



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# Déclaration environnementale

Révision de du Plan Local d'Urbanisme prescrite par D.C.M du 12/04/2022

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par D.C.M du 10/04/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 21/08/2025 au 27/09/2025

Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée par D.C.M du 18/12/2025



**Urbanis**  
Agré pour un habitat digne et durable



Rivière | Avocats | Associés

# PREAMBULE

Conformément aux articles L.122-4 et L.122-9 du code de l'environnement, la personne publique responsable de la procédure :

- prend en considération l'avis de l'autorité environnementale, au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter ;
- est tenue de mettre à disposition du public et de l'Autorité environnementale les informations relatives à la manière dont elle a pris en compte ces avis, observations et propositions.

La présente déclaration environnementale relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de La Teste de Buch est établie en application de l'article L. 122-9 du code de l'Environnement et de son pendant au sein du code de l'urbanisme à l'article R. 104-39, lequel précise que : « Lorsque les plans ou les documents faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 104-1, L. 104-2 et L. 104-2-1 ont été adoptés ou, le cas échéant, autorisés, l'autorité compétente pour cette adoption ou cette autorisation en informe le public, l'autorité environnementale et, le cas échéant, les autorités consultées en application de l'article L. 104-7. Elle met à leur disposition le plan ou le document, qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document compte tenu des diverses solutions envisagées ».

Le présent document vise ainsi :

- d'une part, à présenter les motifs ayant conduit à la révision du PLU et à la définition de ses orientations
- d'autre part, à fournir des clés de compréhension supplémentaires sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans l'élaboration du document et l'intégration des recommandations relatives à ce sujet, formulées à la fois dans le rapport de l'évaluation environnementale, l'avis de l'Autorité environnementale et lors des différentes consultations (personnes publiques associées (PPA), autres entités ayant demandé à être consultées et enquête publique).

La présente note reprend les éléments contenus dans le dossier de PLU approuvé.

# 1. LES MOTIFS QUI ONT FONDE LES CHOIX DU PLU

## 1.1 MOTIFS DE L'A REVISION DU PLU

La commune de La Teste de Buch s'est très tôt dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), par délibération en date du 11 décembre 2001. Il s'agissait plus précisément d'un POS valant PLU.

Le projet de PLU a dès lors été approuvé par délibération en conseil municipal en date du 6 octobre 2011.

Il a par la suite fait l'objet d'évolutions successives permettant à la ville d'adapter certaines dispositions aux évolutions législatives et permettre la réalisation de certains projets.

En parallèle de ces évolutions, Le conseil municipal a prescrit la révision du PLU de la Commune par délibération n°2013-09-93 en date du 12 septembre 2013 afin de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT. Une première étude relative à la révision du PLU a donc été menée sur la période 2015-2020 et le PADD avait été débattu en conseil Municipal en date du 28 janvier 2016. Celle-ci a été arrêtée avant l'arrêt du projet de révision du PLU en conseil municipal.

Afin de prendre en compte le décret du 28 décembre 2015, les nouvelles dispositions législatives en vigueur, les jugements sur certains sites et afin de redéfinir les objectifs du projet de territoire, une nouvelle délibération prescrivant la mise en révision est donc rendue nécessaire.

Parallèlement, le SYBARVAL a prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial du bassin d'Arcachon Pays Val de Leyre par délibération du conseil syndical en date du 9 juillet 2018 et l'étude du PLU sera menée conjointement avec celle du SCoT afin d'approuver un PLU compatible avec le SCoT.

Dix ans après l'approbation du PLU et l'application de ses règles sur le territoire, la Commune de La Teste de Buch a identifié certains points négatifs qu'il convient de corriger. En effet, les effets de la Loi ALUR, combinés à la réglementation du PLU, ont abouti à une densification mal maîtrisée du territoire dégradant la qualité de vie des habitants. Ces effets ont aussi eu des répercussions sur le quartier de Pyla-sur-Mer où l'on observe une certaine dégradation du paysage et une urbanisation de plus en plus difficile à maîtriser. Il convient donc de mettre en oeuvre des politiques d'aménagement durable qui sur notre territoire devront être capable de trouver le juste équilibre entre démarche protectrice de l'environnement, production de logements adaptés dans un contexte tendu et actions en faveur d'une dynamique économique pérennisée. L'organisation du territoire devra tenir compte des atouts qui sont liés à son identité et qui reste la garantie de la préservation et de l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Ainsi la révision du PLU devra s'attacher à répondre aux objectifs suivants :

### **1. Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre :**

La Commune n'est plus couverte par un SCoT depuis son annulation par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 29 décembre 2017 (CAA Bordeaux, 29 décembre 2017, n° 15BX02851, 1ère chambre, Syndicat mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre).

Le SCoT est à ce jour en cours d'élaboration par le SYBARVAL, dont l'approbation est fixée à fin 2023.

La commune a décidé d'élaborer son projet de PLU concomitamment à l'élaboration du SCoT. Elle devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des études de l'élaboration du SCoT et veiller à la parfaite compatibilité du PLU avec celui-ci lors de son approbation en conseil municipal.

### **2. Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire :**

La révision du PLU a été initiée par la précédente équipe municipale. Le projet de territoire est donc amené à connaître des évolutions pour prendre en compte la volonté de la nouvelle équipe et notamment sur les aspects suivants :

- Classement en zone naturelle du secteur de la pinède de Conteau, sur lequel était prévu 440 logements
- La protection du patrimoine sur le quartier du Pyla.

- Réflexion à mener sur une densification raisonnable tout en maîtrisant la consommation de l'espace

La commune a en outre pris en compte la loi Climat et résilience notamment sur le volet érosion et recul du trait de côte, phénomènes particulièrement marqués sur le territoire.

### **3. Dresser le PLU en PLU patrimonial :**

La commune, en concertation avec les services de la DRAC, a le souhait de mettre en oeuvre un PLU patrimonial afin de préserver le couvert végétal et le bâti identitaire sur le quartier du Pyla. En effet, ce quartier est exposé depuis quelques années à une urbanisation peu concevable avec la qualité du site, malgré les dispositifs déjà mis en oeuvre :

- Inventaire des édifices à protéger
- Charte paysagère
- Identification des terrains à forte pente
- Identification des espaces arborés de bordures de parcelles
- Éléments réglementaires : gestion des espaces de plaines terres, gestion des gabarits....

La commune souhaite compléter le dispositif par des outils réglementaires plus efficaces afin d'améliorer la maîtrise de l'urbanisation de ce secteur. Au-delà de l'identification d'éléments patrimoniaux, le PLU patrimonial constitue un instrument de gestion des paysages urbains, que ce soit pour le contrôle des hauteurs, de la volumétrie ou des lignes du paysage bâti et non bâti. La commune devra établir un diagnostic patrimonial sur le secteur du Pyla ainsi que produire des outils réglementaires permettant une meilleure protection du site, notamment au travers des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cet objectif se décline dans le PLU au travers de tous les outils réglementaires nécessaires.

De manière plus globale, le PLU encourage en outre l'utilisation des énergies renouvelables, protège son patrimoine naturel exceptionnel en favorisant le renouvellement urbain, agit sur l'habitat en favorisant la mixité sociale et redonne une dynamique au parcours résidentiel des habitants aujourd'hui largement entravé. Le PLU donne aux habitants une qualité de vie en adéquation avec leur patrimoine naturel et architectural qui forge l'identité du territoire, par leur protection face aux risques naturels ou industriels, une ville à la densité maîtrisée et un projet de mobilité forte.

Ainsi la ville de la Teste de Buch a engagé la révision du PLU afin de mieux intégrer les enjeux sociaux et environnementaux auxquels le territoire doit faire face.

Un PLU compatible avec le SCOT et le PLH : les évolutions proposées s'inscrivent dans la continuité des objectifs fondateurs du PADD du PLU et de sa déclinaison sur le territoire. Elles sont compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du SYBARVAL approuvé le 6 juin 2024 et le PLH de la COBAS approuvée le 13 février 2025.

## **2. LA PRISE EN COMPTE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DES CONSULTATIONS**

### **2.1 PRISE EN COMPTE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

L'évaluation environnementale est une démarche qui doit contribuer à placer l'environnement au cœur du processus de décision. Il s'agit en effet de prévenir les impacts potentiels des décisions d'aménagement en amont et ainsi d'orienter les orientations du plan.

Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.

L'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans la mise en oeuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public.

Ainsi, conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement » et « présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ».

En outre, « le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée ».

Le présent rapport constitue le bilan de cette démarche d'évaluation environnementale du PLU de la commune de La Teste-de-Buch.

L'évaluation environnementale présente ainsi les objectifs suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme. Ces éléments sont définis à travers l'état initial de l'environnement qui a pour objectif de mettre en exergue les enjeux environnementaux du territoire. Avec le diagnostic territorial, ce premier travail constitue le socle pour l'élaboration du PADD et c'est également le référentiel à partir duquel sera conduite l'évaluation des incidences ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme. L'évaluation environnementale doit contribuer aux choix de développement et d'aménagement du territoire et s'assurer de leur pertinence au regard des enjeux environnementaux. Il s'agit ainsi d'une démarche progressive et itérative nécessitant de nombreux temps d'échanges permettant d'améliorer in fine les différentes pièces du plan. Les différentes phases de l'évaluation environnementale doivent ainsi être envisagées en lien étroit les unes avec les autres et se répondre entre elles ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques. L'évaluation environnementale est un outil d'information, de sensibilisation et de participation des élus locaux, des différents partenaires et organismes publics et du grand public ;
- Préparer le suivi de la mise en oeuvre du document d'urbanisme : au cours de sa mise en oeuvre, le PLU devra faire l'objet d'évaluations de leur résultat. Aussi, l'évaluation environnementale vise à déterminer les modalités de suivi de la mise en oeuvre du plan et de ses résultats.

L'élaboration du PLU prescrite en 2022 a pris appui sur un premier dossier de PLU établi entre 2017 et 2019, resté à l'état de « projet » sans avoir été arrêté.

Le processus d'évaluation environnementale a commencé dès les premières phases de réflexions de la prescription de la nouvelle révision du PLU. Le diagnostic territorial suivi de l'état initial de l'environnement, ont été rédigés dans un souci d'exhaustivité et de détail permettant une analyse fine des incidences potentielles du PLU sur l'environnement.

Tous les documents composant le PLU (Rapport de présentation, PADD, zonage, OAP, règlement) ont fait l'objet d'analyses et de réflexions, portant sur les impacts environnementaux potentiels pour le territoire communal.

En ce qui concerne l'Etat initial de l'environnement, une analyse Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces, a été réalisée pour chaque thématique. Cette analyse a permis d'identifier différents enjeux pour le territoire, et d'adopter en conséquence certaines mesures dans le PLU, afin de répondre à ces enjeux. Ces éléments d'analyse ont par la suite été repris dans l'évaluation environnementale pour procéder à la définition du scénario de référence (ou perspectives d'évolution).

## 2.2. Prise en compte des consultations auxquelles il a été procédé

La procédure d'élaboration du PLU s'est accompagnée d'un dispositif de concertation à chacune des étapes de la révision du projet de PLU, afin de permettre au public de s'exprimer et de participer activement. Les moyens déployés et les données issues de la concertation sont détaillés dans le bilan de la concertation, annexé à la délibération relative au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet en date 10 avril 2025. Après l'arrêt du projet, conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLU a été transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale et à la Commission départementale de nature, des paysages et des sites (CDNPS) de la Gironde.

Ces différents avis ont été joints au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2025 au 27/09/2025 sous l'égide d'un commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Bordeaux.

### **L'avis de l'autorité environnementale**

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la Nouvelle Aquitaine, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la ville de La Teste de Buch pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme. Le PLU de la Teste de Buch est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme. L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 24 avril 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date. L'Autorité environnementale s'est réunie le 3 juillet 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de la ville de La Teste de Buch à l'occasion de sa révision.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent. Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

L'Autorité environnementale a notamment émis les recommandations retranscrites ci-après, ayant fait l'objet de modifications, de compléments, de précisions apportées au dossier ou bien de simples réponses de la part du maître d'ouvrage du PLU.

#### **La MRAe recommande :**

- **de préciser l'articulation du projet de PLU avec les objectifs du plan climat air énergie territorial (PCAET) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre approuvé le 20 décembre 2018.**

L'articulation du projet de PLU de La Teste-de-Buch avec la PCAET du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre a été analysée dans l'évaluation environnementale au chapitre 2.2. L'analyse montre que le PLU de La Teste-de-Buch est compatible avec le PCAET du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

L'articulation avec le PCAET a été intégrée dans le tome 3 du rapport de présentation (Evaluation environnementale) sous forme de tableau.

#### **La MRAe recommande :**

- **de préciser comment cette tendance est appelée à se prolonger à échéance du PLU, en tenant compte notamment des prévisions de l'INSEE**

**Démographiquement**, avec plus de 26269 habitants sur son territoire en 2021, la Ville de La Teste de Buch se doit d'apporter des logements adaptés aux besoins, dans le temps et dans l'espace selon le contexte urbain, paysagers et environnemental. S'appuyant depuis plusieurs années sur un Programme Local de l'Habitat, le territoire bénéficie d'un portage et d'un accompagnement extrêmement important dans le suivi de l'amélioration du parc de logements existants et de la création de logements sociaux. L'enjeu de la démarche de révision du PLU est désormais d'assurer une cohérence d'ensemble dans les démarches de planification et de programmation

urbaine. Il s'agit donc de permettre désormais d'aller plus loin dans la recherche d'adéquation de la production de logements neufs avec les besoins réels des habitants du territoire. Le PLU doit donc mettre en place les outils nécessaires à la politique de l'habitat du territoire et qui manquait jusqu'alors, notamment pour répondre aux obligations de production de logements sociaux. Toutefois, la régulation de l'attractivité démographique d'un territoire ne se décrète pas. A la lecture des objectifs affichés dans le chapitre introductif, la commune a identifié plusieurs hypothèses de croissance permettant de vérifier à la fois :

- La capacité à produire le logement nécessaire à cette croissance, tenant compte des obligations de rattrapage du nombre de logements sociaux ;
- La nécessité de s'assurer d'une maîtrise du développement urbain au regard des enjeux naturels présents sur le territoire.

Ainsi 3 hypothèses ont été testées permettant de s'assurer du meilleur équilibre possible. Celles-ci vont d'une hypothèse de croissance de 0,6% à 0,86%.

Et au regard des limites de prélèvement de la ressource en eau potable, avec toutes les difficultés que cela peut générer, la responsabilité du territoire est d'assurer une production de logements et donc un accueil de population qui soient calibrés en fonction des capacités de desserte en eau potable et des capacités d'assainissement.

Cette orientation majeure du projet conduit donc la ville de la Teste de Buch à inscrire son développement dans une perspective de mise sur le marché d'environ 205 nouveaux logements par an, soit environ 2460 logements à échéance du PLU projeté à 2037 comme seuil (il s'agit de se baser sur les objectifs du PLU, sur 6 ans en le reconduisant une fois, soit 12 ans d'application).

L'objectif est donc de répondre raisonnablement aux besoins en logements dans le cadre d'une croissance démographique raisonnable et réaliste au regard du recul qui peut être pris vis-à-vis des ambitions initialement affichées dans le précédent PLH et l'actuel Schéma de Cohérence Territoriale correspondant aux tendances d'évolutions vécues par la commune depuis 1990, alors que les documents précédents tablaient sur des croissances plus importantes.

La commune a fait le choix de retenir une hypothèse intermédiaire avec un taux de croissance à 0,8%. L'hypothèse retenue ne constitue pas l'une des hypothèses envisagées dans le diagnostic, mais permet de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH et assure une compatibilité avec ces deux nouveaux documents approuvés en 2024 et 2025.

Ce taux de croissance constitue un seuil raisonnable de développement qui permet 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.

L'enjeu est donc d'établir une corrélation entre :

- Le fait que la commune soit un territoire attractif en expansion ce qui induit de nouveaux besoins en matière de logements, mais également en matière de développement économique ;
- Les obligations en matière de logements sociaux issues des lois SRU : dans le respect d'un rattrapage acceptable et soutenable des 25% de logements sociaux ;
- La protection de notre environnement, symbole de l'identité du territoire.

- **L'équilibre territorial** est donc fondamental dans la révision du Plan Local d'Urbanisme, à la fois en déclinaison géographique pour identifier les centralités à conforter ou développer en compatibilité avec le SCOT du SYBRAVAL, mais également en matière d'accueil de population pour poursuivre en cohérence avec les besoins du territoire les engagements déjà menés par la COBAS dans sa politique d'habitat (PLH). La répartition de la programmation entre les pôles s'appuie donc sur plusieurs facteurs, parfois évolutifs dans le temps :

o un équilibre compatible avec les objectifs du SCOT du SYBRAVAL, et des objectifs de réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers,

o un équilibre compatible avec l'application de la loi littoral,

o un équilibre compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) : dont l'enjeu majeur est de s'assurer que la ville soumise à l'article 55 de la loi SRU soit en mesure de répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire, tout en poursuivant la politique d'amélioration de l'habitat existant dans le parc de logements public et privé.

Ces compléments ont été ajoutés dans le tome 3 du rapport de présentation.

**La MRAe considère que :**

- **En l'absence des projections démographiques de l'INSEE à échéance du PLU, la pertinence des différents scénarios envisagés ne peut être pleinement évaluée. Elle recommande de faire apparaître ces projections dans le dossier, et de compléter la justification de la croissance démographique retenue (+0,8 %) par rapport à cette projection.**

Les projections démographiques ont été réalisées sur la base des données INSEE. Les éléments se trouvent dans le tome 1 du rapport de présentation page 105 à 110 du tome 1 du rapport de présentation.

La croissance démographique retenue de +0,8% permet de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT alors que les indicateurs passés (INSEE) sont supérieurs.

La croissance choisie est inférieure à la croissance observées et compatible avec celle du SCOT.

Taux de croissance annuels moyens démographique (en %)

	1990-2020	1999-2020	2009-2020
La Teste de Buch	0,858	0,641	0,600
COBAS	1,237	1,098	0,968
Gironde	1,002	1,149	1,203

**La MRAe recommande :**

- **de préciser les critères utilisés pour définir l'enveloppe urbaine afin de distinguer les espaces à densifier et les espaces NAF.**

Les critères de définition de l'enveloppe urbaines ont été explicités dans le tome 3 du rapport de présentation. Ils reprennent ceux du SCOT pour la définition de l'enveloppe urbaine et l'application de la loi littoral.

**La MRAe recommande :**

- **de préciser la définition utilisée pour les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), et notamment pour distinguer au sein des tissus urbains les espaces libres considérés comme NAF de ceux considérés comme artificialisés.**

Ces éléments sont définis dans le rapport de présentation (tome 3) et dans l'étude de densification où sont localisés les espaces Naf en densification.

**La MRAe recommande :**

- **de préciser la localisation des terrains densifiables identifiés, et de faire ressortir clairement la conclusion de l'étude, un flou demeurant dans le dossier sur la capacité de densification finalement retenue.**

Les terrains densifiables sont identifiés dans l'étude de densification (des cartographies ont été ajoutés pour clarifier e illustrer leur localisation. En compatibilité avec le SCOT, aucun développement surfacique avec consommation des espaces NAF n'est défini dans le PLU.

**La MRAe recommande :**

- **de compléter le dispositif de suivi prévu en fonction des enjeux environnementaux identifiés**

Le tableau des indicateurs de suivi a été complété dans l'évaluation environnementale, notamment ajoutant les indicateurs concernant :

- la superficie d'espaces désimperméabilisés
- la part de végétalisation dans les nouveaux aménagements
- la part modale des déplacements
- Les linéaires modes doux créés
- L'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau superficielle et souterraine du territoire
- Les projets intégrant une gestion de l'eau alternative

#### La MRAe recommande :

- **de re-dimensionner la zone 2AU au plus près des besoins fonciers nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques du PLU. Il convient également de tenir compte des consommations d'ENAF éventuelles induites par le golf d'Arcachon, les STECAL et les emplacements réservés, ce qui pourrait conduire le cas échéant à adapter d'autres aspects du projet de PLU, tels que le nombre et la densité des zones à urbaniser.**

Les zones 2AU ont été dimensionnées afin de permettre l'atteindre des objectifs de production de logements basés sur l'application des objectifs du PLH de la COBAS non pas sur 6 ans mais sur 12 ans (temporalité de 2 PLH). Ainsi, les zones 2Au permettent de flécher les terrains en continuité des agglomérations et de calibrer leur surface en fonction des objectifs de production de logements et de production de logements sociaux.

Toutefois, la zone 2AU est redimensionnée pour prendre en compte le risque incendie, en application de l'objectif du SCOT, en créant une bande de 50m inconstructible en limite avec le massif boisé.

Cette mesure est traduite sur le plan de zonage et dans le rapport de présentation.

#### La MRAe recommande :

- **comme déjà formulée pour le SCoT, de définir une trame noire, notamment dans l'objectif affirmé par le PLU, de limiter les incidences de l'urbanisation sur la biodiversité.**

Aucune analyse de la trame noire du territoire n'est disponible dans la bibliographie. Cependant, l'état initial de l'environnement est complété avec une analyse des sources d'émissions lumineuses sur le territoire, mettant en évidence les espaces les plus préservés en termes de pollution lumineuse.

#### La MRAe recommande

- **de renforcer la protection réglementaire des boisements en zone NR en évitant en particulier les possibilités d'installations d'exploitations pétrolières et en tenant compte de la forte sensibilité des milieux potentiellement impactés. Les conflits d'usage potentiels au sein de la forêt usagère doivent également être évalués**

Le règlement de la zone Nr a été retravaillé pour interdire les nouvelles implantations pétrolières dans la zone et ne se limiter qu'aux extensions limitées des installations pétrolières existantes et identifiées sur le plan de zonage.

En effet, le tableau des » **Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités** » de la zone **NR est ainsi complété :**

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	Sauf pour le maintien de l'exploitation des puits existants et des concessions existantes
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

**11 Il conviendrait de procéder à des inventaires complémentaires afin de confirmer la présence d'espèces protégées sur les secteurs concernés, et d'adapter le cas échéant les mesures ERC, en privilégiant l'évitement. Le dossier doit faire apparaître clairement les incidences du projet de PLU sur les espèces protégées.**

Le passage d'inventaires a été réalisé au printemps, du 25 au 27 mars 2024. Cette période est favorable à l'observation de nombreux taxons (notamment flore et oiseaux), et est également optimale pour la réalisation du diagnostic zones humides.

Un seul passage d'inventaires par site de développement potentiel a été réalisé, afin de respecter les différentes contraintes inhérentes à l'élaboration du PLU (planning, enveloppe financière...).

De plus, le diagnostic écologique n'a pas vocation à fournir un inventaire exhaustif, mais à identifier les enjeux prégnants sur chacun des sites, afin de guider la collectivité dans ses choix et d'assurer une bonne prise en compte de la démarche ERC.

L'analyse des enjeux se base ainsi sur la potentialité de présence d'espèces en fonction des habitats naturels recensés, croisée avec une analyse bibliographique complète. Cette analyse par potentialité permet d'identifier les sites à enjeux, notamment ceux susceptibles d'abriter des espèces protégées. Ainsi, la démarche ERC a été appliquée dès cette phase, avec une urbanisation préférentielle en dehors des secteurs à forte sensibilité écologique.

Par ailleurs, notons que le PLU s'inscrit dans une phase amont de planification, qui ne permet pas d'anticiper précisément le calendrier ni les modalités des futurs projets. Les projets d'aménagement, lorsqu'ils seront concrètement engagés, devront faire l'objet d'inventaires écologiques actualisés, adaptés à leur périmètre et à leur échéance. Ainsi, des compléments d'expertise seront requis au stade opérationnel, ce qui garantit une prise en compte effective des espèces protégées au moment opportun.

#### La MRAe recommande :

- **de compléter l'évaluation du projet de PLU en tenant compte des besoins supplémentaires induits par les activités économiques et leur saisonnalité (plus particulièrement le tourisme). Les effets du changement climatique sur la disponibilité de la ressource en eau doivent également être considérés.**

L'analyse de la disponibilité de la ressource en eau est réalisée au chapitre 3.4 et montre que la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins du territoire dans le cadre de l'accueil de nouveaux habitants.

Cette analyse a été complétée afin de prendre en compte la saisonnalité des besoins, en lien avec la saison estivale.

**La MRAe recommande :**

- **de compléter l'évaluation du projet de PLU en tenant compte des besoins supplémentaires induits par les activités économiques et leur saisonnalité (plus particulièrement le tourisme). Les effets du changement climatique sur la disponibilité de la ressource en eau doivent également être considérés.**

L'analyse de la disponibilité de la ressource en eau est réalisée au chapitre 3.4 et montre que la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins du territoire dans le cadre de l'accueil de nouveaux habitants.

Cette analyse a été complétée afin de prendre en compte la saisonnalité des besoins, en lien avec la saison estivale

**La MRAe recommande :**

- **de reconsidérer l'autorisation de la reconstruction à l'identique des cabanes forestières détruites par les incendies de 2022 afin de limiter les risques à l'avenir, dans un contexte de changement climatique.**
- **de prendre en compte les dispositions du SCoT relatives à la gestion des lisières entre zones urbanisées ou urbanisables et forêts (bandes inconstructibles ménageant un recul des constructions par rapport aux lisières et permettant de respecter les obligations légales de débroussaillage).**

D'une part, le règlement est ajusté pour préciser que les cabanes de résiniers existantes en zone NR et NRfu, qui ont été détruites lors de l'incendie de 2022, peuvent bénéficier d'une reconstruction à l'identique, sous réserve de respecter plusieurs conditions permettant de ne pas aggraver le risque. L'évaluation environnementale est complétée dans ce sens.

Ainsi, tous les « logements/hébergements » seront interdits sans exception dans les cabanes reconstruites, ce qui répondrait nous semble-t-il à la demande de l'État, ainsi qu'aux objectifs et orientations du DOO qui limitent le droit à la reconstruction, aux exploitations forestières.

Le règlement est reformulé comme suit :

Les cabanes de résiniers existantes, détruites lors de l'incendie de 2022, peuvent bénéficier d'une reconstruction à l'identique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

1. La reconstruction doit être strictement limitée à un usage et une destination d'exploitation forestière.
2. Sécurité publique et mesures architecturales
3. Les projets de reconstruction doivent intégrer les mesures cumulatives suivantes :
  - disposer de deux accès obligatoires,
  - procéder au débroussaillage d'un rayon de 50 mètres autour de chaque cabane.
4. Justification et conformité :
  - le pétitionnaire doit prouver la régularité de l'édification initiale de la cabane,
  - la reconstruction doit respecter les caractéristiques architecturales figurant dans l'inventaire d'identification des cabanes,
  - la cabane doit apparaître à l'inventaire d'identification des cabanes et/ou sur la carte Durègne de 1901.

D'autre part, les questions de risques incendie sont développées dans les OAP notamment en application de la prescription 63 du SCOT prévoit une bande inconstructible d'au moins 50 m permettant d'assurer la défendabilité du site et intégrée au règlement écrit.

Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange des espaces constructibles en limite les massifs boisés, à l'intérieur ou en dehors du périmètre de l'OAP. Celle-ci

sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillée t dans laquelle sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins

### **L'avis de la CDNPS**

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites qui s'est réunie le 08 juillet 2025 dans sa formation « sites et paysages », pour examiner **le projet de révision du PLU de La-Teste-de-Buch – Classement et déclassement des Espaces Boisés Classés (EBC), au titre de la loi littoral – Article L.121-27 du Code de l'urbanisme a émis les avis suivants :**

#### **Création d'un parking supplémentaire au Pyla : avis défavorable**

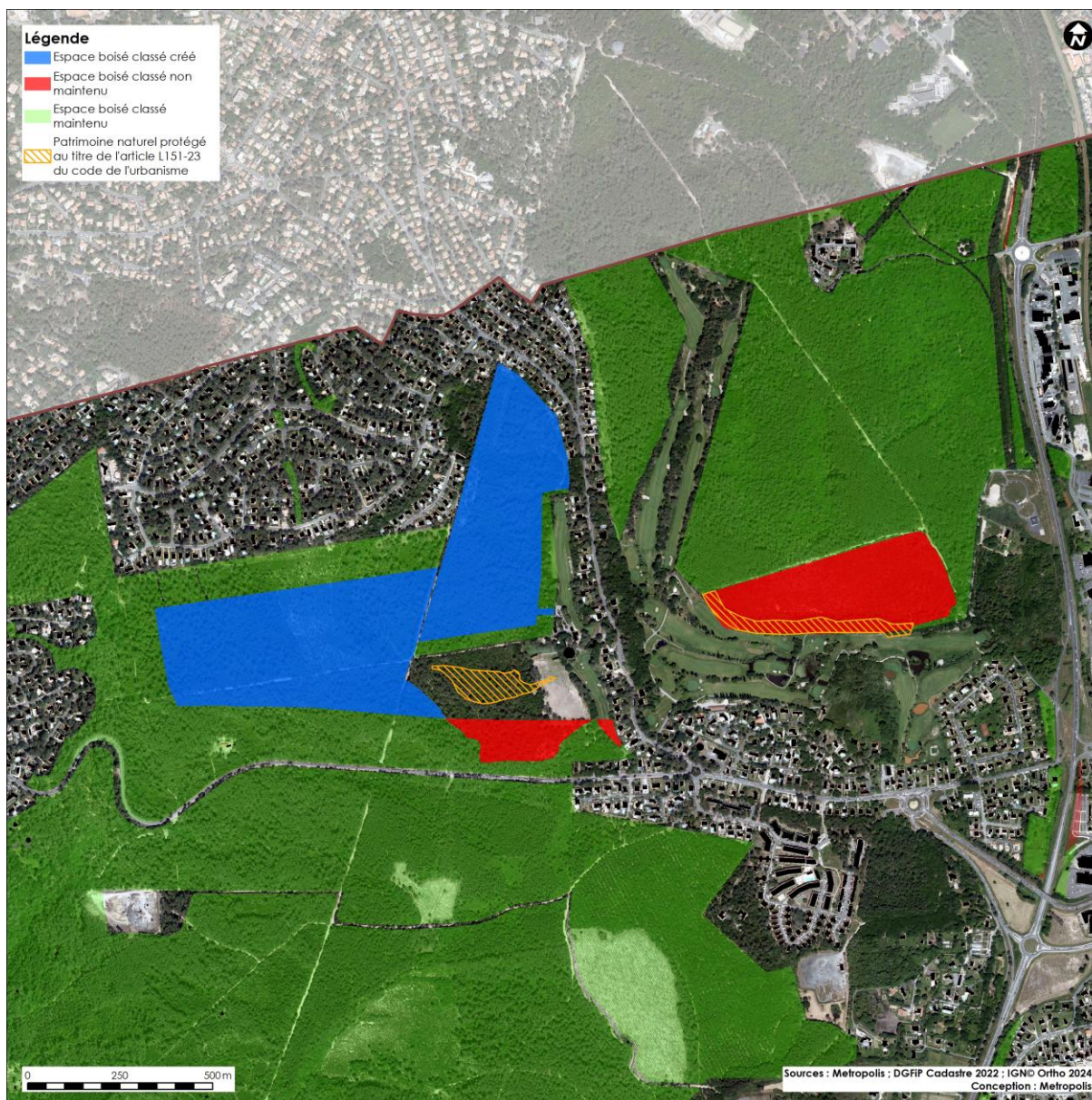
Le projet de parking est abandonné. Le secteur présent dans le dossier d'arrêt est supprimé dans le dossier d'approbation.

**Secteur du golf : avis défavorable à l'unanimité. La demande de révision est compatible avec le SCOT, mais il n'y a pas de justification du déclassement .**

Parallèlement, le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères nationaux et internationaux.

Un vaste projet de recomposition est en cours de réalisation, lequel viserait à constituer un parcours de **18 trous en deux boucles de 9 trous**, s'organisant autour du nouveau club house, qui s'implanterait à l'est du boulevard d'Arcachon (partie « basse » de 12,40 ha environ) et à l'ouest du practice actuel (partie « haute » de 49,56 ha environ).

Le PLU dans sa nouvelle configuration permet de sanctuariser en EBC dans le PLU, des espaces qui dans le document précédent figuraient en zone NLg (parcelle BI 581 pour 20 hectares, partie des parcelles FD 3 et 103 pour 6 hectares) ou en Zone 2AU (parcelle FC n°35 Hauts du Golf pour plus de 15 hectares) **augmentant ainsi la quantité de surfaces en EBC dans ce secteur, et plus globalement à l'échelle de la commune, de plus de 20 ha** (+ 41 ha EBC – 18 ha [futur parcours] – 3 ha [futur practice]), tout en assurant le maintien de la coupure d'urbanisation et des corridors écologiques existants (Est/ouest ; Nord/Sud).



### Extrait du PLU

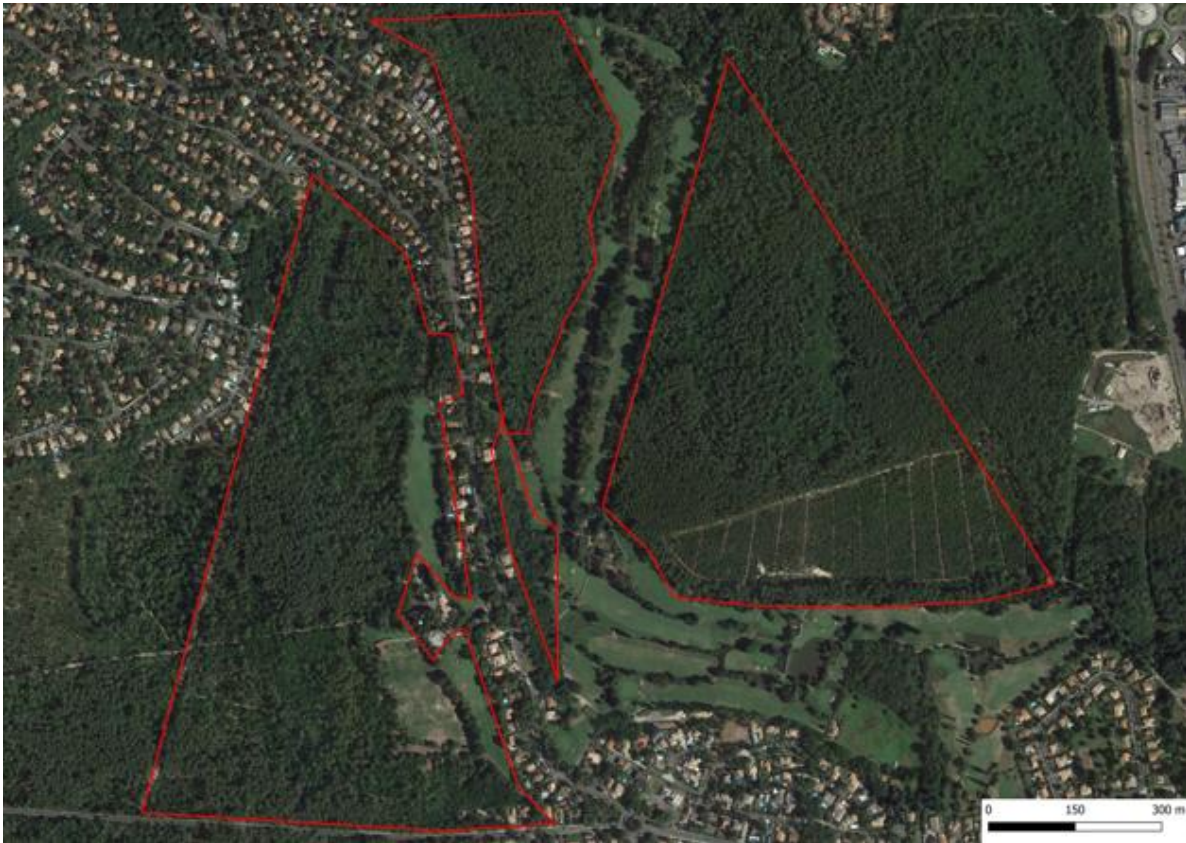
Les EBC supprimés représentent 15,51ha.

Les EBC créés représentent 39,97 ha.

Les protections créées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme représentent 3,37ha.

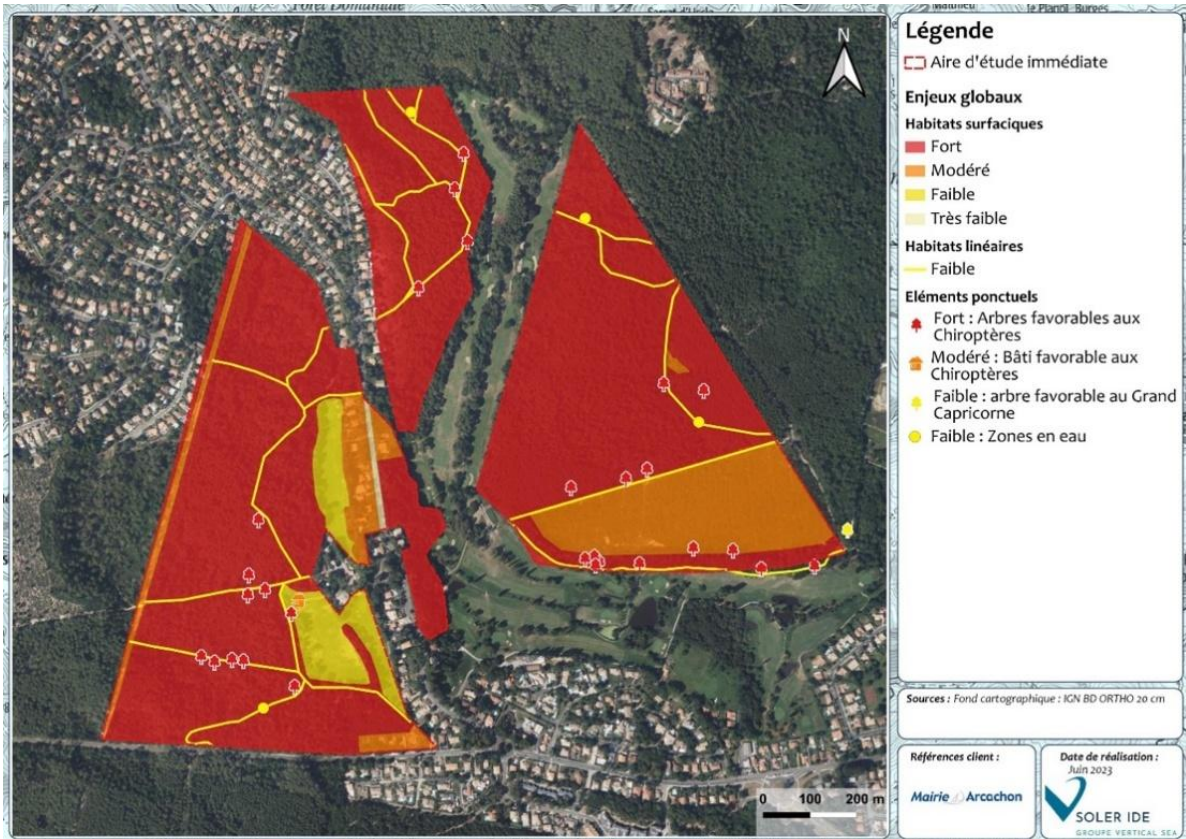
Après avoir défini l'intérêt et les besoins auxquels répondait ce projet d'extension du parcours de Golf, le périmètre d'extension du parcours de Golf projeté a été étudié. Il est le résultat des conclusions de l'évaluation environnementale menée sur ce site et les sites avoisinants.

Tous les terrains reliés au golf existant ont été intégrés au périmètre des inventaires naturalistes réalisés sur 4 saisons, et fait l'objet d'investigations. Les terrains non connectés au Golf existant ne pouvaient raisonnablement pas être envisagés comme des sites alternatifs compte tenu de la nature du projet.



Périmètre de réalisation des inventaires 4 saisons

Le bilan des enjeux écologiques définis à la suite de l'étude 4 saisons est le suivant :



Extrait – résultats des inventaires 4 saisons réalisés par le BET Soler IDE

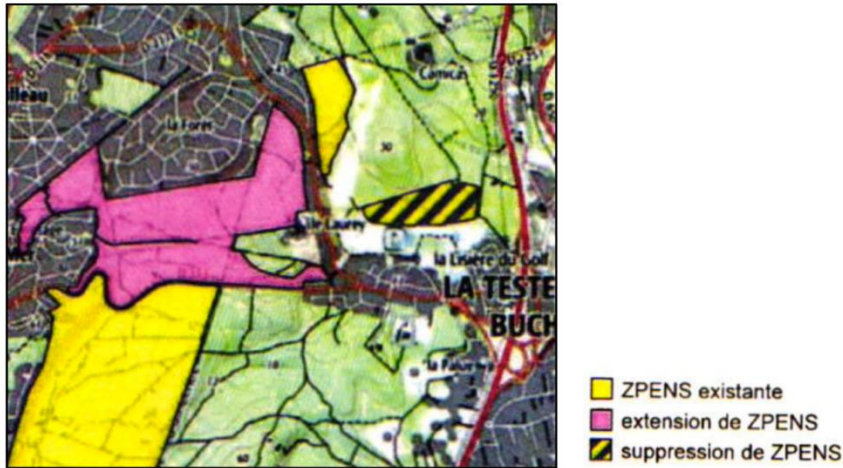
Il ressort de l'étude 4 saisons réalisée qu'il n'existe pas d'autres terrains plus favorables à l'extension du golf existant que ceux finalement retenus (cf. règlement graphique du PLU), et ci-après représenté.



Périmètre d'extension du Golf retenu à la suite de l'étude 4 saisons

En effet, ces espaces n'apparaissent pas significatifs pour le territoire puisque sur la partie Est (partie « basse ») du projet d'extension, un défrichage/déboisement a eu lieu selon un **plan de gestion** (exploitation forestière, dans le courant des années 2006-2010) **ainsi qu'un déclassement des espaces naturels sensibles**.

- Par une délibération n° 2018-04-137 du 11 avril 2018, le conseil municipal de la commune de La Teste-de-Buch a approuvé, sur proposition du conseil départemental, la suppression la zone de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) de Camicas Sud, qui n'offrait que peu d'intérêt au titre des habitats Natura 2000 « Forêts dunaires de La Teste-de-Buch ».
- Par une délibération no 2018.865CP du 8 octobre 2018, le conseil départemental de la Gironde a confirmé ce déclassement de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles le secteur « Dune de Camicas » sur la commune de La Teste-de-Buch.



#### Annexe de la délibération du 8 octobre 2018

En rouge : le golf actuel - En jaune : les périmètres d'extension



#### Extrait du projet de plan de zonage de la commune de La Teste de Buch

En jaune : le secteur sorti de la ZPENS - En rouge : le golf actuel

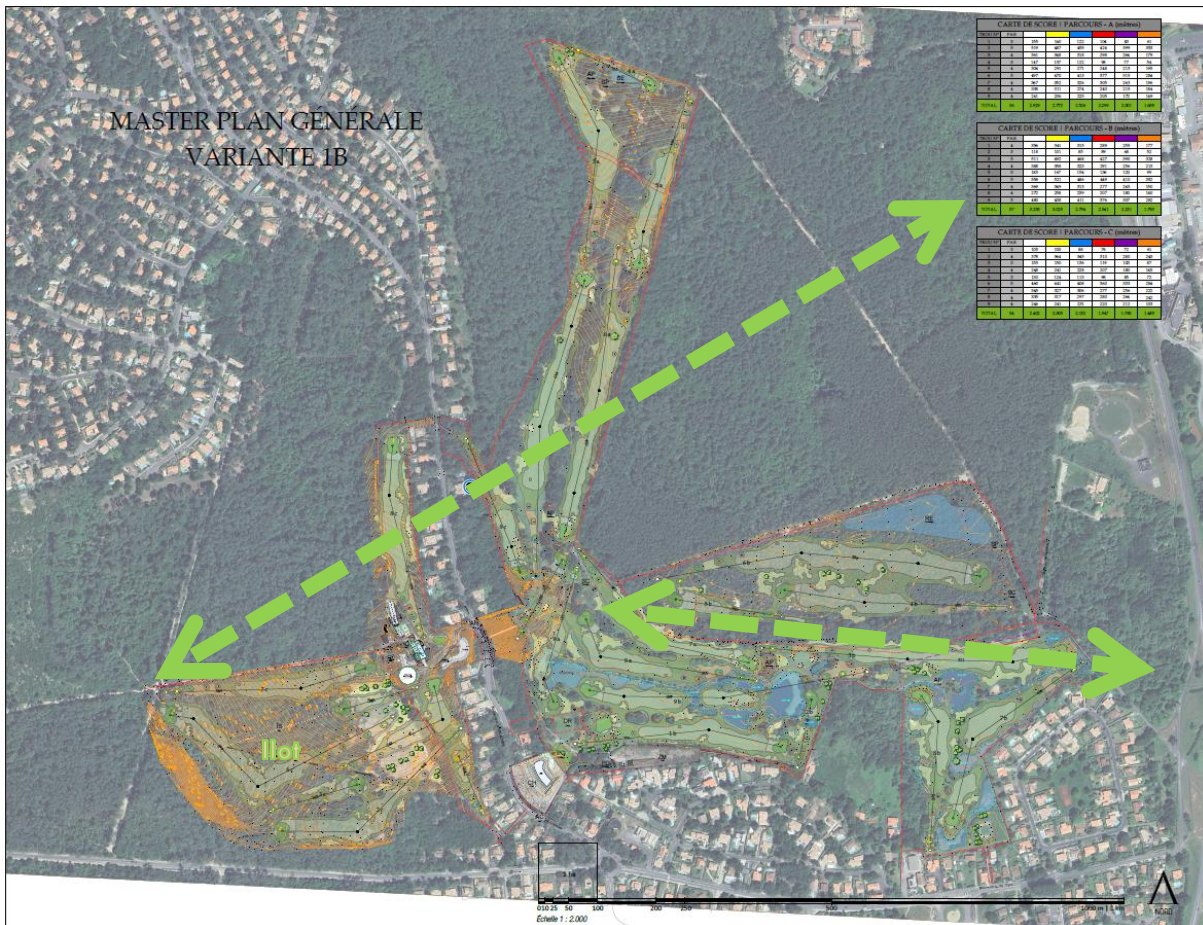
Et sur ce secteur Est, le **règlement du PLU protège (art. L. 151-23 c. de l'urb.) une bande de 20 m de large sur 730 m de long**, soit environ 15.000 m<sup>2</sup>, correspondant à un boisement de chênes, et pins qui sont sanctuarisés eu égard à leur sensibilité environnementale (cf. *supra*. étude 4 saisons).

Ensuite, sur la partie Ouest (partie « haute »), le projet intégrerait notamment 30.000 m<sup>2</sup> déjà en nature de « practice Golf » et 17.000 m<sup>2</sup> qui seront sanctuarisés en îlot de senescence par le PLU. Ces parcelles concernent une emprise aujourd'hui utilisée depuis plus de 30 ans en nature golfique (déboisement total, engazonnement, arrosage automatique) à usage d'entraînement (practice, putting green, stade d'approches).

De plus, la préservation d'un îlot de senescence d'au moins **2 hectares** au sein de l'habitat « Dunes côtières brunes couvertes de forêts caducifoliées » a été réglementée, afin de préserver la qualité du site. Des évolutions du périmètre de cet îlot de senescence ont eu lieu depuis l'arrêt du PLU, et l'important est de retenir le principe défini

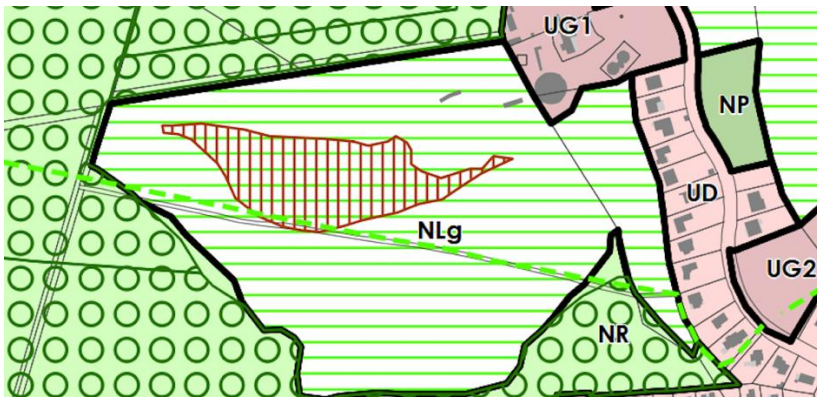
qui interdit toute activité humaine afin que la végétation puisse se développer de manière spontanée jusqu'à l'effondrement complet des arbres.

Ces deux périmètres [Ouest et Est] permettent de préserver, voire même de renforcer, compte tenu des mesures projetées de renaturation des milieux qui seront mises en œuvre à l'intérieur du parcours du golf existant, les continuités écologiques entre le Nord et le Sud, mais également l'Est et l'Ouest.



Extrait de l'étude 4 saisons

La création de cet îlot de senescence fera l'objet d'une contractualisation entre la commune propriétaire des boisements, la société d'exploitation et/ou le gestionnaire du site Natura 2000. Cette contractualisation se fera sur la base d'une convention tripartite reprenant les termes actuellement en vigueur au droit des sites Natura 2000. **Toutefois, il a été jugé nécessaire de traduire spatialement la localisation de cet îlot dans le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**



### Extrait du règlement graphique du PLU

La sensibilisation du public sera assurée avec la mise en place de signalisation et d'information : intérêts florofaunistiques, explication de la démarche, et avertissement sur les éventuels dangers dans la zone (chute de bois mort par exemple).

De nombreuses mesures seront également mises en œuvre en phase chantier et d'exploitation pour assurer la gestion écologique de la zone d'emprise du projet, avec des mesures de suivi.

**Les besoins en matière d'arrosage et de consommation d'eau ont été calculés pour s'assurer que le projet d'extension du golf respectait la capacité d'accueil du territoire.**

Les objectifs recherchés en termes de consommation d'eau ont été de projeter une consommation du futur parcours de golf (de 27 trous) qui soit égale ou inférieure à la consommation actuelle du parcours (de 18 trous) afin de tendre vers le 0 prélèvement de la ressource naturelle, voire-même améliorer la consommation actuelle du Golf.

Cet objectif apparaîtrait atteint en mettant en œuvre, alternativement ou cumulativement, une ou plusieurs mesures tenant à :

- La sélection de végétaux tolérantes à la sécheresse (type de graminées spécifiques) et d'un système d'arrosage précis avec outils de mesure pour la prise de décision ;
- Le stock d'eau de drainage [construction d'un lac étanche] ou l'existence de forages sur place ;
- L'utilisation d'eaux non conventionnelles de l'usine AEP de Cabaret-les-Pins pour l'arrosage du Golf [Étude Suez septembre 2025].

Il ressort d'ailleurs de l'étude réalisée par Suez Consulting en septembre 2025 que le volume d'eau non conventionnelle de l'usine AEP suffirait à couvrir les besoins mensuels du Golf, alors même que les efforts mis en œuvre lors de l'extension pour économiser l'eau (cf. végétaux, arrosage performants, etc) devraient permettre de réduire le besoin d'eau d'arrosage actuel [150 000 m<sup>3</sup>/an].

	Annuel (m <sup>3</sup> /an)	Mensuel juin – août (m <sup>3</sup> /mois)	Journalier pointe (m <sup>3</sup> /j)
<b>Besoin golf état actuel</b>	150 000	Max : 28 896 Moyen : 23 419	<u>Moy</u> : 823 Max : 1 800
<b>Volume en eau non conventionnelle possible via l'usine AEP Cabaret-les-pins</b>	150 000	Max : 33 000 Moyen : 25 000	496 en minimum 806 en moyenne et 1075 en maximal

	Volumes min (période estivale)		Volumes max (période estivale)		Volumes moyens (période estivale)			Classe qualité nécessaire	Possibilité? Equipements nécessaires
	m3/mois	m3/j	m3/mois	m3/j	m3/j	m3/mois	m3/an		
<b>USAGE</b> Arrosage du golf - état actuel	-	-	28 896	1 800	823	23 419	150 000	A	<b>Couple fonctionnel</b> du fait des efforts prévus sur l'extension pour réduire la consommation en irrigation face au ratio actuel 1) Traitement tertiaire complémentaire 2) Cuve de stockage 3) Réseau vers cuve spécifique sur site du golf
<b>GISEMENT</b> Usine AEP Cabaret-les-pins	15 000	496	33 000	1 075	806	25 000	150 000		

### Données Suez – Étude datée de septembre 2025

En effet, en application du décret REUT du 10 mars 2022 et des arrêtés du 28 juillet 2022 et 29 août 2023, un dossier de **demande de réutilisation des eaux traitées des stations d'épuration** peut permettre cette réutilisation pour des usages d'arrosage des espaces verts.

Le projet d'arrosage du Golf d'Arcachon s'inscrit dans une démarche durable, précise et techniquement éprouvée. Le porteur de projet garantira un accompagnement personnalisé, du diagnostic initial à la mise en service.

Il est également fixé l'objectif de réduire les intrants phytopharmaceutiques et les engrais de synthèse par rapport à l'utilisation actuelle du Golf, en visant un **objectif « zéro phyto »** par l'utilisation des graminées spécifiques tolérantes aux maladies cryptogamiques et l'amélioration du drainage, un sol plus aéré.

Les terrassements ainsi que les affouillements et les exhaussements sont autorisés dans le règlement, en application des articles R. 421-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Ainsi :

- Les extensions du golf ne se situent pas sur des espaces boisés significatifs,
- 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,
- Le projet de golf respecte la capacité d'accueil du PLU en valorisant les eaux issues de la STEP et en s'adaptant au changement climatique,
- Le projet prévoit des protections réglementaires au PLU pour préserver les milieux sensibles, et des mesures de renaturation et d'amélioration de la gestion des milieux sur le parcours de golf existant.

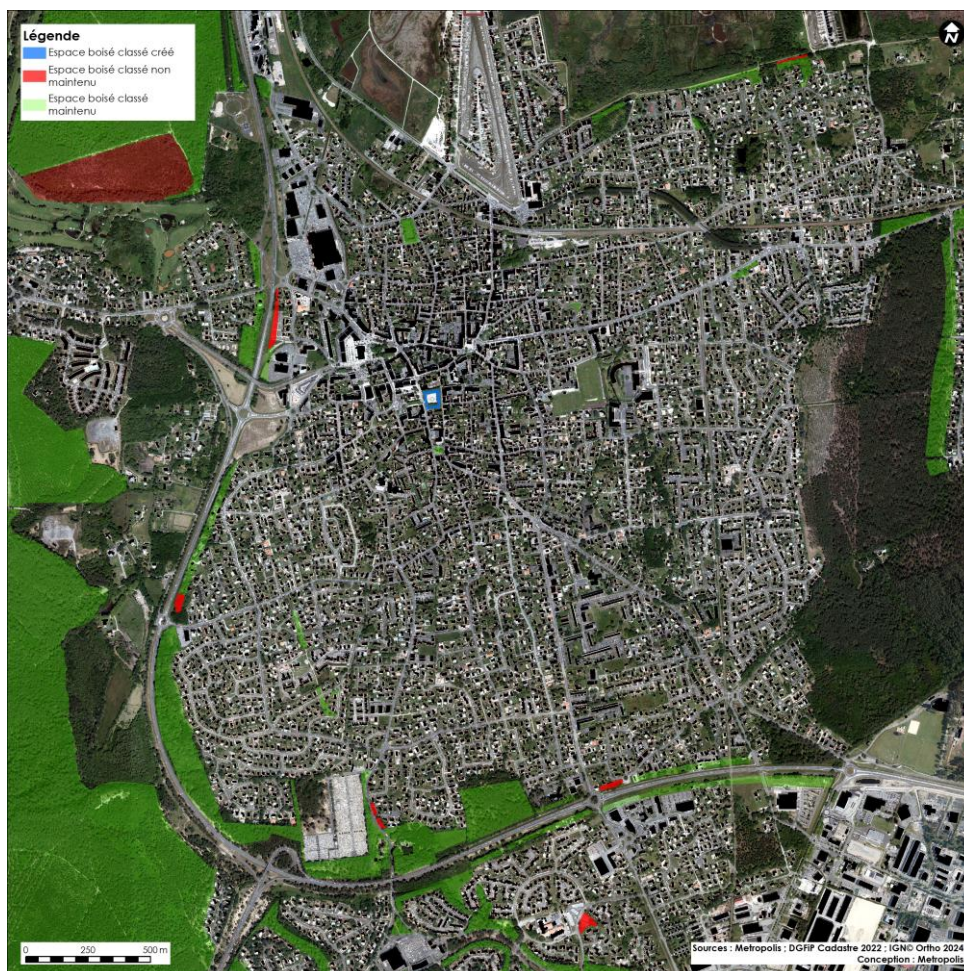
**Secteur Lac de Cazaux : avis défavorable à la majorité pour manque de cohérence et de justification.**

Ce secteur avait été classé par erreur en EBC dans les documents d'urbanisme successifs de 2001 et 2011. Le déclassement des EBC dans ce secteur correspond à la présence d'un quartier résidentiel. L'ensemble des maisons a été déclassé des EBC.

Il s'agit de la suppression d'un EBC portant sur des parcelles déjà bâties. Sans revenir sur les conditions dans lesquelles ces constructions ont pu être autorisées, il convient de noter que ce secteur est inconstructible au regard des dispositions de la loi littoral et notamment de l'article L 121-17 (constructions et installations interdites dans la bande littorale) : le règlement ne permet que l'extension des constructions existantes. Le détramage de l'EBC correspond toutefois à la prise en compte de l'état des lieux.

	Espace boisé classé maintenu	Espace boisé classé non maintenu	Espace boisé classé créé	Ecart
<b>Cazaux bord du Lac</b>		<b>1,57 ha</b>	<b>0,04 ha</b>	<b>-1,53 ha</b>

**Secteur de La Teste : avis défavorable à la majorité, dans un souci de préservation des îlots de fraîcheur**



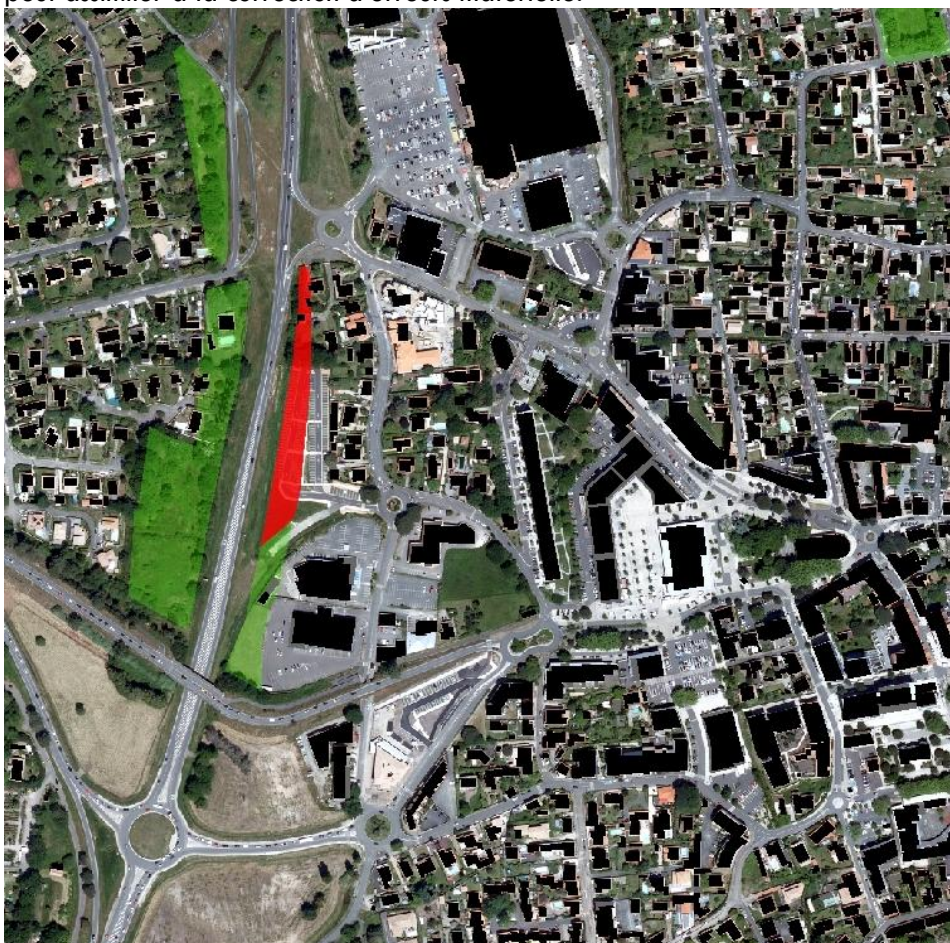
### Secteur Les Maraichers

Le détramage de l'EBC sur ce site est proposé en vue de la réalisation d'une poche de stationnement afin de délester le centre-ville en période de haute fréquentation (marché) et en haute saison. Une aire de stationnement existe sur cet espace.



Extrait du plan cadastral et de la photo aérienne (source Géoportail).

Ce détramage acte un ajustement du périmètre des EBC au regard de la réalité de l'occupation des sols que l'on peut assimiler à la correction d'erreurs matérielle.



### Secteur du Port du Rocher

Le détramage de l'EBC correspond à la prise en compte de l'état des lieux et à la réalité du terrain : le long de la voie existante et en surlargeur de cette voie permettant la desserte du port du Rocher et la continuité du cheminement le long du littoral.



#### Secteur du Rond-point rue de l'Oustalet

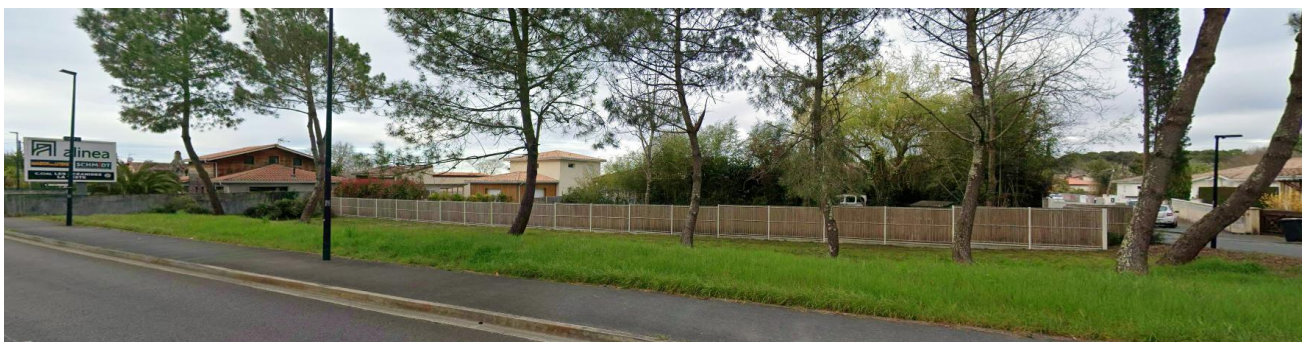
Le détramage de l'EBC sur ce site est proposé en vue de la réalisation du projet de création d'un forage Eau Potable de la COBAS dans le cadre de son Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable et Défense Extérieure contre l'Incendie. Le site proposé se situe entre la RD1250 et le quartier résidentiels de l'Oustalet.

Ce projet de forage est lié à la nécessité de mettre en place des ressources complémentaires par l'intermédiaire de la réalisation de nouveaux forages afin de sécuriser l'approvisionnement en eau actuel et anticiper l'évolution démographique du territoire.



#### Secteur Rue Jean Larrieu

correspond à la prise en compte de l'état des lieux et à la réalité du terrain : il s'agit d'une noue de récupération des eaux pluviales . L'EBC n'est pas opportun pour des nouveaux ménagement de cet équipement de gestion des eaux pluviales.



### Secteur Les Miquelots

Le secteur des Miquelots est marqué par une ambiance paysagère particulière à l'instar du quartier de Pyla-sur-Mer. Cette ambiance de ville sous la forêt est confortée par la préservation des boisements situés sur l'espace public. Si le PLU de 2011 et les documents d'urbanisme précédents avaient déjà fortement préservé ces unités, de petites erreurs subsistaient, infrastructures routières en EBC (zones rouges).

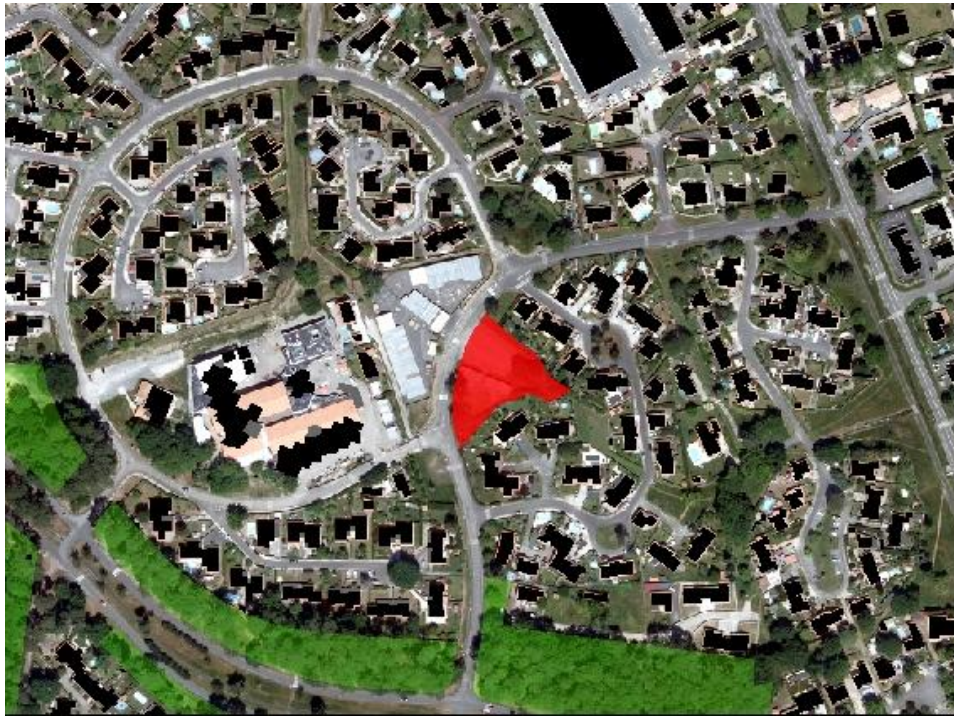
En effet, le site identifié en EBC a été positionné par le PLU de 2011 sur une aire de stationnement.



Le site est en court de restructuration afin de recréer une aire de stationnement.



Source google maps mars



#### L'avis de s PPA

Cf réponses aux des PPA pièce 3 de la note de synthèse de la délibération.

#### Les observations formulées pendant l'enquête publique et le rapport du commissaire enquêteur

Le dossier mis à disposition du public lors de l'enquête publique, était celui arrêté par délibération n°DEL2025\_04\_146 en date du 10 avril 2025 auquel était joint l'ensemble des pièces obligatoires au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme.

Pour assurer la compréhension du public et du commissaire enquêteur, une note de réponse générale aux remarques émises par les Personnes Publiques Associées (PPA), autres personnes publiques consultées et MRAe sur le projet de PLU arrêté a été joint par la commune de La Teste-de-Buch au dossier d'enquête publique. Cette note de réponse générale a permis de clarifier et de démontrer le respect de la capacité d'accueil du territoire par le projet d'aménagement du PLU, ainsi que des objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (« ENAF »), thématiques soulevées à plusieurs reprises dans les avis rendus par les personnes publiques associées, autres personnes publiques consultées et la MRAe.

Au total, 1086 observations ont été recueillies (dont 89 sur les registres d'enquêtes papiers disponibles à l'hôtel de ville, en mairies annexes de Pyla-sur Mer et Cazaux, ainsi que sur le registre numérique) et 16 courriers ont été reçus au siège de l'enquête.

Suite à l'organisation de l'enquête publique, Monsieur le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse le 6 octobre 2025.

Un mémoire en réponse lui a été transmis par la commune de La Teste-de-Buch le 21 octobre 2025.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 29 octobre 2025.

A la suite de l'analyse des requêtes formulées lors de l'enquête publique, Monsieur le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU assorti de cinq recommandations et d'une réserve unique.

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

*Recommandations :*

1. 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,
2. Examiner l'aspect réglementaire des documents « Patrimoine naturel et paysager à protéger », « Inventaire des cabanes forestières », « Edifices à protéger » et, « Devantures commerciales »,
3. Amender les imprécisions du dossier et poursuivre les travaux pour réduire, au maximum, les ambiguïtés de caractère technique et opérationnel, notamment dans le règlement,
4. Poursuivre le dialogue avec les contributeurs ayant formulé des observations méritant un examen au cas par cas, avant la prise de décision,
5. 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.

L'ensemble des contributions des personnes publiques associées, autres personnes publiques consultées, MRAe, du public et du commissaire enquêteur ont fait l'objet d'un travail d'analyse et de réponse par la commune de La Teste-de-Buch (cf. annexe 3 de la note de synthèse de la délibération, relative aux réponses aux observations des personnes publiques associées, autres personnes publiques consultées et MRAe, valant « déclaration » liée à la 5ème recommandation du commissaire enquêteur et annexe 4 de la note de synthèse de la délibération relative aux suites apportées aux contributions du public).

### **La réserve et les recommandations du commissaire enquêteur sont intégrées à la version finale du PLU**

La réserve émise par le commissaire enquêteur a été levée dans la version finale du PLU qui précise, pour chaque OAP, les temporalités d'ouverture à l'urbanisation (cf. pièce 3.0 du dossier de PLU correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)).

Les recommandations du commissaire enquêteur qui impliquaient des ajustements du PLU ont été suivies.

#### **a/Suivi de la croissance de la population en lien avec la consommation d'ENAF**

Monsieur 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,

A la lecture de cette recommandation la commune est favorable et a mis déjà en place un indicateur de suivi à cet effet en s'appuyant sur les sources INSEE (cf. p 215 du résumé non technique de l'évaluation environnementale).

#### **b/Aspect réglementaire des documents Patrimoine naturel et paysager à protéger », « Inventaire des cabanes forestières », « Édifices à protéger » et, « Devantures commerciales »**

Monsieur le commissaire enquêteur recommande d'examiner l'aspect réglementaire des documents « Patrimoine naturel et paysager à protéger », « Inventaire des cabanes forestières », « Edifices à protéger » et, « Devantures commerciales »,

A la lecture de cette recommandation la commune déplace ces documents de la pièce 5 (règlement) à la pièce 6 (Annexes) du PLU compte tenu de leur aspect incitatif et non réglementaire.

### **c/Amendement des imprécisions figurant dans le dossier**

Monsieur le commissaire enquêteur recommande d'amender les différentes imprécisions du dossier et poursuivre les travaux pour réduire, au maximum, les ambiguïtés de caractère technique et opérationnel, notamment dans le règlement.

A la lecture de cette recommandation la commune a effectué les rectifications nécessaires afin de clarifier l'écriture du règlement sur les points issus des observations ou des avis PPA (cf. tableau des modifications apportées au PLU postérieurement à la phase d'enquête publique, contenu dans la version finale du PLU, et annexé à la note de synthèse).

### **d-Dialoguer avec les contributeurs ayant formulé des observations méritant un examen au cas par cas, avant la prise de décision**

Monsieur le commissaire enquêteur recommande de dialoguer avec les contributeurs ayant formulé des observations méritant un examen au cas par cas, avant la prise de décision.

A la lecture de cette recommandation la commune a répondu à l'ensemble des demandes identifiées dans le PV de synthèse rédigé par le commissaire enquêteur et identifiées dans le chapitre :« observations méritant un examen au cas par cas » (cf. annexe 4 relative aux suites apportées aux contributions du public et annexe 5 relative aux observations méritant un examen au cas par cas).

### **e-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**

Monsieur le commissaire enquêteur recommande de rédiger 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.

A la lecture de cette recommandation la commune a réalisé un tableau dans lequel sont synthétisées les avis des personnes publiques associées et personnes publiques consultées et les réponses apportées.

### **La version finale du PLU prend en compte les observations émises par le public lors de la phase d'enquête publique**

Cf l'annexe 4 relative aux suites apportées aux contributions du public.

### **Modifications effectuées sur les pièces constitutives du PLU suite aux avis et contributions liées à l'enquête publique.**

Cf annexe 6 relative aux modifications effectuées sur les pièces constitutives du PLU suite aux avis et contributions liées à l'enquête publique.

Il ressort de ce tableau que l'ensemble des modifications opérées Il ressort de ce tableau que l'ensemble des modifications opérées résultent de l'enquête publique et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

### **3. MESURES DESTINEES A EVALUER LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

En application de l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme, la ville de La Teste de Buch devra mener, au plus tard 6 ans après l'approbation du PLU, une analyse des résultats de son application au regard des objectifs de développement durable définis à l'article L. 101-2 du même code.

Dans cette optique, une liste d'indicateurs a été établie pour chacune des thématiques environnementales en fonction desquelles le PLU a été évalué. Ces indicateurs permettront de mettre en évidence les évolutions positives ou négatives du territoire, sous l'effet des travaux, aménagements et constructions autorisés par le PLU.

Comme indiqué plus haut, ces indicateurs ont fait l'objet de compléments pour tenir compte des avis de l'Autorité Environnementale et des consultations menées depuis l'arrêt du PLU.

La procédure de suivi et les différents indicateurs sont présentés en détail dans le document 1.5 du Rapport de présentation - Evaluation Environnementale, dans le chapitre consacré au suivi de la mise en oeuvre du PLU pages 152.