique portées par ce document vont également dans le droit fil et en total relai des politiques communautaires.

Je me permets donc de vous indiquer que la COBAS émet un avis favorable au projet de révision de PLU de La Teste-de-Buch tel qu'arrêté par délibération du 12 avril 2025.

Je vous joins comme convenu les documents annexes vous permettant de compléter votre dossier, ou illustrant nos remarques.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, Monsieur le Conseiller Départemental, à l'assurance de mes salutations les plus distinguées

**Marie-Hélène Des ESGAULX**  
Présidente de la COBAS