

Madame Nicole Légglise
Présidente d'ASPIT
6 ter rue de La Marne
33260 La Teste-de-Buch

La Teste-de-Buch, le 5 mars 2026

Objet : Réponses à vos questions

En préambule je souhaite remercier l'action constante de l'ASPIT dans la défense de cette vision patrimoniale de la Commune à laquelle mon équipe et moi-même sont très attachés.

1 - L'inventaire des maisons historiques (17^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} siècles) de notre commune n'a pas été achevé. Vous engagez-vous à le faire en coordination avec notre association ?

Le patrimoine bâti de la Ville de la Teste témoigne de la richesse de son histoire et mérite une attention particulière. L'inventaire des maison historiques est à finaliser et j'accompagnerai cette action avec l'appui des adjoints et conseillers municipaux concernés.

La question est par ailleurs posée en vue d'initier une démarche de « classement » des cabanes forestières ? Plusieurs labels existent...

2 - 1 Cet inventaire achevé, vous engagez-vous à une harmonisation et éventuellement une modification de la Charte actuelle ?

Afin de préserver la spécificité des quartiers, il sera mis en place une charte architecturale différenciée qui tiendra compte des caractéristiques urbaines de Pyla sur Mer, de Cazaux et du centre bourg parce que chaque territoire testerin a son histoire, son paysage et son identité.

2 - 2 Vous engagez-vous à faire respecter cette Charte et à nommer du personnel qui surveille son application ?

Les manquements constatés doivent être traités avec fermeté et la récente Loi Huwart renforce les pouvoirs de contrôle du Maire. Il est dans les missions des agents en charge

de l'urbanisme réglementaire de contrôler la conformité des autorisations délivrées. Pour accompagner ce service, les agents de la police municipale participeront à la surveillance régulière des travaux.

3 - 1 Pensez-vous appliquer la loi Le Meur du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme afin d'accroître le parc locatif de longue durée ?

Concernant les locations saisonnières, le tourisme doit profiter à la Teste de Buch et ne pas l'étouffer. C'est pourquoi le seuil de location des résidences principales restera fixé à 120 jours mais sera soumis à des contrôles renforcés pour que le plafond soit respecté. Les investisseurs en meublé saisonnier seront eux soumis à des obligations intensifiées de sécurité, d'équipement et d'habitabilité proches des standards des professionnels.

En ce qui concerne le volet de la Loi le Meur sur les résidences principales, une approche par quartier sera mise en place en fonction notamment des équipements publics susceptibles d'intéresser l'habitat permanent et privilégier ainsi ce type d'installation.

3-2 Pensez-vous appliquer le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ?

Le principe du ZAN établi par la Loi Climat et Résilience d'août 2021 vise à lutter contre l'artificialisation des sols avec pour objectif en 2050 l'impossibilité de toute évolution à la hausse de cette artificialisation.

Un premier objectif intermédiaire a été fixé de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2030 en référence à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Si je suis élu, je respecterai ces dispositions législatives et planifierai leur mise en œuvre au travers des différentes étapes de la modification du PLU que je lancerai avec notamment pour objectif la protection des zones humides et le contingentement de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

4 - Pensez-vous créer une PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine L.631-4 et D. 631-14 du code du Patrimoine) dans le centre-ville ?

Très attaché à la défense du patrimoine de la commune en milieu urbain mais aussi naturel, je m'appuierai sur les recommandations d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine pour faire évoluer la charte paysagère dans le cadre d'une démarche participative élargie à toutes les parties prenantes que sont l'ASPIT, l'ADPPM et autres associations des quartiers, les conseils de quartier, etc.

5 - Avez-vous des modifications à apporter au PLU 2026 ? Si oui, quelles sont-elles ? Et vous engagez-vous à faire respecter ce PLU modifié sans dérogation du Conseil Municipal ? (Zonage)

Le PLU voté le 18 décembre 2025 sera modifié avec pour objectif global de réduire la constructibilité et de limiter l'artificialisation des sols. Il s'agira tout d'abord :

- d'actualiser les prévisions démographiques produites par l'INSEE en juin et décembre 2025 que l'actuel PLU ne prend pas en compte,
- de déterminer le nombre de nouveaux logements à venir qu'ils soient d'ores et déjà en cours en cours de réalisations ou d'instructions par les services communaux ou qu'ils soient prévus par le nouveau PLU notamment dans ses Opérations d'Aménagement Programmées (OAP).

Puis au vu de ce diagnostic de l'existant, seront ajustées la constructibilité et la densification urbaine prévues par le PLU de décembre 2025 aux besoins réels de logements des testerines et des testerins en recherche de logements.

Ces mesures devront s'attacher à respecter la Loi et les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) et donc l'artificialisation des sols.

6 - 1 Vous engagez-vous à respecter le classement Communal (article L. 123-1-7 du code de l'Urbanisme) actuel et à l'étoffer en concertation avec notre association ?

Les dispositions de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme portent sur les documents d'urbanisme (PLUi) décidés au niveau de l'intercommunalité et non communal. Dans la situation communale testerine actuelle, le PLU n'est pas instruit et décidé au niveau de la COBAS. Pour autant, la modification du PLU envisagée (*supra*) qui disposera du classement par zone, donnera lieu à une véritable concertation bien en amont avec toutes les parties prenantes dont votre association puis sera soumis à enquête publique.

6 - 2 Si oui, pouvez-vous vous engager fermement à sauvegarder tous les arbres et bâtiments protégés ?

Concernant la sauvegarde des bâtiments protégés, mon programme prévoit explicitement la protection, la rénovation et l'entretien du patrimoine bâti patrimonial et sa valorisation. De ce point de vue, j'ai profondément regretté la démolition de l'auberge basque sans parler de la fresque qui abîme l'Hôtel Lalanne...

7 - Vous engagez-vous à ne pas donner l'autorisation d'abattre les arbres centenaires (et plus) du centre-ville et du port mais, au contraire, à en planter ?

S'agissant de la protection des arbres vous trouverez dans mon programme l'engagement de sanctuariser ceux qui sont encore préservés. Dans le respect de la nécessité de veiller à la sécurité des biens et des personnes et du respect de la propriété

privée, je suis très favorable à des mesures spécifiques de protection des arbres qui subsistent dans les centres-villes. A ce titre j'envisage de favoriser une demande de labellisation « arbres remarquables de France » sur le territoire communal.

Concernant la replantation des arbres je porterai la création d'une maison de la forêt et de l'usage qui comportera une pépinière et une graineterie des espèces locales de sorte que les sujets plantés se rapprochent au maximum de ces variétés.

8 - Avez-vous un projet de ZAC ?

9 - Quel est votre projet pour le port de La Teste et la façade maritime ?

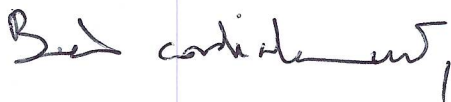
Notre projet de façade maritime s'étend de la Humeyre jusqu'à l'Aiguillon et vise à intégrer à cette façade le centre-ville via le pôle d'échanges multimodal. C'est un projet de longue haleine qui se fera pas à pas et sera tourné vers le Bassin. La forme juridique que prendra ce projet reste à l'étude et fera, en tout état de cause, l'objet d'une véritable concertation publique et d'une démarche participative avec toutes les parties prenantes.

10 - Vous engagez-vous à pérenniser la participation d'Aspit dans le comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme (CCAU) ? ainsi que le poste d'architecte conseil ?

L'ASPIT est engagée dans la protection et la mise en valeur du patrimoine testerin et votre active participation aux travaux de cette instance conduisent à y maintenir votre participation.

Le principe de bénéficier de l'accompagnement d'un « architecte conseil » est d'ores et déjà retenu.

Je tiens à vous renouveler mes remerciements pour la visite que vous avez eu l'amabilité de m'accorder l'été dernier, laquelle m'a permis de découvrir et d'approfondir plusieurs éléments particulièrement intéressants.



Thierry Gouaichault

