

Association de Défense et de Promotion
de Pyla-sur-Mer
BP 80513
33164 La Teste-de-Buch Cedex
contact@adppm-asso.fr

La Teste-de-Buch, le 20 février 2026

Objet : Réponses à vos questions

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les membres de l'A.D.P.P.M.,

Je vous remercie pour votre courrier et pour la qualité du travail mené de longue date par l'A.D.P.P.M. en faveur de la protection du Pyla, de son cadre paysager exceptionnel et de l'équilibre de vie de ses habitants.

Candidat aux élections municipales de mars 2026 à La Teste-de-Buch, je mesure pleinement l'importance de vos interrogations. Le Pyla n'est pas un quartier comme les autres, il doit conserver sa singularité : une urbanité légère, respectueuse de l'esprit de la station et de son histoire. Son caractère architectural et paysager de ville sous les pins dont la préservation exige constance, rigueur et respect absolu de la parole donnée.

La récente loi du 26 novembre 2025 dite loi Huwart, renforçant les pouvoirs du maire en matière d'urbanisme, de dérogations mais aussi de contrôle et de sanctions, rend plus que jamais déterminant le choix du maire et la confiance que les habitants peuvent placer dans son discernement et son engagement.

URBANISME ET PAYSAGE

P.L.U.

Le P.L.U. voté le 18 décembre 2025 concerne l'ensemble de la Commune. Il doit évidemment permettre de répondre aux besoins de construction de nouveaux logements. La Teste-de-Buch doit pouvoir accueillir des familles, maintenir ses habitants et accompagner son développement.

Cependant, cette réponse aux besoins ne peut se faire par une densification excessive ou mal maîtrisée. Elle doit être dimensionnée de manière plus mesurée, en cohérence avec :

- La capacité réelle des infrastructures,
- La qualité de vie des quartiers,
- La maîtrise de l'artificialisation des sols,
- Et l'adaptation au changement climatique.

Le développement urbain de La Teste-de-Buch doit être équilibré, progressif et concerté. Il ne peut être uniquement quantitatif ; il doit rester qualitatif.

POUR LE PYLA

Ce nouveau P.L.U. comporte des avancées qui vont dans le bon sens, comme l'a souligné l'ADPPM dans la Gazette du Pyla : création d'un P.L.U. patrimonial, ajustements sur certaines zones sensibles, recul partiel en front de mer, hauteur limitée à R+1 en zone UPAC, réduction de la densité constructible ramenée à 50 % en R+1 initialement envisagée à 70 %...

Cependant, la question centrale demeure : le niveau de densité constructible désormais autorisé au Pyla reste préoccupant.

Historiquement, le Pyla reposait sur une densité de 20 %, soit 200 m² sur une parcelle de 1 000 m².

Aujourd'hui, si l'emprise au sol demeure fixée à 20 %, le bonus de 50 % en R+1 permet d'atteindre 300 m² de surface totale.

Cela représente une augmentation de 50 % par rapport à la densité historique.

Même conforme au règlement, cette évolution produit des effets très concrets : des volumes bâtis plus importants, des terrassements plus marqués, une artificialisation progressive des sols au détriment du couvert végétal et du caractère paysager remarquable du Pyla.

Cette situation est en tension avec les objectifs du P.A.D.D. et l'esprit du PLU patrimonial, dont la vocation est précisément de préserver l'urbanisme paysager forestier du Pyla.

Je souhaite modifier le P.L.U. en réduisant les objectifs de constructibilité et en limitant l'artificialisation des sols.

Le bonus actuel augmente le volume global sans réduire l'emprise au sol, alors même que l'enjeu prioritaire est la préservation des arbres et des sols naturels.

Si un bonus devait être maintenu, il devrait être plus modéré, conditionné à une diminution effective de l'emprise au sol, dans une logique de limitation de l'artificialisation.

Dans cet esprit, je suis favorable à l'introduction d'un principe de gabarits, tel que proposé par l'ADPPM, fondé sur un rapport inversement proportionnel entre l'emprise au sol utilisée et les possibilités constructives en étage.

Ce mécanisme permettrait de contenir la volumétrie globale et de préserver l'équilibre construction/végétation qui fait l'identité remarquable du Pyla.

Par ailleurs, la non-prise en compte des piscines de moins de 32 m² dans le calcul de l'emprise au sol pose une réelle difficulté de cohérence.

L'addition piscine + terrasses + surfaces minéralisées accroît l'artificialisation des parcelles et fragilise le maintien des arbres.

Un encadrement renforcé, voire leur réintégration dans le calcul d'emprise, doit être étudié.

La loi récente dite « Huwart » loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement offre des possibilités d'adaptation ciblée des documents d'urbanisme.

Ces marges de manœuvre doivent être utilisées pour ajuster le dispositif et garantir la cohérence entre les objectifs affichés et les règles réellement appliquées.

RESPECT DU PLU ET DES AUTORISATIONS

Les manquements constatés doivent être traités avec fermeté. La loi Huwart renforce les pouvoirs du Maire contre les constructions illégales avec une police de l'urbanisme fortement durcie.

Je proposerai :

- Le renforcement du service urbanisme afin de procéder au contrôle sur le terrain de la bonne conformité des travaux au regard des autorisations accordées
- La permanence de police municipale à Pyla que nous nous voulons mettre en place permettra une surveillance régulière des travaux, de l'occupation du domaine public illégale ; et du respect de la charte architecturale et paysagère (clôtures, abattage des arbres ...)
- L'application systématique des mises en demeure en cas d'infraction ;
- Un bilan annuel public des contrôles effectués.

La règle doit être la même pour tous.



RENOUVELLEMENT DES PINS DU PYLA

Le vieillissement du couvert forestier appelle une action structurée. Je soutiendrai le projet de replantation initié par l'ADPPM et proposerai :

- Un plan pluriannuel de renouvellement forestier ;
- Des exigences de compensation arborée dans les autorisations ;
- Un soutien municipal aux actions de replantation, notamment via notre maison de la forêt et de l'usage, véritable outil permettant de participer à régénérer et valoriser les forêts testérines

Les pins du Pyla sont anciens, souvent âgés de plus de 100 à 150 ans. Ces sujets sont sénescents, et donc sensibles aux attaques fongiques et parasitaires. Leur renouvellement est un enjeu majeur pour pérenniser la signature identitaire forte du Pyla. La ville sous les pins n'est pas figée dans le temps, elle doit accueillir de nouvelles générations d'arbres, dans la durée. Nous considérons deux leviers pour agir concrètement, l'un réglementaire à travers le PLU et l'autre incitatif pour proposer aux pylatais des solutions concrètes (PLU + charte architecturale et paysagère). Pour les pylatais qui le souhaitent, nous proposerons des campagnes de distributions de plants de pins maritimes originaires des milieux dunaires de la côte landaise, mais aussi de plantes du sous-bois typiques de notre littoral, avec notamment de l'arbousier, du chêne (vert, liège, pédonculé) ou encore du genêt.

DUNE ET CAMPINGS

Les 5 campings du Pyla ont été reconstruits à la hâte au lendemain des incendies, sans respecter la qualité architecturale et paysagère que l'on est en droit d'attendre dans un site aussi emblématique qu'aux abords de la Dune du Pilat.

Si cette capacité d'accueil est indispensable pour accueillir les visiteurs et pour renforcer les retombées socio-économiques locales, en revanche la question de leur mise aux normes à court terme et de leur relocalisation à long terme est indispensable.

La mise aux normes repose sur une première prise de connaissance du dossier avec les services de l'État, dont la D.R.E.A.L. et la D.D.T.M. pour bien identifier les attendus et mesurer les écarts avec la situation réelle. Il conviendra ensuite de convoquer les gérants de ces établissements afin d'établir un plan d'actions pour la mise en conformité et un calendrier.

Les gestionnaires sont évidemment les seuls en responsabilité pour procéder à ces travaux, néanmoins nous serons garants de l'avancement et de la tenue du calendrier en provoquant des points d'étape réguliers et un rappel à la règle auprès des gestionnaires avec l'appui indispensable des services de l'État le cas échéant.

Concernant la relocalisation, nous devons initier ce travail sans plus attendre, car il s'agit d'un chantier stratégique de long terme. Les études doivent s'engager sous l'impulsion de la mairie qui réunira les différentes compétences à mobiliser dont l'O.N.F., la D.D.T.M., et la DREAL dans un premier temps. Il s'agira d'identifier des scénarios de localisation et de projets qui seront soumis à la concertation afin de recueillir l'avis de la

population, car même s'il s'agit d'infrastructures pour le tourisme, il n'en demeure pas moins que ces équipements sont implantés à l'année sur notre territoire et que nous sommes tous concernés.

Pour bien accueillir il faut coconstruire le projet avec les habitants de la Teste.

Les campings participent à l'offre touristique, mais leur évolution doit être strictement compatible avec le site classé.

Dans l'immédiat, je défendrai :

- La mise en conformité
- L'absence de densification supplémentaire ;
- Une exigence dans l'intégration paysagère ;

Concernant les régularisations demandées, je ferai :

- Un suivi rigoureux en lien avec l'État ;
- Un conditionnement des nouvelles autorisations à la conformité effective ;
- Une information régulière des habitants.

Concernant les flux et le stationnement je veillerai à :

- Une organisation renforcée en haute saison par davantage de navettes, favoriser train+ bus ;
- La création d'un parking de délestage
- Renouer un partenariat solide et apaisé avec le syndicat mixte de la Dune pour une parfaite coordination

PLAN D'EAU ET PATRIMOINE MARITIME

PLAN D'EAU

La vitesse sur le plan d'eau est un sujet qui touche à la sécurité et au civisme des capitaines de navires. Ce sujet relève effectivement de la compétence de la Préfecture maritime de l'Atlantique (PREMAR), laquelle peut être saisie localement par le PNMB qui est l'instance ad hoc pour aborder ces problématiques et élaborer des propositions. Nous comptons siéger activement au Conseil de gestion du PNMB pour contribuer sur l'ensemble des sujets qui concernent notre territoire maritime, à la fois pour la protection de la biodiversité mais aussi pour rechercher un partage apaisé du plan d'eau et une compatibilité des usages maritimes. Plus spécifiquement, s'agissant de la vitesse, il semble que les réglementations soient déjà en place pour garantir un niveau de sécurité satisfaisant. 20 nœuds dans le Bassin, 5 nœuds dans la bande des 300m, 10 nœuds au centre de la passe sud et 5 nœuds ailleurs dans la RNN du Banc-d'Arguin. Il ne s'agit pas tant d'abaisser les vitesses que de faire respecter les réglementations en vigueur. Notre effort portera donc sur un partenariat renforcé avec les services de contrôles, DDTM, gendarmerie, PNMB et SEPANSO pour augmenter le contrôle et la surveillance. Si les



réglementations en vigueur sont respectées, la sécurité, le civisme, le bruit et toutes les nuisances associées seront beaucoup plus acceptables. Il faut donc des contrôles plus stricts en été, avant de faire évoluer une réglementation qui n'est déjà pas respectée.

JET-SKIS

La pratique du Jet-ski se répartit en deux grandes catégories. Les randonnées encadrées dispensées par des entreprises spécialisées, et les pratiquants libres. Les randonnées encadrées sont souvent exercées dans les règles de l'art, avec des moniteurs formés. En cas de dérive, il est facile d'identifier le prestataire et de faire remonter les dysfonctionnements afin de rechercher des solutions par le dialogue, ou via les services de contrôles en cas de difficultés plus marquées. Les pratiquants libres sont parfois à l'origine de nuisances et de comportements jugés dangereux, sans véritable autre levier que le flagrant délit. La seule véritable option dont disposent les maires pour réguler la pratique est d'interdire la mise à l'eau une partie de l'année. Après une phase de diagnostic qui visera à bien identifier les enjeux et les nuisances, et s'il n'y a pas d'autre levier pour limiter la pratique nous pourrions tout à fait envisager une restriction des usages par la fermeture momentanée des cales de mise à l'eau. Ces solutions doivent cependant s'envisager à une échelle territoriale afin d'éviter de reporter les problématiques sur les cales de mise à l'eau des communes voisines. Il ne s'agit pas de régler le problème en fermant les yeux sur les voies de contournement qui pourraient impacter d'autres habitants du Bassin d'Arcachon. Nous agissons en responsabilité.

PRATIQUE DE LA VOILE

Encourager la pratique de la voile s'envisage à plusieurs échelles. Les plus jeunes, tout d'abord. Afin de leur offrir un cadre de pratique attrayant et de qualité, notre programme prévoit la reconstruction du Cercle de la voile du Pyla-sur-Mer. Cet établissement fera la fierté des pylatais, et permettra à la fois de susciter des vocations, de former des champions, mais aussi d'éveiller les plus jeunes à notre culture maritime. Parallèlement nous devons poursuivre l'accompagnement des initiations à la voile dans les écoles de la commune, afin que nos petits testerins découvrent notre plan d'eau et les rudiments de la navigation. Concernant les pratiquants, nous pourrions envisager avec le Conseil municipal de réviser les critères d'attribution des corps morts pour faciliter l'attribution de certaines places à des voiliers.

BANC-D'ARGUIN

La commune siège au Comité consultatif de gestion de la RNN du Banc-d'Arguin ce qui lui permet de faire entendre sa voix. Néanmoins, une RNN est le plus fort statut de protection d'un espace naturel en France, et la priorité est donnée à la protection de la

biodiversité. Le cadre est extrêmement contraint et ne permet pas d'envisager un partage de l'espace avec les mêmes solutions que l'on peut mettre en œuvre dans des espaces de nature de droit commun. Cependant, nous pourrions orienter le débat pour proposer systématiquement une recherche de solution pour la pratique d'activités en compatibilité avec les enjeux de la RNN. En particulier, s'il est démontré que certains usages ne portent pas atteinte aux écosystèmes du banc, nous pourrions défendre le principe de ne pas les éteindre de façon dogmatique. Notons également, qu'après plus d'une décennie de stabilité, le Banc-d'Arguin est rentré dans une phase de profondes transformations morphologiques qui conduisent à une réduction drastique de la surface émergée du Banc. Dans ce contexte, la recherche de solution pour le partage de l'espace est encore plus contrainte par la géographie des lieux. Le Banc est un espace mobile par nature, et nous devons nous y adapter.

TRAIT DE CÔTE ET PLAGES DU PYLA

Les ré ensablements du Pyla permettent de remonter la bathymétrie de l'estran et d'élargir la plage au droit des perrés. Cette politique est conduite par le SIBA qui finance et coordonne ces travaux. L'efficacité de ces travaux n'est pas durable. Il faut recharger régulièrement la plage qui s'érode continuellement. Ces derniers sont particulièrement coûteux et sujets à caution d'un point de vue environnemental et en termes d'efficacité. S'il est indéniable que le maintien du trait de côte est un enjeu prégnant dans ce secteur, je souhaiterais néanmoins que l'on questionne le rapport coût-avantage, afin éventuellement d'élargir la palette des dispositifs au-delà du rechargement (sans le remettre en cause à ce stade). D'autres territoires en France, en Europe et dans le monde sont sujets aux mêmes phénomènes, sur les littoraux de substrat meuble, durcis par des perrés ou des enrochements. Il semble utile d'aller rechercher un retour d'expérience ailleurs et de s'inspirer des meilleures pratiques pour améliorer à la fois le coût de ces opérations, leur efficacité en termes de durabilité sur le maintien du sable, et leur impact environnemental.

Nous devons être moteur dans la mise en œuvre de la 3^{ème} génération de la stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière (SLBG).

ENTRETIEN ET SECURITE DES PLAGES

Il est nécessaire de saisir la D.D.T.M. sur cette problématique de vestiges d'épis qui représentent un risque pour la sécurité des bateaux et des nageurs.

Je mettrai en place un recensement complet des pieux et vestiges, un programme d'enlèvement prioritaire, une signalétique temporaire, un contrôle annuel avant saison.

QUALITÉ ET SALUBRITÉ DE L'EAU

Le contrat Eau et Climat « Fleuve et côtiers du bassin d'Arcachon » associe :

- Les collectivités locales (communes, intercommunalités)
- Le S.I.B.A. (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon)
- L'Agence de l'eau Adour-Garonne
- L'État (DDTM, Préfecture)
- Acteurs économiques (ostréiculture, agriculture, tourisme)
- Associations environnementales

Il est essentiel de participer activement à toutes les décisions envisagées et de veiller à leur mise en œuvre effective.

En 2025, le SIBA a pris des engagements financiers avec un calendrier d'investissement. Toutefois, un rapport récent indique que ces engagements ne sont pas pleinement respectés, sans entrer ici dans les détails. Il n'est donc pas surprenant que des dysfonctionnements persistent.

REJETS AU WHARF

Concernant les rejets au Wharf, les marges de manœuvre sont limitées. Les normes de rejet sont fixées par arrêté préfectoral et ont été récemment modifiées le 28 février 2025, à la suite des intempéries de Noël 2023. Une directive révisée (DERU) encadre également de nouvelles dispositions : Renforcement du traitement des eaux usées avec des performances plus élevées sur l'azote et le phosphore et introduction d'une obligation de traitement des micropolluants ce qui restreint les leviers d'action locaux.

EAUX PLUVIALES : DES LEVIERS CONCRETS EXISTENT

En revanche, des actions peuvent être engagées sur la gestion des eaux pluviales :

1. **Rendre étanches les tampons de voirie** dans les zones régulièrement inondées lors de pluies soutenues.

Ce phénomène courant contribue à la saturation des réseaux d'assainissement. Par exemple, le tampon de chaussée étanche GBRE (marque EJ®) est conçu pour garantir une étanchéité jusqu'à 1 bar en sous-face (soit une colonne d'eau de 10 mètres). Ce type d'équipement est particulièrement adapté aux zones situées en Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), car il limite les infiltrations, les refoulements et les nuisances.

2. **Encadrer strictement les nouveaux projets de lotissement**

Il serait pertinent d'interdire les projets ne respectant pas des normes renforcées de gestion des eaux pluviales, que le SIBA pourrait définir, notamment :

- Ouvrages de régulation
- Chaussées drainantes
- Chaussées réservoirs

- Noues paysagères
- Dispositifs d'infiltration à la parcelle

3. Anticiper les pluies futures liées au changement climatique

Il est nécessaire de travailler dès maintenant sur les scénarios de pluies extrêmes à venir, en collaboration avec des organismes spécialisés comme l'ASTEE ou d'autres structures techniques.

À titre d'exemple, la Métropole de Bordeaux a déjà engagé des travaux pour mieux dimensionner ses infrastructures face aux événements climatiques futurs.

Autre piste à étudier :

- Proposer au SIBA la création d'une nouvelle station d'épuration par lagunage, solution plus naturelle et résiliente, notamment en cas de surcharge du réseau. Elle serait en adéquation avec l'écosystème du bassin d'Arcachon et son économie

EAU POTABLE : UN ENJEU STRATEGIQUE POUR 2026

Un nouveau contrat de gestion de l'eau potable sera renégocié en 2026. Une chose est certaine : la préservation de la ressource devra être au cœur des priorités.

Face au changement climatique, à l'augmentation de la population et aux tensions croissantes sur la ressource en eau, il sera indispensable de :

Garantir une gestion durable des nappes et des captages ;

Limiter les prélèvements excessifs ;

Protéger les aires d'alimentation des captages contre les pollutions ;

Réduire les pertes sur les réseaux (rendement) !

Cette renégociation représente une opportunité majeure pour intégrer des objectifs environnementaux ambitieux, renforcer les exigences contractuelles et anticiper les besoins futurs du territoire.

VIE QUOTIDIENNE ET CADRE DE VIE AU PYLA

Travaux et Aménagements

Un plan pluriannuel sera mis en œuvre et communiqué, comprenant :

- La planification de la rénovation de la voirie et de l'enfouissement progressif des réseaux
- La sécurisation piétons-véhicules par la clarification des cheminements ;
- Un développement cohérent des pistes cyclables ;
- Une concertation permanente avec l'A.D.P.P.M. et conseils de quartiers.

Locations Saisonnières

Le tourisme doit profiter à la Teste- de- Buch, pas l'étouffer. Je ne baisserai pas le seuil de location des résidences principales de 120 jours à 90 jours :

En revanche, les investisseurs en meublés saisonniers seront soumis à des obligations renforcées de sécurité, d'équipement, et d'habitabilité, proches des standards des professionnels.

Concernant Pyla -sur -Mer, nous souhaitons que les locations saisonnières conservent un caractère familial

Un contrôle renforcé du respect des règles et action contre les nuisances sera opéré afin de préserver l'équilibre résidentiel du Pyla (cf. programme, brigade de salubrité et des incivilités : propreté, nuisances, respect du vivre ensemble).

Nuisances Nocturnes

En lien avec notre programme « sécurité et cadre de vie » :

- Le Pyla retrouvera une permanence de la police municipale, renforcée du 15 juin au 15 septembre

- Des agents de surveillance des caméras 7j/7 et 24 h/24 seront recrutés.

Et nous conforterons la charte avec les établissements de nuit

Contrôles Sécuritaires des Lieux de Nuit

Nous prévoyons :

- Des contrôles annuels systématiques ;
- Un accompagnement à la mise aux normes ;
- Une fermeture en cas de danger avéré.

Chiens sur la plage

Je suis favorable à une réglementation saisonnière claire (par exemple avant 9h00 et après 20h00 en été), avec signalétique adaptée et contrôles proportionnés.

*En espérant avoir répondu à vos attentes,
Bonne nuit,*

Thierry Gouaichault

