

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
---  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
----

**Séance du Conseil Municipal du JEUDI 26 SEPTEMBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le **VINGT-SIX SEPTEMBRE** 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 20 septembre 2024.

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. BUSSE, M. PASTOUREAU, Mme JECKEL, M. BOUDIGUE, M. DUFAILY, 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. DUCASSE, Mme DELMAS, Mme PHILIP, M. MAISONNAVE, M. MURET, M. CHATEAU

**Nombre de Conseillers :**

. en exercice :

. présents :

. votants :

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

Mme MONTEIL-MACARD à Mme DELMAS  
Mme PETAS à M. DUCASSE  
M. CHATEAU à M. CHATEAU

**Absente :**

Mme PAMIES

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

Mme ECHINARD

**Rapporteur : M. SAGNES**

**DEL2024-09-492**

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

**Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

Mes chers collègues,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L151-I et suivants, L151-5 et L153-12, R123-I 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°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 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,

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,

Vu le projet de PADD et la note explicative de synthèse ci-joints,

La commune de La Teste-de-Buch est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06 octobre 2011. Celui-ci a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

Pour rappel, afin de notamment prendre en compte les récentes évolutions législatives en matière de planification urbaine, d'adapter le document au projet de territoire de la nouvelle équipe municipale et à l'obligation de se mettre en compatibilité avec le SCoT, le Conseil Municipal a prescrit par délibération du 12 avril 2022 la révision du PLU.

La première phase de la procédure de révision du PLU consistant à réaliser les études préalables, à savoir le diagnostic du territoire et ses enjeux, a permis de redéfinir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations détermineront le parti pris en matière d'aménagement du territoire communal pour les années à venir et font l'objet du débat de ce jour.

Je vous rappelle que les textes n'apportent aucune précision sur le contenu du débat du PADD et que ce dernier est encore susceptible d'évoluer au grès de remarques formulées lors de la concertation publique. Le débat du PADD n'a donc pas un caractère décisionnel.

Ainsi, le PADD se décline en trois grandes orientations.

L'orientation n°1 vise à « favoriser un développement urbain vertueux ». Elle se décline en quatre objectifs :

- Une tripolarité assumée,
- Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations,
- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation,
- Préserver le patrimoine architectural.

L'orientation n°2 vise quant à elle à « pérenniser et conforter les activités économiques ». Elle se décline en trois objectifs :

- Maintenir et développer les activités économiques,
- Redéfinir l'offre commerciale,
- Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant.

L'orientation n°3 vise enfin à « protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire ». Elle se décline en six objectifs :

- Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la Trame verte et bleue
- Développer la nature en ville
- Le paysage à valoriser
- Des risques aux effets limitants
- L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire
- Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste

L'ensemble du conseil municipal ayant reçu une copie du PADD dans son intégralité,

Nous allons donc, mes chers collègues, après avis de la commission rénovation urbaine, aménagement de l'espace, développement économique et touristique du 19 septembre 2024 :

- DÉBATTRE à partir de la note de synthèse ci-jointe, des orientations générales du PADD qui formalisent le projet de territoire qui sera décliné tout au long des documents qui composent le dossier de PLU,
- PRENDRE ACTE de la tenue ce jour, au Conseil municipal, du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU, ainsi que le prévoit l'article L153-12 du code de l'urbanisme. Ce débat est retranscrit en annexe I de la délibération,

- AUTORISER Monsieur le Maire à surseoir à statuer, conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme et dans les conditions de délai prévus à l'article L424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

➤ Présentation du PADD par Monsieur DUPUY du Cabinet d'études MÉTROPOLIS

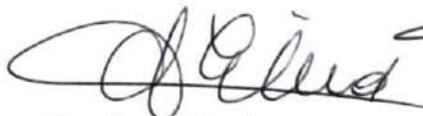
M. le Maire ouvre le débat :

- M. MURET, M. DUCASSE, Mme DELMAS, Mme PHILIP et M. MAISONNAVE ne participent pas au débat.

La concertation ayant été ouverte depuis le 15 avril 2022, et ayant fait l'objet, d'une part, de diffusions dans la presse locale, d'expositions sous la forme de kakemonos à l'Hôtel de ville et sur le site internet de la ville, et d'autre part de la tenue de réunions de concertation, il est acté que le document préparatoire au PADD donné en amont à l'ensemble des conseillers municipaux dument convoqués contenait l'ensemble de l'information suffisante pour leur permettre d'en débattre le cas échéant.

*Il est donc pris acte de la présentation des orientations du PADD et de la tenue d'un débat.*

**Charlotte ÉCHINARD**



Secrétaire de séance



**Patrick DAVET**

Maire de La Teste de Buch  
Conseiller départemental de la Gironde

Annexe I : débat extrait du procès-verbal

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20240926-DEL2024\_09\_492-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/10/2024

Affichage : 03/10/2024

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



**Monsieur le Maire :**

Nous arrivons sur la fin, mais ce n'est pas fini, la commune de la Teste avec la révision du PLU, il va y avoir une présentation, nous allons plus particulièrement avoir un débat et non pas un vote, un débat sur les orientations générales du PADD. Nous avons M Dupuy qui s'installe.

**Monsieur SAGNES :**

Je vais vous lire une note que j'ai préparé qui est le dossier de cette séance de ce conseil municipal.

Dans le cadre de la révision du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), est l'expression de la dimension politique et de notre volonté de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de La Teste de Buch à court, moyen et long terme.

Il s'agit en d'autres termes d'imaginer et de dessiner la commune de demain, avec le souci de concilier ses attractivités, ses qualités environnementales en tenant compte de l'intérêt bien compris de nos concitoyens et sa mise en comptabilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, le SCOT.

Ces lignes directrices ont permis de décliner 3 grandes orientations :

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

Ce PADD dont vous avez reçu une copie dans son intégralité et qui va faire l'objet d'un débat, est un acte majeur qui marque une étape essentielle dans la vision que nous avons de notre commune.

En effet, la Teste de Buch est la ville centre du bassin, que ce soit économiquement et démographiquement, elle s'affirme comme telle, par son attractivité, à l'échelle de la Gironde.

Aussi il nous revient la responsabilité de formaliser aux mieux notre statut de ville moteur afin que cette attractivité soit bénéfique à l'ensemble de nos concitoyens.

C'est pourquoi, sous l'impulsion de notre Maire, Patrick DAVET, nous avons engagé depuis 4 ans des projets structurants dans bien des domaines : la Sécurité, la Solidarité, le Sport, la Culture, les aménagements urbains ....

Des projets engagés et finalisés qui tiennent compte du bon équilibre territorial et de ses nombreuses spécificités.

Avec ce PADD, il s'agit aujourd'hui de poursuivre cette feuille de route, d'une part en affichant une ambition territoriale intacte avec des projets structurants, cohérents et raisonnés pour les années à venir et d'autre part en veillant au bon équilibre pour notre territoire, entre attractivités économique et démographique, ses qualités environnementales et de dessiner les contours d'un projet de territoire.

C'est toute la philosophie et l'ambition de cette nouvelle étape qu'est le PADD qui mérite un débat serein et responsable à la hauteur des enjeux en matière d'aménagement dans les différents domaines et dans le bien vivre de notre commune.

Après la lecture de cette délibération, je laisserai la parole à M Dupuy du cabinet Métropolis qui nous accompagne dans cette démarche et qui vous présentera en détail ce PADD.

*Lecture de la délibération après la présentation*

### **Monsieur le Maire :**

Puisque M Sagnes a présenté M Dupuy, on va faire d'abord la présentation avant le débat.

### **Monsieur MURET :**

Comme le veut l'usage, il faut surprendre la séance du conseil pour faire intervenir un intervenant extérieur.

### **Monsieur le Maire :**

Non cela a été annoncé avant, donc on n'interrompt rien du tout, M Dupuy allez-y.

M Dupuy est du cabinet Metropolis que nous faisons travailler depuis plusieurs années, va nous présenter ce PADD.

### **Monsieur DUPUY :**

Bonsoir à tous, tout d'abord un PADD ne se fait pas n'importe comment, je vais juste projeter l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui définit ce que doit contenir un PADD.

Il définit un certain nombre d'orientations générales elles sont marquées en vert (slide1) qui sont développées depuis l'application de la loi SRU qui date des années 2000, et il faut savoir qu'a été introduit au fur et à mesure des différentes lois qui sont apparues, l'obligation pour le PADD de fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La loi Climat et Résilience de 2021 a rajouté toute la dernière partie de cet article, il faut savoir que le PLU et donc le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels agricoles et forestiers que s'il est justifié au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménagement et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Dans la traduction réglementaire la consommation d'espaces est conditionnée à l'espace libre à l'intérieur des zones urbaines. Il y a encore un certain nombre d'espaces libres dans les zones urbaines qui a été quantifié par le SCOT et vérifié par nos soins lorsque nous avons fait l'étude sur votre territoire communal, mais il s'avère que ces espaces sont un petit peu conditionnés, leur ouverture est un petit peu conditionnée à un certain nombre de problématiques notamment des enjeux environnementaux pour lesquels il y a des choix à faire et que bien sûr l'intégralité de ces espaces ne pourra pas être urbanisé.

Pour en arriver à ce PADD comme l'a dit M Sagnes, il s'articule autour de 3 grands axes et il se compose de 13 grandes orientations, on va les passer les unes après les autres, vous les avez présenté devant vous (slide3).

Le 1<sup>er</sup> axe, favoriser un développement urbain vertueux, nous devons répondre à un certain nombre de points, je vais l'expliquer, Axe 2 c'est pérenniser et conforter les activités économiques, Axe 3 c'est protéger un environnement exceptionnel symbole de l'identité du territoire.

1<sup>er</sup> axe, favoriser un développement urbain vertueux, parce que il y a une morphologie particulière à votre commune, notamment une tri polarité, des obligations en matière de diversification pour l'accueil d'une nouvelle population, de privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation et préserver le patrimoine architectural.

La première grande orientation la tri polarité assumée, oui puisqu'il y a 3 pôles sur votre territoire, sachant que chacun de ces pôles ne se développera pas de la même façon.

Sur le port de la Teste c'est plutôt une intensification de ce pôle depuis la façade maritime en englobant la gare en revenant vers la mairie et en allant jusqu'au Baou, vous verrez qu'il y a un certain nombre d'orientations complémentaires qui se rapprochent à ce site-là.

Ensuite c'est renforcer le pôle de Cazaux qui est un pôle complémentaire de la Teste, et enfin la question de la préservation du Pyla comme un pôle patrimonial.

2<sup>ème</sup> axe c'est diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations, dans le cadre du PLU nous devons prendre en compte un certain nombre d'objectif, notamment en terme de production de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU qui date de 2000.

Poursuivre la diversification du parc de logements et garantir une mixité sociale et intergénérationnelle, la population a augmenté mais au vu de ce que l'on a pu analyser, la population est en train de vieillir, parce que la croissance de la population s'est faite essentiellement par l'accueil de nouvelles populations mais essentiellement avec une population avec une tranche d'âge de plus de 45 ans, et avec l'indice de jeunesse est le ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans qui a eu tendance à diminuer, il se stabilise, mais il prouve que d'un point de vue de la morphologie de cette population, un vieillissement est en train de s'installer.

Pourquoi on parle de diversification, parce que les ménages sont de plus en plus petits, les dernières données de 2022 continuent à montrer en forte représentation de personnes seules et de couples sans enfant et donc une chute du nombre de personnes par ménage et donc de la taille des ménages.

Dans cette orientation notamment en terme de garantir une mixité sociale intergénérationnelle c'est aussi favoriser le parcours résidentiel pour les testerins, un élément important en terme de localisation de cette offre en terme de logements.

D'un point de vue des hypothèses de croissance que nous avons étudié il y en a une qui se confond avec l'hypothèse retenue dans le SCOT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre en terme de croissance c'est l'hypothèse de croissance de 0,8%/an pour créer et là c'est une obligation au regard des documents supra communaux à savoir le PLH, c'est de créer et c'est une obligation avec une compatibilité forte, créer 205 nouveaux logements/an, dont 55% de logements sociaux, soit 112 logements sociaux/an.

Si nous mettons en parallèle avec les hypothèses de croissance que nous avons étudié et aussi les objectifs du PLH que nous avons repris ici sur la COBAS.

Maintenant il faut imaginer que le fait d'inscrire ces objectifs engage la municipalité dans la définition d'orientation d'aménagement et de programmation pour permettre l'intégration de ce que l'on appelle la servitude des servitudes de mixité sociale pour permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PLH.

C'est-à-dire la répartition entre le nombre de logements ordinaires et le nombre de logements sociaux à mettre sur le marché. Il faut savoir aussi c'est que au vu des objectifs qui nous sont demandés, une part de logements ordinaires, une part de logements sociaux il faut arriver aussi à maîtriser, encadrer les divisions parcellaires puisque la façon de réutiliser des parcelles déjà construite aura des conséquences par rapport aux nombres de logements à produire.

Il faudra mobiliser les espaces naturels, agricoles et forestiers à notre disposition pour atteindre les objectifs de mixité sociale, en continuité des espaces artificialisés à proximité des agglomérations de la Teste et Cazaux en adéquation aussi avec tout ce qui est équipements, réseaux pour éviter les secteurs qui ont des enjeux environnementaux majeur que l'on ne pourra pas compenser.

La question de la localisation est importante, sur la Teste du centre-ville, c'est un espace sur lequel, parce qu'il y a des services, des commerces, des équipements et aussi la mise en place du parcours marchand, c'est de favoriser cet espace en terme d'intensification et de diversification de l'offre de logements puisque on va être dans un périmètre élargi au niveau du PEM.

Autre orientation, la question du renouvellement urbain et de limiter les extensions urbaines, nous devons nous inscrire et c'est obligatoire dans un cadre législatif, c'est-à-dire l'empilement réglementaire, loi climat et résilience qui date de 2021 avec à terme d'ici 2050 le fameux ZAN

zéro artificialisation nette, les objectifs du PLH et les objectifs et contraintes fixés par la loi Littoral.

Ce qui nous emmènera à modérer la consommation d'espaces inconfortants dans un 1<sup>er</sup> temps l'enveloppe urbaine existante et en limitant les extensions le long des voies et l'étalement urbain ainsi que le mitage des espaces naturels agricoles et forestiers.

Le SCOT a déjà bien cadré en termes d'objectifs ce qui doit être fait, ensuite c'est la question de la mobilisation de ces enveloppes des espaces libres dans l'enveloppe urbaine artificialisée, là encore un certain nombre d'espaces a été identifiés dans le SCOT et vérifiés par les écologues avec qui nous travaillons.

Les enjeux environnementaux ont été mis en évidence donc cela veut dire que l'intégralité de ces espaces définis par le SCOT ne pourra pas forcément être mobilisés et nous sommes en train de travailler dessus avec les services de l'Etat pour valider une méthodologie pour utiliser, quantifier ces espaces et les utiliser.

L'intérêt aussi là encore et de faire la part entre les espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et ce qu'il va être nécessaire de consommer pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux.

Ainsi il faudra adapter la forme urbaine et pas le caractère architectural et intensifier l'urbanisation le long de certains axes qui sont des points stratégiques pour créer peut-être de nouvelles centralités secondaires, comme par exemple le long de l'avenue Charles De Gaulle.

Enfin on c'est que d'un point de vue des 3 pôles sur lequel nous travaillons, la question de la préservation du patrimoine architectural sera important et c'est cette 4<sup>ème</sup> orientation de ce 1<sup>er</sup> axe.

Préservation de la forme urbaine des maisons anciennes, avec tout le travail qui a déjà été effectué et qui est inscrit dans le PLU actuel, et aussi la question de la préservation de la forme urbaine du quartier du Pyla avec la réalisation « un PLU patrimonial » afin de préserver au mieux le patrimoine architectural et paysager du Pyla, parce que c'est un enjeu fort qui nous a été demandé en terme de préservation et de continuité, en terme de préservation de cette forme urbaine.

Il ne faut pas oublier qu'il y a la question de la préservation aussi de la vocation des ports « de travail » puisque même s'il y a un côté patrimonial, la question de l'activité économique autour de ces ports et un facteur important à maintenir.

Juste pour éclairer le discours et les orientations, ce sont des exemples que nous avons trouvé sur votre commune, à savoir les phénomènes de démolitions/reconstructions et donc la question de la forme urbaine et la quantité de logements à produire avec sur la période de référence qui nous est imposé par le code de l'urbanisme des mutations en terme de construction et de production de nombre de logements et là c'est une question véritablement importante, c'est-à-dire dans quel objectif nous devons nous inscrire pour la réglementation de ces mutations qui est tout à fait normale, mais la quantification sera importante.

Enfin la question aussi du patrimoine sur le Pyla avec un certain nombre de villas déjà protégées Monuments Historiques mais aussi au travers d'un inventaire patrimonial que nous avons pu faire, c'est ce qui justifie aussi l'intérêt de la préservation de ce quartier.

Là encore le périmètre qui est à définir correspond bien sur à la zone urbaine existante, mais avec peut être une attention plus particulière à la délimitation des lotissements en fonction des cahiers des charges qui existent encore à l'heure actuelle et qui sont riches d'enseignement vis-à-vis de la façon dont les villas ont été implantées sur ce quartier du Pyla. Cela veut dire que nous allons nous inspirer de choses qui existent pour définir ce PLU dit patrimonial sur la partie du Pyla.

La question économique en terme de pérennisation et de confortement, avec 3 orientations majeures, maintenir et développer les activités économiques globalement, redéfinir l'offre commerciale et redéfinir, voire développer, c'est le terme sur lequel il faudra peut-être débattre, l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant.

Ce qu'il faut savoir, d'un point de vue de l'activité économique, vous avez des zones d'activités existantes mais le SCOT au travers d'un certain nombre d'orientations vous demande de stopper le développement des grandes, moyennes surfaces dans les zones d'activités économiques en périphérie.

La stratégie est aussi complémentaire au travers de la 2<sup>ème</sup> orientation de cet axe, ce qu'il faut privilégier c'est une destination particulière de ces zones d'activités économiques à vocation principalement de l'artisanat. La question du développement de tiers-lieux et de l'artisanat de proximité sera à rechercher d'un point de vue réglementaire.

Il s'agit aussi d'intensifier la construction à l'intérieur du périmètre, notamment du parc d'activité du Pays de Buch, une obligation au travers du SCOT avec la mise en place d'une OAP, et sans extension spatiale de cette zone d'activité, cela veut dire une contrainte forte qui nous permettra de ne pas consommer d'espace naturel, agricole, et forestier.

L'offre commerciale, si on ne peut plus faire de grandes et moyennes surfaces, cela doit passer par une recomposition, un réinvestissement de certains secteurs d'un point de vue commercial, notamment le centre-ville de la Teste.

Pour maintenir et développer des linéaires commerciaux dans le centre-ville de La Teste notamment le long des parcours marchands pour faciliter les façades commerciales en rez de chaussée et aussi disposer d'accès vers les étages pour permettre la production ou la création de logements au-dessus des commerces. C'est le développement du périmètre du parcours marchand, ça on va pouvoir vous le montrer en terme de réflexion au regard des localisations économiques, nous avons pu regarder, mais surtout de remonter ce parcours marchand sur la façade maritime au niveau du port central.

C'est aussi bien sûr, puisque on parle de façade maritime, penser au développement des Prés Salés Ouest au travers d'un parc actif et naturel, la localisation de cet espace d'un point de vue de l'application de la loi Littoral, dans les espaces proches du rivage, n'est pas facilitateur en terme de constructibilité et d'intensification.

Parallèlement la question de Cazaux se pose avec le développement des commerces de proximité, Cazaux est un pôle complémentaire à la Teste et enfin le maintien des commerces présents au Pyla, sachant que c'est une orientation qui va être récurrente, on va dire un peu plus tard concernant la mobilité,

L'offre commerciale de proximité va être un facteur limitant pour les déplacements véhiculés, carbonés, cela veut dire que d'un point de vue des circulations, il va falloir réfléchir sur un plan de circulation des pistes cyclables ou un schéma de piste cyclable avec aussi la prise en compte du schéma de mobilité de la COBAS pour permettre de faciliter l'accès aux commerces, notamment dans le périmètre du parcours marchand.

Juste pour rappeler sur un slide précédent, les déplacements domicile/travail juste pour rappeler avec un nombre important d'emplois, on n'a pas la donnée exacte, mais on était à plus de 12000 emplois en 2019, la Teste est le 5<sup>ème</sup> pôle d'emploi départemental, 2<sup>ème</sup> hors Bordeaux Métropole, derrière Libourne, avec des mouvements pendulaires liés à l'activité, mais quand même d'un point de vue des actifs en interne sur la commune, 5540 actifs qui résident et qui travaillent sur la Teste. Un élément important à intégrer, sachant que là c'est vraiment la zone d'activité économique où les zones d'activités économique mais avec une localisation un petit peu particulière, vis à vis du parcours marchand et avec le schéma et tout ce que l'on a discuté avec les élus quand nous l'avons constitué, les repérages que l'on a pu effectuer avec le parcours marchand qui se trouve actuellement en rouge (slide 16) et aussi tout le parcours marchand qui peut être étendu avec la rue du Port que vous avez inaugurée récemment en terme d'aménagement.

Au-delà de ce que dit le SCOT c'est de bien identifier dans le futur document d'urbanisme, tous les pôles d'activités et de penser en terme de recomposition urbaine, comment on va pouvoir utiliser le foncier à disposition dans ces espaces, peut-être à terme des mutations, je ne dis pas que c'est le futur PLU qui va tout traiter, mais au moins engager ces réflexions-là.

**Monsieur MURET :**

Excusez-moi M le Maire nous n'avons pas ces éléments, ces slides n'appartenaient pas au dossier, elles ne sont pas dans le PADD que nous avons consulté et travaillé, je ne comprends pas cette différence entre ce qui nous est présenté ce soir et ce que nous avons travaillé en amont, ce sur quoi nous nous sommes basés pour nos interventions.

Il y a énormément d'éléments d'analyse, monsieur peut être que vous avez un avis et vous allez pouvoir nous le justifier, mais beaucoup d'éléments statistiques d'analyses y compris des plans, ne figurent pas dans le PADD que nous avons reçu, c'est une faille et c'est un vice suffisamment grave pour que j'interrompe l'exposant.

**Monsieur le Maire :**

Vous n'interrompez rien du tout on continue, et puis c'est ainsi.....

**Monsieur MURET :**

Dite moi M le maire pourquoi des slides sont là alors qu'ils ne sont pas dans les dossiers que l'on a reçus ? Vous respectez un petit peu la procédure d'un conseil municipal, où ici on fait tout à l'encans ?

C'est encore du Patrick Davet ça, on fait 2,3 blagues et ça va passer, cela, ça ne passe pas.

**Monsieur le Maire :**

M Muret, je comprends tout à l'heure que vous soyez vexé parce que vous êtes sorti de vos gongs et vous vous êtes pris à votre propre piège, on continue le PADD, il y aura un débat.....

**Monsieur MURET :**

Ce n'est pas le PADD, ça ce n'est pas le document que nous avons travaillé, c'est clair et toute l'opposition peut vous le dire et s'il y a des gens dans la majorité qui l'ont travaillé aussi, ils peuvent l'attester également.

**Monsieur le Maire :**

M Muret on continue, point.

**Monsieur MURET :**

Encore une fois M Le Maire vous faites preuve d'un amateurisme crasse, ici c'est un PADD, c'est le 1<sup>er</sup> étage de votre PLU, vous voulez qu'il tombe ? c'est ça depuis le temps qu'on l'attend, vous voulez le fragiliser juridiquement, c'est ça votre volonté ?

**Monsieur le Maire :**

Vous ne vous êtes pas remis de tout à l'heure.....

**Monsieur MURET :**

Vous, vous n'êtes pas remis d'être devenu maire, ça on le sait et on s'en rend compte tous les jours, mais respectez la loi, respectez la procédure, présenter à vos élus le véritable document...

**Monsieur le Maire :**

M Muret vous êtes en train de déborder, vous ne savez plus où vous en êtes, vous êtes un peu perdu, on continue, si ça ne vous convient pas, vous faites ce que vous voulez, on continue.

**Monsieur MURET :**

Je vais rester, parce que je ne manque pas de courage et puis ce que vous m'y incitez...

**Monsieur le Maire :**

Vous en manquez cruellement

**Monsieur MAISONNAVE :**

Je m'excuse M le Maire mais je suis obligé de partager un peu l'avis de M Muret, pourtant je suis quelqu'un de pacifique, mais là honnêtement on est venu en commission exprès, M Sagnes peut approuver ça, et là, on découvre certains éléments.

C'est vrai que lorsque on parle de débat, je suis d'accord avec vous un débat c'est hyper utile pour tout le monde, on doit s'exprimer et lorsque vous avez la moitié du document qui nous n'est pas présenté, oui M Bernard cela vous fait souffler, ça serait le phénomène inverse, vous seriez comme moi.

**Monsieur le Maire :**

Vous avez le diagnostic là....

**Monsieur MAISONNAVE :**

Non, il y a des éléments que l'on n'a pas, c'est pas vrai, il y a des cartes, des slides, des statistiques que l'on a pas pourquoi ?

**Monsieur le Maire :**

On continue, M Muret, taisez-vous il parle....

**Monsieur MAISONNAVE :**

Pourquoi on n'a pas ces éléments-là ?

**Monsieur MURET :**

Respectez un peu la loi et respectez votre opposition....

**Monsieur le Maire :**

Parce que vous, vous respectez les autres dans votre vie ? vous ne respectez rien du tout et vous savez que vous avez des antécédents parce que vous ne respectez pas les choses.

**Madame DELMAS :**

En commission, rien n'a été présenté, c'est anormal, la commission elle est faite pour ça, on a travaillé le document, on a des questions qui n'ont plus de sens.

**Monsieur MURET :**

Vous êtes tout sec, vous ne savez pas quoi dire .....

**Monsieur le Maire :**

Je ne suis pas tout sec, M Muret vous ne vous êtes pas remis de tout à l'heure, vous cherchez tous les arguments possibles et inimaginables....

**Monsieur DUCASSE :**

Je voudrais être le pacificateur et il faudrait que nous écoutions cet exposé, mais nous ne pourrions pas voter ni participer au débat, mais par contre c'est fort intéressant, dans la mesure où nous n'avons pas été convié aux commissions, où on ne nous a jamais présenté ces dossiers et ces chiffres, nous ne pouvons pas sereinement débattre, par contre il est très intéressant d'écouter ce monsieur et ces chiffres avec....

### **Monsieur le Maire :**

Je vais donner la parole à M Dupuy, est ce que vous pouvez apporter un élément à ce qui se dit ?

### **Monsieur DUPUY :**

Oui, les éléments, les slides que je présente comme celles-là ce sont des éléments qui sont inclus dans le diagnostic que nous avons réalisé. Ce sont des éléments qui permettent d'expliquer pourquoi on a proposé cette orientation-là.

### **Monsieur DUCASSE :**

C'est très intéressant, mais il faut repousser le débat, on vous écoute avec attention et on fera le débat une autre fois.

### **Monsieur MURET :**

Pourquoi on n'a pas droit à ce diagnostic, vous avez été rémunéré sur des fonds publics de la ville pour le faire, nous on avait droit à l'avoir et on avait droit à s'éclairer de ces éléments pour notre intervention, M Le Maire une fois de plus, manque de transparence, vous êtes à la limite du maquillage, et de la fraude.

### **Monsieur le Maire :**

M Muret arrêtez vos salades, vous cherchez des arguments parce que vous êtes blessé de tout à l'heure, M Dupuy on continue. M Ducasse a bien résumé, c'est intéressant, il écoute, écoutez.

### **Monsieur DUPUY :**

Autre orientation de ce 2<sup>ème</sup> axe, c'est la définition, ou le développement de l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant.

Sachant que sur les 3 pôles, il y a des différences notables en terme de développement touristique, à savoir, à Cazaux la nouvelle implantation d'un camping en entrée de village, il y a un projet immobilier pour produire des logements sociaux, donc la question de relocalisation se pose, application de la loi littorale qui viens rajouter des contraintes supplémentaires, il faut que ce soit en continuité de l'urbanisation.

A la Teste centre : la question de la façade maritime, en terme de mixité commerciale et touristique compatible avec les dispositions du PPRI Submersion Marine, la question de la préservation de la vocation des ports « de travail » : de la Pointe de l'Aiguillon jusqu'au port de rocher, développer un parc actif et naturel dans la bande urbaine des Prés Salés Ouest, sachant que là encore la question de la relocalisation des campings en fonction des aléas et du risque incendie, malheureusement de la catastrophe d'il y a 2 ans va avec un projet de déplacement de la route départementale , mais en fonction de toutes les contraintes environnementales et que le projet n'est plus fixé, cette question ne trouvera pas sa traduction règlementaire.

Mais de toute façon il y a d'autres éléments à intégrer, l'extension du parcours de Golf d'Arcachon qui est situé sur la commune de La Teste, la question aussi du développement des mobilités douces entre les différents pôles touristiques, de loisirs et d'équipements et enfin le développement du musée de la commune sur la base de la Labellisation « musée de France » aux Prés salés ouest, mais les études avec les restitutions qu'il va y avoir très prochainement, nous permettra de le localiser ou le relocaliser là encore sur la commune en fonction des opportunités sans escompter de consommation d'espaces aussi.

Là encore pour justifier les éléments, c'était l'offre en terme d'hébergements touristiques que nous avons fait au moment du diagnostic partagé avec les services de l'Etat, avec la question du

nombre d'emplacements maintenus dans un 1<sup>er</sup> temps dans le PLU et la réflexion à engager pour une relocalisation potentielle en fonction aussi des risques présents sur la commune.

Dernier axe, protection de l'environnement qualifié d'exceptionnel, symbole de l'identité du territoire autour de 6 orientations majeures.

La question des grands équilibres, notamment défini par la Trame Verte et Bleue TVB, il y a déjà un travail inscrit dans le PLU actuel mais il faut aller au-delà au regard des évolutions réglementaires, la question de la nature en ville, du paysage à valoriser, avec les éléments remarquables que vous avez sur votre territoire, la question des risques avec des effets limitants à intégrer, la question de l'eau comme élément d'intégration à l'aménagement du territoire, et enfin le développement des mobilités décarbonnées et la gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines notamment à la Teste.

Si on reprend les éléments les uns après les autres, la question de la TVB doit être la traduction de la préservation de la biodiversité qui est riche et constitue une mosaïque sur votre territoire, parce que il y a une notion de préservation d'espaces remarquables du territoire et notamment des zones humides au regard de l'application de la loi littoral.

Il y a aussi les espaces boisés remarquables, là encore la déclinaison de la loi littoral fait que on va être obligé de passer par la déclinaison d'espaces boisés significatifs et aussi de ne pas oublier leurs usages. Là encore en parallèle les périmètres s'imbriquent les uns dans les autres, notamment d'un point de vue réglementaire, la préservation de la qualité écologique du territoire qui participe aussi à sa qualité paysagère.

On parle d'éléments majeurs que l'on va pouvoir essayer de retrouver d'un point de vue du paysage dans les orientations d'aménagements et de programmations qui vous permettra de valoriser tous ces espaces qui vont être construits. D'un point de vue de la topographie c'est la question des ripisylves, des crastes et des cours d'eau qui traversent la commune, là encore la prise en compte de ces espaces notamment elles ont plusieurs rôles par rapport à la biodiversité, corridor écologique, maintien des berges, filtration de polluants... c'est un élément important et suffisant pour préserver ces ripisylves.

Ensuite la question du patrimoine naturel et écologique, d'un point de vue réglementaire il y a des périmètres qui sont incompressibles qu'il va falloir préserver.

Il faut s'attacher aussi à ce qu'il se passe en ville du moins dans les secteurs urbanisés, puisqu'il y a une TVB à l'intérieur des zones urbaine qui a commencé à être valorisée sur le domaine public et la travailler et la valoriser sur le domaine privé.

Développer les îlots de fraîcheur dans les zones urbaines qui sont relativement les plus denses au niveau du centre urbain de la commune, un élément modérateur en terme de densification et intensification qui va donner de la qualité au développement de la commune.

Développer la biodiversité en milieu urbain c'est facile, un certain nombre d'espaces identifiés, du foncier disponible pour atteindre les objectifs, des enjeux environnementaux ont été mis en évidence, en terme d'habitat ou de zone humide, la question est de savoir comment on va pouvoir les utiliser et si on doit les utiliser.

Enfin la question de la mise en œuvre la désimperméabilisation et renaturation des espaces agglomérés, cela permettra dans le rapport artificialisation préservation des espaces naturels rentrer dans le rapport les projets existants.

Le paysage à valoriser, c'est une question importante, le paysage préserver et valoriser les paysages garants du cadre de vie de qualité dans les espaces urbain et naturel.

Une obligation, c'est écrit dans l'article L151-5, la question des entrées de villes, il va falloir intégrer ces notions notamment par rapport à la qualité et de la circulation, des riverains qui habitent à proximité des grands axes de circulation.

Valoriser le patrimoine paysager naturel et architectural sur les 3 entités fait l'objet d'inventaire existant cela passera par une traduction réglementaire un petit peu particulière, notamment sur le Pyla avec le PLU patrimonial.

Reconstruire les cabanes existantes détruites par l'incendie de 2022 selon l'inventaire d'identification des cabanes forestières qui existe déjà dans le PLU actuel.

Poursuivre l'insertion paysagère de l'organisation des campings de la côte océane avec la difficulté là encore aux regards des risques qui existent.

Poursuivre la sauvegarde et renforcer le renouvellement de la végétation des espaces verts urbains, en développant des îlots de fraîcheur avec la démarche concernant l'eau.

Développer les cheminements doux en se calant sur les continuités boisées, il y a un intérêt des continuités faciles avec la compatibilité avec le schéma de la COBAS.

Recomposer la forêt sylvicole avec la valorisation de projets agricoles qui peuvent s'inscrire dans le PADD et dans le PLU surtout.

Des éléments qui nous permettent d'expliquer la TVB, c'est une 1<sup>ère</sup> vision au regard des éléments réglementaires de préservation et aussi les analyses que nos collègues écologues ont fait sur le territoire, une version à l'instant qui ne tient pas compte du futur projet, ça veut dire quand fonction des localisations, notamment de nouvelles constructions, peut être en extension, voir comment on va pouvoir avoir un impact moindre sur cette TVB communale.

La prise en compte du paysage avec une lecture un peu particulière à 3 entrées, l'application de la loi littorale avec la définition d'un certains nombres d'espaces remarquables et boisements, les coupures d'urbanisation, les vues et les espaces proches du rivage sont à préserver.

La Trame Verte et Bleue, la question du risque mais surtout enfin la question des paysages à une échelle plus fine, à la Teste globalement sur le territoire comment préserver ce paysage et quoi préserver avec des éléments déjà de recensements et des éléments complémentaires à porter dans le cadre réglementaire.

Enfin les risques, ils ont un effet limitant, c'est certain, il faut limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques, vous avez déjà des documents comme le Plan de Prévention de la Submersion Marine qui définit un certain nombre de contraintes réglementaires avec des cotes de seuil qu'il faut respecter.

La question du massif forestier touché par l'incendie de l'été 2022 cela porte réflexion sur l'évolution future de ce massif et surtout le traitement des lisières qui nous est demandé par les services de l'Etat et renforcé cet été, et enfin anticiper l'érosion des milieux littoraux en lien avec le recul du trait de côte qui est un élément important sur la façade maritime.

La question de l'eau un élément important, nous on souhaite le prendre comme un élément d'intégration de l'aménagement du territoire, il y a déjà des politiques de préservation des milieux sensibles déjà engagées et c'est de poursuivre ce qui a été fait au travers de la boîte à outil que le PLU nous permet d'appliquer.

Aussi la question des paysages de l'eau, il y en a avec le bassin, la façade océane, le chenal entre l'océan et le bassin d'Arcachon qui nous permet aussi de déployer une boîte à outil réglementaire

à disposition dans le code de l'urbanisme pour arriver à prendre en compte toute les activités en terme de tourisme, économique, ludique, les ports, au travers de cette démarche, l'outil eau est un élément de valorisation. Je pense là surtout au secteur du développement urbain avec la déclinaison des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et voir l'obligation à la récupération des eaux et la réutilisation de certain type d'eau, les eaux usées vers une utilisation autre qu'humaine mais qui est dans les tuyaux et qu'il faudra intégrer dans le document d'urbanisme.

La question des mobilités et du stationnement, mettre le PLU en compatibilité avec le plan de mobilité de la COBAS et le schéma de celui-ci, aussi promouvoir d'autres mobilités en définissant des aires de covoiturage, par rapport à la voie rapide, c'est un élément nécessaire pour limiter les gaz à effet de serre et surtout penser à des localisations à proximité du parcours marchand, il va falloir gérer le stationnement vers les commerces.

Développer le réseau de mobilités douces, des outils à disposition permettant peut-être de rapprocher les habitants des lieux du quotidien écoles, équipements sportifs, commerces de proximité... puisque là encore c'est une obligation qui est inscrite dans le code de l'urbanisme.

Juste pour rappel ce schéma que vous devez connaître le PPR submersion marine avec les différents zonages, le règlement qui s'applique sur ces différents zonages, c'est aussi le focus sur l'érosion du trait de côte avec les documents que nous avons à disposition et la difficulté là encore du positionnement de tout ce qui va être consommé par l'océan, la question de la relocalisation, une question capitale, je ne suis pas sûr que on est la possibilité à l'heure actuelle de trouver des solutions sur toutes les problématiques, et enfin le risque feux de forêt en faisant juste un focus sur les obligations qui sont déjà des obligations légales, mais juste un focus, il va falloir l'inscrire dans le document d'urbanisme, renforcer par le porter à connaissance de l'Etat qui va se substituer si j'ai bien compris, au plan de prévention du risque incendie et de feux de forêt qui n'existe pas sur votre commune.

Merci de votre attention, maintenant M Le Maire je vous passe la parole.

### **Monsieur SAGNES :**

Lecture de la délibération

### **Monsieur le Maire :**

Merci, donc il s'agit d'un débat

### **Monsieur MURET**

Pour un débat, nous n'avons pas eu les documents nécessaires pour débattre, donc il ne peut pas y avoir de débat, je vous demande de bien vouloir reporter ce débat à une séance ultérieure, date à laquelle nous aurons eu communication du document qui nous a été présenté ce soir. En l'état il ne nous est pas possible valablement de débattre sur la conformité de ce PADD. Le PADD tel que le 1<sup>er</sup> adjoint l'a dit dans sa délibération n'a pas été donné aux membres du conseil municipal, c'est une faute.

### **Monsieur le Maire :**

Vous mentez, vous avez suffisamment d'éléments, taisez-vous....

**Monsieur MURET**

Nous n'avons pas eu ce document, je ne peux pas me taire, vous mentez et vous bloquez la procédure, vous êtes en train de faire une erreur grave.

**Monsieur le Maire :**

Non, si vous ne voulez pas débattre....

**Monsieur MURET**

Vous vous entêtez, de toute façon vous êtes un orgueilleux, vous ne savez pas faire autrement, quand vous êtes dans une erreur, les fiascos ne vous font pas peur, il n'y a qu'à voir ce que vous avez fait avec la navette de la dune, c'était risible, moi je pars....

**Monsieur le Maire**

Vous avez raison, de toute manière vous ne venez jamais, vous ne partez pas....

**Monsieur MURET**

En tout cas on ne sait pas où cette commune arrive avec vous à la tête, c'est simplement ça que je veux dire....

**Monsieur le Maire**

Demandez aux testerins

**Monsieur MURET**

Il est temps que ça change....

**Monsieur le Maire**

Faites changer, soyez candidat M Muret....

**Monsieur MURET**

Laissez le temps aux choses, mais ne soyez pas trop impatient quand même....

**Monsieur le Maire**

Soyez candidat, les testerins décideront, ce n'est pas vous ...

**Monsieur MURET**

Cela vous pend au nez, déjà que vous avez peur quand je me présente en conseil et que vous êtes tellement heureux quand je ne viens pas, quand vous m'auriez en face de vous aux élections, vous rirez moins.

**Monsieur le Maire**

M Muret, arrêtez de vous prendre pour un autre, vous n'êtes rien M Muret...

**Monsieur MURET**

Et vous vous vous prenez pour qui ?

**Monsieur le Maire**

Vous échouez partout où vous passez,

### **Monsieur MURET**

On en a ras le bol de votre attitude M le Maire c'est grotesque.

### **Monsieur le Maire**

Il n'y a pas de débat, nous prenons acte à la majorité....

### **Monsieur MURET**

Moi je quitte la salle, je ne sais pas ce que va faire le reste de l'opposition...

### ***Monsieur Muret quitte la salle***

### **Monsieur DUCASSE :**

En signe d'apaisement je vais féliciter d'abord M Dupuy de cet excellent travail qui repose beaucoup sur nos services administratifs, je suppose qu'ils l'ont beaucoup aidé, par contre le PADD que nous avons reçu c'est une table des matières, j'ai travaillé plus que M Dupuy, si je veux parler de mon projet, j'en ai pour 1 heure.

Mais comme nous n'avons pas eu communication des dossiers ni des chiffres, nous ne pouvons normalement ou légalement même pas participer à ce débat, donc je me demande comme M Muret avec qui je ne suis pas souvent d'accord, que ce soit reporté à une date ultérieure, après communication de tous ces éléments, sinon, nous partons.

### **Monsieur le Maire**

M Ducasse, je vais tout simplement vérifier, moi au travers des documents que j'avais sur la table, la même chose que vous, j'ai pu suivre le PADD. Entre ce qui s'affiche et ce qui se dit, je ne vois pas où est le problème, aujourd'hui vous voulez faire un blocage parce que M Muret vous y incite.

Moi aujourd'hui il y a un conseil municipal si vous ne voulez pas prendre acte, vous n'en prenez pas acte, mais le PADD vous a été présenté, je vous le dis et c'est ainsi.

### **Monsieur DUCASSE :**

C'est trop pointu et ça engage trop l'avenir de la ville pour les dizaines d'années à venir pour que l'on traite ça par dessous la jambe, il y a un certain mépris ou un certain oubli des élus de l'opposition dans les commissions, en particulier qui représentent quand même 45 ou 49% des citoyens de la Teste, ce n'est pas sérieux, donc s'il vous plait communiquez nous les chiffres et refaisons ce débat dans des circonstances plus sages.

### **Monsieur le Maire**

Vous avez aujourd'hui une façon de parler calme et je vais tout simplement regarder la situation telle qu'elle est, si on a fait une faute on la réparera, si on n'a pas fait de faute il en sera ainsi.

Je parlerai avec vous, mais un avec qui je ne parlerai plus, c'est un garçon dangereux, le terme de nuisible je l'enlève sur vous, sur lui je suis obligé de le mettre, c'est un garçon qui se comporte mal et pas qu'ici, partout, donc je ne lui parlerai plus.

On va regarder si d'aventure il y a eu un manquement quelconque on en reparlera, et s'il n'y a pas eu de manquement et bien on prendra acte.

D'accord, je m'engage à ça M. Ducasse, parce que vous avez dit des mots comme il se devait de dire, tous les autres sont d'accord là-dessus ?

Je viens de poser une condition, ce n'est pas la peine de débattre, je vais poser la question individuellement, est ce que vous êtes d'accord sur ce que je viens de dire ? après ce n'est plus la peine de débattre.

Vous êtes d'accord sur la proposition que je viens de faire ?

**Madame DELMAS :**

On ne peut pas s'exprimer, vous nous posez une question avant....

**Monsieur le Maire**

Attendez je n'ai pas fini, M Maisonnave viens de poser la question, j'ai dit tout simplement à M Ducasse, s'il y a dans ce que l'on vous a présenté un manquement, on en rediscutera je vous avertirai, et s'il n'y a pas eu de manquement je considérerai que la présentation du PADD est actée.

Ma question, je vous la pose, est ce que vous êtes d'accord sur ce principe, on est jeudi donc début de semaine prochaine on vous donne un avis et à la limite si c'est possible on se fait une séance extraordinaire uniquement sur ça.

**Madame DELMAS :**

Vous avez l'administration derrière, elle est sensée savoir s'il y a un manquement ou pas, ce que je veux dire aussi c'est que nous n'avons pas eu non plus le diagnostic concerté, je pense que c'est utile d'avoir un diagnostic qui est l'avant du PADD.

En commission on a fait exprès et on a été accueilli en tant qu'auditeurs, justement puisqu'il y avait le PADD et que l'on voulait avoir une présentation. On nous a dit cela sera présenté en conseil, alors certes la présentation est de qualité et nous vous remercions monsieur.

Je ne sais pas si les élus de la majorité ont déjà eu une présentation ? Non,

Non, les élus de la majorité n'ont pas déjà eu une présentation du PADD ?

On a droit à l'information, nous sommes des élus

***Echanges de plusieurs minutes hors micro entre Mme Delmas et M le Maire***

**Monsieur le Maire**

Je vais vous donner les dates des prochains conseils le 13/11 et le 12/12/2024 et pour le reste je vous donne ça en début de semaine.

***A 19H00, Monsieur Ducasse, suivi de Mme Delmas, Mme Philip, M Maisonnave se lèvent et quittent la salle.***

**Fin de la séance 19H05**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20240926-DEL2024\_09\_492-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/10/2024

Affichage : 03/10/2024

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



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

**Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**① Objet de la délibération**

La présente délibération a pour objet de prendre acte de la tenue du débat portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

**② Rappel de l'objet de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de La Teste-de-Buch**

La commune de La Teste-de-Buch est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/10/2011.

Par délibération du 12 avril 2022, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU en particulier autour de trois objectifs principaux :

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

Au vu du contexte local lié à la nécessité de production de logements exigé par l'État, des évolutions législatives récentes avec notamment la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 ainsi que du lancement de la procédure d'élaboration du SCoT le 09 juillet 2018 puis son approbation par délibération du 06 juin 2024, la révision du PLU de La Teste-de-Buch a été rendue nécessaire.

**③ Procédure applicable et contexte réglementaire**

En vertu de l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit les orientations générales concernant :

- Les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- L'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Le PADD doit être compatible avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace inscrits dans le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, adopté le 06 juin 2024. De ce fait, il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées,

que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

De plus, La Teste-de-Buch étant une commune littorale exposée au recul du trait de côte, les orientations générales prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

L'article L153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat au sein de l'organe délibérant du conseil municipal doit se tenir sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

#### **④ Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est composé de trois orientations principales, déclinées en treize objectifs.

L'orientation n°1 vise à « favoriser un développement urbain vertueux ». Elle se décline en quatre objectifs :

- Une tripolarité assumée

La commune de La Teste-de-Buch s'articule autour de trois pôles urbains distincts : La Teste, Pyla-sur-Mer et Cazaux. La volonté est à fois d'intensifier le pôle de La Teste, pôle urbain dense concentrant l'essentiel de l'activité économique ; renforcer le pôle de Cazaux, avec un potentiel complémentaire du pôle de La Teste ; préserver le Pyla-sur-Mer, pôle patrimonial d'un point de vue architectural et paysager.

- Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations,

La volonté est de répondre aux mieux aux objectifs de production de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU, en favorisant notamment les opérations mixtes, en intégrant des servitudes de mixité sociale (SMS), en mobilisant les secteurs en continuité des espaces artificialisés existants et en confortant le centre-ville.

- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation,

En compatibilité avec le cadre législatif, l'objectif est de modérer la consommation de l'espace en confortant l'enveloppe urbaine existante et en limitant les extensions.

- Préserver le patrimoine architectural.

L'objectif est ici d'offrir au PLU une dimension patrimoniale assumée, en préservant la forme urbaine du quartier du Pyla-sur-Mer et son patrimoine architectural et paysager. L'enjeu est également de préserver la forme urbaine des maisons anciennes, ainsi que la préservation des ports de « travail ».

L'orientation n°2 vise quant à elle à « pérenniser et conforter les activités économiques ». Elle se décline en trois objectifs :

- Maintenir et développer les activités économiques,

L'objectif est de freiner l'expansion des grandes et moyennes surfaces (GMS) dans les zones d'activité économiques (ZAE) en périphérie et d'y privilégier l'artisanat. Il s'agit de favoriser l'implantation de tiers-lieux et de l'artisanat de proximité. De plus, le développement dans le périmètre du parc d'activités économiques du Pays de Buch sera intensifié, sans extension spatiale de la zone.

- Redéfinir l'offre commerciale,

Le but est de maintenir et développer les linéaires commerciaux du centre-ville, notamment le long du parcours marchand identifié. Sur le secteur de la façade maritime, la volonté est de développer le parcours marchand. L'enjeu est de maintenir l'offre commerciale de Pyla-sur-Mer et de développer les commerces de proximité sur Cazaux.

- Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant.

Avec le recul progressif de la Dune du Pilat, la volonté est de réfléchir à la relocalisation des campings, en répondant à un cahier des charges stricts en matière de préservation face aux risques, en prenant en compte les enjeux environnementaux et en privilégiant la proximité de l'eau. De plus, l'activité touristique doit se développer en permettant l'extension du Golf d'Arcachon, en développant le musée de la commune sur la base de la labellisation « musée de France », en développant les mobilités douces,...

L'orientation n°3 vise enfin à « protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire ». Elle se décline en six objectifs :

- Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la trame verte et bleue (TVB)

Les enjeux environnementaux sur la commune sont importants ; l'objectif est de préserver une biodiversité riche, les zones humides, les espaces boisés remarquables et significatifs, les ripisylves et crastes des cours d'eau qui jouent de nombreux rôles. En globalité, l'enjeu est de valoriser le patrimoine naturel et écologique.

- Développer la nature en ville

L'objectif est également de développer la nature en ville en valorisant la trame verte et bleue à la fois sur le domaine public et privé, en développant les îlots de fraîcheur dans les zones urbaines denses, en développant la biodiversité en milieu urbain, en mettant en œuvre la désimperméabilisation de sols et la renaturation de certains espaces agglomérés.

- Le paysage à valoriser

Les paysages sont garants du cadre de vie de qualité de la commune, l'objectif est de les préserver et de les valoriser. La volonté est notamment de requalifier les entrées de ville et du territoire communal, valoriser le patrimoine paysager naturel et architectural sur les 3

entités urbaines (La Teste, Le Pyla et Cazaux), reconstruire les cabanes existantes détruites par l'incendie de 2022 selon l'inventaire d'identification des cabanes forestières.

- Des risques aux effets limitants

Il s'agit de la prise en compte des risques naturels avérés sur le territoire : il s'agit d'engager la réflexion sur l'évolution future du massif forestier touché par les incendies de l'été 2022, anticiper l'érosion des milieux littoraux. L'objectif est de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques.

- L'eau comme élément d'intégration de l'aménagement du territoire

L'objectif est la poursuite de la préservation des milieux sensibles, en identifiant les milieux humides et les cours d'eau sensibles, en valorisant les paysages de l'eau, tout cela en adaptant les règles du PLU. L'eau devra être prise en compte de manière positive dans les projets urbains, en ayant pour objectif la préservation de la ressource.

- Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste

La volonté est de promouvoir les mobilités durables en œuvrant pour le développement du covoiturage en prévoyant les emprises nécessaires aux espaces de stationnement, ou en développant le réseau de mobilités douces de manière raisonnée afin que les habitants puissent se l'approprier.

## **5 Suite de la procédure**

La phase de traduction réglementaire et des orientations d'aménagement et de programmation est en cours.

Pour rappel, la révision du PLU fait l'objet d'une concertation telle que définie à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, dont les moyens sont détaillés dans la délibération de prescription du 12 avril 2022. Cette concertation aura lieu durant toute la procédure d'élaboration du PLU.

Après finalisation du dossier de Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal tirera le bilan de la concertation et arrêtera le projet de PLU.

Le PLU sera ensuite soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui devront se prononcer, dans la limite de leurs compétences propres, dans un délai de trois mois à compter de la transmission de projet de plan. À défaut, ces avis seront réputés favorables.

La phase d'enquête publique sera lancée par arrêté de M. le Maire, qui en définira les modalités. La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours. La commune saisira le tribunal administratif afin que soit désigné le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête chargé de recueillir les observations émises par le public et de produire son rapport et conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le projet pourra être modifié afin de tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

La version finale du PLU sera enfin soumise à l'approbation du conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés.

## **⑥ Effet de la délibération**

Par le vote de cette délibération, le conseil municipal prend acte de la tenue du débat portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). À compter de ce jour, Monsieur le Maire pourra surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, conformément à l'article L153-II du code de l'urbanisme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20240926-DEL2024\_09\_492-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/10/2024  
Affichage : 03/10/2024

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET





## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Urbanis  
Agit pour un habitat digne et durable



Rivière | Avocats | Associés





# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX .....</b>	<b>6</b>
1.1 Une Tripolarité assumée.....	6
1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations .....	6
1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation .....	6
1.4 Préserver le patrimoine architectural .....	7
<b>2. PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....</b>	<b>9</b>
2.1 Maintenir et développer les activités économiques.....	9
2.2 Redéfinir l'offre commerciale.....	9
2.3 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant	9
<b>3. PROTEGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE.....</b>	<b>11</b>
3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB.....	11
3.2 Développer la nature en ville .....	11
3.3 Le paysage à valoriser .....	11
3.4 Des risques aux effets limitants.....	12
3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire.....	12
3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste .....	12

# PREAMBULE

La procédure de révision du PLU est l'occasion, pour les élus et partenaires institutionnels, de se pencher sur les problématiques, atouts et opportunités du territoire communal, mais aussi sur les contraintes existantes, afin de définir un **projet cohérent et raisonné pour les années à venir** ; et ce, dans une logique de **cohérence territoriale** et non d'addition ou de juxtaposition de projets les uns avec les autres. Ce moment de réflexion partagée, marqué par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une **vision** et une **ambition quant à l'avenir de la commune dans différents domaines**.

Le PADD représente le **cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur de la commune**, notamment en **compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** du SYBARVAL (en cours de révision).

Le PADD, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit :

1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le **développement des communications numériques**, l'**équipement commercial**, le **développement économique** et les **loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il ne peut prévoir l'**ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la **capacité d'aménager et de construire** est **déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les **locaux vacants**, les **friches** et les **espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Par ailleurs, le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal, et veille à respecter les principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, notamment en termes de développement durable :

1° L'**équilibre** entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains, la protection, conservation et restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

3° La **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la **mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et

futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La **sécurité** et la **salubrité publiques** ;

5° La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La **lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La **promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les orientations générales du PADD ont été élaborées à partir de ce cadre légal et d'un **diagnostic concerté**, d'**enjeux validés** et de **scénarios de développement**, dans une **vision prospective de 10 à 12 ans**.

Le projet prend acte de la nécessité d'un **développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement**, privilégiant le **cadre de vie** de ses habitants **sans consommation foncière**, en s'appuyant sur une volonté politique forte en matière de **gestion de la ressource en eau**, de prise en compte de la **question énergétique**, de **préservation et de valorisation des terres agricoles et des espaces naturels**, d'**équité sociale dans l'habitat**,  
...

# 1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX

## 1.1 UNE TRIPOLARITE ASSUMEE

- Intensification du pôle de la Teste : Façade maritime/Gare/Mairie/Baou
- Renforcement du Pôle de Cazaux : pôle complémentaire de la Teste
- Préservation du Pyla : pôle patrimonial

## 1.2 DIVERSIFIER ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

- Répondre aux besoins et aux objectifs de production de logements sociaux (loi SRU) en application de l'article 55 de la loi SRU
- Poursuivre la diversification du parc de logements et garantir une mixité sociale et intergénérationnelle (population vieillissante)
- Favoriser le parcours résidentiel pour les testerins
- Se fixer une hypothèse de développement de 0,8% / an environ de croissance pour la population à l'échelle de la COBAS, et créer 205 nouveaux logements par an, dont 55% de logements sociaux, soit 112 logements sociaux (données du PLH)
- Définir des OAP intégrant des servitudes de mixité sociale (SMS) en vue de favoriser les programmes mixtes
- Encadrer les divisions parcellaires
- Mobiliser les espaces naturels, agricoles ou forestiers nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale : **continuité des espaces artificialisés existants**, de continuité et **proximité avec l'agglomération de la Teste et de Cazaux**, **d'adéquation avec les réseaux**, **d'évitement des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux**
- Conforter le centre-ville et privilégier la proximité des services et commerces : parcours marchant dans le centre-ville de La Teste + Pôle d'Echange Multimodal (PEM) + le port central
- Diversifier l'offre de logements dans un périmètre élargi du PEM

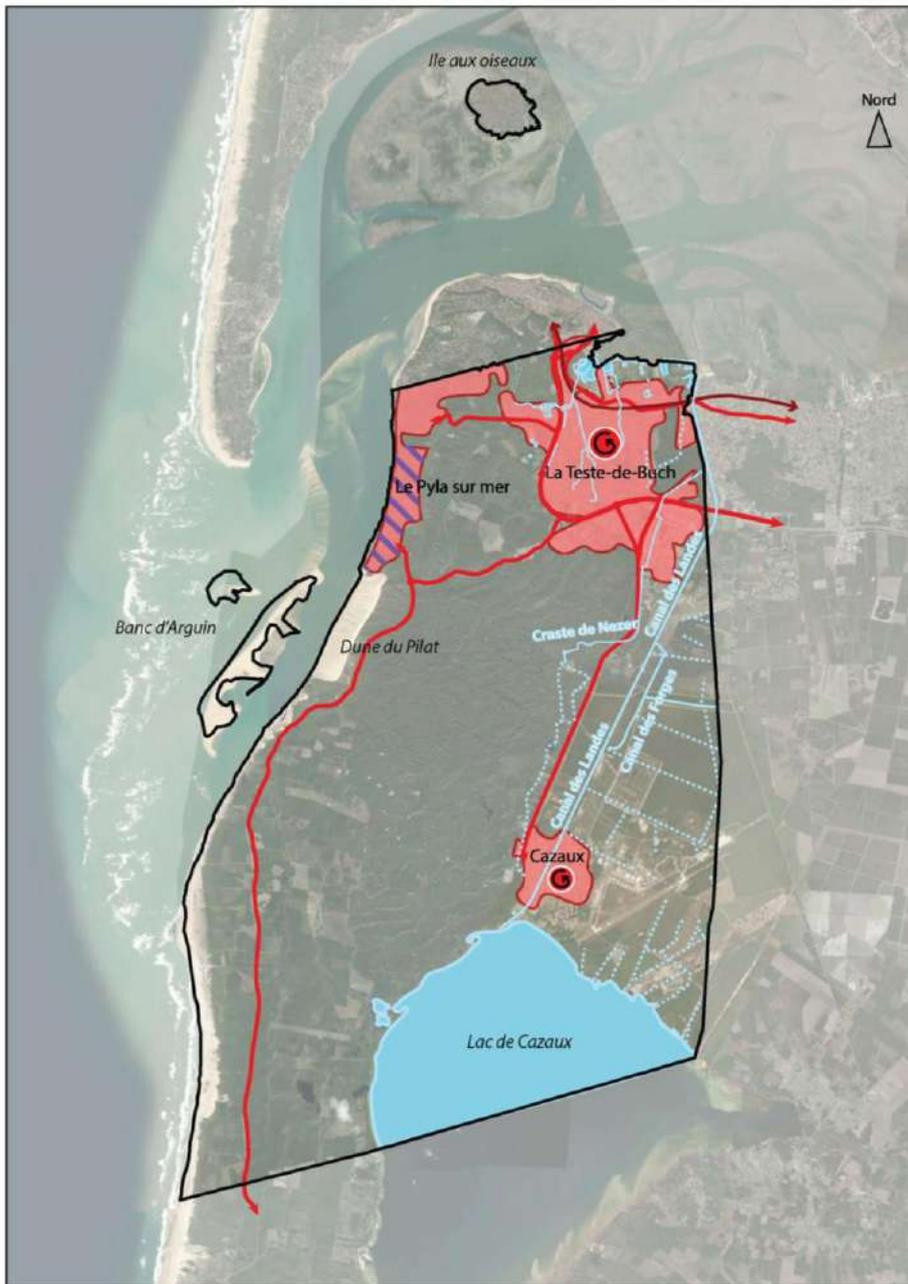
## 1.3 PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION

- S'inscrire en compatibilité avec le cadre législatif, notamment en termes de consommation foncière :
  - Loi Climat et Résilience (2021) : "zéro artificialisation nette" d'ici 2050 / SRADDET : division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 (restant à territorialiser)
  - SCoT / PLH

- Loi littoral
- Modérer la consommation d'espace en confortant l'enveloppe urbaine existante, et en limitant les extensions, afin d'endiguer le phénomène d'étalement urbain, de mitage et de pression sur les espaces naturels et agricoles.
- Mobiliser des espaces libres dans l'enveloppe urbaine artificialisée
- Mobiliser les espaces naturels, agricoles ou forestiers nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale : **continuité des espaces artificialisés existants**, de continuité et **proximité avec l'agglomération de la Teste et de Cazaux**, **d'adéquation avec les réseaux**, **d'évitement des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux**
- Adapter la forme urbaine
- Intensifier l'urbanisation le long de certains axes et points stratégiques pour créer de nouvelles centralités secondaires notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle par exemple.

## **1.4 PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL**

- Préserver la forme urbaine des maisons anciennes
- Préserver la forme urbaine du quartier du Pyla : réaliser un PLU patrimonial sur le Pyla afin préserver au mieux le patrimoine architectural et paysager du Pyla
- Préserver la vocation des ports « de travail »



AXE 1 - FAVORISER ET DEVELOPPEMENT VERTUEUX

LÉGENDE

-  Limite communale
-  Tripolarité urbaine assumée
-  Patrimoine architectural
-  Renouvellement urbain
-  Cours et plans d'eau
-  Voie ferrée
-  Routes principales

## 2. PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Maintenir et développer les activités économiques

- Stopper le développement des GMS sur les ZAE en périphérie
- Privilégier l'artisanat en ZAE
- Développer les tiers-lieux et l'artisanat de proximité dans la ZAE
- Intensifier le développement dans le périmètre du PAE du Pays de Buch avec la mise en place d'une OAP, et sans extension spatiale de la zone

### 2.1 REDEFINIR L'OFFRE COMMERCIALE

- Centre-ville de la Teste : Maintenir et développer des linéaires commerciaux dans le centre-ville de La Teste notamment le long du parcours marchands avec maintien des accès dissociés pour les étages au-dessus des commerces.
- Développer le parcours marchand sur la façade maritime + cibler les activités économiques sur la façade maritime
- Développer un parc actif et naturel dans la bande urbaine des Prés Salés Ouest
- Développer des commerces de proximité sur Cazaux
- Maintenir les commerces présents au Pyla

L'offre commerciale de proximité est un facteur limitant pour les déplacements véhiculés. Un schéma de circulation / schéma de piste cyclable est donc à développer pour faciliter l'accès aux commerces dans le périmètre de parcours marchand.

### 2.2 REDEFINIR (DEVELOPPER) L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS EN OPTIMISANT SUR LE PATRIMOINE TOURISTIQUE EXISTANT

A Cazaux : nouvelle implantation d'un camping en entrée de village

A La Teste centre :

- Façade maritime, mixité commerciale et touristique compatible avec les dispositions du PPRI Submersion Marine
- Préserver la vocation des ports « de travail » : Pointe de l'Aiguillon, pôle nautique, port central, port de rocher
- Développer un parc actif et naturel dans la bande urbaine des Prés Salés Ouest

Réfléchir à la relocalisation des campings en fonction du déplacement de la route départementale depuis le rond-point de la Dune du Pilat jusqu'aux Gaillouneys :

En gérant la **constructibilité et le développement du site en application de la loi, des arrêtés préfectoraux**

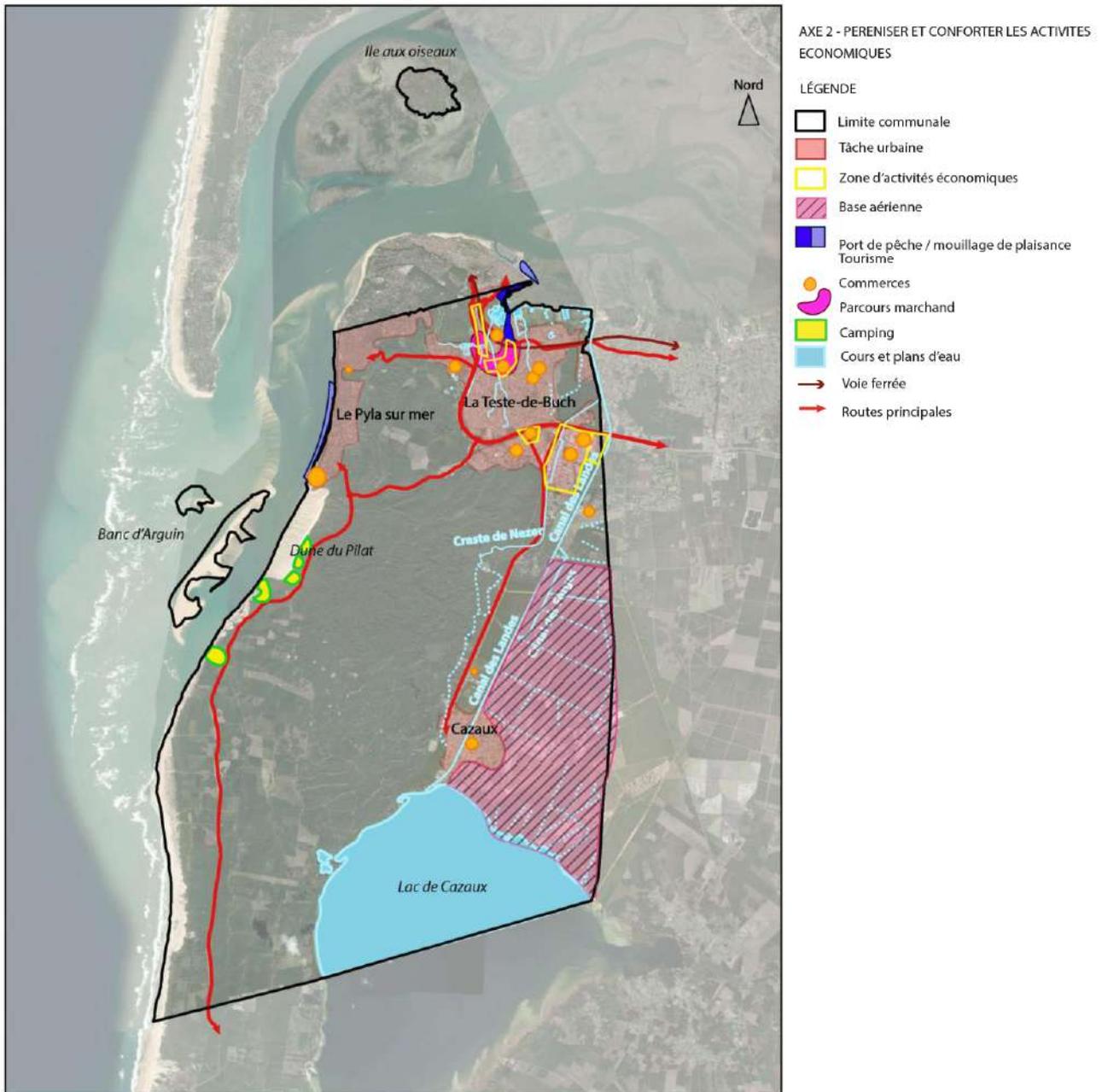
- En assurant la **préservation des risques** (inondation, littoral et feux de forêt),
- En prenant en compte les **enjeux environnementaux**

- En privilégiant la **proximité de l'eau**

Permettre l'extension du parcours de Golf d'Arcachon qui est situé sur la commune de La Teste

Développer les mobilités douces entre les différents pôles touristiques, de loisirs et d'équipements

Développer le musée de la commune sur la base de la Labellisation « musée de France » aux Prés salés ouest



# 3. PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

## 3.1 CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ÉQUILIBRES ET LA TVB

- Préserver une biodiversité riche, une mosaïque de milieux en lien avec l'interface entre terre et mer : massifs boisés, espaces littoraux, massif dunaire, ...
- Préserver les espaces remarquables du territoire et zones humides
- Préserver les espaces boisés remarquables, les espaces boisés significatifs et leurs usages
- Préserver la qualité écologique du territoire qui participe à sa qualité paysagère
- Préserver les ripisylves des crastes et des cours d'eau qui jouent de nombreux rôles (accueil de la biodiversité, corridor écologique, maintien des berges, filtration de polluants...)
- Valoriser le patrimoine naturel et écologique

## 3.2 DEVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- Valoriser la TVB urbaine sur le domaine public et sur le domaine privé
- Développer les îlots de fraîcheur dans les zones urbaines relativement denses au niveau du centre urbain de la commune
- Développer la biodiversité en milieu urbain
- Mettre en œuvre la désimperméabilisation et renaturation des espaces agglomérés

## 3.3 LE PAYSAGE A VALORISER

- Préserver et valoriser les paysages garants du cadre de vie de qualité (urbain et naturel)
- Requalification des entrées de villes et du territoire communal
- Valoriser le patrimoine paysager naturel et architectural sur les 3 entités urbaines (La Teste, Le Pyla et Cazaux)
- Reconstruire les cabanes existantes détruites par l'incendie de 2022 selon l'inventaire d'identification des cabanes forestières
- Poursuivre l'insertion paysagère de l'organisation des campings de la côte océane
- Poursuivre la sauvegarde et renforcer le renouvellement de la végétation des espaces verts urbains, en développant des îlots de fraîcheur
- Développer les cheminements (mobilité) doux en se calant sur les continuités boisées par exemple

- Recomposer la forêt sylvicole
- Valoriser les projets agricoles (PAT, jardins partagés, ...)

### **3.4 DES RISQUES AUX EFFETS LIMITANTS**

- Limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques
- Engager une réflexion sur l'évolution future du massif forestier touché par les incendies de l'été 2022
- Anticiper l'érosion des milieux littoraux en lien avec le recul du trait de côte

### **3.5 L'EAU COMME ELEMENTS D'INTEGRATION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

- Poursuivre les politiques de préservation des milieux sensibles déjà engagées : identifier et règlementer les milieux humides et les cours d'eau les plus sensibles du territoire, bénéficier d'une attention forte et cohérente des outils de développement proposés dans le PLU.
- Préserver et valoriser les paysages de l'eau : préservation des paysages qui s'y raccrochent / déployer la boîte à outil réglementaire du PLU pour accompagner cette démarche.
- Se réapproprier les cours d'eau : finalité (touristique, économique, ludique, ...), ports historiques actifs
- L'eau comme outil d'aménagement : approche positive au travers des projets urbains / déclinaison des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) / récupération des eaux pluviales obligatoire pour des usages alternatifs/ préservation de la ressource en eau potable

### **3.6 DEVELOPPER LES MOBILITES DECARBONEES ET GESTION DU STATIONNEMENT EN PERIPHERIE DES ZONES URBAINES AGGLOMEREES DE LA TESTE**

- Mettre le PLU en compatibilité avec le plan de mobilité de la COBAS et le schéma de celui-ci
- Promouvoir les mobilités durables :
  - Œuvrer au développement du covoiturage, en prévoyant dans le PLU les emprises nécessaires à création d'espaces de stationnement dédiés à proximité de la voie rapide
  - Développer le réseau de mobilités douces pour rapprocher les habitants des lieux du quotidien (écoles, équipements sportifs, commerces de proximité).



**AXE 3 - PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE**

**LÉGENDE**

-  Limite communale
-  Espace urbain à rafraîchir et renaturer
-  Espaces remarquable (SCOT)
-  Coupure d'urbanisation
-  Trame verte à préserver
-  Cours et plans d'eau à préserver
-  Trame bleue et ripisylve à préserver
-  Point de vue ou covisibilité à préserver
-  Routes principales
  
- Risques naturels significatifs**
-  Retrait du trait de côte
-  PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation)
-  Remontée de nappe (en milieu urbain)
-  Risque incendie
  
- Facteur limitant le développement urbain**
-  Vigilance sur la ressource en eau

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20240926-DEL2024\_09\_492-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/10/2024

Affichage : 03/10/2024

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

