



PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde

Service Urbanisme Aménagement Transport

### ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

**accordant partiellement la dérogation prévue à l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme  
pour ouvrir à l'urbanisation certaines zones de la commune de La Teste-de-Buch  
dans le cadre de la révision du PLU**

**Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine  
Préfet de la Gironde**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles :

- L. 122-2 qui stipule que dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ; les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, ainsi que les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme,
- Il peut être dérogé à ces dispositions avec l'accord du représentant de l'État dans le département, donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 article 129 IV : Pour l'application de l'article L. 122-2, les dispositions antérieures à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales en cours à cette date.

Vu le projet de révision du plan local d'urbanisme, ouvrant à l'urbanisation certaines zones de la commune de LA TESTE-DE-BUCH, prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2013 ;

Vu le courrier de demande de dérogation du Maire de la commune de La Teste-de-Buch en date du 13 juillet 2018 afin d'ouvrir à l'urbanisation neuf secteurs répartis sur le territoire de la commune ;

Vu l'avis réputé favorable du conseil syndical du SYBARVAL à la demande de dérogation de la commune de La Teste-de-Buch ;

Vu l'absence d'observation de la Chambre d'Agriculture en date du 14 novembre 2018 ;

Vu l'avis de la CDNPS en date du 21 Novembre 2018 ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur n°1 « entrée de ville du Baou » contribue au renouvellement urbain de ce secteur, prévoit la réalisation de logements dont la moitié seront des logements sociaux et n'a pas d'impact environnemental s'agissant de parcelles anciennement réservées pour la desserte de la RD 1250 ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur n°2 « camping du Cap de Mount » à Cazaux porte atteinte à des enjeux environnementaux et qu'il entraîne une consommation excessive d'espace ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur n°3 « Hippodrome » constitue une extension de l'urbanisation qui se révèle contraire à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme issu de la loi littoral, qu'elle contribue à poursuivre l'étalement urbain de la commune et est également susceptible d'affecter l'enjeu de corridor écologique existant entre la forêt littorale et le massif landais ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur n°4 « le Domaine de la Forge » est contraire à la loi littoral qui interdit l'aménagement de campings et parcs résidentiels de loisirs en discontinuité avec les agglomérations et villages existants et propose une urbanisation diffuse sur une zone naturelle ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur n°5 « Sud de l'Hôpital » entraîne une consommation excessive d'espaces naturels avec une densité trop faible au regard du projet du pôle d'accueil dont le lieu d'implantation nécessite d'être mieux défini, dans un secteur concerné par des enjeux environnementaux qui sont, le risque feux de forêt et le risque inondation par remontée de nappes et débordement du canal des Landes, et qu'il est nécessaire de mieux prendre en compte les enjeux relatifs aux zones humides ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur n°6 « accès centre commercial cap océan » ne nécessite pas de changement de destination de zone naturelle en zone urbaine, que tout projet de réaménagement de ce secteur devra prendre en compte la préservation d'une zone humide et la qualité paysagère le long de l'infrastructure routière, et que cette ouverture à l'urbanisation porte atteinte à la zone humide et au filtre paysager ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur n°7 « Salle Jean Fleury-Miquelots » permettra la rectification d'une erreur matérielle du zonage et n'aura pas d'impact environnemental ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur n°8 « Avenue de Verdun » permettra la rectification d'une erreur matérielle sur deux parcelles occupées par deux maisons d'habitation ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur n°9 « plaine des sports Gilbert Moga » compromet le caractère environnemental de ce secteur et serait préjudiciable à la coupure d'urbanisation existante entre La Teste-de-Buch et Gujan-Mestras ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

## ARRÊTE

### Article 1<sup>er</sup> :

La dérogation à l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme demandée par la commune de La Teste-de-Buch pour ouvrir à l'urbanisation le secteur 1 « entrée de ville du Baou », le secteur 7 « Salle Jean-Fleury-Miquelots » et le secteur 8 « Avenue de Verdun », est accordée.

### Article 2 :

La dérogation à l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme demandée par la commune de La Teste-de-Buch pour ouvrir à l'urbanisation les secteurs 2 « Camping du cap de Mount à Cazaux », 3 « Hippodrome », 4 « Domaine de la Forge », 5 « Sud de l'Hôpital », 6 « Centre commercial Cap Océan » et 9 « plaine des sports », est refusée.

### Article 3 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif ou contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux, dans le délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Gironde.

### Article 4 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des actes administratifs.

Fait à Bordeaux, le 04 JAN. 2019

Le Préfet



Didier LALLEMEY