RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du JEUDI 18 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le **DIX-HUIT DÉCEMBRE** à 14 h 00, le Conseil Municipal de LA TESTE DE BUCH, régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : **Patrick DAVET, Maire**

Les membres du Conseil Municipal ont été convoqués par lettre en date du 12 décembre 2025.

Département de la Gironde

Commune de La Teste de Buch
Chef lieu de Canton

Étaient présents :

M. DAVET, Mme GRONDONA, M. SAGNES, Mme POULAIN, M. PASTOUREAU, M. BUSSE, Mme JECKEL, M. BOUDIGUE, M. DUFAILLY, Mme TILLEUL, M. BOUYROUX, Mme DEVARIEUX, M. BERILLON, M. BERNARD, Mme DELFAUD, M. AMBROISE, Mme DESMOLLES, M. SLACK, Mme SECQUES, Mme ECHINARD, Mme DELEPINE, M. VOTION, M. BOUCHONNET, M. PINDADO, Mme REAU, M. CHAUTEAU, Mme PETAS, M. DUCASSE, Mme PHILIP, Mme DELMAS, M. MAISONNAVE, M. MURET, M. CHATEAU

Nombre de Conseillers :

n exercice :	35
résents :	33
otants :	35

Ont donné procuration (article L 2121-20 - 1° alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme MONTEIL MACARD à Mme PHILIP
Mme PAMIES à M. CHATEAU

Secrétaire de séance (art. L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme DEVARIEUX

Page 1/6
Chaine d'intégrité du document : C0 F8 13 70 63 2D AA 87 39 9E 73 58 7D B7 61 99
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844433

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Rapporteur : M. SAGNES **DEL2025-12-517**

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROBATION

Mes chers collègues,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-11 et suivants, et R. 153-1 et suivants, L. 103-2 et suivants, et particulièrement l'article L. 153-21 et 22 propre à l'approbation du PLU ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 122-4, L123-1 et suivants ; R. 122-17 et R 123-1 et suivants

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

Vu la loi n°2003-590 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat,

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, dite « Grenelle I »,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II »,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;

Vu la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique ;

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre approuvé par délibération du Conseil Syndical du SYBARVAL en date du 06 juin 2024,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 06 octobre 2011,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2012-05-70 en date du 31 mai 2012 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU,

Page 2/6
Chaîne d'intégrité du document : C0 F8 13 70 63 2D AA 87 39 9E 73 58 7D B7 61 99
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844433

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2013-09-92 en date du 12 septembre 2013 approuvant la modification n°1 du PLU,

Vu l'arrêté municipal n°2014-236 en date du 6 mars 2014 portant sur la mise à jour n°1 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2016-01-41 en date 28 janvier 2016 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2019-07-33 en date du 9 juillet 2019 approuvant la modification n°2 du PLU,

Vu l'arrêté municipal n°2019-1054 en date du 3 octobre 2019 portant sur la mise à jour n°2 du PLU,

Vu l'arrêté municipal n°2021-575 en date du 3 septembre 2021 portant sur la mise à jour n°3 du PLU

Vu l'arrêté municipal n°2021-863 en date du 20 décembre 2021 portant sur la mise à jour n°4 du PLU

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2023-04-163 en date du 12 avril 2023 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de création de la piste cyclable de la Lagune,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2024-02-69 en date du 22 février 2024 approuvant la procédure de modification n°3 du PLU,

Vu l'arrêté municipal n°2024-478 en date du 03 mai 2024 portant sur la mise à jour n°5 du PLU,

Vu la délibération n°2022-04-185 du Conseil Municipal du 12 avril 2022 prescrivant la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération n°DEL2024-09-492 du Conseil Municipal du 26 septembre 2024 prenant acte du premier débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°DEL2025-02-55-1 du Conseil Municipal du 6 février 2025 prenant acte du second débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°DEL2025_04_146 en date du 10 avril 2025 tirant le bilan de la concertation menée conformément à la délibération en date du 12 avril 2022 et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes publiques consultées,

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle Aquitaine en date du 3 juillet 2025,

Vu la décision du tribunal administratif de Bordeaux N'E25000080 /33 en date du 3 juin 2025, désignant M. LEHEUP Philippe comme commissaire enquêteur, et Mme BASSEZ Agnès en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu l'arrêté de M. le Maire en date du 24 juillet 2025 prescrivant l'enquête publique du 21 août au 27 septembre 2025,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 août au 27 septembre 2025 12h,

Vu les observations du public,

Vu les pièces du dossier de PLU soumis à enquête publique,

Vu les projets de périmètres délimités des abords (PDA) autour de la villa GENESTE et de l'hôtel de BALESTE,

Page 3/6
Chaîne d'intégrité du document : C0 F8 13 70 63 2D AA 87 39 9E 73 58 7D B7 61 99
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844433
Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Vu les résultats de l'enquête publique, le rapport de Monsieur le commissaire enquêteur remis en date du 29 octobre 2025 et son avis favorable avec réserve unique, et recommandations,

Vu le projet de PLU comprenant notamment :

- Le rapport de présentation,

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

-Le règlement et ses documents graphiques,

- Les annexes.

Vu la note de synthèse jointe à la présente délibération et ses annexes,

Considérant que le projet de PLU de la commune de La Teste-de-Buch s'est construit à partir d'un projet territorial mettant en perspective des enjeux et des objectifs qui ont été déclinés dans trois grandes orientations au sein du projet d'aménagement et de développement durable :

- Favoriser un développement urbain vertueux,
- Pérenniser et conforter les activités économiques,
- Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire.

Considérant que le projet de PLU arrêté le 10 avril 2025 en conseil municipal a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et autres personnes consultées, ainsi qu'à la MRAe.

Considérant que l'enquête publique a été organisée du jeudi 21 août au samedi 27 septembre 2025 12h et que le dossier d'enquête publique complet était consultable à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch et aux mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux ainsi que sur le registre numérique. Outre le contenu obligatoire fixé par les textes, une note de réponse générale de la commune de La Teste-de-Buch a été jointe au dossier d'enquête publique afin d'apporter plusieurs clarifications en réponse à certains avis émis (par les personnes publiques associées, autres personnes publiques consultées et la MRAe) s'agissant notamment du respect de la capacité d'accueil du territoire par le projet de PLU et du respect des objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (« ENAF »).

Durant la phase d'enquête publique, 1086 observations ont été formulées sur les registres dématérialisés ou papiers, témoignant d'une participation forte du public, sur les thèmes suivants :

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

- Généralités et présentation particulière d'OAP, synthèse sur les OAP de Cazaux et présentation, observations zones 2AU :
  - Secteurs OAP et AU,
  - Prés Salés Ouest,
  - Enclos du Cap de Lande,
  - Bordes Est,
  - Le Baou-Les Maraichers,
  - Lede de la Seuve,
  - Sécary,
  - La Humeyre,
  - Cazaux

Page 4/6
Chaîne d'intégrité du document : C0 F8 13 70 63 2D AA B7 39 9E 73 58 7D B7 61 99
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844433

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

  - Cap de Mount,
  - Jaumard Pins de Cazaux,
  - Cazaux Nord 1,
  - Cazaux Nord 2,
  - Cazaux Ouest canal,
  - Pyla 2AU

- Présentation par thèmes retenus, par ordre alphabétique :
  - Cabanes forestières,
  - Campings de la Dune, RD 218,
  - Chemin de randonnées, sentier du littoral,
  - Forêt usagère,
  - Golf,
  - Parkings, Plaine Moga, dune du Pilat,
- Observations concernant le règlement écrit et les zonages :
  - Règlement,
  - Zone
- Contributions d'associations et groupes présentés par ordre alphabétique,
- Observations particulières hors thématiques,
- Périmètres des abords des monuments historiques.

Le procès-verbal d'enquête publique a été transmis à la commune le 6 octobre 2025, laquelle y a répondu par l'envoi d'un mémoire en réponse daté du 21 octobre 2025.

Le rapport final du commissaire enquêteur accompagné de ses conclusions motivées ont été communiqués à la commune le 29 octobre 2025.

Considérant que le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de révision du PLU avec **une réserve**, tenant à prévoir, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat et d'hébergement, une planification de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés, adaptée à l'évolution de la population et aux aménagements des réseaux. Cette réserve a été levée dans la version finale du PLU, puisqu'un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a été précisée pour chacune des OAP du document d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur exprime également dans son avis plusieurs **recommandations**, prises en compte dans la version finale, et ci-après reproduites :

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

Considérant qu'à la suite des conclusions motivées de Monsieur le commissaire enquêteur, des avis transmis par les personnes publiques associées, autres personnes publiques consultées et MRAe et des

Page 5/6
Chaîne d'intégrité du document : C0 F8 13 70 63 2D AA 87 39 9E 73 58 7D B7 61 99
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844433
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET
Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

observations déposées sur les registres par le public, plusieurs modifications qui découlent de l'enquête publique et qui ne modifient pas l'économie générale du PLU ont été apportées pour tenir compte de certaines des demandes formulées. L'ensemble des modifications apportées postérieurement à l'enquête publique est présenté dans la note de synthèse et ses annexes jointes à la présente délibération,

Considérant que ces adaptations non substantielles apportées au projet de PLU constituent des ajustements qui n'ont pas pour effet d'infléchir le parti d'urbanisme retenu dans le PADD et ne bouleversent pas l'économie générale du projet,

Considérant que le PLU tel qu'il est révisé est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, je vous propose, mes chers Collègues, après avis de la commission rénovation urbaine, aménagement de l'espace, développement économique et touristique du 11 décembre 2025, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le PLU dans sa version finale, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **DIRE** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicités et d'informations prévues aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme.
- **DIRE** que, conformément à l'article L 153-22 du Code de l'Urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public au secrétariat du service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville,
- **PRECISER** que, conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera exécutoire à compter :
    - de sa réception en préfecture,
    - de l'accomplissement des mesures de publicité,
    - de sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme,
- **AUTORISER** monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier,
- **DIRE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

M. CHATEAU – Mme PAMIES par procuration ne participent pas au vote et quittent la séance durant le vote.

Oppositions : M. DUCASSE – Mme MONTEIL MACARD par procuration – Mme PHILIP – Mme DELMAS – M. MAISONNAVE – M. MURET – Mme PETAS

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à la majorité.

Isabelle DEVARIEUX

Secrétaire de séance

Patrick DAVET

Maire de La Teste de Buch
Conseiller départemental de la Gironde

Page 6/6
Chaîne d'intégrité du document : C0 F8 13 70 63 2D AA 87 39 9E 73 58 7D B7 61 99
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844433

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Note explicative de synthèse

I/ Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet d'approuver la version finale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Teste-de-Buch.

Le PLU est un document d'urbanisme élaboré à l'initiative de la commune et encadré par le Code de l'Urbanisme. C'est un document réglementaire guidé par des choix politiques qui précise le droit des sols, c'est-à-dire les possibilités d'utilisation de chaque terrain présent sur le territoire communal.

S'appuyant sur un rapport de présentation, il permet ainsi :

- d'exprimer un projet d'urbanisme, notamment via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui intègre la vision politique portée pour le territoire ,
- de préciser le droit des sols, c'est-à-dire les possibilités d'utilisation de chaque terrain, via les parties règlementaires telles que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement écrit et documents graphiques (zonage).

Il s'inscrit dans la hiérarchie des normes et doit donc être compatible ou prendre en compte les documents de portée supérieure, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (SCoT).

II/ Le contexte de la révision du PLU de La Teste de Buch :

Par délibération n°2022-04-185 en date du 12 avril 2022 le Conseil Municipal de La Teste de Buch a prescrit la mise en révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixé les modalités de la concertation avec le public. Les objectifs de la révision du PLU inscrits dans la délibération du Conseil Municipal sont les suivants :

- Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre approuvé le 6 juin 2024 ;
- Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire ;
- Dresser le PLU en PLU patrimonial.

La procédure que la commune a engagée s'est déclinée en trois grandes étapes :

- Le diagnostic,
- Les orientations générales du PADD,
- La traduction règlementaire du PADD.

Page 1/9
Chaîne d'intégrité du document : D3 96 AD 98 38 5B 51 58 87 69 AD A0 64 5B E4 65
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844434

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

La déclinaison de ces trois grandes étapes a permis de construire un projet territorial établi à partir du diagnostic qui a mis en évidence les principaux enjeux auxquels il faut apporter des réponses, notamment en matière de :

- Développement économique,
- De commerces,
- D'équipement et de service,
- De développement agricole, Pêche-Mer et sylviculture
- D'aménagement de l'espace,
- D'équilibre social de l'habitat,
- Transports.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), annexé à la délibération du conseil municipal en date du 6 février 2025, traduit l'équilibre entre la protection du cadre environnemental exceptionnel du territoire communal - un des vecteurs historiques de sa renommée – avec les conditions de son développement urbain et économique. Dans cette perspective, la politique du logement et la maîtrise des zones d'urbanisation future revêtent une importance toute particulière. Ainsi ce projet se décline en trois grandes orientations qui sont le reflet de cette volonté :

1. Favoriser un développement urbain vertueux

Cette orientation est déclinée en 4 objectifs :

- 1.1 Une Tripolarité assumée
- 1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations
- 1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation
- 1.4 Préserver le patrimoine architectural

2. Pérenniser et conforter les activités économiques

Cette orientation est déclinée en 4 objectifs :

- 2.1 Maintenir et développer les activités économiques
- 2.2 Redéfinir l'offre commerciale
- 2.3 L'accessibilité numérique
- 2.4 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant

3. Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

Cette orientation est déclinée en 7 objectifs :

- 3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB
- 3.2 Développer la nature en ville
- 3.3 Le paysage à valoriser
- 3.4 Des risques aux effets limitants
- 3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire
- 3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste
- 3.7 Développer les énergies renouvelables

Page 2/9
Chaîne d'intégrité du document : D3 96 AD 98 38 5B 51 58 87 69 AD A0 64 5B E4 65
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844434

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

La mise en œuvre et le suivi rigoureux de cette méthodologie ont permis d'arrêter le projet de PLU et de tirer le bilan de la concertation par délibération n°DEL2025_04_146 en date du 10 avril 2025.

III/ Contenu du projet de PLU :

Le projet de PLU se compose :

- DU rapport de présentation (Pièce 1) comprenant les pièces suivantes :

  - Tome 1 : Diagnostic
  - Tome 2 : État initial de l'environnement
  - Tome 3 : Justification des choix
  - Tome 4 : Etude de densification
  - Tome 5 : Incidences, mesures et indicateurs de suivi
  - Tome 6 : Résumé non technique

-Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce 2)

-Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3)

-Des Plans de Zonage (Pièce 4) comprenant les pièces suivantes

  - Plan de Zonage global 1/16 500 (Pièce 4.1)
  - Plan Nord 1/7 500 (Pièce 4.2)
  - Plan Centre 1/7 500 (Pièce 4.3)
  - Plan Sud 1/7 500 (Pièce 4.4)

-Du Règlement (Pièce 5)

-Des Annexes (Pièce 6) comprenant les pièces suivantes

  - 6.1 Servitudes d'Utilité Publique
  - 6.2 PPRi Submersion marine
  - 6.3 PPR Avancée Dunaire
  - 6.4 PPRT Cazaux
  - 6.5 Risques
  - 6.6 Nuisances et pollutions
  - 6.7 Incendie
  - 6.8 Assainissement
  - 6.9 Déchets
  - 6.10 Liste des lotissements
  - 6.11 Règlement local de publicité
  - 6.12 Risques technologiques
  - 6.13 Inventaire cabanes forestières
  - 6.14 Charte architecturale
  - 6.15 Devantures commerciales
  - 6.16 Edifices à protéger
  - 6.17 Patrimoine naturel et paysager à protéger
  - 6.18 Droit de préemption urbain
  - 6.19 Carte Durègne

Page 3/9
Chaîne d'intégrité du document : D3 96 AD 98 38 5B 51 58 87 69 AD A0 64 5B E4 65
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844434

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

IV/ la concertation :

Le projet de PLU résulte d'une concertation dont les modalités ont été fixées par délibération du Conseil Municipal n°2022-04-185 du 12 avril 2022.

Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la délibération de mise en révision
- Diffusion d'articles dans la presse locale
- Information dans les bulletins municipaux
- Exposition des travaux en cours et notamment sur le site internet de la commune
- Consultation de documents en Mairie

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Consultation du comité consultatif de l 'aménagement et de l 'urbanisme,
- Organisation de réunions publiques,
- Présentation des travaux en cours aux conseils de quartier,
- Tenue d'un registre en Mairie, destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure,
- Tenue d'un registre numérique permettant à la population de déposer ses observations par voie numérique,
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire,

- Permanences assurées à la mairie par l'Adjoint délégué à l 'Urbanisme dans la période de l mois précédent l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal.

A chaque étape clé, il est précisé que les personnes publiques associées, personnes publiques consultées (services de l'Etat, Chambre d'Agriculture…) ont participé à des réunions de travail. Ces réunions de travail se sont déroulées à l'hôtel de ville :

- le 24 septembre 2024 autour de la présentation du diagnostic et du PADD. Les échanges ont permis de faire évoluer l'écriture du PADD,
- le 15 janvier 2025 autour de la présentation du PADD et de l'étude densification en vue du second débat en conseil municipal du 6 février 2025. Les échanges ont permis de valider la dernière version du PADD et d'apporter des précisions dans l'étude densification,
- le 20 février 2025 autour de la présentation du projet de PLU avant arrêt en conseil municipal du 10 avril 2025. Cette présentation a permis de préciser certains points aux personnes publiques associées et d'en faire évoluer au regard des remarques.

V- Bilan de concertation et arrêt du projet de PLU

Par délibération n°DEL2025_04_146 du 10 avril 2025 le conseil municipal a constaté que les modalités de la concertation fixées par délibération initiale avaient été respectées, a tiré et approuvé le bilan de la concertation, et a arrêté le projet de PLU.

Page 4/9
Chaîne d'intégrité du document : D3 96 AD 98 38 5B 51 58 87 69 AD A0 64 5B E4 65
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844434

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

VI- La phase de consultation sur le projet arrêté de PLU

Le PLU arrêté a fait l'objet d'un envoi, conformément au code de l'urbanisme, pour avis, aux personnes publiques associées, aux autres personnes publiques consultées et à la MRAe.
L'ensemble des avis formulés a été joint au dossier d'enquête publique, et a fait l'objet d'une synthèse par le commissaire enquêteur dans son rapport (cf. p. 15 du rapport d'enquête publique).
Ces avis sont annexés à la présente note de synthèse (Annexe 1).

Préalablement à l'organisation de l'enquête publique, une réunion de travail sur le contenu de l'avis émis par l'Etat a été organisée en Sous-Préfecture le 22 juillet 2025, en présence de M. Le Sous-Préfet et des représentants de ses services, afin d'étudier les évolutions à apporter au PLU, postérieurement à l'enquête publique, notamment sur la reconstruction des cabanes. La commune a exprimé le souhait que ces cabanes, qui représentent une partie importante du patrimoine du territoire, puissent être reconstruites tout en garantissant la sécurité nécessaire. A ce titre, des dispositions règlementaires ont été prises dans le document.

VII/ La phase d'enquête publique

Le dossier mis à disposition du public lors de l'enquête publique, était celui arrêté par délibération n°DEL2025_04_146 en date du 10 avril 2025 auquel était joint l'ensemble des pièces obligatoires au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme.

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

Le commissaire enquêteur a contrôlé et précisé dans son rapport que l'enquête et les permanences se sont déroulées conformément aux modalités prescrites, dans de bonnes conditions et que chacun a pu consulter le projet arrêté et formuler ses observations.

La participation du public a été forte puisque 110 personnes se sont présentées lors des cinq permanences (soit 13 à la première, 24 à la deuxième, 16 à la troisième, 27 à la quatrième et 30 à la dernière). Le climat a toujours été serein.

Le dossier dématérialisé d'enquête publique, avec le projet de PLU, a été régulièrement consulté, avec au total 17 093 visiteurs (dont 1020 le 26 septembre 2025) et 8451 téléchargements.

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

Page 5/9
Chaîne d'intégrité du document : D3 96 AD 98 38 5B 51 58 87 69 AD A0 64 5B E4 65
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844434

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Les permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur le :

- Jeudi 21 août 2025 de 9h à 12h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch ;
- Mercredi 27 août 2025 de 9h à 12h à la mairie annexe de Pyla-sur-Mer ;
- Mardi 9 septembre 2025 de 14h à 17h à la mairie annexe de Cazaux ;
- Lundi 15 septembre 2025 de 14h à 17h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch ;
- Samedi 27 septembre 2025 de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch.

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

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

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 29 octobre 2025. (Annexe 2)

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

> *Réserve :* Prévoir une planification de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés, adaptée à l'évolution de la population et aux aménagements des réseaux.
>
> *Recommandations :*
>
> 1. Suivre, avec une très grande attention, la croissance de la population afin d'adapter le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour parvenir au seuil défini par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine,
> 2. Examiner l'aspect réglementaire des documents « Patrimoine naturel et paysager à protéger », « Inventaire des cabanes forestières », « Edifices à protéger » et, « Devantures commerciales »,
> 3. Amender les imprécisions du dossier et poursuivre les travaux pour réduire, au maximum, les ambiguïtés de caractère technique et opérationnel, notamment dans le règlement,
> 4. Poursuivre le dialogue avec les contributeurs ayant formulé des observations méritant un examen au cas par cas, avant la prise de décision,
> 5. Produire une déclaration faisant état de la manière dont il a été tenu compte des avis des organismes consultés, en particulier d'apporter des réponses précises aux nombreuses recommandations de l'Autorité environnementale.

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

Page 6/9
Chaîne d'intégrité du document : D3 96 AD 98 38 5B 51 58 87 69 AD A0 64 5B E4 65
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844434

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

VIII/ La version finale du PLU

VIII-a/ La réserve et les recommandations du commissaire enquêteur sont intégrées à la version finale du PLU

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

OAP	Temporalité d'ouverture à l'urbanisation
Les Prés Salés Ouest	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
L'enclos Cap de Lande	0 à 6 ans ou au-delà à partir de l'approbation du PLU
Bordes Est	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Lède de la Seuve	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Le Baou-les Maraichers	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Sécary	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
La Humeyre	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Cap de Mount	0 à 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Jaumard Pins de Cazaux	Au-delà de 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Cazaux Ouest/Canal	Au-delà de 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Cazaux Nord 1	Au-delà de 6 ans à partir de l'approbation du PLU
Cazaux Nord 2	Au-delà de 6 ans à partir de l'approbation du PLU

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

a/Suivi de la croissance de la population en lien avec la consommation d'ENAF
Monsieur le commissaire enquêteur recommande de suivre, avec une très grande attention, la croissance de la population afin d'adapter le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour parvenir au seuil défini par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine,

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

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

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

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

Page 7/9
Chaîne d'intégrité du document : D3 96 AD 98 38 5B 51 58 87 69 AD A0 64 5B E4 65
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844434

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

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

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

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

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

e-Déclaration faisant état de la manière dont il a été tenu compte des avis des organismes consultés, en particulier d'apporter des réponses précises aux nombreuses recommandations de l'Autorité environnementale

Monsieur le commissaire enquêteur recommande de rédiger une déclaration faisant état de la manière dont il a été tenu compte des avis des organismes consultés, en particulier d'apporter des réponses précises aux nombreuses recommandations de l'Autorité environnementale.

A la lecture de cette recommandation la commune a réalisé un tableau dans lequel sont synthétisées les avis des personnes publiques associés et personnes publiques consultées et les réponses apportées. (Cf annexe 3)

VIII-b/ La version finale du PLU prend en compte les observations émises par le public lors de la phase d'enquête publique

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

Page 8/9
Chaîne d'intégrité du document : D3 96 AD 98 38 5B 51 58 87 69 AD A0 64 5B E4 65
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844434

VIII-c/ Modifications effectuées sur les pièces constitutives du PLU suite aux avis et contributions liées à l'enquête publique.

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

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

IX Annexes à la note de synthèse :

La présente note de synthèse contient les documents suivants :

- Annexe 1 : Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), autres personnes publiques consultées et MRAe ;
- Annexe 2 : Le rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

- Annexe 3 : Réponses aux observations des personnes publiques associées, autres personnes publiques consultées et MRAe valant « déclaration » liée à la 5ème recommandation du commissaire enquêteur.
- Annexe 4 : Suites apportées aux contributions du public.
- Annexe 5 : Réponses aux observations méritant un examen au cas par cas
- Annexe 6 : Modifications effectuées sur les pièces constitutives du PLU suite aux avis et contributions liées à l'enquête publique.

La délibération a pour objet :

- **D'APPROUVER** le PLU dans sa version finale, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicités et d'informations prévues aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département,
- **DE DIRE** que, conformément à l'article L 153-22 du Code de l'Urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public au secrétariat du service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville,
- **DE PRECISER** que, conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera exécutoire à compter :
    - de sa réception en préfecture,
    - de l'accomplissement des mesures de publicité,
    - de sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme,

- **D'AUTORISER** monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier,

- **DE DIRE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Page 9/9
Chaîne d'intégrité du document : D3 96 AD 98 38 5B 51 58 87 69 AD A0 64 5B E4 65
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/844434

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du MARDI 12 AVRIL 2022

L'an deux mille vingt-deux, le **DOUZE AVRIL** à 15 h 00, le Conseil Municipal de **LA TESTE DE BUCH**, régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : **Patrick DAVET, Maire**

Les membres du Conseil Municipal ont été convoqués par lettre en date du 06 avril 2022.

Étaient présents :

M. DAVET, M. SAGNES, Mme GRONDONA, Mme POULAIN, M. BUSSE M. BOUDIGUE, M. PASTOUREAU, Mme JECKEL M. DUFAILLY Mme TILLEUL, M. BOUYROUX, Mme DEVARIEUX, M. BERILLON, M. BERNARD, Mme DELFAUD, Mme SECQUES, M. SLACK Mme DESMOLLES M. AMBROISE, Mme DELEPINE, M. PINDADO, Mme COUSIN, M. BOUCHONNET, M. CHAUTEAU, Mme PETAS, M. MURET, Mme MONTEIL MACARD, Mme PHILIP, Mme DELMAS, M. DUCASSE, M. MAISONNAVE, M. DEISS, Mme PAMIES

Ont donné procuration (article L 2121-20 - 1° alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales)

M. VOTION à M. BOUYROUX
Mme PLANTIER à M. BERNARD

Secrétaire de séance (art. L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme DELEPINE

Département de la Gironde

Commune de La Teste de Buch
Chef lieu de Canton

Nombre de Conseillers :

. en exercice :	35
. présents :	33
. votants :	35

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 12 AVRIL 2022

Rapporteur : M SAGNES **DEL2022-04-185**

PRESCRIPTION DE MISE EN REVISION DU PLU

Mes chers collègues,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2122-21, L2122-22,-L2122-17 et L2122-18

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L101-1, L101-2, L101-3 et L153-11 et suivants et R153-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et ses articles L103-2 à L103-4 relatifs à la concertation,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

Vu la loi n°2000-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

Vu la loi n°2006-872 Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle I »,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II »,

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Teste de Buch approuvé par délibération en date du 6 octobre 2011,

Vu *la délibération n°2012-05-70 en date du 31 mai 2012 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU,*

Vu *la délibération n°2013-09-92 en date du 12 septembre 2013 approuvant la modification n°1 du PLU,*

Vu *l'arrêté n°2014-236 en date du 6 mars 2014 portant sur la mise à jour n°1 du PLU,*

Vu *la délibération n°2016-01-41 en date 28 janvier 2016 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU,*

Vu *la délibération n°2019-07-33 en date du 9 juillet 2019 approuvant la modification n°2 du PLU,*

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Vu *l'arrêté n°2019-1054 en date du 3 octobre 2019 portant sur la mise à jour n°2 du PLU,*

Vu *l'arrêté n°2020-854 en date du 16 décembre 2020 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU,*

Vu *l'arrêté n°2021-575 en date du 3 septembre 2021 portant sur la mise à jour n°3 du PLU,*

Vu *l'arrêté n°2021-863 en date du 20 décembre 2021 portant sur la mise à jour n°4 du PLU,*

Vu la prescription du Schéma de Cohérence Territorial du Bassin d'Arcachon Pays Val de Leyre par délibération du conseil syndical du SYBARVAL en date du 9 juillet 2018.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2011 a pu corriger certaines orientations prises par le PLU approuvé le 11 décembre 2001.

Considérant que la principale nouveauté dans la rédaction de ce PLU est la transcription du projet de territoire des élus, au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La traduction règlementaire et graphique de ce PLU répond donc désormais aux objectifs définis dans les orientations du PADD. Ce document n'est donc plus un simple document de zonage comme pouvaient l'être les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS).

Considérant que les principaux objectifs du PADD sont regroupés en 3 orientations :

- Créer les conditions d'une dynamique économique soucieuse des équilibres sociaux articulée autour :
  - du développement de l'activité économique,
  - d'une redéfinition de l'offre touristique,
  - d'une pérennisation des activités traditionnelles,
  - d'un développement de l'activité commerciale en centre ville,
  - d'un renouvellement urbain,
  - d'une programmation hiérarchisée des opérations sur les zones d'extension urbaine,

- Concevoir un projet urbain cohérent articulé autour :
  - Renforcement de la centralité de la ville,
  - Valorisation du cadre bâti,
  - Restructuration du réseau de voirie,
  - favoriser les déplacements alternatifs
  - définition préalablement des conditions d'aménagement

- Intégrer la ville dans le milieu naturel qui l'entoure articulée autour :
  - Garantie de la protection des espaces naturels remarquables,
  - Considération de la forêt comme un espace naturel partagé,
  - Maintien des coupures d'urbanisation,
  - Préservation de la trame végétale et paysagère identifiable en milieu urbain,

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

- faire du paysage un outil d'intégration urbaine,
- garantie d'une gestion durable du système hydraulique de la commune et protéger les zones humides,
- Mise à profit les liens de la commune avec l'eau,

Considérant que, s'il répond aux objectifs fixés par loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 en termes de densification des espaces déjà urbanisés et à la protection des espaces naturels par sa maitrise de l'étalement urbain et le classement en zone naturelle de certaines zones d'urbanisation future, il offre aussi la possibilité aux activités économiques de se développer. Les objectifs de développement durable et de développement équilibré du territoire sont donc parfaitement respectés.

Considérant que, néanmoins, le développement du territoire testerin s'inscrit dans une réflexion plus vaste, à l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre. Ainsi, le Conseil Syndical du SYBARVAL du 9 juillet 2018 a décidé de prescrire l'élaboration du SCoT du Bassin d'Arcachon Pays Val de Leyre. Ce schéma avait été approuvé par le Conseil Syndical du SYBARVAL le 24 juin 2013 et modifié en décembre 2013. Ces deux délibérations avaient été annulées par jugement du tribunal administratif en date du 18 juin 2015 et confirmé par la cour d'appel par son arrêt du 28 décembre 2017.

Considérant que le Schéma de Cohérence Territorial est actuellement en cours d'élaboration et fixe ainsi les grands principes de développement de ce territoire.

Considérant que la commune souhaite adapter son document au nouveau projet de territoire des élus ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en compatibilité le PLU avec Le Schéma de Cohérence Territorial dans un délai de trois années à compter de l'approbation du SCOT conformément à l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme. La commune décide donc de mettre en révision son PLU et de mener son élaboration concomitamment aux études de l'élaboration du SCOT.

Je vous propose de définir ci-après les objectifs portés par la commune pour la révision du PLU ainsi que les modalités de la concertation.

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

LES OBJECTIFS :

Les objectifs, détaillés dans la note de synthèse sont au nombre de 3 et se décomposent ainsi :

1. Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre :
2. Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire :
3. Dresser le PLU en PLU patrimonial :

L'ensemble de ces objectifs ont pour but de renforcer l'identité de la Commune, assurer une meilleure qualité de vie à la population tout en assurant un développement durable de notre territoire.

LA CONCERTATION :

La concertation prévue à l'article L103-2 du code de l'urbanisme sera menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la présente délibération
- Diffusion d'articles dans la presse locale
- Information dans les bulletins municipaux
- Exposition des travaux en cours et notamment sur le site internet de la commune
- Consultation de documents en Mairie

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Consultation du comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme,
- Organisation de réunions publiques,
- Présentation des travaux en cours aux conseils de quartier,
- Tenue d'un registre en Mairie, destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure,
- Tenue d'un registre numérique permettant à la population de déposer ses observations par voie numérique,
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire,
- Permanences assurées à la mairie par l'adjoint délégué à l'Urbanisme dans la période de 1 mois précédent l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal.

Cette concertation aura lieu durant toute la procédure d'élaboration du PLU. A l'issue de cette concertation, M. Le Maire en présentera le bilan en Conseil Municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Compte tenu des objectifs énoncés ci-dessus et des modalités de concertation proposées, je vous propose donc, mes chers collègues après avis de la commission rénovation urbaine, aménagement de l'espace, développement économique et touristique du 05 avril 2022, de bien vouloir :

- Décider de la mise en révision du PLU
- Autoriser M. Le Maire à entreprendre toutes démarches nécessaires à sa mise en œuvre, en particulier :
  - de créer un groupe de travail chargé de l'élaboration du nouveau document, groupe de travail qui sera composé des représentants des pouvoirs publics intéressés (Etat, Région, Département, Chambres Consulaires…) des organismes ou association représentatifs,
  - à consulter les communes voisines, conformément aux dispositions de la loi et aux règlements en vigueur.
- Autoriser M. Le Maire ou son représentant à entreprendre toutes démarches en vue d'obtenir les aides financières
- Mettre en œuvre la concertation nécessaire et d'en tirer le bilan conformément aux articles L103-2, L103-6 du Code de l'Urbanisme
- Autoriser M. Le Maire à engager les études nécessaires à l'élaboration du PLU et à signer tout contrat ou convention y afférant.

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à l'unanimité.

Patrick DAVET

MAIRIE DE LA TESTE DE BUCH (GIRONDE)

Maire de La Teste de Buch
Conseiller départemental de la Gironde

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Conformément aux articles L153-11 et L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Pour association :
  - A Madame la Préfète
  - A Monsieur le Président du Conseil Régional
  - A Monsieur le Président du Conseil Départemental
  - A Madame la Présidente de la communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud
  - A Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
  - A Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
  - A Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
  - A Monsieur le Président de la Section Régionale de la Conchyliculture
  - A Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon
  - A Madame la Présidente du SYBARVAL
  - A Madame la présidente du Syndicat Mixte SCoT du Born
  - A Monsieur le Président du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon,
  - Au gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du PLU (SNCF Immobilier-Direction Immobilière Territoriale Sud-Ouest-Pôle valorisation et logements)
  - Aux communes limitrophes.

- Pour information :
  - Au Centre Régional de la Propriété Forestière
  - A Monsieur le Président de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
  - A Monsieur le Directeur de La Direction Départementale des Territoires et de La Mer
  - A Monsieur le Directeur de La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
  - A Monsieur le Directeur de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
  - A Madame la Présidente de la communauté de commune des grands Lacs
  - Au représentant de l'ensemble des organismes d'Habitation à Loyer Modéré propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire,

Conformément à l'article L132-13 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise à leur demande aux associations locales d'usagers agréées ainsi qu'aux associations de protection de l'environnement agréées.

Conformément à l'article L153-11du Code de l'Urbanisme et dans les conditions et délais prévus à l'article L424-1 du même Code, l'autorité compétente peut décider de sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20220412-DEL2022_04_185-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/04/2022
Affichage : 14/04/2022
Le Maire de La Teste de Buch
Patrick DAVET

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Prescription de mise en révision du PLU
NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

1/ RAPPEL :

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

Ce PLU a été mis en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2002, considérant qu'il y était nécessaire d'établir un véritable PLU s'organisant sur la base d'un projet de territoire détaillé dans Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu en conseil municipal du 24 mars 2009. Le PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date 30 novembre 2010 et le bilan de la concertation tiré.

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

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

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

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

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

Pour mener à bien cette étude, la commune s'adjoindra les services d'un bureau d'étude.

2/ LES OBJECTIFS :

Dix ans après l'approbation du PLU et l'application de ses règles sur le territoire, la Commune de La Teste de Buch a identifié certains points négatifs qu'il convient de corriger. En effet, les effets de la Loi ALUR, combinés à la règlementation du PLU, ont abouti à une densification mal maitrisée du territoire dégradant la qualité de vie des habitants. Ces effets ont aussi eu des répercussions sur le quartier de Pyla-sur-Mer où l'on observe une certaine dégradation du paysage et une urbanisation de plus en plus difficile à maitriser. Il convient donc de mettre en œuvre des politiques d'aménagement durable qui sur notre territoire devront être capable de trouver le juste équilibre entre démarche

protectrice de l'environnement, production de logements adaptés dans un contexte tendu et actions en faveur d'une dynamique économique pérennisée. L'organisation du territoire devra tenir compte des atouts qui sont liés à son identité et qui reste la garantie de la préservation et de l'amélioration du cadre de vie des habitants.

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

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

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

Le SCoT est à ce jour en cours d'élaboration par le SYBARVAL, dont l'approbation est fixée à fin 2023.
La commune a décidé d'élaborer son projet de PLU concomitamment à l'élaboration du SCoT. Elle devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des études de l'élaboration du SCoT et veiller à la parfaite compatibilité du PLU avec celui-ci lors de son approbation en conseil municipal.

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

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

- Classement en zone naturelle du secteur de la pinède de Conteau, sur lequel était prévu 440 logements
- La protection du patrimoine sur le quartier du Pyla.
- Réflexion à mener sur une densification raisonnable tout en maitrisant la consommation de l'espace

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

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

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

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

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

Cet objectif se déclinera dans le diagnostic territorial et au travers de tous les outils réglementaires nécessaires.

De manière plus globale, le PLU devra en outre encourager l'utilisation des énergies renouvelables, protéger son patrimoine naturel exceptionnel en favorisant le renouvellement urbain, agir sur l'habitat en favorisant la mixité sociale et en redonnant une dynamique au parcours résidentiel des habitants aujourd'hui largement entravé. Il devra donner aux habitants une qualité de vie en adéquation avec leur patrimoine naturel et architectural qui forge l'identité du territoire, par leur protection face aux risques naturels ou industriels, une ville à la densité maitrisée et un projet de mobilité fort.

3/ LES MODALITES DE LA CONCERTATION

La concertation prévue à l'article L103-2 du code de l'urbanisme sera menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la présente délibération
- Diffusion d'articles dans la presse locale
- Information dans les bulletins municipaux
- Exposition des travaux en cours et notamment sur le site internet de la commune
- Consultation de documents en Mairie

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Consultation du comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme,
- Organisation de réunions publiques,
- Présentation des travaux en cours aux conseils de quartier,
- Tenue d'un registre en Mairie, destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure,
- Tenue d'un registre numérique permettant à la population de déposer ses observations par voie numérique,
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire,
- Permanences assurées à la mairie par l'adjoint délégué à l'Urbanisme dans la période de 1 mois précédent l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal.

Cette concertation aura lieu durant toute la procédure d'élaboration du PLU. A l'issue de cette concertation, M. Le Maire en présentera le bilan en Conseil Municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20220412-DEL2022_04_185-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/04/2022
Affichage : 14/04/2022
Le Maire de La Teste de Buch
Patrick DAVET