

Madame, Monsieur l'Enquêteur public,

Je souhaite formuler mes observations concernant le projet de révision du PLU de La Teste-de-Buch, et plus particulièrement l'opération de 50 logements prévue dans le quartier des Bordes, à proximité de l'Impasse des Perdrix.

Plusieurs points critiques méritent, selon moi, une attention particulière :

1. Accessibilité insuffisante : le quartier reste desservi uniquement par le franchissement de la voie ferrée. Cette contrainte constitue un risque majeur pour l'intervention des secours lorsque la barrière est fermée. De plus, le maillage Nord/Sud prévu par l'OAP repose sur la domanialité d'espaces privés, ce qui rend incertaine sa faisabilité.
2. Risque de submersion marine et zones humides : le site est inclus dans le périmètre du Plan de Protection du Risque de Submersion Marine du Bassin d'Arcachon. Un diagnostic zones humides est obligatoire en amont de toute urbanisation, or il n'a pas encore été réalisé. Ces contraintes hydrauliques renforcent la vulnérabilité du secteur déjà exposé aux fortes pluies.
3. Contraintes géotechniques : l'OAP signale la présence d'aléas liés au retrait-gonflement des argiles ainsi qu'au risque de remontée de nappe. Ces risques imposent des mesures constructives lourdes et coûteuses, peu compatibles avec un programme dense et socialement équilibré.
4. Absence d'équipements préalables : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place d'ouvrages de défense incendie (PEI, bâches) et par le raccordement effectif au réseau d'assainissement collectif. Or, ces infrastructures ne sont pas actuellement disponibles sur le secteur, rendant l'opération prématurée.
5. Densification inadaptée : le passage du terrain de 2AU à 1AU s'effectue sans amélioration de l'accessibilité. L'ajout de 50 logements accentuerait une densité déjà élevée, en contradiction avec le caractère pavillonnaire du quartier.
6. Atteinte environnementale et paysagère : l'OAP impose de préserver un îlot boisé central et de maintenir un corridor écologique. Le projet, en l'état, prévoit un déboisement significatif qui fragiliserait la biodiversité et porterait atteinte au cadre paysager, en particulier sur l'Impasse des Perdrix (zone NV).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, risques naturels, contraintes techniques, insuffisance d'équipements, atteinte environnementale, je considère que ce projet n'est pas adapté aux spécificités du site et demande que ces observations soient intégrées à l'évaluation du PLU.

Je vous remercie de votre attention et reste à disposition pour tout complément d'information.