



Maitre d'ouvrage : LA TESTE DE BUCH (33)

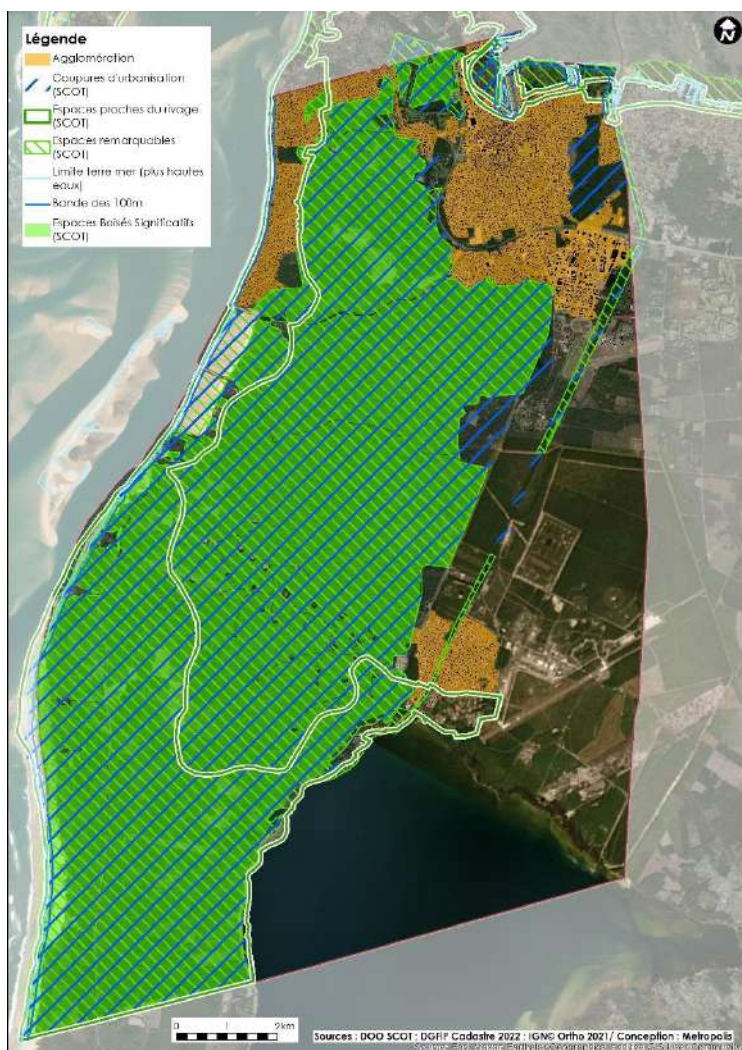
Mission : Révision du Plan Local d'Urbanisme

Equipe : METROPOLIS atelier d'urbanisme (mandataire), URBANIS architecture et patrimoine, SOLER IDE Environnement, RIVIERE AVOCATS ASSOCIES juristes

Calendrier : Démarrage en septembre 2022 / en cours

La Commune de La-Teste-de-Buch, commune littorale au sens de l'article L.321-2 du Code de l'environnement, est située au Sud-Ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon. La proximité de Bordeaux (à 55km) et d'un site touristique en fait aujourd'hui une commune très attractive. Elle est bordée à l'Ouest par l'Océan Atlantique, au Nord par le Bassin d'Arcachon, et au Sud par le Lac de Cazaux. La Commune de La Teste de Buch est la capitale historique et économique du Bassin d'Arcachon, c'est aussi la ville la plus peuplée avec 26 248 habitants en 2018. Le territoire de La Teste de Buch occupe une superficie de 26020 ha dont 10320 ha d'eau (bassin 8120 ha – lac de Cazaux .200 ha), et un territoire forestier de près de 13000 ha.

La Commune de La Teste-de-Buch est membre de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), avec les Communes d'Arcachon, de Gujan-Mestras et du Teich. La COBAS est membre du Syndicat mixte pour la révision et le suivi du schéma de cohérence territoriale du Bassin d'Arcachon et la Val de l'Eyre (SYBARVAL), au même titre que la COBAN et la Communauté de Communes du Val de l'Eyre. Ainsi, elle est incluse dans le territoire du SCOT du Bassin d'Arcachon (Schéma de Cohérence Territoriale).



Actuellement, la Commune n'est plus couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Conformément à la règle, en l'absence de SCoT applicable, la règle de principe est l'urbanisation limitée et l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante afin de lutter contre le mitage de l'espace littoral.

Aujourd'hui, l'urbanisation sous forme de lotissements d'habitat pavillonnaire est fortement stigmatisée par le Code de l'Urbanisme qui fait de la protection des espaces naturels et agricoles le maître mot de l'aménagement du territoire et de la politique qui doit être conduite par les PLU. Cela justifie pleinement la mutation de la gestion réglementaire de ces évolutions avec l'évolution rendu nécessaire du Plan Local d'Urbanisme qui est maintenant trop permissif.

De plus, le territoire communal présente une certaine sensibilité écologique, notamment par la présence des sites Natura2000, de ZNIEFFs, ... Ces zones d'inventaire du patrimoine naturel et paysager soulignent la richesse écologique de la commune.

Le territoire communal croise des contraintes d'aménagement liés à l'application de la loi Littoral et de différents risques. Les différents enjeux qui en découlent limitent et encadrent fortement le développement du territoire.

La mise en révision du PLU est devenue nécessaire afin d'adapter le document au projet de territoire de la nouvelle équipe municipale et d'y intégrer les nouvelles orientations comme par exemple :

- La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre,
- La mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire,
- Le développement d'un PLU patrimonial.

