



24/07/2025
COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH



0000376411

Le Président

Bordeaux, le 17 juillet 2025
DPM/LP/LG

Monsieur Patrick DAVET
Maire de La Teste de Buch

Hôtel de Ville – 1, Esplanade Edmond Doré – B.P.
33260 La Teste de Buch Cedex

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de La Teste de Buch

Monsieur le maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Bordeaux Gironde concernant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Teste de Buch, conformément au code de l'urbanisme qui prévoit la consultation des CCI en tant que Personne Publique Associée sur ce type de document.

Commune la plus peuplée du bassin d'Arcachon, avec 27 141 habitants en 2022, La Teste de Buch constitue une polarité commerciale et économique importante à l'échelle du bassin mais également du département. La commune s'avère très attractive : d'un point de vue économique, le nombre d'emplois croît plus rapidement que le nombre d'actifs, avec une dynamique favorable sur l'ensemble des sphères économiques (présentielle, publique mais également productive) sur la période récente. Plus spécifiquement, une partie de l'économie locale est liée à la filière touristique, dynamisant l'ensemble des activités liées à la sphère résidentielle et pouvant s'appuyer sur une offre en hébergement touristique variée.

La déclinaison de cette volonté de soutenir une fonction économique, touristique et commerciale dynamique se matérialise principalement dans l'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) « Pérenniser et conforter les activités économiques ».

La lecture du projet de PLU laisse apparaître une prise en compte soignée des spécificités de chaque tissu urbain présent au sein de la commune. Les différentes zones économiques ou à vocation de loisirs font l'objet d'un traitement réglementaire distinct, à travers la définition de zones ou secteurs dédiés sur le plan de zonage. La mixité fonctionnelle de certains tissus, et notamment la présence d'activités de proximité type commerce, artisanat, service ou restauration au sein de zones à dominante résidentielle, a également bien été prise en compte.

Le projet de PLU tel qu'arrêté appelle de notre part les observations suivantes :

Commerces

La Teste de Buch bénéficie d'un tissu commercial permettant globalement de soutenir les besoins de la population ainsi que ceux liés aux flux saisonniers touristiques. L'armature commerciale locale s'appuie principalement sur le centre-ville de La Teste ainsi que sur deux zones d'activités commerciales (ZACOM), le secteur Cap Océan et le secteur de Caillivole. Une offre commerciale diffuse se retrouve ailleurs sur le territoire, à Cazaux et Pyla-sur-Mer.

La commune ne pouvant plus accueillir de nouvelles Grandes et Moyennes Surfaces, le PLU entérine la protection voire le développement (notamment à Cazaux) du commerce de proximité. Cette volonté se traduit notamment par la définition d'un secteur de diversité commerciale sur les principaux linéaires commerciaux du centre-ville de La Teste afin d'encadrer les changements de destination des locaux commerciaux « *pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage* ». **Or, si ces séquences sont bel et bien identifiées au sein du règlement de la zone UA, le secteur de diversité commerciale n'apparaît pas sur le plan de zonage.** Il nous semble ainsi pertinent de clarifier ce point.

Zones d'activités économiques

La commune jouit d'un important tissu économique, principalement matérialisé par le parc d'activités du Pays de Buch, deux ZACOM, ainsi que des espaces économiques périphériques à vocations variées (aérodrome, base militaire, zoo...). Le projet de PLU entend conforter le dynamisme économique de La Teste de Buch à travers la densification et la spécialisation des zones économiques, et la requalification des ZACOM vers des quartiers mieux intégrés. Il prévoit également la requalification du secteur d'entrée de ville du Baou vers la création d'un quartier mixte présentant des fonctions hôtelières, para-hôtelières, tertiaires et commerciales.

Au regard de l'importance et du nombre de zones à vocation économique, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « économie » a été réalisée, permettant notamment l'encadrement de l'intensification des fonctions urbaines et économiques, la gestion des flux de déplacement ou encore l'intégration architecturale et paysagère de ces zones. Nous ne pouvons que saluer une telle initiative, qui viendra apporter une dimension qualitative aux futurs constructions et aménagements des zones concernées.

La majorité du foncier économique est identifiée à travers deux zones, la zone UI dédiée à la zone d'activités du Pays de Buch et à la zone industrielle de Villemarie, et la zone UIc qui délimite les sites dont la vocation est tournée plus particulièrement vers l'activité commerciale. Le règlement mentionne les éléments suivants, sur lesquels nous aurions des observations à formuler :

Emprise au sol

L'emprise au sol des zones UI et UIc est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière. En cohérence avec l'objectif d'optimiser le foncier économique, nous vous proposons d'augmenter cette emprise au sol à 70%. Cette augmentation permettrait d'autoriser une plus forte densification des zones d'activités, tout en préservant la possibilité de respecter la règle de 15% de pleine terre sur l'unité foncière.



À l'exception de la zone Ulch, la hauteur maximale au sein de ces deux zones n'est pas règlementée. Bien que la raison avancée (limitation des contraintes techniques potentielles des constructions nécessitant des hauteurs spécifiques, telles que les constructions à vocation industrielle) soit pertinente, la présence de tissu à vocation d'habitat à proximité directe de zones UI et UIc fait courir le risque de voir s'implanter des activités aux hauteurs pénalisantes pour le cadre de vie des riverains. **Il nous semble souhaitable d'intégrer certains garde-fous**, par exemple :

- Intégrer une limite de hauteur tout en excluant l'ensemble des éléments techniques nécessaires à certaines activités économiques : cheminées industrielles, silos de stockage, antennes techniques, tours de refroidissement, bâtiments techniques d'aération ou d'extraction, équipements en toiture... Il est par ailleurs possible de limiter leur surface d'emprise, par exemple à 5% de la surface du bâtiment.
- Mettre en place un principe similaire à celui observé en zone Ulch visant à limiter les hauteurs en limite avec des zones à dominante pavillonnaire. Ce type de règle pourrait venir limiter la hauteur des constructions uniquement sur les unités foncières en contact avec une zone UD, UC ou encore UF.

Tourisme

Le projet de PLU poursuit des objectifs de valorisation des différents sites touristiques et de loisirs, ainsi que d'accompagnement de la mutation de l'offre en hébergement touristique afin d'assurer la réponse à la demande tout en encourageant une répartition équilibrée de cette offre entre les différentes unités urbaines (La Teste, Cazaux, Pyla-sur-Mer). Nous saluons les efforts réalisés pour intégrer cette thématique au projet de PLU et n'avons pas de remarque spécifique à formuler.

En conclusion la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux Gironde **conditionne son avis favorable à la prise en compte des remarques formulées dans ce courrier**. Monsieur Laurent PUTZ, Directeur Adjoint du Département Data, Études et Projets urbains, se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Patrick SEGUIN