

Département de la Gironde

Commune de La Teste de Buch

Enquête publique unique

Révision du Plan Local d'Urbanisme et des Périmètres délimités des
abords (PDA) de l'Hôtel de Baleste et de la villa Geneste

Enquête publique unique relative à la révision du Plan local
d'urbanisme

Conclusion et avis
du commissaire enquêteur

L'enquête s'est déroulée du 21 août au 27 septembre 2025 à 12h00

Destinataires

- Monsieur le Maire de La Teste de Buch
- Monsieur le Président du Tribunal administratif (TA) de Bordeaux

Table des matières

1.	Projet soumis à l'enquête	3
2.	Caractéristiques du projet	3
3.	Déroulement de l'enquête	5
4.	Éléments d'appréciation et analyse.....	6
5.	Conclusion et avis	11

Faisant suite aux délibérations du conseil municipal du 12 avril 2022 prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Teste de Buch et du 10 avril 2025 approuvant les projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de la villa Geneste et de l'Hôtel de Baleste, d'une part, et à la décision de désignation en qualité de commissaire enquêteur du Président du Tribunal administratif du 3 juin 2025, d'autre part, l'arrêté municipal n° 2025-608 du 24 juillet 2025 prescrit une enquête publique unique, qui prévoit 37.5 jours consécutifs à compter du jeudi 21 août jusqu'au samedi 27 septembre 2025 à 12h.

L'enquête publique unique porte sur la révision du PLU et des Périmètres délimités des abords (PDA) de l'Hôtel de Baleste et de la villa Geneste. Le présent document présente les conclusions et avis sur le projet de PLU. Fait l'objet d'une conclusion distincte, le projet de périmètres délimités des abords (PDA) de deux monuments historiques de la commune de La Teste de Buch.

L'enquête publique unique a pour objet de recueillir l'avis du public sur le projet de révision du PLU. Les observations et propositions reçues au cours de l'enquête seront prises en considération par le maître d'ouvrage, autorité compétente pour prendre la décision. Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à assurer, pour le public, une information complète sur les projets. Les observations peuvent être présentées lors des permanences, écrites sur le registre dématérialisé ou sur les registres d'enquête mis à disposition à l'Hôtel de ville et dans les mairies annexes – Pyla-sur-Mer et Cazaux- de La Teste de Buch, ainsi que transmises par courrier adressé à la mairie.

1. Projet soumis à l'enquête

Le projet de révision du PLU, s'inscrivant dans le cadre du code de l'urbanisme et de la Loi climat et résilience entre autres, définit les objectifs chiffrés des modérations de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain tout en assurant une certaine production de logements. Le PLU de La Teste de Buch a pour objectif de favoriser un développement vertueux, pérenniser et conforter les activités économiques et protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire.

2. Caractéristiques du projet

La Teste de Buch est composée de trois pôles urbains, La Teste, le plus important, Cazaux, complémentaire de La Teste, et Pyla-sur-Mer, pôle patrimonial. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur plusieurs axes : permettre l'accueil de nouvelles populations en confortant le centre-ville et en privilégiant le renouvellement urbain, développer les activités économiques en associant l'artisanat dans les zones d'activités, réaménager la façade maritime pour développer les commerces, réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques (incendie, inondation...), développer les énergies renouvelables et les mobilités décarbonées, en améliorant la desserte des pôles de loisirs, d'équipements et de commerces par des pistes cyclables et préserver les milieux sensibles, avec une vigilance particulière sur les milieux humides et les paysages liés à l'eau.

A l'horizon 2037, le projet de PLU prévoit une croissance moyenne annuelle de la population de 0,8%, la création de 2 460 logements, dont 1 560 logements sociaux, en assurant la diversification du parc et la mixité sociale et intergénérationnelle, ainsi que le développement de services et commerces, notamment en centre-ville. Pour atteindre ces objectifs immobiliers, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ciblent les espaces libres à l'intérieur de l'agglomération et des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) identifiés en continuité des agglomérations, en compatibilité avec la densité de 50 logements/ ha définie par le Schéma de cohérence territorial du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SCoT BARVAL). Sont ainsi retenues huit zones urbaines ou à urbaniser 1AU à court terme et cinq zones à urbaniser 2AU à long terme. Les OAP sectorielles, à vocation d'habitat et d'hébergement, précisent les conditions d'aménagement de zones à urbaniser. Une étude de densification a permis d'identifier les logements vacants, de rechercher les espaces libres déjà urbanisés et d'en déduire un potentiel de 1456 logements libres et sociaux. Figurant au PADD, le bilan de la capacité d'accueil conclut à la consommation de 18 ha en agglomération, de 12 ha au sein de l'enveloppe urbaine et de 23.56 ha en extension de cette enveloppe. Ainsi, la consommation totale se monte à environ 54 hectares d'ENAF de 2025 à 2037.

Pour les activités économiques, les grandes orientations sont de stopper le développement des grandes et moyennes surfaces sur le territoire en ciblant la zone d'activité existante en y associant l'artisanat au travers d'une OAP thématique « Economie » afin d'optimiser le foncier et sa gestion, de renforcer le commerce dans le centre-

ville avec le maintien et le développement de linéaires commerciaux, se réapproprier la façade maritime avec une mixité commerciale et touristique de développer des commerces de proximité à Cazaux et maintenir les commerces au Pyla. L'offre touristique s'appuie sur l'implantation d'un camping à Cazaux, l'extension du parcours de golf et une réflexion sur la relocalisation des campings de la Dune du Pilat en fonction du déplacement de la route départementale, ainsi que le développement des mobilités douces.

L'encadrement de la vulnérabilité des personnes et des biens conduit à anticiper l'érosion des milieux littoraux, développer les énergies renouvelables et, à traiter l'interface entre lisière urbaine et forêt, la gestion des eaux pluviales, l'adéquation entre la ressource en eau et la desserte de la population, en hausse.

Le dossier de révision du PLU met en avant les contraintes sur les capacités de développement du territoire, à savoir les risques littoraux, le phénomène d'érosion côtière et les enjeux patrimoniaux, liés en particulier à la Dune du Pilat, aux cinq sites Natura 2000 et huit zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) recensés sur la commune.

L'état initial de l'environnement mentionne plusieurs zonages de protection et d'inventaires du patrimoine naturel et les enjeux à relever. En ce qui concerne les milieux naturels et la biodiversité, les enjeux portent sur la préservation des milieux littoraux, massifs boisés, landes, prairies relictuelles, réseau de cours d'eau et sa ripisylve, zones humides, ainsi que la limitation de l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Maintenir les équilibres actuels et des espaces de transition, éviter le mitage, traiter les lisières entre zones urbanisées et espaces naturels, protéger l'intégralité des grands ensembles boisés sont des enjeux pour préserver le paysage d'une grande diversité et le fonctionnement naturel des sites. D'autres enjeux portent sur un développement démographique prenant en compte les capacités d'assainissement et la ressource en eau, en recherchant une gestion économe de l'eau et une urbanisation plus perméable. Le développement des énergies renouvelables (solaire, géothermie) et des modes de déplacements alternatifs à la voiture, la séquestration du carbone par des occupations du sol propices ainsi que l'intégration de la nature en ville permettront de faire face à des conséquences du changement climatique. Concernée par des risques majeurs identifiés (feu de forêt, submersion marine, inondation, avancée dunaire, recul du trait de côte, retrait-gonflement des argiles, risque industriel), la commune se doit d'éviter de créer de nouveaux secteurs à enjeu et de prendre en compte la gestion des eaux pluviales et les nuisances dans l'organisation du développement urbain.

Le dossier présente les enjeux ayant guidé les réflexions préalables aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en particulier l'adéquation du nombre de logements aux besoins et, les obligations en matière de logements sociaux issues de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). La protection de l'environnement, une économie de proximité et des liaisons de mobilité douce et active sont des ambitions affichées. S'agissant des aspects économiques, une OAP thématique permet de définir une meilleure optimisation et valorisation des espaces économiques en contribuant à renforcer la qualité des entrées de ville, des projets intégrés au sein du tissu mixte de centralité et, de certains sites stratégiques comme l'aérodrome. L'activité touristique et de loisirs est centrée sur l'extension du golf d'Arcachon, une offre sous forme de camping au niveau de l'entrée de Cazaux, la valorisation du développement de l'hippodrome et du zoo.

Pour répondre à la croissance démographique de 8% et aux besoins en logements inhérents sur 12 ans, le SCoT BARVAL définit un objectif de production de 2460 logements dont 1560 locatifs sociaux. Le bilan des capacités d'accueil en densification et en extension s'élève à 1 456 logements en densification et 1597 en zones à urbaniser (1AU et 2AU). S'agissant de logements sociaux, pour atteindre l'objectif de production fixé, sont programmées onze orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation résidentielle en zone urbanisée ou à urbaniser (U et 1AU) qui produisent 607 LLS, la capacité d'accueil programmée des zones 2AU est de 246 LLS. Les logements sociaux en cours de réalisation, non comptabilisés, sont au nombre de 751, soit un total de 1604 LLS, un excédent de 44 LLS par rapport à la cible définie par le SCoT BARVAL.

Tenant compte de la diversité des situations urbaines, agricoles et naturelles, la traduction réglementaire retient 25 zones, comprenant une déclinaison de secteurs spécifiques. Les informations essentielles des droits à construire et des conditions de réalisation des projets sont précisées pour chaque zone, en complément de dispositions générales communes à toutes les zones. Les emplacements réservés, le zonage pour la protection des espaces boisés et les outils de mise en valeur du patrimoine sont également mentionnés dans le PLU. Le document présente les évolutions du zonage entre le PLU de 2011 et le projet soumis à l'enquête. Sont mis en avant un effort sur les réserves foncières (2AU), une augmentation de la surface des zones naturelles et une concentration des zones urbaines.

S'appuyant sur la déclinaison préalable des attendus de la Loi Littoral par le SCoT BARVAL, sont mentionnées les orientations du PLU compatibles avec ce dernier, en termes de transition écologique et énergétique, de valorisation des paysages et d'objectifs chiffrés de consommation d'ENAF. Les dispositions portant

sur le logement, la mobilité, les équipements et services, la densification ainsi que la confortation des activités économiques, agricoles et commerciales sont également abordées.

Les incidences du PLU sur l'environnement sont présentées comme maîtrisée pour la géomorphologie, le milieu naturel, la biodiversité, les risques (submersion marine, incendie, inondation, technologiques...), l'énergie et le climat. Sont évaluées positives les incidences sur la ressource en eau, l'énergie, le climat, les paysages et le patrimoine. Sur les nuisances et pollutions, l'incidence est également jugée maîtrisée, la prise en compte des problématiques de dépollution dans le cadre de renouvellement urbain de sites potentiellement pollués est mentionnée. Pour les OAP à vocation d'habitat, d'activités ou d'hébergement touristique, après un diagnostic écologique réalisé en mars 2024, aucune incidence résiduelle négative n'a été identifiée. Considérant la démarche « éviter, réduire et compenser » (ERC), aucune mesure compensatoire n'est jugée nécessaire.

Le dossier, proposé à l'enquête, comprend le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le rapport de présentation comprenant 6 tomes (diagnostic, état initial de l'environnement, justification des choix, étude de densification, analyses des incidences, des mesures ERC et des indicateurs de suivi et résumé non technique) et, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat et d'hébergement ainsi qu'une à vocation économique. Le règlement écrit, des documents graphiques, des annexes, le bilan de concertation, la délibération du conseil municipal arrêtant le projet complètent entre autres le dossier.

Les avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine et des Personnes publiques associées (PPA) (Etat, RTE, SDIS, CDPENAF, Ministère des Armées, Conseil Départemental de la Gironde, SYBARVAL, COBAS, CCI Bordeaux Gironde, commune d'Arcachon et SIBA) ainsi que celui de la CDNPS figurent au dossier.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dossier, bien que très épais et dense, est abordable par le public. Le commissaire enquêteur a toutefois relevé des imprécisions et des incohérences entre les différents tomes, rendant la compréhension plus difficile, par exemple sur le nombre de logements, notamment sociaux, la densification, la consommation d'ENAF...

3. Déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal, l'enquête publique unique s'est déroulée de manière nominale, la publicité locale et la diffusion d'annonces légales dans les journaux assurées, les permanences tenues, des prolongations réalisées le mercredi 27 août et le samedi 27 septembre. Les entretiens ont eu lieu dans des salles bien adaptées, le personnel de l'accueil a assuré la réception avec efficacité. La participation du public a été régulière, 110 personnes lors des cinq permanences, pour solliciter des informations ou déposer des documents.

Le commissaire enquêteur a clôturé l'enquête publique le samedi 27 septembre, le registre dématérialisé a été clos le même jour. Le procès-verbal de synthèse a été remis le lundi 6 octobre 2025 à Monsieur Davet, maire de La Teste de Buch, la réponse du maître d'ouvrage transmis le 21 octobre 2025.

Le total des contributions recueillies est de 1086, 975 sur le registre dématérialisé dont 35% d'anonyme, 95 sur les trois registres « papier » et 16 courriers reçus au siège de l'enquête. Seize associations ont apporté une, voire plusieurs contributions. Le plus grand nombre d'observations a porté sur les dispositions du règlement de Pyla-sur-Mer et les OAP, en particulier celles du bourg de Cazaux. La très grande majorité des avis exprimés (96%) se déclare défavorable au projet de PLU.

Pour les PPA, des avis favorables sont émis par la COBAS et le SYBARVAL, favorable après prise en compte des remarques formulées par la CCI Bordeaux Gironde, défavorable par le Ministère des Armées, ainsi que réservés par l'Etat et le Conseil départemental de la Gironde. Des remarques sont formulées par le SDIS de la Gironde, le SIBA, RTE et la commune d'Arcachon. Les CDNPS et CDPENAF ont émis des avis favorable et défavorable en fonction des thèmes. Les recommandations de la MRAe ont porté, entre autres, sur la capacité d'accueil au sens de la Loi Littoral, la disponibilité de la ressource en eau et des capacités épuratoires, les réserves foncières et l'atteinte éventuelle à des espèces protégées.

4. Éléments d'appréciation et analyse

Les éléments du bilan font ressortir un déséquilibre important entre les évaluations positives du public, très minoritaires, et celles qui expriment des réserves ou des oppositions. Ce déséquilibre tient à la nature même du recueil des avis. En effet, il a émis des avis défavorables et manifesté une forte opposition au règlement de la zone UP-Pyla- et aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en particulier à Cazaux, des points précis du dossier sans nécessairement s'opposer au PLU. Lors de la consultation des PPA, les collectivités ont surtout fait part de leurs réserves sur certains aspects du PLU.

En synthèse, il est à noter que la croissance démographique et le nombre de logements à produire ont été jugés excessifs au regard des infrastructures et de la consommation prévue d'espaces verts. La suppression de certaines OAP a été évoquée, en particulier Bordes Est, Lève de la Seuve, Sécary... L'augmentation de la circulation, une imperméabilisation accrue et l'absence d'une politique des réseaux (eau, assainissement...) ont été soulignées, une révision des dispositions et des aménagements des OAP afin de préserver des espaces naturels sollicités. Les projets d'OAP à Cazaux ont suscité de fortes inquiétudes en raison du déséquilibre entre les différents pôles de la commune, des remarques portent sur les difficultés d'évacuation en cas d'incendie et le non-respect du paysage urbain. Des observations concernent des bandes de sécurisation aux lisières boisées, un suivi des dispositions du SCoT et la végétalisation des rives du canal des Landes ou de la craste de Nézer. Au Pyla-sur-Mer, les oppositions ont porté sur le règlement, en particulier les dispositions des secteurs pour activités commerciales, et les droits à construire (hauteur, emprise au sol, piscines...). De nombreuses contributions de particuliers ont abordé des points précis, notamment les modifications restreignant les droits à construire.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage a apporté des éléments complémentaires permettant de mieux appréhender le projet de PLU. Sont présentées les données selon les thématiques suivantes : la croissance démographique et les logements à produire, la consommation d'ENAF, la ressource en eau, Pyla-sur-Mer, les OAP, l'extension du golf, les cabanes forestières, le règlement et, la relocalisation de la RD218 et des campings de la Dune du Pilat. Le commissaire présente des appréciations sur les données ayant complété le dossier

En termes de croissance démographique, la commune a fait le choix de retenir un taux de croissance à 0,8%, qui permet de répondre aux objectifs du SCoT et du PLH, documents approuvés respectivement en 2024 et 2025, considérant que ce taux de croissance constitue un seuil raisonnable de développement permettant de prendre en compte la capacité d'accueil du territoire, l'enjeu de la préservation environnementale et également les risques naturels qui pèsent sur celui-ci. Pour répondre à la production de logements s'appuyant sur un état des lieux exhaustif de la mutation de l'enveloppe urbaine actuelle, l'étude de densification a permis d'identifier un potentiel brut de 3362 logements à produire. Après application de contraintes techniques, géographiques, topographiques, juridiques et du cadre de vie, l'objectif net théoriquement mobilisable est de 1456 logements (libres et sociaux) en agglomération en tenant compte de la vacance. Pour les logements sociaux sur la période 2025-2037, en ajoutant aux 853 logements prévus dans les OAP les 751 logements non encore comptabilisés, le bilan s'élève à 1604 unités, dépassant de 44 unités l'objectif de 1560, fixé par le PLH 2025-2031 et une projection équivalente sur les 6 années suivantes.

Le commissaire enquêteur prend note de la démarche d'étude de densification présentée par la commune, soulignant les contraintes très diverses pour valider l'objectif net mobilisable. Il prend également note de la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs du plan local d'habitat (PLH) de la COBAS, pour les logements sociaux.

Des contraintes réglementaires portent sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Selon les dispositions du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, pendant la période du PLU 2025 – 2037, la consommation maximale d'ENAF est de 45.2ha. En appliquant toutes les destinations retenues (habitat, activités économiques, tourisme) du PLU, la consommation s'établit à 54.34ha, supérieure à la limite définie par le SRADDET. Pour la création de logements, le bilan global (U, 1AU et 2AU) de la consommation est de 43.95ha, compatible avec le SRADDET et le SCoT.

Le commissaire enquêteur prend note que la consommation totale d'ENAF programmée est sensiblement supérieure au maximum défini par les orientations du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Il estime que les ouvertures à l'urbanisation ou à des activités économiques pourraient faire l'objet d'une définition précise de priorités.

Pour la ressource en eau potable, le maître d'ouvrage complète les données du dossier en présentant une perspective de consommation prenant en compte les logements à produire et les résidences secondaires occupées pendant cinq mois de l'année. Il constate que la ressource couvre les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants et ceux des résidences secondaires, et que le projet de PLU n'aura pas d'incidence notable sur cette ressource naturelle. En outre, des mesures de protection sont traduites dans le règlement du PLU afin de préserver la ressource en eau.

Prenant en compte ces données, le commissaire enquêteur prend note de la compatibilité de la croissance démographique et de la ressource en eau potable, jugée fragile. Il estime que la vigilance s'impose pour faire face au changement climatique, d'une part, et que l'aménagement des constructions devrait assurer une forte perméabilité des terrains, d'autre part. Il considère que l'évolution des équipements, en amont des nouveaux raccordements, nécessite une programmation dans le temps, comme le souligne le PADD.

Les dispositions du règlement de Pyla-sur-Mer a fait l'objet d'une opposition importante portant sur la hauteur autorisée pour les bâtiments d'activités économiques, et les projets d'implantation de nouveaux secteurs pour ce type d'activités. En réponse, le maître d'ouvrage souligne que la hauteur générale (en zones UP1, UP2 et UPac) est portée à R+1 pour toutes les nouvelles constructions et les extensions. La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant sa gestion et la préservation des espaces naturels.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces dispositions qui préservent la forme urbaine du quartier du Pyla, son patrimoine architectural et paysager ainsi que les activités du cercle de voile.

En ce qui concerne les OAP, la commune en rappelle l'objet et les mesures ultérieures pour assurer un suivi dans l'exécution du projet, en particulier la démarche de programmation partenariale et participative. Elle proposera un cadre lisible et des finalités partagées pour associer les parties prenantes concernées par l'opération : habitants, mais aussi associations, promoteurs et porteurs privés de projet, etc... Sont mentionnées des études complémentaires (environnementale, urbaine, architecturale, ...) par le porteur de projet : aménageurs privés, bailleurs sociaux, acteurs publics ou parapublics, ...

Le maître d'ouvrage mentionne que les OAP seront complétées par des consultations du SDIS et du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol et, par la réalisation d'études complémentaires par ce dernier.

Le commissaire enquêteur prend note des objectifs des OAP et de la poursuite du processus comportant des études complémentaires et une démarche participative. Ces dispositions s'appliquant à tous les secteurs à vocation d'habitat. Il estime que la ressource en eau et les équipements (voirie, réseaux d'assainissement...) sont des éléments déterminants préalables à toute ouverture à l'urbanisation. De plus, le commissaire enquêteur considère que le caractère intergénérationnel pourrait être évoqué pour répondre au vieillissement de la population et aux besoins des jeunes adultes.

Pour les OAP sectorielles, le commissaire enquêteur prend note des compléments apportés par la réponse du maître d'ouvrage.

Pour les Prés salés ouest, il estime que des informations complémentaires seront nécessaires pour répondre à l'avis défavorable du Conseil départemental de la Gironde.

Pour Bordes Est, le commissaire enquêteur prend acte de la réduction de la hauteur des constructions qui s'inscrit dans le milieu pavillonnaire environnant.

Le commissaire enquêteur considère que les études du Baou Les Maraichers pourraient se poursuivre sur la requalification de l'entrée de ville avec la mise en place d'aménagements paysagers le long des voies et la création de logements, activités tertiaires et parkings publics en particulier.

Pour la Lède de la Seuve, le commissaire enquêteur prend note qu'un schéma sera présenté qui prévoit la mise en place des 50 m de recul par rapport au massif boisé. Il estime que la topographie et le caractère pavillonnaire du quartier constituent des contraintes importantes.

Tenant compte de la proximité de Sécaré du bassin d'emploi, le commissaire enquêteur estime que toutes les mesures doivent être prises pour conserver la zone humide, préserver le maximum d'arbres, réduire les nuisances liées au trafic routier et respecter le caractère d'urbanisation contemporaine de la zone UD (R+1), sur trois côtés de cet aménagement. L'OAP mérite d'être revue à l'aune des inventaires (4 saisons).

Pour La Humeyre, le commissaire enquêteur considère souhaitable de préserver le cadre exceptionnel du port, la hauteur des bâtiments limitée à R+1 en front de mer, des parkings publics conservés pour assurer l'accueil des clients des commerces locaux et de visiteurs attirés par ce site typique de la façade maritime. Par ailleurs, la réflexion devrait être poursuivie pour assurer une certaine continuité entre l'avenue du Général Leclerc et le boulevard de Curepipe.

En ce qui concerne les OAP du bourg de Cazaux, conscient de leur importance dans ce pôle de la commune et des impacts encore présents des incendies de 2022, le commissaire enquêteur estime qu'une attention particulière devrait être apportée au phasage des différents aménagements afin de s'assurer de l'adaptation des infrastructures (réseaux, sécurité des voiries, commerces...) aux besoins induits par le surplus de population.

Ainsi pour Cap de Mount, le commissaire enquêteur estime que le projet d'OAP devrait s'inscrire dans les dispositions du règlement du zonage limitrophe UD, soit R+1, et préserver le maximum d'espaces verts.

Pour Jaumar Pins de Cazaux, le maître d'ouvrage prévoit une bande inconstructible, présentant un caractère naturel d'une profondeur de 50 m sur la frange Nord en dehors du périmètre de l'OAP

L'avis de l'Etat précise que l'OAP devra intégrer la bande de sécurisation d'une largeur de 50m non-bâtie, le commissaire enquêteur considère que l'amendement du maître d'ouvrage devrait être justifié.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'aménagement des OAP de Cazaux Nord 1 et Cazaux Nord 2. Pour ce dernier, il estime qu'une requalification de l'entrée du bourg de Cazaux devrait être traitée afin de présenter un aménagement paysager adapté à la particularité du bourg.

Cazaux ouest canal

Le commissaire enquêteur prend note de la suppression de l'emplacement réservé E 11 (aménagement d'un parc public) et que l'OAP est en cours de redéfinition pour prendre en compte le périmètre de la ZPENS.

Le commissaire enquêteur prend également note que des OAP sur les deux zones d'aménagement commercial (ZACOM) sont en cours de réalisation par le maître d'ouvrage et seront ajoutées lors de l'approbation du projet.

Pour les zones 2AU, le commissaire enquêteur considère que les zones à urbaniser à long terme (2AU), devant faire l'objet d'une révision du PLU, sont adaptées à l'hypothèse de croissance retenue par la commune pour le projet de PLU. Les données actualisées dans les prochaines années devraient être examinées avec attention afin de définir la destinée de ces zones. De plus, le respect des dispositions pour les espaces proches du rivage constitue une contrainte importante.

La zone 2AU « Cazaux Est » pourrait faire l'objet d'une réflexion particulière quant à l'évolution de la croissance de la commune et de l'aménagement des infrastructures, le nombre de logements du futur projet (492) étant particulièrement important dans une zone à enjeux importants (risques inondation et technologiques, incendie, nuisances...)

S'agissant des cabanes forestières, le commissaire prend note des ajustements apportés au règlement pour préserver la sécurité des personnes et des biens. Toutefois il souligne que la décision concernant la reconstruction des cabanes forestières n'est pas de son ressort.

En ce qui concerne le golf, le maître d'ouvrage conclut que ses extensions ne se situent pas sur des espaces boisés significatifs, que le projet de golf respecte la capacité d'accueil du PLU sur ces espaces d'extension, en application de la Loi Littoral en ne proposant que l'aménagement du parcours de golf, en valorisant des eaux non conventionnelles issues de la station d'épuration (STEP) et, en s'adaptant au changement climatique. Le projet propose, entre outre, des protections réglementaires au PLU.

Le commissaire enquêteur prend note des données du maître d'ouvrage complétant les éléments présentés lors de l'enquête publique unique.

Le PADD mentionne une réflexion sur la relocalisation des cinq campings en fonction du déplacement de la route départementale depuis le rond-point de la Dune du Pilat jusqu'aux Gaillouneys. Le maître d'ouvrage souligne 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, impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps. Il est noté que le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces cinq campings qui font l'objet de la définition de secteurs NLC dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proches du rivage sans possibilité d'extension et d'augmentation du nombre d'unités d'hébergement, ni de surface. Les campings sont donc maintenus sur leurs sites actuels. Le PLU ne prévoit pas de relocalisation des campings de la Dune.

Le commissaire enquêteur prend note de la position de la commune. Toutefois, le dossier mentionnant que des études ont été réalisées et que des sites ciblés pour la relocalisation, le commissaire enquêteur estime que des informations pourraient être présentées lors de l'approbation du projet de PLU.

Par ailleurs, s'agissant des amendements au règlement, le commissaire enquêteur prend acte en particulier des modifications à apporter aux dispositions du zonage N et qu'il n'y a pas de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Par ailleurs, il prend note que la mairie ne souhaite pas mettre en place un nouvel « emplacement réservé » sur des parcelles du stade pour prévoir l'expansion de la craste d'Arriet. Le dialogue entre la commune et le SIBA devrait se poursuivre sur ce sujet.

Le commissaire enquêteur prend acte que le maître d'ouvrage s'engage à compléter les réponses aux observations de chaque PPA et mentionne que les cas particuliers sont à l'étude et qu'une prise de décision sera faite avant l'approbation du PLU.

En synthèse, le commissaire enquêteur prend acte de la prise en compte des objectifs, après modification du SRADDET, pour le calcul de l'enveloppe maximale d'ENAF consommables entre 2025 et 2037, soit 45.2ha, des dispositions qui préservent la forme urbaine du Pyla, de la réduction de la hauteur des constructions dans l'OAP Bordes Est, des amendements pour les OAP comprenant des lisières entre bois et zone urbaine ou à urbaniser, que l'OAP Cazaux ouest canal est en cours de redéfinition pour tenir compte du périmètre de la ZPENS et, du maintien de la modification de la surface de chacune des zones 2AU du Pyla. De plus, il prend acte que le maître d'ouvrage mentionne que les cas particuliers sont à l'étude et qu'une prise de décision sera faite avant l'approbation du PLU et, qu'il s'engage à compléter les réponses aux observations de chaque PPA.

Il prend note notamment des hypothèses retenues en matière de croissance démographique entraînant un nombre de logements (libres et sociaux) à produire. Les compléments concernant les OAP permettent de répondre à certaines contributions, en apportant des informations sur les possibilités d'adaptation des aménagements prenant en compte les risques et phénomènes particuliers. Les réponses apportées par le maître d'ouvrage couvrent une importante partie des observations exprimées lors de l'enquête publique unique.

En déclinant les axes du PADD, le commissaire enquêteur considère positif l'étude de densification, l'augmentation de surfaces des zones naturelles, la relance des commerces de proximité, les dispositions retenues dans le règlement UP de Pyla-sur-Mer et l'adéquation entre la croissance démographique et la production de logements, en particulier locatifs.

Le projet présente une étude de densification permettant d'identifier un potentiel brut de production de logements et d'obtenir, après examen des contraintes techniques, géographiques et topographiques, des impératifs de protection ou de maintien de la qualité du cadre de vie ainsi que de la rétention foncière de propriétaires privés, un bilan des capacités d'accueil en densification en agglomération. Cette méthode permet de bien identifier un large potentiel qui pourra servir de base à la politique d'aménagement ultérieure.

L'hypothèse de croissance démographique de 0.8% retenue et la production de logements, compatibles avec les objectifs fixés par le SCoT 2025-2031, servent de base à l'ensemble du projet et entraînent des effets sur la consommation d'espaces, la ressource en eau et les aménagements des infrastructures.

Pour les activités économiques, il est programmé la création d'un parcours marchand dans le centre-ville jusqu'à la façade maritime, le développement de commerces à Cazaux et leur maintien au Pyla. Maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux des principales séquences de rues ou de places en particulier pour des commerces de détail et de proximité est une orientation utile pour accompagner le changement climatique, de même que le développement d'activités économiques et services (commerces, restauration, artisanat...) envisagé sur une partie de la façade maritime,

Préserver la forme urbaine du quartier du Pyla-sur-Mer constitue un moyen pour garantir la protection du patrimoine architectural de la commune, le maître d'ouvrage apporte un complément au dossier en indiquant que la hauteur générale en zones UP1, UP2 et UPac est limitée à R+1 pour toutes les nouvelles constructions et pour les extensions de constructions existantes plus hautes.

La protection d'un environnement exceptionnel est un des axes du PADD. Au titre des zones naturelles, il est projeté de protéger les espaces remarquables de la commune, les zones humides, les cours d'eau et crastes du territoire et leurs abords, ainsi le canal des Landes et la craste de Nézer sont situés quasi intégralement en zone naturelle. Les zones inconstructibles du Plan de prévention des risques (PPR SM, avancée dunaire...) sont classées en zone naturelle. Le règlement du PLU classe également en zone naturelle ou agricole la grande continuité naturelle du plateau forestier des Landes de Gascogne. A ce titre, plus de 171ha de surfaces deviennent inconstructibles avec le projet de PLU.

Les points de vigilance, identifiés par le commissaire enquêteur, portent sur les OAP, la consommation d'ENAF, la ressource en eau, la démographie, les logements, le traitement d'entrées de ville et les relocalisations liées à l'avancée dunaire.

La réponse du maître d'ouvrage permet au public et aux PPA de mieux appréhender le niveau de précision des OAP et la conduite d'études ultérieures. Toutefois, la majorité des projets étant située dans des secteurs à vocation résidentielle, sous forme pavillonnaire, il serait souhaitable d'inscrire une hauteur et une emprise au sol en accord avec l'environnement architectural local. Ainsi, le nombre de logements pourrait être examiné au cas par cas et des réductions pourraient être envisagées en tant que de besoin. Un point particulier porte sur les OAP du bourg de Cazaux, appelé à porter 782 logements à produire sur les 1629 des futurs projets, faire accepter ce surplus de population mérite une attention forte. La programmation calendaire de l'évolution des équipements nécessaires (voirie, écoles, réseaux, crèches, soutien santé...) devrait être clairement indiquée.

Pour la période 2025-2037, le projet de PLU présente une consommation d'ENAF supérieure à la consommation maximale définie par les objectifs du SRADDET. En effet, la commune dans sa réponse souligne que l'objectif de consommation défini par le SRADDET (45.2ha) et la consommation effective du projet de PLU (habitat, activités économiques, équipements, tourisme) de 54.34ha « sont donc très proches » et, que le PLU « s'inscrit donc comme une première étape pour amener le territoire de La Teste de Buch vers la trajectoire du Zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici à 2050 ». La priorité municipale étant le volet habitat, la consommation effective de 43.95ha d'ENAF est proche de celle du SRADDET. Les objectifs de consommation d'ENAF pour la production de logements sont compatibles avec ceux du SRADDET et du SCoT. Le commissaire enquêteur considère que la vigilance s'impose concernant la consommation d'ENAF pour respecter l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, un indicateur particulier de suivi pourrait permettre d'examiner régulièrement cette évolution. Avant d'ouvrir un secteur à l'urbanisation ou prévoir l'implantation d'une activité économique ou touristique, la commune devrait avoir défini et actualisé ses priorités.

La ressource en eau, considérée comme fragile, constitue également un domaine méritant une attention particulière. En effet, l'accueil de nouvelles populations et le développement de l'urbanisation engendreront de nouveaux flux et de nouvelles pressions sur la ressource en eau, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. Le dossier et la réponse du maître d'ouvrage mentionnent que la consommation est compatible avec la ressource et évoquent des mesures, en particulier la gestion économe de l'eau potable. Le PADD souligne que le projet urbain intègre une programmation dans le temps afin de prévoir l'évolution des équipements en amont des nouveaux raccordements. Le commissaire enquêteur estime que la réflexion devrait être poursuivie par la commune, en collaboration avec la COBAS, en charge de la distribution d'eau potable. Ainsi par exemple, pour anticiper des effets du changement climatique, la surface de toutes les piscines mériterait d'être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol, la végétation adaptée à une situation de déficit hydrique...

Le taux de croissance démographique (0,8%), retenu par la commune, est considéré comme élevé en tenant compte des prévisions de l'INSEE par des PPA, et surévalué par certains contributeurs. Le commissaire enquêteur considère qu'il est important de suivre avec une grande attention les prochaines données d'évolution démographique pour adapter la programmation des ouvertures à l'urbanisation des secteurs identifiés au projet de PLU. Parmi la liste des emplacements réservés, des servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation de programmes de logement sont identifiées, le commissaire enquêteur estime que la mise en application du PLU devrait examiner les possibilités du potentiel de développement du parc social dans ces secteurs. Par ailleurs, la mise en œuvre d'un suivi des destinations des logements, en particulier des locations saisonnières de courte durée, pourrait permettre de préciser les besoins effectifs. Dans les nouvelles constructions, la mise en place de mesures restrictives pourrait consolider cet effort. Il apparaît souhaitable au commissaire enquêteur de privilégier, voire imposer si possible, la location permanente au profit de travailleurs et d'adapter des aménagements pour recevoir les saisonniers.

Le PADD prévoit la valorisation du paysage, par une requalification des entrées de ville. Le commissaire enquêteur considère que les dispositions du projet de PLU pourrait mettre un accent plus important sur ce point. La façade maritime, en coordination avec la commune d'Arcachon, le quartier du Baou les Maraichers et l'entrée du bourg de Cazaux pourraient faire l'objet d'études approfondies pour déterminer l'objectif à atteindre afin de mettre en place un aménagement paysager et urbain valorisant l'identité de chaque entrée du territoire.

Sur le point particulier de la relocalisation des campings en fonction du déplacement de la route départementale depuis le rond-point de la Dune du Pilat jusqu'aux Gaillouneys, des études ont été réalisées et des sites ciblés, le commissaire enquêteur estime que des éléments auraient pu figurer au dossier d'enquête pour l'information du public.

Après avoir analysé les principaux thèmes du PLU, le commissaire enquêteur a formulé des préconisations qui lui paraissent de nature à améliorer le document et la compréhension du public ainsi que de faciliter sa mise en œuvre.

5. Conclusion et avis

Dans le cadre de l'enquête publique unique, la commune de La Teste de Buch a présenté un dossier soulignant les contraintes portant sur l'urbanisme : Loi Littoral, Loi Climat et résilience, « Loi SRU », SRADDET Nouvelle-Aquitaine, SCoT BARVAL, PLH COBAS, SIBA... Les dispositions prévues visent à favoriser un développement vertueux, pérenniser et conforter les activités économiques et protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire.

Sous réserves d'appréciation strictement juridique ou réglementaire ne relevant pas de sa compétence, faisant suite à l'analyse personnelle du dossier, des observations du public et, des avis exprimés par les collectivités et la MRAe, le commissaire enquêteur estime que sont adaptés les éléments de réponse du maître d'ouvrage.

En marge des recommandations, pour assurer une meilleure acceptabilité des OAP à vocation résidentielle, le commissaire enquêteur considérerait opportun d'attribuer les logements locatifs sociaux, autant que possible, à des ayants droits habitant la commune de La Teste de Buch.

Pour sa part, le commissaire enquêteur recommande de

- suivre, avec une très grande attention, la croissance de la population afin d'adapter le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour parvenir au seuil défini par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine,
- examiner l'aspect réglementaire des documents « Patrimoine naturel et paysager à protéger », « Inventaire des cabanes forestières », « Edifices à protéger » et, « Devantures commerciales »,
- amender les imprécisions du dossier et poursuivre les travaux pour réduire, au maximum, les ambiguïtés de caractère technique et opérationnel, notamment dans le règlement,
- poursuivre le dialogue avec les contributeurs ayant formulé des observations méritant un examen au cas par cas, avant la prise de décision,
- produire une déclaration faisant état de la manière dont il a été tenu compte des avis des organismes consultés, en particulier d'apporter des réponses précises aux nombreuses recommandations de l'Autorité environnementale.

Au regard des éléments ci-dessus

Après avoir étudié les termes du dossier et les avis émis lors des consultations, analysé les observations recueillies au cours de l'enquête et la réponse du maître d'ouvrage, dressé un bilan qualitatif du projet et constaté le bon déroulement de l'enquête publique unique, conduite en application de l'arrêté n°2025-608 du 24 juillet 2025,

Pour l'ensemble de ces éléments de motivation et de réflexion, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de révision du PLU avec la réserve, portant sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat et d'hébergement

- prévoir une planification de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés, adaptée à l'évolution de la population et aux aménagements des réseaux.

Fait à Arcachon, le 29 octobre 2025

Philippe Leheup

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a stylized, overlapping flourish above it.