

**ISABELLE AVENTUR
7 RUE DU CAPITAINE
33260 LA TESTE DE BUCH**

**REVISION PLU LA TESTE DE BUCH 2025
ENQUETE PUBLIQUE SEPTEMBRE 2025**

Le dossier examiné est celui de l'enquête publique qui comporte l'ensemble du PLU arrêté le 10 avril 2025 en conseil municipal et les avis des personnes publiques associées, celui de la CDNPS et celui de la Mission régionale d'autorité environnementale. Ce dossier d'enquête publique appelle les **commentaires et remarques** suivantes :

1) Une prévision démographique volontariste de + 0,8% reprenant le ratio du SCoT et qui se démarque des tendances antérieures sans justification. Ce point est confirmé par la Préfecture et la MRAe qui demandent de justifier les hypothèses de croissance démographique.

Commentaire : La prévision de croissance doit être revue à la baisse car la progression du SCoT est un plafond que la Commune n'est pas obligée de respecter. Ainsi le nombre d'habitants supplémentaires et donc le besoin de construction de nouveaux logements pourront être revus à la baisse.

2) Le nombre d'habitants supplémentaires (différent selon les dossiers du Rapport) varie selon 3 hypothèses (Basse ,Médiane ,Haute) : 2286, 2471, et 2818 habitants nouveaux selon chacune d'entre elles.

Commentaire : Le territoire communal ne peut accueillir autant de nouveaux habitants quelle que soit l'hypothèse. Les infrastructures, les équipements publics et les capacités d'absorption « environnementales » ne peuvent supporter une telle augmentation.

3) L'étude de densification conduit à estimer le potentiel brut de logements constructibles sur le territoire communal entre 3605 et 7471 logements nouveaux. L'hypothèse médiane retenue sans réelle justification est de 3886 logements (3362 en agglomération et 524 hors agglomération).

Les hypothèses retenues (notamment une maille d'assiette foncière limitée (de 250 m² à 500 m²) conduisent à produire un potentiel brut de logements de 3605 et 7471 unités consommant entre 17 et 18 ha d'ENAF.

Commentaire : Ces chiffres rapportés au nombre de logements actuels (19.009 Diagnostic p19) conduiraient à une augmentation respective de 19% et 39% .

Toutefois l'hypothèse dite médiane (non justifiée) de 3886 logements conduit à une augmentation de 20% du nombre de logements sur le territoire de la Commune

Les méthodes retenues d'hyper densification ne respectent pas le nécessaire équilibre à trouver entre constructions nouvelles et maintien des paysages actuels qui mixent encore les espaces de respiration boisés avec les constructions.

4) La production de logements prévue au PLU est estimée à 2460 logements sur la base des engagements SCoT (205X12 soit 2 PLH) dont 1560 logement sociaux (PLH 130X12).

Commentaire : Le PLU indique que 751 logements sociaux sont actuellement en cours de lancement ou de réalisation ce qui permet d'estimer à 1500 logements nouveaux déjà lancés.

Le chiffre réel de nouveaux logements sur le territoire communal est donc estimé à 3960 (2460+1500) dont 2413 logements sociaux (1560 + 751).

Par ailleurs, les OAP (dont les chiffres fluctuent selon les parties du dossier) prévoient quant à elles 1629 logements dont 853 logements sociaux. Sur ces 1629 logements :

- 782 sont prévus à Cazaux (50 en U et 732 en 1 AU et 2 AU),

- 773 au centre bourg (510 en 1AU et 263 en U)

- 74 au Pyla (2AU).

Le nombre de logements prévus résulte de besoins d'accueil de nouveaux habitants surévalués, les engagements pris au titre du PLH portent sur 2 séquences soit 12 ans alors qu'un seul PLH est actuellement opposable ; ce doublement n'a pas de légitimité. Ce nombre doit être revu à la baisse car les engagements pris par la Commune (SCoT, PLH, Contrat de mixité sociale) n'exigent pas une telle volumétrie. Par ailleurs, même en zonage « à urbaniser » donc différé dans le temps, la répartition géographique est trop déséquilibrée au détriment de Cazaux.

5) La consommation d'espace naturels agricoles et forestiers (ENAF), 129,76 ha ont été consommés entre 2013 et 2022 qui se répartissent en :

- 79% pour le Bourg de la Teste, 15% pour Cazaux, 6% pour Pyla,
- 49,7% pour l'habitat, 32,8% pour l'économie et le tourisme, 17 % pour les loisirs, équipements.

A cet effet ont été utilisés :

- 67,2 ha d'ENAF (51,8%) en majorité pour l'économie, le tourisme, l'habitat...
- 62,5 ha d'espaces déjà artificialisés dont 44,3 ha alloués à l'habitat.

Le PLU 2025 mobiliserait encore **36,85ha d'ENAF** de 2025 à 2037 ce qui est présenté dans le PLU comme étant au-delà du ratio SRADDET et SCoT de – 54% .

Commentaire :

Depuis 2011, les manifestations du changement climatique (sécheresses, épisodes pluvieux, tempêtes...) se renforcent. Elles rendent encore plus nécessaire le maintien en terres naturelles de surfaces les plus importantes possibles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et leur écoulement naturel via les crastes et le canal des Landes.

De plus différentes OAP (opérations d'aménagement programmé) impactent les périmètres protégés ou réglementés :

- ZPENS (zones de préemption de l'espace naturel sensible ENS) à Cazaux ouest près du canal des Landes
- NATURA 2000 , ZNIEFF (OAP Cazaux)
- PPRSM (Prés salés ouest et Bordes-est)

En outre, les projets de déclassement des « espaces boisés classés » du projet de parking au Pyla (situé en zone ZNIEFF et NATURA 2000) et celui du Golf d'Arcachon -la Teste impactent négativement les espaces protégés.

La bande inconstructible eu droit du mitan des crastes en zone urbaine (1,5mètre) est notoirement insuffisant notamment pendant les périodes de montée en charge des eaux pluviales et de remontée des nappes souterraines. Cette distance doit a minima être portée entre 4 et à 5 mètres voire plus.

Au total, la lutte contre l'artificialisation des sols passe par la réduction de l'urbanisation prévue par le PLU des espaces naturels, agricoles et forestiers, des espaces boisés classés et des abords des crastes.

6) Concernant le zonage, la zone urbaine ou à urbaniser est de 1826,85 ha et le passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser est de 99,18 ha tandis que le passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle est estimée à 270,84 ha. La balance est donc présentée comme positive de 171,66 ha au profit des ENAF.

Le passage de zone agricole ou naturelle en **zone urbaine** est prévu près du port le Rocher, du pôle nautique, de la maline, du port central, d'une partie de l'hippodrome, du zoo... qui sont déclarées comme correspondant à des zones urbaines (en raison de leur vocation, de leur densité, ou des formes urbaines existantes).

Le passage de zone agricole ou naturelle en **zone à urbaniser** répond aux objectifs de développement de l'habitat notamment pour les logements sociaux dont le nombre ne peut être réalisé dans les seuls espaces déjà urbanisés ou à urbaniser.

Le passage de zone urbaine ou à urbaniser en **zone naturelle ou agricole** avec 270 ha concerne notamment la pinède de Conteau (227 ha) mais aussi deux espaces sur la façade littorale, trois espaces vers les Bordes, le cimetière...

Commentaire : Les espaces concernés par le transfert de zone naturelle en zone urbaine ou à urbaniser ainsi que les arguments invoqués ne sont pas acceptables. Localisés en façade maritime ou dans les espaces arborés à proximité du zoo ou de l'hippodrome, cette urbanisation à venir va augmenter le territoire soumis au risque de submersion marine et/ou accroître considérablement le risque d'inondation par destruction forestière et également réduire fortement les capacités d'absorption du carbone.

Malgré le transfert en ENAF ci-dessus largement expliqué par l'effet Pinède de Conteau, il est nécessaire de maintenir au maximum en zone naturelle ou agricole des espaces prévus à l'urbanisation pour favoriser l'infiltration des eaux de surfaces et répondre au risque de submersion marine. Les OAP prévues telles que la « façade littorale, le Cap des Landes rue du Coutoum, Bordes est, la Humeyre, Cazaux ouest canal, centre et nord » doivent être revues à la baisse.

7) Les Opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les zones ouvertes à l'urbanisation fixent un nombre minimum de logements et ont pour objectif d'assurer une densité maximale et doivent identifier les aménagements nécessaires à la protection des lisières ou interfaces .

Le PLU comporte 5 OAP sectorielles en renouvellement urbain , 7 sites d'OAP en extension urbaine et 1 site d'OPA thématique économie en zone d'activité (Safran/Aérodrome de VilleMarie).

Leur zonage concerne à la fois des zones U urbanisables mais aussi en zone à urbaniser 1 AU et 2 AU.

Commentaire : Chacune des OAP sont à des degrés variés concernées par les risques suivants : dégradation de la ressource en eau, destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt faunistique et floristique, perte de continuités écologiques, augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et augmentation du phénomène d'inondation, intensification des facteurs déclenchants et/ou aggravants du phénomène de retrait-gonflement , augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt, augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores, augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES, modification du paysage local, augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine, augmentation des rejets d'assainissement .

Dans le détail, plusieurs OAP sont impactées notamment par les risques suivants :

- risque de submersion marine (PPRSM) pour la façade maritime Prés salés ouest, Humeyre, Bordes est),
- risque d'inondation remontée des nappes et débordement d'eaux pluviales (Cap des Landes, Lède de la Seuve, Cazaux ouest Canal),
- atteinte à la biodiversité (Prés salés ouest, Cazaux nord 2, Secary)
- atteinte avérée ou potentielle de zone humide (Prés salés Ouest, Lède de la Seuve, Secary, Jaumar Pins de Cazaux,
- risque vulnérabilité aux « feux de forêt » compte tenu de la proximité des OAP des espaces forestiers (Lède de la Seuve, OAP de Cazaux
- risque d'exposition au bruit et de risques technologiques (conduites de gaz) pour les OAP de Cazaux.

Au plan des **incidences sur l'environnement**, le Rapport de présentation, à quelques exceptions près, minimise leurs effets sur les zones humides, les zones protégées, les habitats faunistiques et floristiques. L'étude détaillée du « diagnostic écologique » réalisé en 2024 fait clairement apparaître ces enjeux.

Par ailleurs, **les nombreux risques** sont mentionnés mais les mesures annoncées pour y répondre relèvent le plus souvent de l'incantation ou du catalogue de bonnes intentions.

8) L'impact environnemental global du PLU

Commentaire : Celui-ci est sous-estimé dans les documents synthétiques (Explication de projet, Résumé non technique, présentation des OAP) du Rapport de présentation du PLU.

Le **diagnostic écologique notamment faunistique et floristique** joint en annexe au Tome V (Incidences, mesures et indicateurs de suivi) fait apparaître sur les 18 sites étudiés qui deviendront 13 OAP des limites méthodologiques ; les relevés ont été effectués en mars (hors saison pertinente) voire absents (sites privés et clôturés). Enfin le site de la façade littoral n'a pas fait l'objet de ce diagnostic.

*L'étude conclut à des enjeux sur les habitats naturels forts voire très forts sur plusieurs sites à urbaniser notamment en proximité **de zones humides** avérées ou potentielles (OPA des Pré-salés ouest, Lède de la Seuve, JAumar Pins de Cazaux, Cazaux ouest-canal, Cazaux nord 1.*

*La **ressource en eau potable** est clairement mentionnée dans le Rapport de présentation comme non compatible avec les projections démographiques du SCoT à 2040 notamment en période estivale alors que de nouveaux forages sont d'ores et déjà prévus par la COBAS. Il s'agit là d'une alerte majeure : le territoire ne peut accueillir autant de nouveaux logements et donc de nouveaux habitants permanents notamment avec l'effet accroissement des besoins d'eau en période estivale.*

*En **assainissement**, les capacités de traitement des stations d'épuration sont déjà utilisées à plus de 80% La gestion insuffisante des eaux pluviales et de remontée des eaux souterraines ont conduit et conduiront à la saturation du réseau d'eaux usées et aux débordements déjà constatés en 2023.*

L'accroissement des espaces artificialisés générés par le PLU va accroître les volumes d'eaux pluviales et les remontées des nappes souterraines et donc les risques de débordement et de mélange avec le réseau des eaux usées observés à plusieurs reprises ces dernières années lors des épisodes pluvieux.

Le développement capacitaire des réseaux d'assainissement constitue un préalable au développement de l'urbanisation.

*L'accroissement de la population va générer une **augmentation des GES, de la pollution de l'air** et une dégradation des conditions pour la santé humaine. Les capacités de stockage du carbone vont diminuer avec l'urbanisation et la réduction concomitante des espaces forestiers et plus généralement la réduction des ENAF et des EBC.*

***L'impact environnemental global du PLU** est clairement sous-estimé dans les hypothèses de construction du PLU. La Commune présente de nombreux secteurs vulnérables aux risques de débordement des cours d'eau, aux remontées des nappes souterraines (partie est du bourg de la Teste) notamment. Le réchauffement climatique va avoir des conséquences directes sur la sécheresse, les feux de forêt, les ressources en eau potable et la montée progressive du niveau de la mer sans oublier les épisodes pluvieux (référence centenaire) qui vont se révéler de plus en plus nombreux.*

Au total les capacités environnementales d'absorption des impacts écologiques du PLU sur le territoire sont clairement surestimées. Alors que les différents dossiers du Rapport de présentation mettent en évidence les enjeux et menaces qui portent sur la capacité du territoire à soutenir une population nouvelle aussi nombreuse, le projet de PLU n'en tire pas les conséquences nécessaires.

*9) Par **ailleurs l'analyse des avis des PPA** (personnes publiques associées) formulées sur le PLU arrêté le 10 avril 2025 et accessibles depuis le 21 août sur le site de la Commune montre à l'évidence que celui-ci, recueille de nombreuses réserves, voire d'avis défavorables. Les amendements et modifications demandées sont substantielles et concernent les hypothèses d'élaboration, les erreurs et incohérences entre les différents dossiers, les problèmes méthodologiques de conception, la non-conformité à la Loi Littoral et le respect des espaces protégés et plus globalement la sous-évaluation de ses impacts environnementaux.*

CONCLUSIONS – COMMENTAIRE GENERAL

Ce PLU doit être revu à la baisse en termes de projection démographique, en termes de nombre d'habitants supplémentaires, de logements à construire, d'artificialisation des sols au travers de l'urbanisation de zones naturelles et agricoles.

Il est nécessaire de rechercher un équilibre entre le développement urbain et la sauvegarde de l'environnement naturel déjà fortement sollicité au cours des années passées. Il s'agit de passer d'une logique d'attractivité à une notion d'habitabilité de ce territoire et d'en tirer les conséquences au plan des objectifs d'aménagement.

Ce PLU ne se place pas suffisamment dans une perspective de longue durée permettant d'anticiper au mieux les risques inhérents aux effets du changement climatique et à la prévisible montée en puissance des catastrophes naturelles.

La sauvegarde du patrimoine maritime, forestier et culturel exceptionnel de la Commune doit être un repère essentiel dans la détermination des choix d'aménagement de notre territoire en abandonnant la logique destructrice du surtourisme productiviste au profit d'une perspective de développement durable tenant compte d'un massif forestier à régénérer, de la dynamique des eaux de surface et souterraines, de celle des eaux marines, et de la préservation des zones humides et de la biodiversité.