LA TESTE DE BUCH, LE 21/10/2025

REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A LA RÉVISION DU PLU ET AUX PROJETS DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

21/08/2025 AU 27/09/2025

VILLE DE LA TESTE DE BUCH

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE LA NOUVELLE-AQUITAINE
UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA GIRONDE

Ce document constitue une réponse formulée par la Ville de La Teste-de-Buch ainsi que par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Nouvelle-Aquitaine au procès-verbal du commissaire enquêteur, remis à M. le Maire le 06 octobre 2025 postérieurement à l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et aux projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques.

L'enquête publique s'est déroulée du 21 août au 27 septembre 2025.

Le procès-verbal rédigé par le commissaire enquêteur présente la synthèse des contributions émises par le public ainsi que ses propres interrogations. Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations, objet du présent mémoire.

Le procès-verbal s'articule de la manière suivante :

- L'annexe 1 présente un développement par thèmes, notamment ceux abordés de manière récurrente, des points particuliers, ainsi que les éléments des contributions de la MRAe, des PPA et des associations.
- L'annexe 2 propose des extraits des contributions des registres papier et dématérialisé.
- L'annexe 3 relate les questionnements du commissaire enquêteur.

La commune apporte des éléments de réponse aux thématiques abordées dans l'annexe 1 ainsi qu'aux interrogations du commissaire enquêteur figurant dans l'annexe 3.

Table des matières

Réponse à l'annexe 1 - Synthèse des contributions 3

Perspectives démographiques, logements, préservation des espaces verts, nature en ville, densification, capacités des infrastructures et réseaux, urbanisation, mobilités 3

Généralités et présentation particulière d'OAP, synthèse sur les OAP de Cazaux et présentation, observations zones 2AU 10

Présentation par thèmes retenus, par ordre alphabétique 19

Observations concernant le règlement écrit et les zonages 29

Points méritant un examen au cas par cas. 32

Extraits de contributions d'associations présentés par ordre alphabétique 32

Contributions concernant les périmètres des abords des monuments historiques 32

Réponse à l'annexe 3 - Questions du commissaire enquêteur 34

Réponse à l'annexe 1 - Synthèse des contributions

Perspectives démographiques, logements, préservation des espaces verts, nature en ville, densification, capacités des infrastructures et réseaux, urbanisation, mobilités

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. Elle considère qu'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.
Elle 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.

Etat : l'accueil de nouvelles populations à La Teste-de-Buch s'inscrit dans une dynamique de développement soutenu, mais nécessite une articulation plus fine entre urbanisation, équipements publics et dessertes en transports collectifs

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

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, paysager 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 manquaient 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 de développement (basées sur des données de l'INSEE (taux de variation annuel, …) CF. tableau page 105 du tome 1 du rapport de présentation) ont été testées permettant de s'assurer du meilleur équilibre possible. Celles-ci vont d'une hypothèse de croissance de 0,6% à 0,8%. Le tableau présenté ci-dessous récapitule les éléments qui en découlent.

Taux de croissance annuels moyens démographiques (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

Sur cette base :

- L'**hypothèse basse** sera de : **0,6%** ;
- L'**hypothèse médiane** sera de : **0,75%**, correspondant au taux de croissance préconisé par le SCOT (+0,8% à l'échelle de la COBAS pour la première phase à 2030 et +0,7% pour la deuxième phase à 2040) ;
- L'**hypothèse haute** sera de **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 su 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.

MRAe : recommande de préciser les critères utilisés pour définir l'enveloppe urbaine afin de distinguer les espaces à densifier et les espaces NAF, d'une part, et 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, d'autre part.
Elle 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.
S'agissant des secteurs de développement de l'urbanisation, la MRAe recommande également 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 débroussaillement).
Etat : L'étude de densification du projet de révision affiche un potentiel brut total de 3886 logements et un objectif net de 1324 logements. Le PLU pourrait utilement détailler la méthodologie ayant permis de passer d'un potentiel de 3386 à 1324 logements.
Au vu des projections démographiques, le SDAEP prévoit des tensions sur la ressource particulièrement marquées en période estivale. Les solutions envisagées sont l'augmentation des prélèvements sur le lac de Cazaux et la création de nouveaux forages. L'État attire !'attention de la commune sur cette problématique qui devrait s'accroître si les mesures nécessaires ne sont pas prises.
CDPENAF : s'interroge sur le taux prévu pour la croissance de la population, considérée déraisonnable
CD 33 : les enjeux de préservation de la ressource en eau et de gestions des eaux pluviales auraient pu être mieux pris en compte au vu des effets du changement climatique et de la vulnérabilité du territoire. Il y a un réel déficit d'analyse des consommations d'eau saisonnière par typologie d'activités pour orienter le PLU dans des solutions innovantes

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Les critères de définition de l'enveloppe urbaine seront mieux explicités mais ils reprennent ceux définis par le SCOT.
Le rapport de présentation (Tome 1, pages 85 et suivantes) définit les espaces libres artificialisés et les espaces NAF libres à l'intérieur des enveloppes. Pour plus de clarté, l'explication de la méthode sera développée :

- Les OAP seront complétées par 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 débroussaillement).

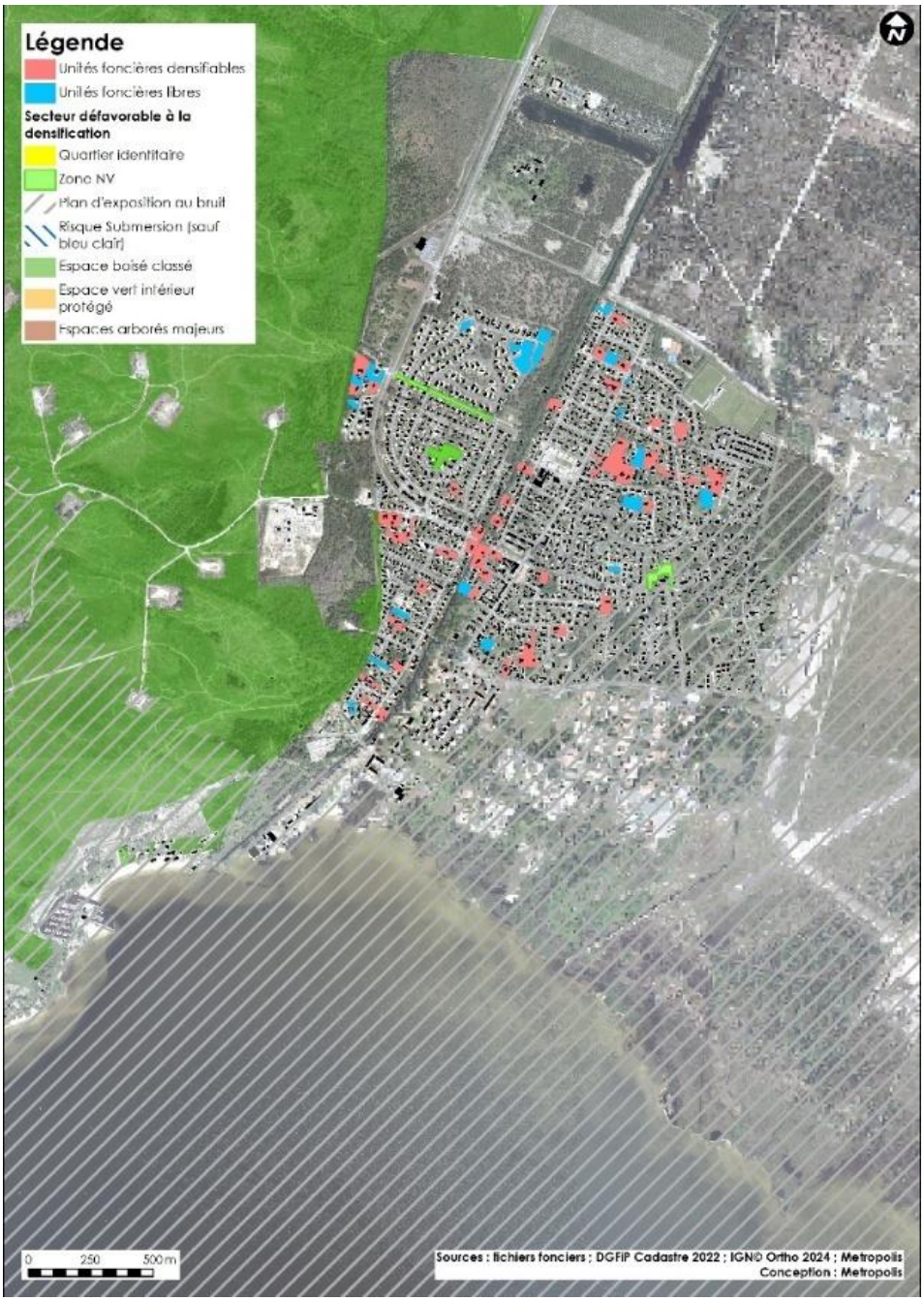
- Les Obligations Légales de Débroussaillement sont largement développées dans le règlement du PLU dans les dispositions générales (page 16).

- Etude de densification : elle sera complétée par les éléments suivants :
Dans le Tome 1 du rapport de présentation, la méthode de calcul des espaces libres développée permet d'identifier les espaces libres en zones agglomérées et en dehors des zones agglomérées, sans les qualifier en fonction du type de sol (*cf.* pages 86 et suivantes).
Ce potentiel brut identifié correspond à l'état des lieux exhaustif du potentiel de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine actuelle avec :
• l'inventaire du foncier non bâti encore disponible apte à accueillir une densification « horizontale » : « dents creuses » ;
• l'inventaire du potentiel en division parcellaire ;
• l'étude du potentiel de recomposition / mutation urbaine et d'évolution par changement de destination ;
• l'étude du potentiel par récupération de la vacance (retranscription des objectifs du PLH).
Toutefois, des critères limitant le foncier mobilisable viennent réduire ce potentiel brut/théorique, et laisser place au potentiel effectivement mobilisable :
• Les critères d'incertitude concernant **l'étude du potentiel de recomposition / mutation urbaine** : les espaces de mutation n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel net car il n'y a pas d'opérations de renouvellement urbain susceptibles d'être programmées (démolition – reconstruction) comme, par exemple, des îlots de cœur « à l'abandon ». Le dernier espace de ce type est en cours d'aménagement dans le cœur de ville de La Teste.
• **Les critères relevant de contraintes juridiques** correspondant sur le territoire de La Teste de Buch aux Risques naturels et aux nuisances (PPRI submersion marine sur La Teste, Plan d'Exposition au Bruit et par le PPRT de la base aérienne 120 sur Cazaux, risque technologique) limitent voire interdisent la constructibilité de certains espaces libres identifiés.
• **Les critères relevant de contraintes techniques, géographiques ou topographiques**
- La déclivité des terrains : certains quartiers de La Teste sont implantés sur les espaces de Dunes qui présentent des déclivités des terrains importants. La municipalité souhaite limiter la constructibilité sur les terrains à forte déclivité comme par exemple le long du Boulevard d'Arcachon ou les espaces bâtis du Pyla le long du massif boisé, … Ainsi le potentiel des espaces densifiables se trouve limité.
- La présence des crastes et des fossés : le SIBA demande un recul de constructibilité de 3m minimum le long du réseau hydrographique qui traverse les zones urbaines. Des espaces en fond de parcelle le long des crastes et des fossés existants ne participent donc plus à la constructibilité identifiée précédemment.
- La difficulté à mobiliser ou l'absence de réseaux : des espaces identifiés dans le potentiel brut de la densification ne peuvent être exploités, car le règlement encadre strictement la possibilité de division par la création de voirie pour desservir les lots et les habitations (largeur d'emprise minimale de 7m). Par conséquent, un nombre important de division n'est pas réalisable. Une quantité significative des terrains identifiés ne sont donc plus mobilisables, sans une profonde mutation des espaces bâtis : démolition reconstruction)

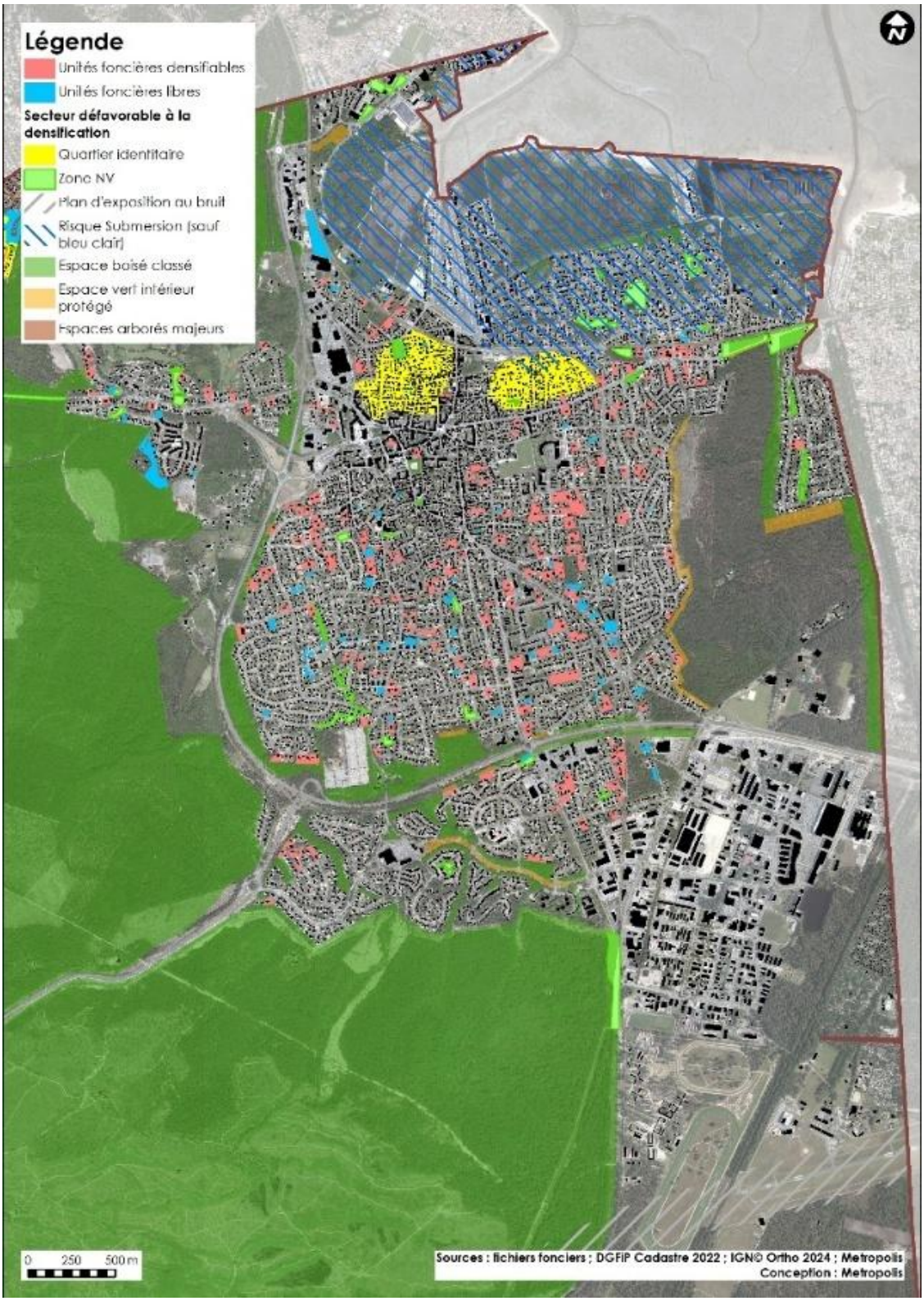
- **Les critères tenant à des impératifs de protection ou de maintien de la qualité du cadre de vie**
  - La ville de La Teste de Buch affiche dans son PADD des objectifs de préservation de certains quartiers patrimoniaux, où la densification doit être strictement encadrée afin de ne pas les dénaturer. C'est le cas du quartier de Pyla sur Mer, ainsi que de certains quartiers situés entre le port central de La Teste et le centre-ville. Seules les unités foncières libres sont prises en compte dans le potentiel de densification.
  - Le patrimoine bâti identifié : un inventaire des édifices remarquables de la commune a été réalisé. Bien que non exhaustif met en évidence des constructions et éléments identitaires, témoins de l'histoire du développement de la ville. Afin d'assurer leur préservation, chaque construction se voit attribuer, ou non, un droit à la modification de ses espaces extérieurs, dans des mesures qui lui sont propres, selon son importance patrimoniale. Cette protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme limite donc volontairement la densification par division parcellaire des terrains sur lesquels ces édifices remarquables sont implantés.
  - Les espaces de nature en ville à préserver pour des raisons de qualité de vie ou d'adaptation au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur) : le PLU classe en zone Nv les espaces de nature en ville afin de ne pas porter atteinte à ces espaces de qualité, au paysage et à l'environnement.

- Les espaces arborés de lisières de zones urbaines et des massifs boisés: les jardins, espaces libres de lotissements, et espaces publics, situés en limite avec les zones urbanisées et des massifs boisés ne sont non plus comptabilisés dans l'étude de densification. Outre la préservation des limites des zones urbaines, ces espaces jouent un rôle de protection, permettant de limiter le risque incendie en constituant des zones tampons entre les massifs forestiers et les espaces urbanisés.

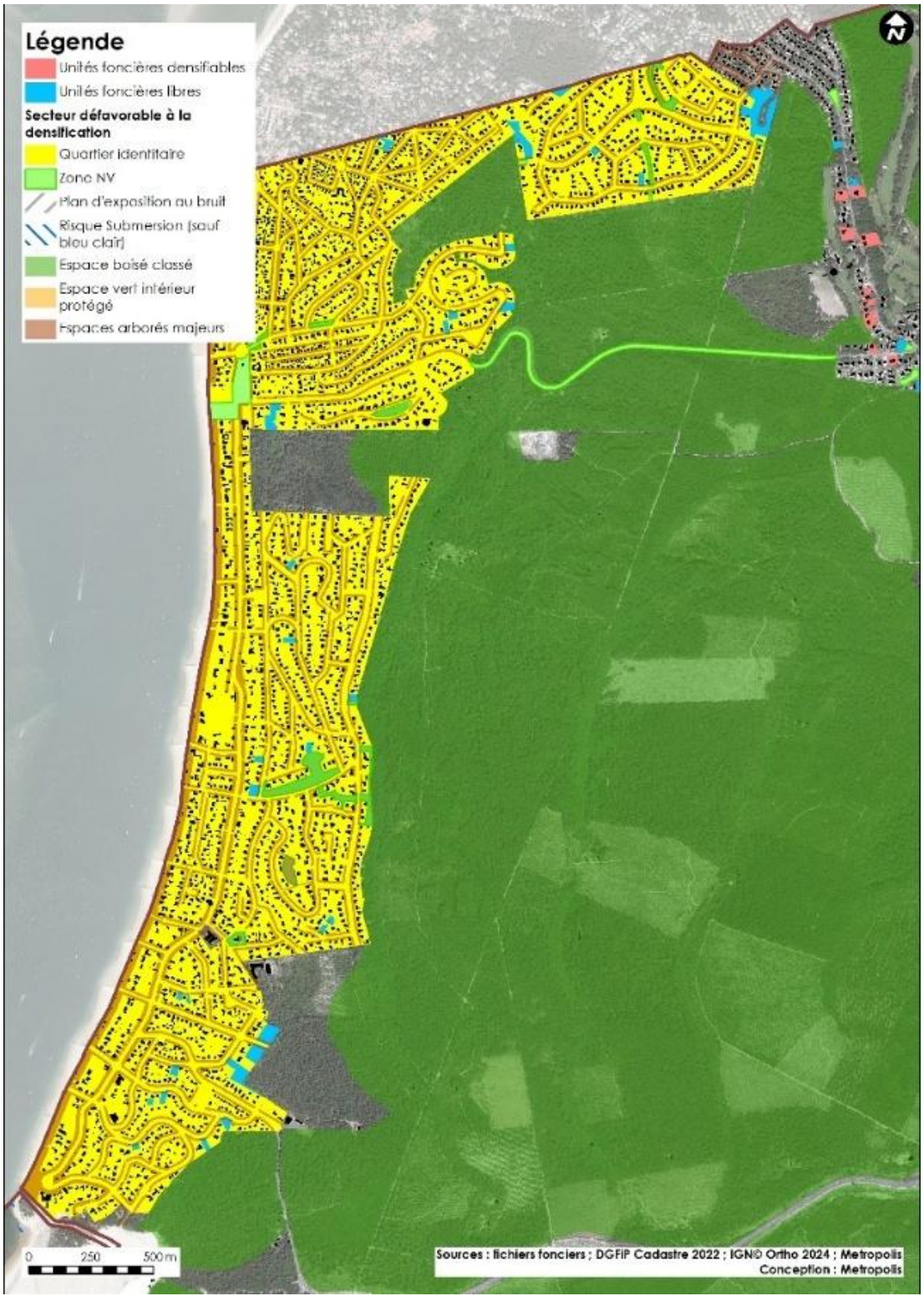
A cela, s'ajoute le phénomène classique de rétention foncière.



Illustrations cartographiques non réglementaires des terrains théoriquement mobilisables sur Cazaux



Illustrations cartographiques non réglementaires des terrains théoriquement mobilisables sur La Teste



Illustrations cartographiques non réglementaires des terrains théoriquement mobilisables sur Le Pyla

Compte tenu des critères précédemment définis, l'objectif net théoriquement mobilisable est de 1324 logements (sans comptabilisation des logements vacants mobilisables).

Taux de croissance et ressource en eau

Le taux de croissance est compatible avec le taux de croissance du SCOT et du PLH, permettant d'atteindre les objectifs de production de logements et le rattrapage de la carence en logements sociaux.
Les projections démographiques ont été réalisées sur le base des données INSEE.
Les éléments se trouvent dans le tome 1 du rapport de présentation pages 105 à 110.
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 observée 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

De plus, le PLH s'est calé sur les même objectifs statistiques.
Les enjeux de préservation de la ressource en eau sont développés dans l'évaluation environnementale pages 26, 50, 136.
Toutefois, l'évaluation environnementale sera complétée avec les données saisonnières de l'occupation des résidences secondaires.
Concernant l'eau potable, rappelons que les autorisations de prélèvement à l'échelle de la COBAS s'élèvent à 8 600 000 m^3 par an. Les volumes prélevés ont été de 7 480 549 m^3 en 2023, laissant un volume prélevable restant de 1 119 451 m^3 *(Cf.* évaluation environnementale, p.26).

Dans le cadre du PLU, la production de logements envisagée (205 logements par an), entrainera une consommation d'eau potable supplémentaire de 23 780 m^3 par an (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m^3/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 2,1% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins du territoire lié à l'accueil de nouveaux habitants, et le projet de PLU n'aura pas d'incidence notable sur cette ressource naturelle.

Dans l'hypothèse où le nombre de résidences secondaires reste stable sur 12 ans (5030 résidences secondaires en 2020), et que leur occupation se limite à 5 mois par an, la consommation d'eau potable supplémentaire prévue sera 243 116 m^3 sur 5 mois (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m^3/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 21,7% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable reste suffisante pour couvrir les besoins liés à l'accueil des habitants des résidences secondaires.

En outre, des mesures de protection sont traduites dans le règlement du PLU afin de préserver la ressource en eau (*cf.* Évaluation environnementale, p.50).

Etat : des OAP thématiques consacrées à la mobilité (transport en commun, covoiturage, PMR, mobilité douce) auraient également permis d'assurer une meilleure lisibilité des objectifs du PDM,

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

La compétence mobilité ne relève pas de la Ville de La Teste de Buch. Le PLU est compatible au PDM de la COBAS. Les orientations du PDM sont traduites dans les OAP.

CD 33 : le projet ne propose pas de réflexion globale sur les mobilités à l'échelle de la commune et entre les différents secteurs de développement envisagés, La complémentarité des offres de transports existantes ou à développer (cyclable, piétonne, transport en commun) et la connexion avec la gare auraient pu être mieux explicités.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Les mobilités douces sont développées dans les OAP autour de la gare en complémentarité du PEM.

Généralités et présentation particulière d'OAP, synthèse sur les OAP de Cazaux et présentation, observations zones 2AU

Secteurs OAP et AU

MRAe : 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.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

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.
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.

Etat : les OAP Prés Salés Ouest, Lede de la Seuve, Cap de Mount, Jaumar Pins de Cazaux, ainsi que Cazaux Nord 1 et 2 n'apportent pas suffisamment de précisions concernant le risque incendie. Les deux dernières représentent une augmentation du linéaire d'interface avec la forêt, en contradiction avec la prescription 64 du SCOT. En termes de densité, la compatibilité avec le SCOT du SYBARVAL devra être démontrée, La plupart des OAP restent générales dans leur formulation, sans coupe ni détails sur les transitions paysagères ou formes urbaines, qualitative plantations, haies, arbustes, prairies fleuries). Aucune OAP n'est spécifiquement dédiée à la valorisation du paysage.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Les OAP seront complétées sur le thématique du risque :
Exemple OAP Cap de Mount : ajout de texte
« Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange ouest le long de la craste de Nezer. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé.
Sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins. De plus, le couvert boisé et arboré sera au maximum de 10%.

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
Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, … conformément à la définition du code d'urbanisme.
Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique) et notamment en matière de paysage. La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition. 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 de projet privés, etc…

Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

CD 33 : des mesures strictes de mise en sécurité des zones ouvertes à l'urbanisation sur la base du principe de précaution seraient souhaitables au regard de la connaissance des aléas.
SDIS : concernant les zones à urbaniser, la consultation, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet.
SIBA : nécessité de réaliser des études de faisabilité liées à l'augmentation de la capacité d'accueil, possibilité de délais imposés par le SIBA

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Les OAP seront complétées comme suit :
La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet.
La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse à la question des eaux pluviales.
Il y aura nécessité de réaliser des études de faisabilité liées à l'augmentation de la capacité d'accueil, possibilité de délais imposés par le SIBA.

SYBARVAL : projet de PLU ne comporte pas d'OAP sur les deux ZACOM identifiées dans le SCOT (améliorations de la qualité paysagère et environnementale)

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Cette OAP, en cours de réalisation, sera ajoutée.

Prés salés ouest

Etat : en contact avec le massif forestier sur son versant nord, intégrer la bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie :

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Cette largeur est intégrée à l'espace vert au nord du site qui permet la continuité écologique entre les prés salés et le massif boisé (espace boisés significatifs).

CD 33 : avis défavorable, en cas de rupture d'ouvrage, une augmentation de la vitesse de pénétration de l'eau et des volumes, création d'aménagements tampon destinés au cycle naturel de l'eau et au risque de feu de forêt
SYBARVAL : définir un taux de pleine terre dans le règlement ou l'OAP

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Les taux de pleine terre sont effectifs dans le règlement et dans l'OAP :

- Dans le règlement écrit,
  Zone UT : emprise pleine terre au moins 50%
  Zone UB : emprise pleine terre bande A au moins 30%, bande B au moins 50%
  Zone UE : emprise pleine terre au moins 10%
- OAP :
  Parc actif : valorisation de cet espace (espace proche du rivage)
  Reprise emprise au sol existant +20% en extension soit : 4860m² + 972m² = 5832m², donc les espaces libres et en pleine terre sont maximisés et valorisables.
  Logement : ES : 50% / Espace en Pleine Terre : 40%

Une côte seuil réglementaire du PPRSM s'applique selon la zone réglementaire (bleu et bleu clair).

Enclos du Cap de Lande

Etat : qualité environnementale reste limitée, aucun taux minimal d'espace non artificialisé n'est fixé, et aucun diagnostic phytosanitaire n'est imposé à l'opérateur

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

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
Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, … conformément à la définition du code d'urbanisme.
Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. les observations faites pendant l'enquête publique) et notamment en matière de paysage. La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition. 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 de projet privés, etc…
Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

Un taux de pleine terre est imposé dans le règlement de la zone 1AU.

Bordes Est

Etat : le schéma d'orientation manque de précision, notamment pour encadrer la forme urbaine et les transitions paysagères.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

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
Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, … conformément à la définition du code d'urbanisme.
Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique) et notamment en matière de paysage. La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition. 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 de projet privés, etc…
Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

En complément, suite aux observations de l'enquête publique, il est rappelé que la densité de cette OAP répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).
De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevées de problématiques ni d'enjeux particuliers.
La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, de l'habitat individuel en bande, ...

Le Baou Les Maraichers

Etat : le schéma reste général : pas de coupe, principes paysagers peu adaptés, absence de traitement clair du boulevard du Pyla. La qualité des abords (parking public, carrefour rue du Baou/rue Victor Hugo) n'est pas intégrée, SIBA : attendre que les travaux du collecteur principal soient réalisés avant aménagement du secteur

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

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
Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, … conformément à la définition du code d'urbanisme.
Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique) et notamment en matière de paysage. La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition. 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 de projet privés, etc…
Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

Concernant le collecteur, l'OAP est complétée comme suit :
La présence du collecteur impose un recul de 10m inconstructible sur cette emprise. En conséquence, il ne doit être procédé à aucun affouillement profond du sol et à aucune construction. De même, aucune construction ou plantation ne devra être réalisée dans une emprise de cinq mètres axés sur les canalisations secondaires. Le propriétaire doit permettre au SIBA l'accès à toutes les parties de la canalisation pour en assurer la surveillance, l'entretien ou la réparation, ainsi que le remplacement.

Lede de la Seuve

Etat : les OAP n'apportent pas suffisamment de précisions concernant le risque incendie, bande inconstructible d'au moins 50 m, Le schéma d'orientation manque de précision et n'intègre ni coupe, ni traitement explicite des limites ou de l'insertion dans le relief. En contact avec le massif forestier sur environ 16m sur son versant sud-ouest, devra intégrer bande sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

L'OAP est complétée par un schéma dézoomé de localisation du site et de la mise en place des 50m de recul par rapport au massif boisé.

Sécary

Etat : le schéma d'orientation manque de lisibilité, de coupe et de traitement des limites, illustrant une tendance à la banalisation des formes urbaines déjà évoquée dans la Charte paysagère de 2011.
CD 33 : le projet ne permet pas d'éviter l'artificialisation d'une zone humide

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

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
Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, … conformément à la définition du code d'urbanisme.
Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique). La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition.
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 de projet privés, etc…
Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

La Humeyre

Etat : manque de coupes, de précisions sur les formes urbaines et les transitions, et n'encadre pas clairement l'articulation entre espaces publics et privés. La réussite du projet dépendra du respect rigoureux des prescriptions environnementales et patrimoniales.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

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
Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, … conformément à la définition du code d'urbanisme.
Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique) et notamment en matière de paysage. La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition. 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 de projet privés, etc…
Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

Cazaux

Etat : dossier n'apporte pas suffisamment de précisions concernant le risque incendie, bande inconstructible d'au moins 50 m, Cazaux Nord 1 et 2 représentent une augmentation du linéaire d'interface avec la forêt ; Loi littoral par ordre de complétion suivant Cap de Mount, Cazaux nord 1 et 2 afin de respecter le principe d'extension en continuité de l'urbanisation,
CD 33 : Cazaux ouest canal, Cazaux Nord 1 et 2 et secteur Jaumar : aménager la traversée piéton et vélo des coupures physiques (RD 112, canal des Landes). La complémentarité des offres de transports existantes eu à développer (cyclable, piétonne, transports en commun) et la connexion avec la gare auraient pu être mieux explicitées.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Les OAP seront complétées sur le thématique du risque :
Exemple OAP Cap de Mount : ajout de texte
« Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange ouest le long de la craste de Nezer. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé.
Sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins. De plus, le couvert boisé et arboré sera au maximum de 10%.
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
Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, … conformément à la définition du code d'urbanisme.
Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

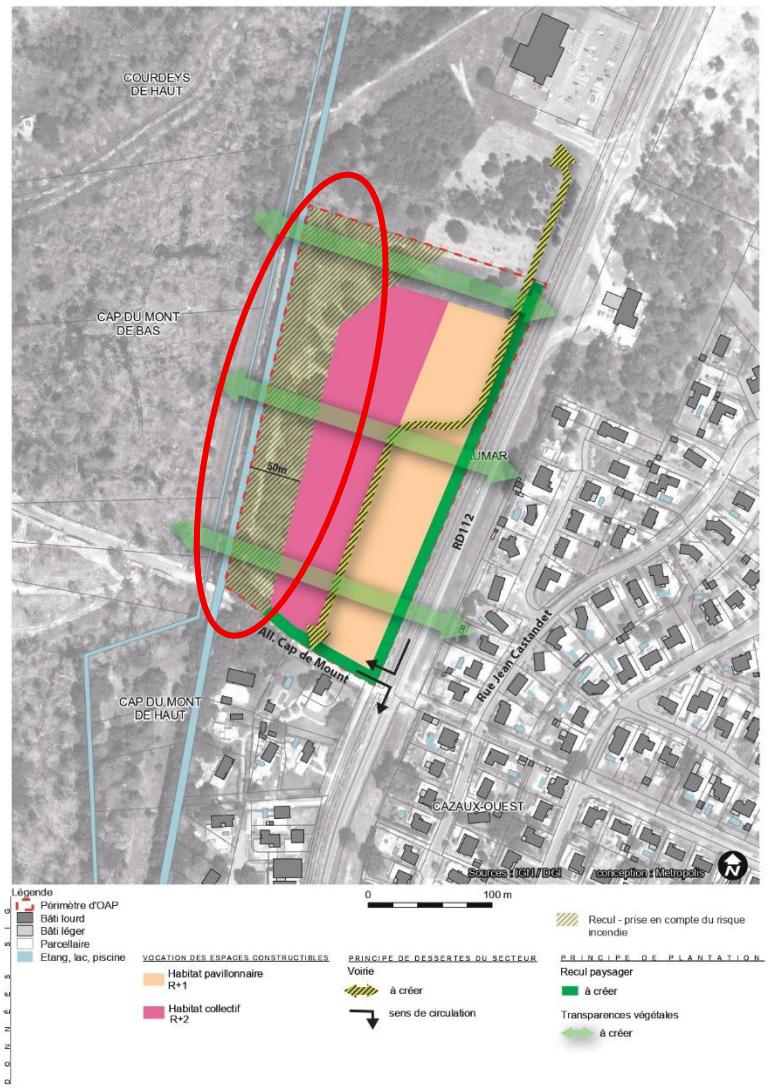
La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique). La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition.
Elle proposera un cadre lisible et des finalités partagées pour associer les parties prenantes concernées par l'opération : habitants, mais aussi associations, promoteurs et porteurs de projet privés, etc…
Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

Cap de Mount

Etat : considérant l'existence d'une craste et d'une SUP déboisée à l'ouest, la commune a la possibilité de réduire le couvert forestier à 10% sur la partie située entre la ripisylve et le bâti. Prévoir la bande sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Le schéma de l'OAP Cap de Mount fait apparaître l'intégration de la bande de 50m en tampon du massif bois au-delà de la Craste de Nezer.
L'OAP est aussi complétée par le texte suivant :
Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange ouest le long de la craste de Nezer. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé.
Sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins. De plus, le couvert boisé et arboré sera au maximum de 10%.



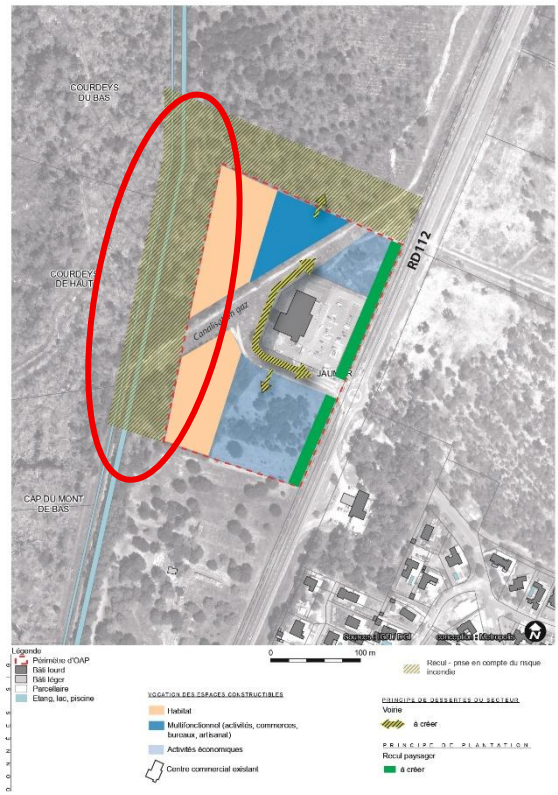
Jaumar pins de Cazaux

Etat : bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie
SIBA : traversée du collecteur principal, accès en permanence aux ouvrages

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Cette OAP est complétée par le texte suivant :
Dans le tableau, champ « programmation des équipements d'intérêt public » : La présence du collecteur impose un recul de 10m inconstructible sur cette emprise. En conséquence, il ne doit être procédé à aucun affouillement profond du sol et à aucune construction. De même, aucune construction ou plantation ne devra être réalisée dans une emprise de cinq mètres axés sur les canalisations secondaires. Le propriétaire doit permettre au SIBA l'accès à toutes les parties de la canalisation pour en assurer la surveillance, l'entretien ou la réparation, ainsi que le remplacement.
Orientation paysagère : Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange Nord en dehors du périmètre de l'OAP. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé.
Sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins. De plus, le couvert boisé et arboré sera au maximum de 10%.

Cazaux Nord 1



Etat : Le schéma reste trop général, sans coupe ni détails sur les transitions paysagères ou formes urbaines. Une augmentation du linéaire et de l'interface avec la forêt en contradiction avec la prescription 64 du SCOT, devra également intégrer la bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie

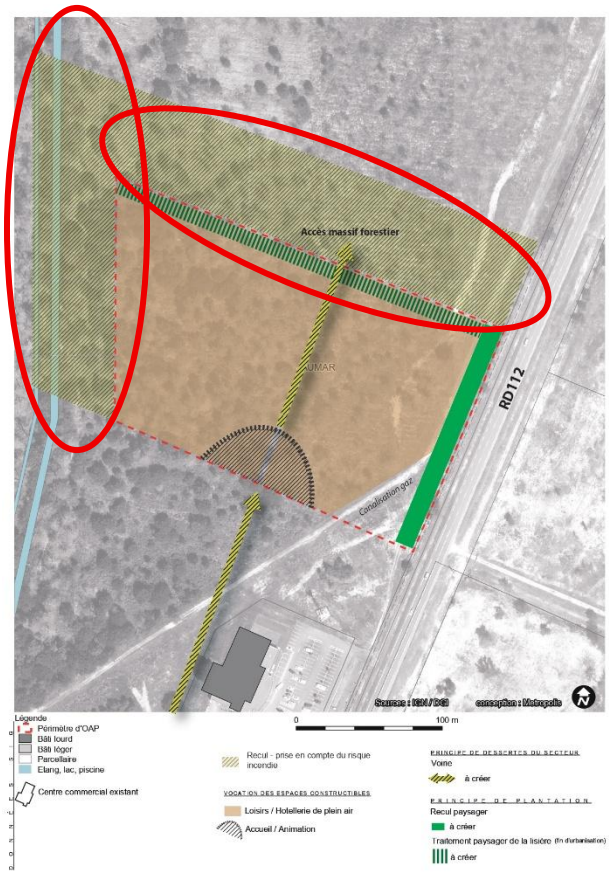
REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Le schéma sera complété par l'intégration de la partie ouest et nord dans le périmètre d'OAP.

Le texte du champ orientation paysagère est complété :

Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange ouest le long de la craste de Nezer. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé.
Sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins. De plus, le couvert boisé et arboré sera au maximum de 10%.

Cazaux Nord 2



Etat : augmentation du linéaire et de l'interface avec la forêt en contradiction avec la prescription 64 du SCOT, bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Le schéma sera complété par l'intégration dans le périmètre d'OAP la partie ouest et nord.

Le texte du champ orientation paysagère est complété :

Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange ouest le long de la craste de Nezer. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé.
Sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins. De plus, le couvert boisé et arboré sera au maximum de 10%.

Cazaux ouest canal

Etat : chevauche en partie une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles. Le schéma d'orientation est pertinent mais reste trop général, sans précisions sur les formes urbaines ni traitement des transitions paysagères. Aucune coupe n'est fournie pour illustrer l'intégration du projet dans son environnement.
CD 33 : avis défavorable, modification en raison de l'empiètement de l'aménagement sur le périmètre d'une ZPENS et du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°11, dans le futur périmètre d'aire d'alimentation de captage de Cazaux
Armées : zonage UD et périmètre PPRT

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

L'OAP est en cours de redéfinition pour répondre aux observations concernant la prise en compte du périmètre de la ZPENS.
En complément, l'emplacement réservé n°11 dont le bénéficiaire est la ville de la Teste, vient en conflit avec le bénéficiaire de la ZPENS le long du Canal des Landes qui est le Département. En conséquence, l'ER 11 sera supprimé.

Pyla 2AU

MRAe : recommande de re-dimensionner la zone 2AU au plus près des besoins fonciers nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques du PLU. Plusieurs secteurs 2AU semblent se situer dans la bande des espaces proches du rivage, telle que définie par le SCoT, la MRAe observe que ces secteurs pourraient être ré-interrogés en priorité.
Etat : zone 2AU envisagée au nord du quartier de Pyla-sur-Mer, afin de préserver la qualité paysagère et les caractéristiques actuelles des lieux, toute zone 2AU est à écarter. Le secteur doit être compris en zone naturelle et le couvert arboré existant doit être protégé (EBC).

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

C'est ce qui a été fait en ne permettant qu'une extension très limitée sur les espaces les moins impactants dans les espaces proches du rivage (partie les plus planes de ces sites 2AU). Ainsi, la qualité paysagère est préservée car les nouvelles constructions ne seront pas visibles depuis le bassin d'Arcachon quand le PLU sera révisé (respect du principe de non visibilité).
Ces zones 2AU sont compatibles avec le SCOT.
Les périmètres de ces zones 2AU seront maintenues dans le PLU approuvé.

Présentation par thèmes retenus, par ordre alphabétique

Cabanes forestières

RD 796 : faire figurer cabane des Hemmes Nord parcelle CM 29 à l'inventaire
RD 732 : Ville de La Teste de Buch doit maintenir sa position sur la question de reconstruction des cabanes sinistrées
RD 774 : ASLFU reconstruction enjeu majeur, sécurité, mesures réglementaires facilitant restauration, maintien et pérennité ; inventaire incomplet et obsolète, n'est pas base opposable, occupation cabanes gage sécurité complémentaire
RD 960 : absence carte Durègne du PLU
C 12 : reconstruction des cabanes

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.
Etat : Le projet de révision du PLU prévoit la reconstruction des cabanes brûlées lors des incendies de 2022. L'État a précisé à plusieurs reprises qu'il n'accepterait pas la création de lieux d'habitation (par changement de destination ou par reconstruction après sinistre) et d'enjeux isolés en forêt. Les cabanes qui ont été détruites ou en ruines ne soient pas reconstruites ou réhabilitées

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Préconisations – évolution du règlement écrit post enquête publique
Il conviendrait d'apporter des ajustements au règlement écrit afin de limiter le régime de la reconstruction à l'identique aux seules cabanes forestières à destination d'exploitation forestière, en excluant expressément les logements et hébergements ;
Il conviendrait de préciser l'histoire des cabanes de résiniers et l'utilisation qui en été faite par les gemmeurs, puis l'évolution de leur utilisation dans le temps, dans une partie préliminaire de l'inventaire des cabanes forestières (*cf.* annexe au règlement écrit du PLU).
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 sera 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 débroussaillement 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.

Campings de la Dune, RD 218

RD 927 : impératif de supprimer campings dune et lui rendre sa priorité naturelle
RD 677 : campings espaces proche rivage, interrogation sur reconstruction à identique
RD 923 : s'interroger sur délocalisation campings de la Dune, quatre campings existants visibles par visiteurs de la Dune, route Biscarosse et Forêt usagère
RD 963 : rien ne semble anticipé, dans le projet, quant à la question de la relocalisation des campings d'ici 12 ans.

Etat : volume et temporalité des relocations à prévoir pour les cinq campings de la Dune du Pilat menacés par l'avancée dunaire, ainsi que pour la RD 218, le rapport de présentation du PLU révisé n'a pas intégré ces éléments. SYBARVAL : Le PLU n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proches du rivage sans possibilité d'extension et nombre d'unités d'hébergement et de surface. Le projet ne répond pas la prescription 274 du DOO (campings et RD 218)

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Les campings de la Dune se localisent sur des espaces d'urbanisation diffuse du SCOT.
Cf. Tome 3 du rapport de présentation pages 38 et suivantes : L'activité touristique et de loisirs
La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.
Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces 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.

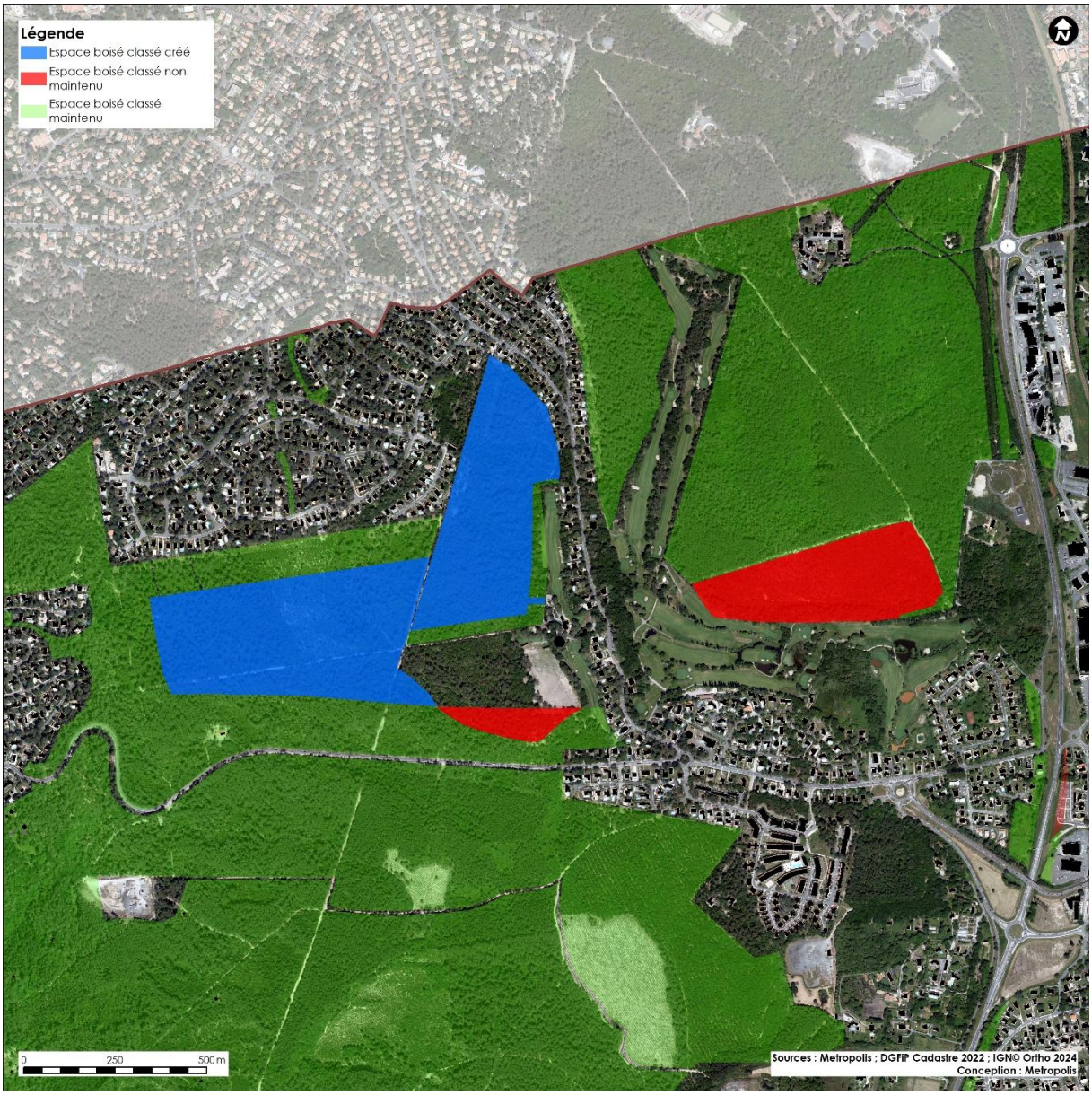
Golf

MRAe : Il convient de tenir compte des consommations d'ENAF éventuelles induites par le golf d'Arcachon. Pour la gestion de la ressource en eau, elle recommande de compléter l'évaluation du projet de PLU en tenant compte des besoins supplémentaires induits par les activités économiques et leur saisonnalité (incidences du projet d'extension du Golf).
Etat : intention de déclassement de 25ha d'espaces boisés significatifs, l'État demande à la commune de démontrer que les secteurs concernés ne constituent plus des espaces boisés significatifs de la commune. L'Etat demande par conséquent de ne pas changer le zonage de cette parcelle, qui doit rester en zone naturelle stricte avec un fort niveau de protection comme sur le reste du site classé (Nrfu), et d'envisager des alternatives pour améliorer la desserte du site du Pilat.
Commune d'Arcachon : proposer de ne pas figer spatialement l'îlot de sénescence dans le règlement graphique, mais plutôt de porter une indication graphique sur le plan de zonage. Le CU prévoit un encadrement clair et adapté de ces opérations, via les articles R.421-1 et suivants, en fonction de leur profondeur el de leur emprise au sol, l 'ajout de règles spécifiques dans le PLU de La Teste pourrait restreindre la faisabilité de la création de bassins ou d'aménagements paysagers liés au projet de réaménagement du golf.
CD 33 : la suppression d'espaces boisés significatifs au profit du golf interroge situés dans secteurs sensibles de type Natura 2000 et/ou ZNIEFF
CDNPS : avis défavorable, pas de justification du déclassement

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Le projet d'extension du golf sur des espaces boisés répond aux exigences de la loi littoral de proposer un projet en continuité de l'existant et sur des espaces qui ne sont plus significativement boisés.

Le PLU dans sa nouvelle configuration permet de sanctuariser sur ce secteur, en EBC, des espaces qui dans le PLU 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 de la commune de plus de 20 ha (+41 hectares – 18 ha – practice 3 ha), tout en assurant le maintien de la coupure d'urbanisation.



Extrait du PLU

Le périmètre d'extension du parcours de Golf projeté est le résultat des conclusions de l'évaluation environnementale menée sur ce site et les sites avoisinants.

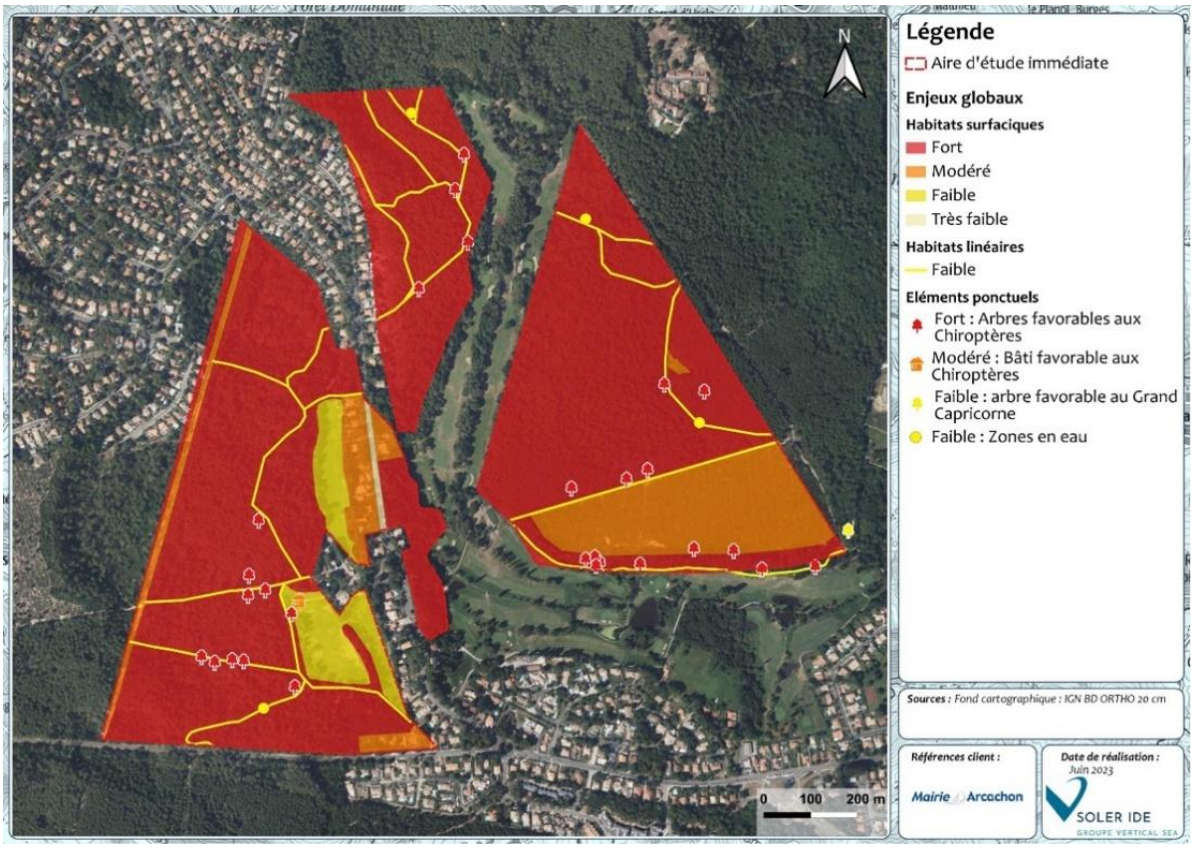
Dans le cadre de ce projet d'extension, et après avoir défini l'intérêt et les besoins auxquels il répondait (*cf.* rapport de présentation du PLU), le principe fondamental est que des terrains non connectés au Golf existant ne pouvaient raisonnablement pas être envisagés comme des sites alternatifs.

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.



Périmètre de réalisation des inventaires 4 saisons

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



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

D'après l'étude 4 saisons réalisée, 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.

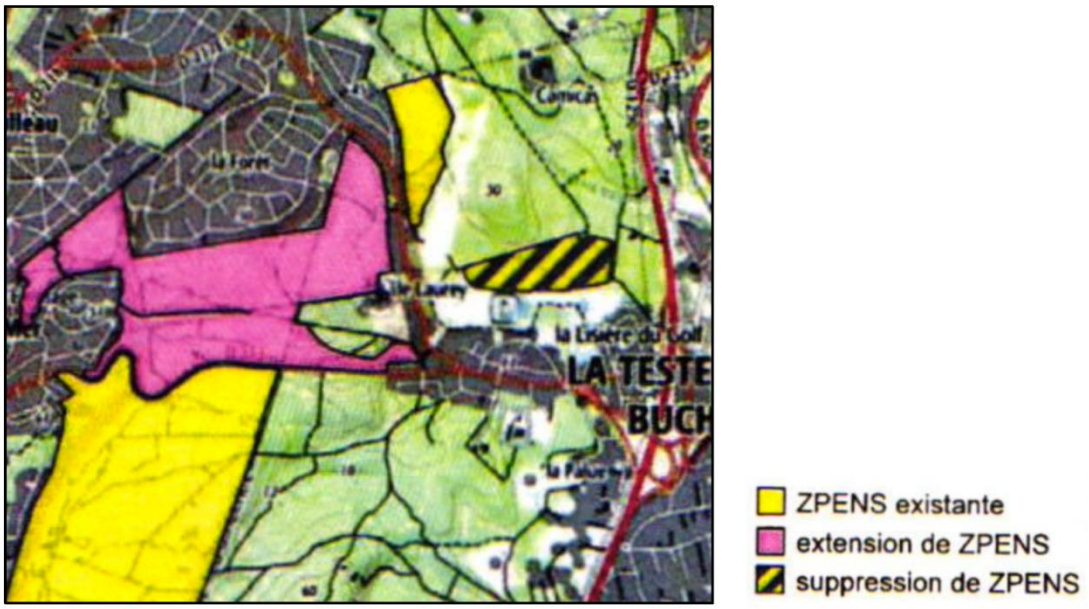


Périmètre d'extension du Golf retenu à la suite de l'étude 4 saisons

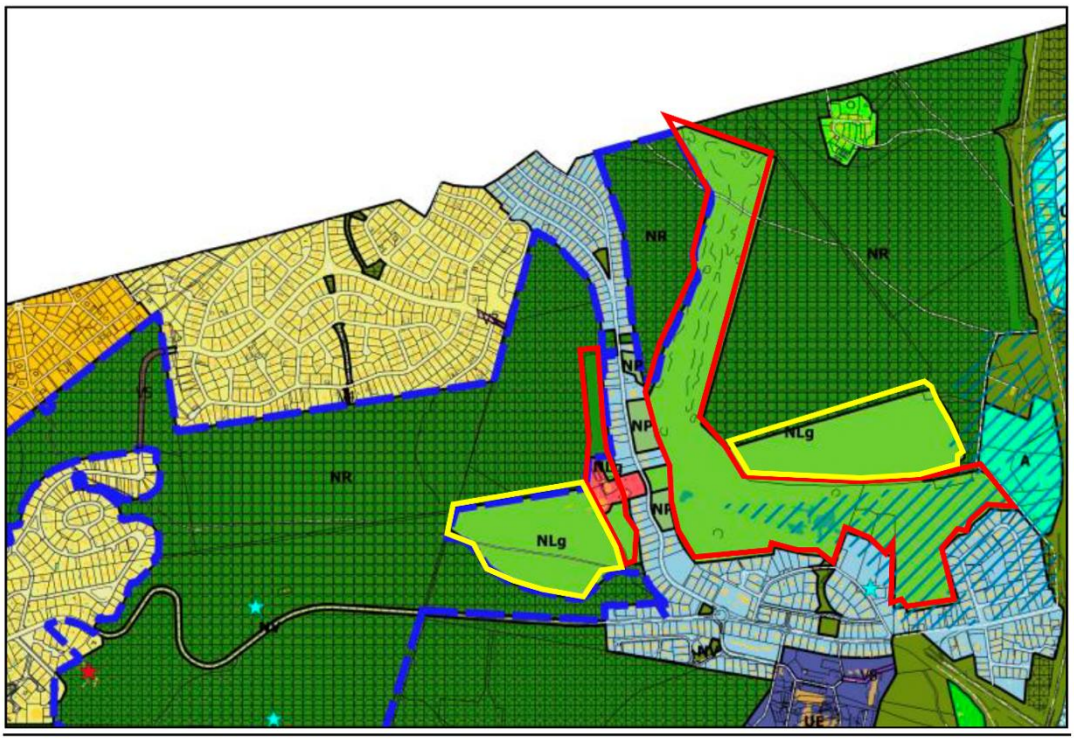
En effet, ces espaces n'apparaissent pas significatifs pour le territoire puisque sur la partie Est (partie « basse ») du projet d'extension, un défrichement/déboisement a eu lieu selon un **plan de gestion** (exploitation forestière, dans le courant des années 2006-2010) **ainsi qu'un déclassement des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



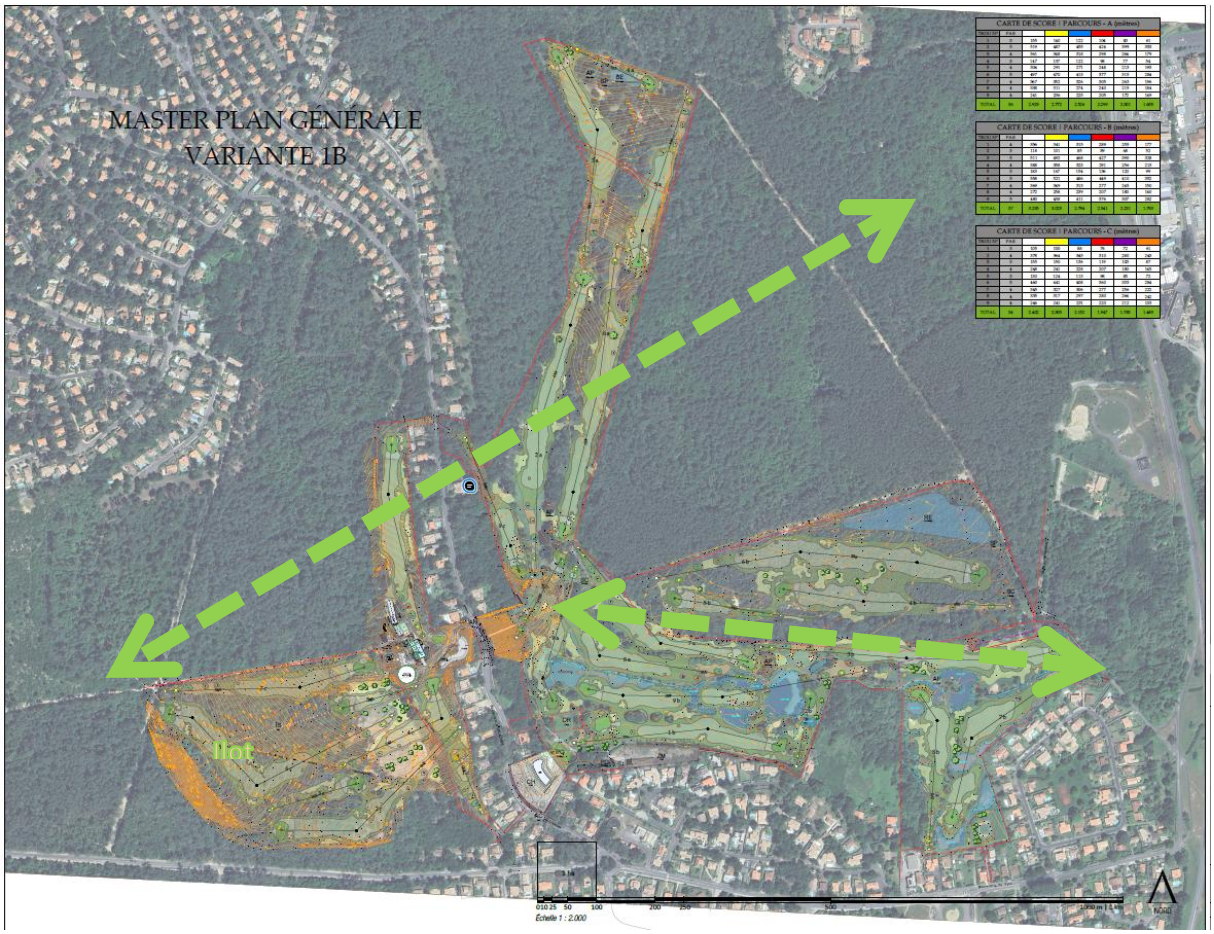
Extrait du projet de plan de zonage de la commune de La Teste de Buch
En jaune : le secteur sorti de la ZPENS - En rouge : le golf actuel

En outre, le règlement du PLU protège une bande de 20 m de large sur 730 m de long, soit environ 15.000 m², correspondant à un boisement de chênes, et pins qui sont sanctuarisés eu égard à leur sensibilité environnementale (Cf, supra. étude 4 saisons).

Et sur la partie Ouest (partie « haute »), l'extension porte sur partie des parcelles 107.000 m² dont 30.000 m² sont déjà en nature de practice et 17.000 m² seront sanctuarisés en ilot de senescence* (ceci en tenant compte du fait que ce secteur est en EBC suite à annulation partielle du PLU de 2011 jamais régularisée). Ces parcelles concernent une emprise aujourd'hui utilisée depuis plus de 30 ans en nature golfique (déboisement total, engazonnement, arrosage automatique) à usage d'entrainement (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 sénescence 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.

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

La création de cet îlot fera l'objet d'une contractualisation entre la commune propriétaire des boisements, la société d'exploitation et le gestionnaire (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 est nécessaire de traduire spatialement la localisation de cet îlot dans le PLU au titre des espaces boisés classés ou au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**



Extrait de l'étude 4 saisons

Dès que la commune sera en possession du périmètre le plus opérationnel de cet îlot de senescence, celui-ci sera reporté sur le plan de zonage soumis à approbation du conseil municipal.

Au vu des enjeux écologiques identifiés lors de l'étude 4 saisons menée en 2023 sur les terrains préposés à l'extension du golf, plusieurs mesures ont été identifiées permettant d'esquisser les besoins d'évitement et de réduction pour l'extension du golf d'Arcachon tout en limitant au maximum les incidences sur le milieu naturel

Les besoins en matière d'arrosage et de consommation d'eau ont été calculés. Il a été également estimé la taille de la station de pompage sur la base de la demande de pointe (2024 m3/jour) sur une période de 6 heures de fenêtre d'arrosage. Lorsque la demande en eau est la plus élevée (juillet), c'est la période où les joueurs peuvent jouer en fin d'après-midi / début de soirée et également lorsque les joueurs commencent à jouer tôt le matin.
C'est pourquoi nous avons utilisé une fenêtre d'irrigation de 6 heures.
Les objectifs recherchés en termes de consommation d'eau sont une consommation du futur parcours de 27 trous ***égale ou inférieure à la consommation actuelle du parcours 18 trous : Tendre vers le 0 prélèvement de la ressource naturelle et améliorer la consommation actuelle du Golf***
• Utilisation des graminées spécifiques tolérantes à la sècheresse.
• Précision du futur système d'arrosage.
• Outils de mesure pour la prise de décision.
Les Objectifs recherchés en termes de consommation des intrants sont la ***réduction des intrants phytopharmaceutiques et des engrais de synthèse : Objectif zéro phyto***
• Utilisation des graminées spécifiques tolérantes aux maladies cryptogamiques.
• Améliorer le drainage, sol plus airée.
Ainsi l'arrosage du golf se fera grâce :
• aux trois forages sur place.
• l'utilisation de l'eau du nettoyage des filtres Etude en cours
• l'utilisation l'eau de la station d'épuration. *Etude de la réutilisation des eaux non conventionnelles pour des usages territoriaux en cours.*
• le Stock d'eau de drainage : construction d'un lac étanche
Le projet d'arrosage du Golf d'Arcachon s'inscrit dans une démarche durable, précise et techniquement éprouvée.
Le porteur de projet garantit un accompagnement personnalisé, du diagnostic initial à la mise en service.

Le plan d'adaptation au changement climatique réalisé par l'Agence de l'eau Adour-Garonne prévoit d'ici 2050 : un manque d'eau à venir, des volumes de précipitations en baisse (-8% en moyenne l'été selon le projet Explore 2070), des débits en cours d'eau en baisse de -20 à -50%.
Le contexte local du golf montre :
• l'absence de cours d'eau sur Arcachon, ni de craste traversant le golf d'Arcachon sur La Teste de Buch,
• la commune d'Arcachon est en zone de répartition des eaux,
• le golf est situé en ZNIEFF Forêt Usagère de la Teste de Buch et en zone Natura 2000 Forêts dunaires.
Ainsi, selon le décret REUT du 10 mars 2022 et les 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. De plus, un drain d'eaux pluviales (ruissellement de voiries et eaux de clarification d'une bâche d'eau sale recevant les eaux de lavages des filtres) qui se prolonge par un fossé existe vers le golf actuel



Plan de situation

Le rejet EP actuel dans un drain présente un volume estimé à 250 m3, soit un volume supérieur au volume d'eaux rejetées en jour de temps sec. Les eaux s'évacuent vers le milieu récepteur seulement en trop-plein (sinon infiltration) – donc très rarement. Le niveau d'impact sur le milieu récepteur est donc minime.
Les besoins du golf ont été estimés et aucune augmentation des prélèvements n'est autorisée.

	Annuel (m^3/an)	Mensuel juin – août (m^3/mois)	Journalier pointe m^3/j)
Besoin golf état actuel	150 000	Max : 28 896 Moyen : 23 419	Moy : 823 Max : 1 800
Volume en eau non conventionnelle possible via l'usine AEP Cabaret-les-pins	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		
USAGE Arrosage du golf - état actuel	-	-	28 896	1 800	823	23 419	150 000	A	**Couple fonctionnel** 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
GISEMENT Usine AEP Cabaret-les-pins	15 000	496	33 000	1 075	806	25 000	150 000		

Données Suez

Ainsi le volume d'eau non conventionnel pourrait couvrir les besoins mensuels.
Les études en cours pourront définir un besoin inférieur en fonction des efforts faits pour l'économie en eau.

Les terrassements ainsi que les affouillements et les exhaussements sont autorisés dans le règlement, en application des articles R421-1 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 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 accueil du PLU en valorisant les eaux issues de la STEP et en s'adaptant au changement climatique,
• Le projet propose des protections réglementaires au PLU.

Parkings, Plaine Moga, dune du Pilat

Etat : parking proximité Dune du Pilat, ne pas changer le zonage de cette parcelle, qui doit rester en zone naturelle stricte avec un fort niveau de protection comme sur le reste du site classé (Nrfu) et de ne pas déclasser EBC.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Ce projet est abandonné. Maintien de l'espace en EBC et suppression du secteur Ne.

CD 33 : la suppression d'espaces boisés significatifs au profit d'un parking au Pyla interroge situés dans secteurs sensibles de type Natura 2000 et/ou ZNIEFF.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Le projet de stationnement est abandonné. Il n'y a plus de suppression des espaces boisés.

Observations concernant le règlement écrit et les zonages

Règlement

Ministère des armées : matérialisation de la voie ferrée et des terrains du Ministère des Armées comprenant cette voie ferrée doit être ajoutée sur le plan de zonage du PLU :

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

La voie ferrée est un équipement public et d'intérêt collectif que le règlement intègre de façon dérogatoire et pouvant faire l'objet d'aménagement limité. Il n'y a donc pas lieu de définir un zonage particulier.
Concernant les terrains du Ministère des Armées, le SCOT ne l'identifie pas en agglomération mais en espaces diffus où seules les extensions limitées sont autorisées en application de la loi littoral. Définir les terrains militaires en zone urbaine augmenterait la consommation d'espace et ne permettrait pas une compatibilité des objectifs du PLU avec le SCOT et le SRADDET.

SYBARVAL : la prescription 56 du SCOT impose un recul minimum de 5 mètres en zone urbaine et de l0 mètres en zone naturelle :
SIBA : rappel des zonages d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales approuvés en avril 2019 ; carte des ouvrages d'assainissement des eaux usées dont les ouvrages publics en servitudes identifiées, carte à annexer cette carte au PLU.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Cette carte sera annexée au PLU.

Zone

Zone U
SIBA : emprise au sol maximale de 70 % serait souhaitable en UA et sur autres zones non réglementées.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

L'emprise au sol à 80% est une limite maximale. La volonté de la commune est de permettre l'utilisation des sols optimale pour atteindre les objectifs de production des logements sans augmenter la hauteur des constructions et en respectant la densité des logements à produire
Toutefois, la délivrance d'un permis d'aménager (PA) se fait sur l'application de toutes les règles définies dans la zone.
Le porteur de projet devra donc adapter son projet en fonction de l'ensemble des prescriptions du règlement de zone : l'application des règles des eaux pluviales viendra donc limiter l'emprise au sol des constructions.

Ministère des armées : UD semble induire la possibilité de développement pavillonnaire dans le périmètre d'exposition aux risques du PPRT, ne pas modifier la destination de la zone UP incluse actuellement dans périmètre du PPRT

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Non car c'est le règlement de la servitude PPRT qui s'impose. Le règlement de la zone UD sera précisé sur ce point.

UP

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Pour éviter toute interprétation, la hauteur générale (en zones UP1, UP2 et UPac) est portée à R+1 pour toutes les nouvelles constructions autorisées.
Pour l'extension des constructions existantes plus hautes (en zones UP et UPac) : les extensions sont limitées à R+1 également pour toutes les destinations autorisées.

UPac

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile et la préservation des espaces naturels.
Pour éviter toute interprétation, la hauteur générale en zones UP1, UP 2 et UPac) est portée à R+1 pour toutes les nouvelles constructions autorisées.
Pour l'extension des constructions existantes plus hautes (en zones UP et UPac) : les extensions sont limitées à R+1 également pour toutes les destinations autorisées.

Place Meller

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile et la préservation des espaces naturels.

Zones A et N
MRAe : Le dossier ne précise pas si le projet de PLU crée des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) et s'il autorise des bâtiments à changer de destination. Il convient d'expliciter ce point, et le cas échéant, de compléter l'évaluation environnementale. Elle 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.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Il n'y a pas de STECAL, il s'agit de secteur en zone diffuse qui en application de la loi littoral ne permettre que l'extension limitée (cf. avis Etat extension limitée à 20%).
Il ne peut pas y avoir de changement de destinations dans ces secteurs.
Le rapport de présentation sera complété pour être plus explicite, ainsi que le règlement.

Etat : En secteur diffus, la Loi littoral dispose que les extensions de construction sont autorisées à condition de respecter un principe de proportionnalité avec la construction initiale. Les annexes détachées des constructions existantes en secteur diffus sont interdites. En N, le PLU n'a pas intégré ces dispositions de manière exhaustive. Ces dispositions devront être clarifiées. En espaces remarquables les extensions de construction existantes doivent être limitées de 10 % à 20 % maximum de la surface initiale du bâtiment. Les zonages NLhi et Nlt comportent également des dispositions contraires à la Loi littoral qui doivent être corrigées. Zonage : ZNIEFF de type l associée à la craste de Nezer identifiée en zone N, afin garantir la cohérence entre les pièces du PLU, cette zone devra être requalifiée en NR ou NP. Le règlement NLc prévoit d'autoriser des extensions à hauteur de 30 % de l'emprise au sol, disposition contraire à réglementation applicable en espace remarquable. La commune devra par conséquent revoir le zonage NLc.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Le règlement de la zone N sera complété en ce sens : les extensions des constructions sont autorisées à condition de respecter un principe de proportionnalité avec la construction initiale. Les annexes détachées des constructions existantes en secteur diffus sont interdites.

CDPENAF : aucun STECAL n'est désigné comme tel, absence de précisions sur les secteurs projetés, contradictions/confusions concernant les annexes, changement de destination des constructions agricoles ou forestières interdit en secteur Loi littoral

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Il n'y a pas de STECAL, il s'agit de secteurs en zone diffuse qui en application de la loi littoral ne permettent que l'extension limitée (cf. avis Etat extension limitée à 20%).
Le rapport de présentation sera complété pour être plus explicite.

Ministère des armées : Ns requalifier le contenu du tableau :

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

La BA120 n'est pas définie comme une agglomération par le SCOT du bassin d'Arcachon mais comme une zone diffuse.
Seules les extensions limitées des constructions existantes sont possibles.
Le tableau du Règlement écrit 5.0, chapitre 5.5.1.1 "Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités" sera complété par les destinations suivantes :

- restauration collective,
- exploitation forestière car le Ministère des Armées a une convention de gestion forestière avec l'ONF,
- bâtiment de formation, lieu de culte, infirmerie, hangars, garage, abri et atelier de tout type, infrastructure de tir et terrain aménagé pour la pratique du sport,

Mais il sera précisé que l'évolution de ces destinations est limitée en application de la loi littoral (restauration et équipements)

SYBARVAL : le règlement de la zone Naturelle ne rend pas compte de la spécificité du sous-secteur Nv. Il serait important d'interdire toute urbanisation dans ces micro-secteurs essentiels à la conservation d'un cadre de vie agréable grâce aux respirations qu'ils apportent.
Concernant la proposition de rédaction du règlement de la zone Naturelle, le seuil maximum de 200 m² semble disproportionné pour la surface de bâtiments autorisée en zone forestière.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Le règlement de la zone Nv sera complété :
En secteur Nv, sont autorisées uniquement les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;

Concernant la proposition de rédaction du règlement de la zone Naturelle, le tableau est ainsi complété :
Texte règlement arrêté : Les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 200m² par unité foncière.

- Les extensions sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
  - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol et/ou de surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;
  - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Proposition de réduction de la surface d'emprise au sol maximale : 150m²

Chartes devantures et architecturale

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

La charte architecturale sera déplacée dans les annexes du PLU et non plus dans les annexes du règlement.

Dossier

COBAS : erreur sur le chiffre de 260 logements (en dépassement), 44 logements sociaux par rapport à l'objectif de 1560 sur la durée du PLU, conforme au PLH :

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

L'erreur sera rectifiée.

SIBA : supprimer ER B1,

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

L'emplacement réservé au bénéfice du SIBA sera supprimé car l'équipement a été réalisé.

ER à prévoir sur parcelles FX158, 172 et 173 prévoir expansion craste d'Arriet :

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

La mairie de LTDB ne souhaite pas mettre en place un nouvel emplacement réservé.

Points méritant un examen au cas par cas.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Ces points particuliers sont à l'étude. Une prise de décision sera faite avant l'approbation du PLU.

Extraits de contributions d'associations présentés par ordre alphabétique

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Ces points particuliers sont à l'étude. Une prise de décision sera faite avant l'approbation du PLU.

Groupe

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Ces points particuliers sont à l'étude. Une prise de décision sera faite avant l'approbation du PLU.

Contributions concernant les périmètres des abords des monuments historiques

REPONSE DE LA DRAC – UDAP DE LA GIRONDE

Comme indiqué à l'article L621-30 I. du code du patrimoine, chaque PDA doit prendre en compte les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. Même si cela peut paraître évident, il convient d'insister sur le fait que le monument historique est l'élément générateur de la protection au titre des abords.

La définition d'un périmètre cohérent suppose de déterminer préalablement les enjeux propres à l'environnement du monument historique (cf. notes relatives à chaque projet de PDA inclues dans le dossier d'enquête publique). La définition d'un PDA peut prendre en compte certaines vues principales avec le monument historique mais n'est

pas fondée sur la notion de co-visibilité avec celui-ci. Aussi certains immeubles (bâtis ou non bâtis) même en relation visuelle avec le monument peuvent être exclus du PDA si leur évolution est considérée comme sans incidence sur le maintien de la qualité de ses abords.

Par ailleurs, le projet de PDA a pour objectif de clarifier l'instruction des autorisations d'urbanisme dans son périmètre. En l'absence de PDA, la protection des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 m de celui-ci (article L621-30 II du code du patrimoine). Contrairement au rayon de 500m, la notion de co-visibilité est supprimée au sein d'un PDA. Aussi l'ensemble des avis émis par l'architecte des Bâtiments de France au sein des PDA sont des avis dits « conformes ». Cela présente l'avantage d'éviter des traitements différenciés entre les différentes demandes d'autorisation d'urbanisme du fait du double critère à prendre en compte : critère géométrique (distance des 500 m) et critère optique (co-visibilité). Cela permet également d'éviter 1 à 2 mois de délais d'instruction supplémentaires sur les secteurs où il n'y a actuellement aucune co-visibilité avec le monument historique.

La délimitation du PDA, à la différence du périmètre de 500m, se veut être un espace cohérent, compréhensible par tous. Sur le plan pratique, cela suppose de définir des limites claires et s'appuyant sur des limites concrètes (parcellaires ou viaires).

La protection des abords est une servitude d'utilité publique, annexée au document d'urbanisme. Elle n'a donc pas vocation à se substituer au PLU. Il convient donc de les envisager comme des outils complémentaires, ayant leurs propres objectifs. Aussi, pour toutes les questions relatives au cadre de vie de la commune, aux droits à construire, à l'imperméabilisation des sols, etc., il convient de se référer aux documents d'urbanisme de type PLU et SCoT, conformément aux objectifs généraux définis aux articles L101-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour répondre plus spécifiquement à la dernière observation relative au projet de PDA de l'hôtel de Baleste :

En complément des éléments indiqués précédemment, il convient d'indiquer que le périmètre cohérent proposé prend en compte les principales vues avec le monument historique (dont les vues depuis le BIJ et les femmes solidaires association, ainsi que l'entrée des équipements sportifs avec son parking) tout en s'attachant à définir des limites claires et compréhensibles (réseau viaire, limites parcellaires…).

Il est à noter que l'hôtel de Baleste est une demeure du 18e siècle de gabarit relativement modeste, c'est-à-dire que sa hauteur totale s'inscrit dans le vélum moyen des toits du secteur, sans position dominante. Son implantation en retrait de la rue rend d'autant plus discrète sa présence dans le paysage bâti. Par ailleurs les bâtiments environnants ont quasiment tous été construits postérieurement à la date de construction de l'édifice protégé, et ne constituent pas avec lui un tissu historique d'origine.

La définition du périmètre doit tenir compte de l'ensemble de ces éléments : dans ce cas, les limites proposées du PDA se situent à minimum 90 mètres du monument historique, ce qui permet de préserver qualitativement la qualité de ses abords.

Réponse à l'annexe 3 - Questions du commissaire enquêteur

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Dans le rapport de présentation (RNT pages 133 et 167, Tome 3 pages 41 et 193), un paragraphe fait état d'une consommation maximale de 36.85ha pour 12 ans (2025 – 2037) en appliquant les orientations du SRADDET. Dans son avis, la MRAe mentionne que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 18 novembre 2024, fait l'objet d'une modification des objectifs de réduction de la consommation d'espace, la trajectoire fixée par le SRADDET étant de -30% pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031.
De plus, le rapport de présentation (RNT p 167/168, Tome 3 p 194)) mentionne des consommations d'ENAF par l'application du PLU en comptant les zones 2AU et sans les compter respectivement de 54ha et de 31.87ha, pour des conditions identiques dans un focus sur le volet habitat, sont indiqués des chiffres de 43.95ha et 21.48ha.

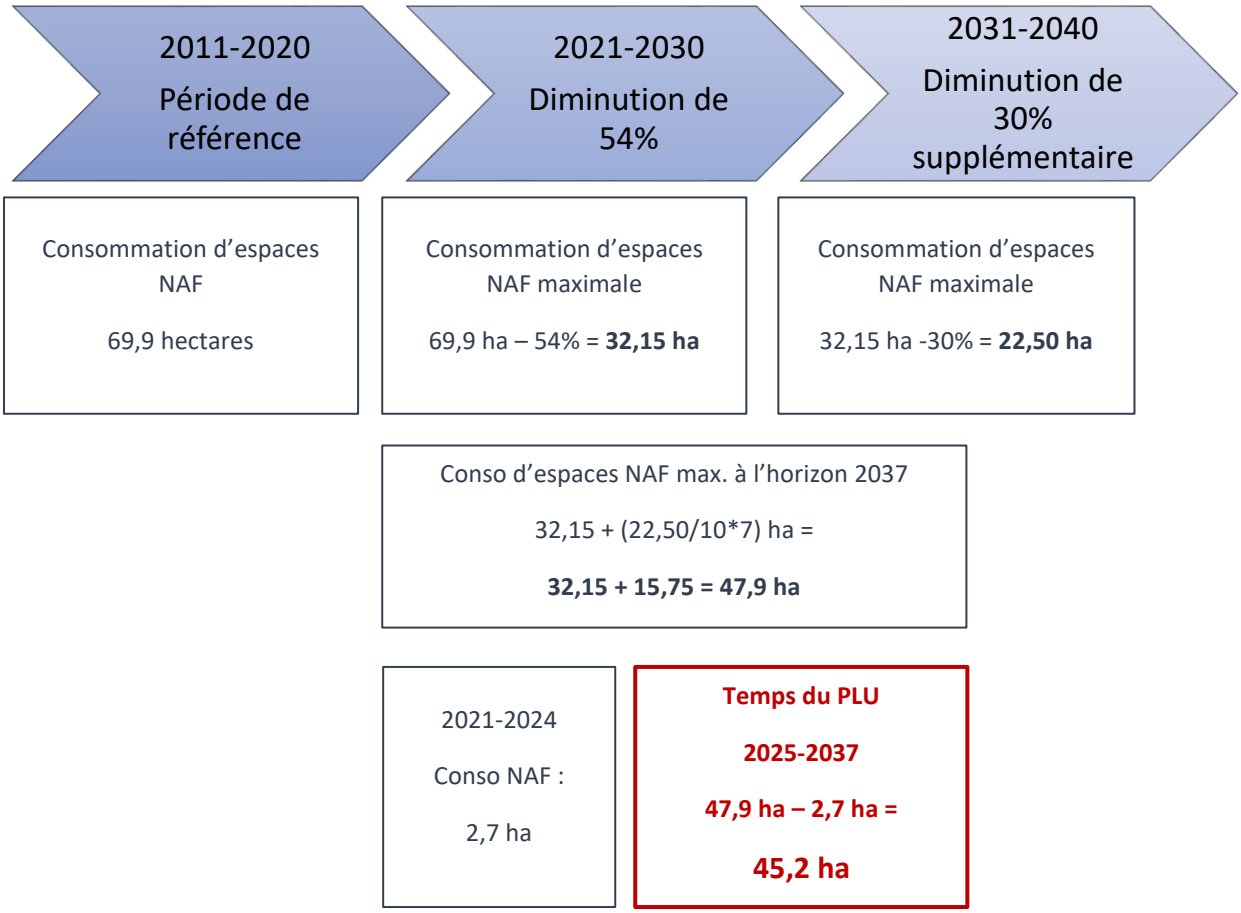
Le maitre d'ouvrage est-il en mesure de confirmer les données du dossier, voire les réviser à l'aune d'orientations actualisée ?

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Consommation d'ENAF projetée et compatibilité avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine
En complément des pages 39 et 40 du Tome 3 du rapport de présentation

Lors de la phase d'étude, nous avons travaillé sur les objectifs que nous connaissions pendant les travaux du SRADDET, c'est-à-dire -54% sur la période 2021-2030 et -54% sur la période 2031-2040. Or, le SRADDET a approuvé des objectifs de réduction moins élevés depuis l'arrêt du PLU : la trajectoire est désormais fixée à -30% pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031.
Sur cette base, le PLU révisé est donc plus vertueux que le SRADDET puisqu'il projette une réduction de 54% sur 12 ans, au-delà des objectifs de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040 du nouveau SRADDET.

Alors que le PLU arrêté fixe une enveloppe maximale d'ENAF de 36,45 ha entre 2021 et 2037, les nouveaux objectifs sont les suivants :



Le rapport de présentation sera ainsi complété par les éléments suivants :

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU (à savoir jusqu'en 2037), présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares (densification et extension) et intègre les zones 1AU et 2AU.

	U	1AU	2AU	Total général
Habitat	10,46	11,02	22,47	43,95
Activité	6,35	0,00		6,35
Equipement	0,00	0,00		0,00
Tourisme	0,00	4,04		4,04
Total général	**16,81**	**15,06**	**22,47**	**54,34**

Le bilan de la consommation d'espaces toutes destinations confondues établit à 54 hectares les espaces NAF consommés par l'application du PLU révisé, en intégrant les zones 2AU qui seront éventuellement ouvertes au-delà d'un délai de 6 ans - après la mise en œuvre d'une procédure de révision et la réalisation d'une évaluation environnementale). L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (54,34 ha) sont donc très proches : écart de 9,14 ha. Le PLU s'inscrit dans la compatibilité du SRADDET et de SCOT

Sans comptabiliser les surfaces des zones 2AU dans la consommation d'espaces projetés, le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 31,87 hectares.

Ce Plan Local d'Urbanisme 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.
Les objectifs de consommation d'espaces NAF sont compatibles avec les objectifs du SRADDET.

Le sujet étant une priorité municipale, il est établi un focus volet habitat.

Consommation d'ENAF pour la création de logements.

Focus sur le volet habitat

SURFACES NAF MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA				
	U	1AU	2AU	Total général
Unité Foncière libre habitat	9,28		22,47	31,75
Unité Foncière densifiable habitat	0,44			0,44
OAP	0,73	11,02		11,75
Total général	**10,46**	**11,02**	**22,47**	**43,95**

Afin d'atteindre les objectifs du PLH, le PLU porte des objectifs ambitieux de production de logements et notamment de logements sociaux.

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF pour la production de logements, sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification (inclus dans le PLU arrêté), fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares.

Le PLU révisé propose 43,95 hectares d'espaces NAF consommés, en intégrant les zones 2AU qui seront ouvertes, par le biais d'une révision au-delà d'un délai de 6 ans. L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (43,95 ha) sont donc très proches : écart de 1,25 ha.
Le volet habitat PLU s'inscrit de ce fait dans la compatibilité du SRADDET et du SCOT.

Sans compter les zones 2AU, le bilan de la consommation des espaces NAF sur la durée du PLU fait état d'une consommation maximale d'environ 21,48 hectares.

Les objectifs de consommation d'espaces NAF pour la production de logement sont donc compatibles avec les objectifs du SRADDET et du SCOT.

Production de logements

Pour la période retenu (2025 – 2037), le rapport de présentation (RNT page 162 / 164, Tome 4 page 51) présente des chiffres différents en matière de capacité de production de logements, notamment de logements sociaux.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Le résumé non technique (page 164) reporte les objectifs inscrits dans le PLH.
Le tome 4 (étude de densification) en page 51 fait le point sur la capacité d'accueil brute et nette en densification, compte tenu des contraintes.

En page 28, du tome 3, sont évoqués 1629 logements dont 853 logements sociaux pour les OAP en zones U, 1AU et 2AU, le résumé non technique (RNT, page 31) indique 1597 logements en OAP.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Concernant les éléments du Tome 3 page 28, il s'agit du nombre de logements dans les OAP et en zones 2AU.
Dans le résumé non technique, les chiffres correspondent à la densification. Les chiffres des OAP seront corrigés.

En ajoutant les logements sociaux produits dans le cadre du PLU et les logements non encore comptabilisés par le PLH, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1604 unités, dépassant l'objectif du PLU de 296 logements.

L'étude de densification indique un objectif annuel de 112 logements sociaux en page 59 alors que le SCoT prévoit une construction de 130 logements locatifs sociaux (RNT page 130).

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Dans l'étude de densification, il y a une erreur : l'objectif annuel de création de 112 logements correspond à l'objectif pendant l'élaboration du PLH.
L'objectif retenu dans le PLH approuvé est plus important et correspond à 130 LLS.
L'objectif de LLS dans l'étude de densification sera rectifié.

Serait-il possible de préciser les données concernant la production de logements, notamment de logements sociaux, pour la période 2025 – 2037, ainsi que le bilan entre production prévue et le besoin identifié par le projet du PLU en fonction de la tendance démographique retenue ?

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Cf. pages 27 à 29 du Tome 3 du rapport de présentation.
Ainsi en ajoutant les logements sociaux à produire dans le cadre du PLU et les logements non encore comptabilisés, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1604 unités, dépassant l'objectif du PLU de 44 logements.
Cette erreur de calcul signalée par la COBAS est corrigée.
Comme demandé par les services de l'Etat, le nombre de logements ordinaires sera précisé, il s'élève à 776 dans les OAP.

Production de logements et consommation d'ENAF

En ce qui concerne l'application du projet de PLU sur la période 2025 à 2037, le maitre d'ouvrage pourrait-il consolider ces données pour s'assurer que le PLU est bien compatible avec le PLH de la COBAS et conforme aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF établie dans le SRADDET ?

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Cf. réponse question précédente (Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers)
Cf. avis de la COBAS volet habitat
Cf. avis Sybarval

Zonage

En zone UP, le règlement précise que certaines activités sont interdites, en particulier les équipements sportifs.

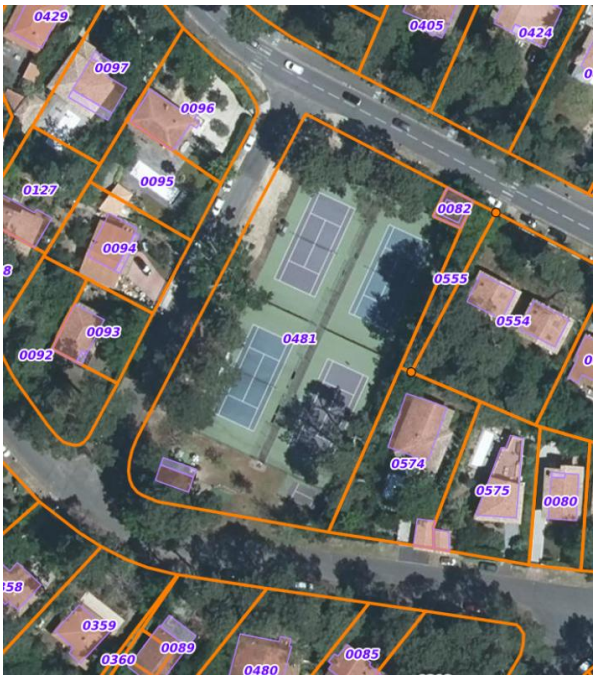
REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Sur la parcelle BZ 0481, un équipement sportif (tennis) est mentionné au PLU en vigueur, cette structure est-elle en mesure de poursuivre son activité, voire d'envisager des aménagements à l'avenir ?

Le règlement stipule que les nouveaux équipements sportifs sont interdits. Les équipements sportifs existants (antériorité) peuvent continuer à évoluer à partir du moment où l'extension des constructions respecte le règlement.

Les terrains de tennis existent, l'activité sportive peut donc aisément se poursuivre. Compte tenu de la taille de la parcelle, l'installation d'un nouveau court de tennis n'est pas possible.

Parcelle BZ481





Règlement

Dans le préambule du document « charte architecturale », il est mentionné qu'elle n'a pas vocation règlementaire et n'est pas opposable aux tiers, l'enjeu est dans la sensibilisation, la pédagogie et la participation.
Dans ce document ainsi que dans celui concernant les édifices à protéger, ne figure aucune cabane ostréicole, constituant, selon le PADD, un élément du patrimoine à préserver de la commune.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur la pertinence de conserver la charte architecturale au titre du règlement écrit, comme proposé lors de l'enquête publique unique ?
Il considère que, par ailleurs, des cabanes ostréicoles pourraient figurer dans les documents cités.

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

C'est un document de recommandations qui existe et qu'il est très intéressant de proposer au porteur de projet en plus du règlement du PLU.
Comme précisé précédemment, l'enjeu est dans la sensibilisation, la pédagogie et la participation en complément du règlement de chaque zone.
Nous vous proposons de maintenir la charte dans le PLU mais placée dans les annexes du PLU (Pièce 6).

Les cabanes ostréicoles doivent pouvoir évoluer (notamment leur aspect extérieur et fonctionnalité). Les identifier dans la charte architecturale serait contre-productif et trop limitatif par rapport à la fonction d'activités ostréicoles.

Annexe

L'annexe 6.10 mentionne la liste des règlements de lotissement, de moins de 10 ans, pour lesquels ce dernier s'appliquera.

Serait-il possible de compléter le tableau en indiquant la date d'approbation des documents et reprendre les données du paragraphe 1.2 du règlement écrit ?

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Liste des lotissements de moins de 10 ans, pour lequel un règlement de lotissement s'applique.

LOTISSEMENT	Adresse du terrain	PARCELLE	Date de l'arrêté
Le 7	6 RUE DE MAUGIS 33260 LA TESTE DE BUCH	GH486	08/04/2016
Le Clos de Maugis	RUE DE MAUGIS 33260 LA TESTE DE BUCH	GI247	31/08/2016
Le Clos des Oliviers	29 RUE JEAN LAVIGNE, CAZAUX 33164 LA TESTE DE BUCH	CR1393	07/08/2018
Le Pré d'Aramis	ALLÉE DU BOIS DE ROME 33164 LA TESTE DE BUCH	FP295	24/04/2018
Les Jardins de Borde	10 RUE DES BORDES 33260 LA TESTE DE BUCH	FM460-465	07/02/2019
Les Jardins de Curepipe	47 BOULEVARD DE CUREPIPE 33260 LA TESTE DE BUCH	FS585	07/08/2018
L'Enclos d'Hilton	20 ALLÉE DU MOULIN 33260 LA TESTE DE BUCH	CR1034	06/08/2021
Le Cap Landes	61 AVENUE DE BISSERIÉ – LIEU-DIT CAP LANDES 33260 LA TESTE DE BUCH	GH504	01/08/2017

	RUE DE MAUGIS 33260 LA TESTE DE BUCH	GH586-601	26/12/2022
Le Parc de la Séoube	RUE DE LA MIGRÈQUE / RUE PEYJEHAN 33260 LA TESTE DE BUCH	GM875	14/12/2017

Traitement des OAP

De manière générale, les OAP soulèvent de nombreuses observations et des précisions sont demandées.

Le maitre d'ouvrage pourrait-il rappeler les limites des OAP, évoquer les grandes étapes pour poursuivre un aménagement et mentionner la politique d'information du public retenue à ce stade ?

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principes d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, … conformément à la définition du code d'urbanisme.
Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

La démarche de programmation urbaine, architecturale, environnementale, ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique). La démarche de programmation est une démarche partenariale et participative par définition. 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 de projet privés, etc…
Dans la phase de programmation et opérationnelle, des études complémentaires (environnementale, urbaine, architecturale, …) doivent être menées par le porteur de projet (qui n'est pas systématiquement la mairie) : aménageurs privés, bailleurs sociaux, acteurs publics ou parapublics, …
Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

Géothermie

Le rapport de présentation évoque succinctement, pour la chaleur, la géothermie dans le potentiel de développement des énergies renouvelables.

Les dispositions du règlement sur les affouillements et exhaussements des sols permettent elle l'usage de la ressource géothermique, tant de surface que profonde ?

REPONSE DE LA VILLE DE LA TESTE DE BUCH

La réponse à cette question technique est à l'étude.