

Fédération S.E.P.A.N.S.O. Landes

Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)

Siège social : 1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte



Cagnotte, le 26 avril 2013

Monsieur Daniel Decourbe
Commissaire enquêteur
c/o Monsieur le Maire
Mairie – Place Saint-Nicolas
40130 CAPBRETON

Objet : enquête publique relative à la 2^{ème} modification du PLU

Observations adressées à l'attention de du Service Urbanisme : urbanisme@capbreton.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur,

La Commune de CAPBRETON nous a transmis par courrier en date du 28 février 2013 les documents relatifs au projet de deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune. La commune précisait d'ailleurs qu'elle était disposée à répondre à nos questions. Malheureusement la SEPANSO n'a pas été en mesure de produire un avis en temps opportun pour que ses observations puissent être jointes au dossier mis à la disposition du public.

Notre absence de réponse ne signifie toutefois pas que nous acceptons le projet en l'état.

Nous remercions les responsables de la commune pour la confiance qu'ils accordent à notre association en nous transmettant pour avis les documents qui seront présentés ultérieurement dans le cadre d'une enquête publique. Cependant la SEPANSO souhaite attirer l'attention sur des points sujets à caution. On peut observer que la commune a à la fois des préoccupations sociales (logement social en premier) et des préoccupations mercantiles (projet commercial en premier).

Même si les plans fournis ne sont probablement clairs que pour ceux qui connaissent très bien la commune (problèmes d'échelle et de couleur) il saute aux yeux immédiatement que la commune accepte l'étalement urbain en sacrifiant des espaces naturels, alors que chacun s'accorde, ministres et Président de la République en tête, pour affirmer qu'il faut cesser de consommer des espaces naturels

1 – Observations générales : Présentation des documents

Si la note de présentation comprend les éléments indispensables réglementairement, par contre le rapport de présentation ne comprend pas l'état des lieux permettant d'appréhender les nouveaux projets de la commune. Dans ces conditions les personnes qui s'intéressent au projet sont vite découragées. Sans la photo « avant » et la photo « après » il est difficile d'analyser et de juger. Surtout lorsque la commune décide d'anticiper sur une Loi pas encore adoptée ! Mais il est vrai que gouverner, c'est prévoir !

Une fois de plus, la SEPANSO constate que l'articulation SCoT – PLU est en défaut dans le département des Landes. En effet, dans le cas présent, alors qu'on travaille sur le SCoT de MACS (dont l'enquête publique n'a pas encore été annoncée sauf erreur de ma part), arrive sur le chantier le PLU de Capbreton. Est-ce que les élus ne mettent pas la charrue avant les bœufs ? Ou bien est-ce que le Président de MACS considère que le projet de SCoT sera validé tel quel et qu'il n'y aura par conséquent aucun problème pour le PLU de Capbreton ?

La SEPANSO observe que la modification n° 2 concerne un ensemble de projets, dont un projet commercial de grande ampleur. Compte tenu de l'importance de ce dernier, n'aurait-il pas dû faire l'objet d'une enquête publique distincte ? Nous reviendrons ultérieurement sur ce sujet dans nos observations particulières.

2 – Observations particulières :

2.1. L'intégration des prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT porté par la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud des Landes (arrêté du 06/12/2023) pour la création de logements sociaux

La création de logements sociaux ne résoudra pas les besoins plus ou moins bien identifiés d'accueil de salariés saisonniers.

2.2. La demande de dérogation adressée au Président de la communauté de communes Marenne Côte Sud des Landes d'ouvrir la zone AUCf à l'urbanisation.

Monsieur Eric Kerrouche, 1^{er} adjoint au maire en charge de l'urbanisme est l'élu de la commune de Capbreton en charge du projet. Il s'adresse au Président de la communauté de commune Marenne Côte Sud des Landes qui n'est autre que lui-même pour obtenir l'ouverture de la zone AUCf à l'urbanisation.

Selon la note de présentation transmise à la SEPANSO : *« Cette modification vise, par ailleurs, à faciliter la réalisation d'un projet d'intérêt général par l'ouverture de la zone AUCf, qui accueillera une zone de commerce et de service portée par la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud. Cette ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du plan de zonage du PLU, une modification du règlement de la zone, ainsi que la création d'un emplacement réservé. »*

Cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale car elle est considérée comme ayant une « portée limitée ». La SEPANSO constate qu'il s'agit d'une zone forestière et considère qu'il s'agit d'un étalement urbain par grignotage d'une zone naturelle.

La commune et la communauté de communes affirment, sans le démontrer, qu'il s'agit d'un projet d'intérêt général. La SEPANSO tient à souligner que divers élus soutiennent ici ou là la création d'un projet d'intérêt général. La SEPANSO tient à souligner qu'il existe ici ou là des friches commerciales pour lesquelles les responsables politiques et administratifs sont bien en peine d'agir, sauf lorsque commencent à se poser des questions de sécurité dans ces anciens commerces. On ne peut s'empêcher de penser à la SEPANSO que l'on a affaire à une mode qui succède à celle des Zones Industrielles, suivie de celle des Zones Artisanales, et enfin de celle des Zones d'Activités. Nous connaissons hélas les réussites et les échecs environnementaux des Zones !

Le projet apparaît dans le cadre d'une Zone d'Activité Economique dont la définition n'apparaît dans aucun texte réglementaire français si nous en croyons les recherches effectuées avec notre moteur de recherche, lequel nous a toutefois permis de découvrir la réglementation wallonne ! Est-ce que ce concept original a été introduit pour vérifier si la vigilance de la SEPANSO restait intacte, pour constater que l'administration ne dispose plus de tous les moyens nécessaires pour exercer son contrôle de légalité, etc ?

Les incidences de l'artificialisation de cette zone méritaient une analyse environnementale plus complète que celles produites : sol, eau et air (voire élévation de température). Par ailleurs il convenait également comme pour tout projet d'urbanisme de justifier que le projet correspond à un besoin réel et n'impacte pas l'existant : 37 500 m² c'est tout de même une surface importante ! La Communauté de Communes acquiert la maîtrise foncière par l'achat de terrains privés ; est-ce que les collectivités territoriales ne réalisent pas une opération financière en devenant en quelque sorte des promoteurs immobiliers ? La modification de l'urbanisme devrait permettre ainsi de réaliser des plus-values. Impossible de ne pas observer que les études (environnement, hydrogéologique et hydrauliques) ont été réalisées avec des financements publics. Si l'opération immobilière voit le jour, il sera intéressant d'examiner son bilan financier.

Et puisqu'on parle des études, la SEPANSO observe que les élus n'ont pas suivi les recommandations du Bureau d'Etudes : ETEN, qui a identifié un milieu fréquenté par la fauvette pitchou et l'engoulement d'Europe, préconise de limiter le projet sur la bordure est de la voirie existante, de limiter l'emprise, et de préserver les corridors écologiques. On arrive ainsi à la conclusion qu'il ne faut pas couper la parcelle AH 268 avec une voie de circulation. Pourquoi les élus sont-ils arrivés à une autre conclusion ?

L'étude environnementale est particulièrement intéressante car elle permet de réaliser que le PLU en vigueur repose en fait sur une erreur ou une insuffisance d'analyse : au vu des données actuelles à disposition du public on comprend que le PLU n'aurait pas dû classer ce secteur remarquable du point de vue de l'environnement en UCb et AUc. La SEPANSO interroge donc les élus locaux afin de savoir s'ils vont anéantir SANS ENVISAGER LA MOINDRE COMPENSATION la biodiversité dans ce secteur au profit d'activités commerciales.

Le Document d'Aménagement Commercial qui est étrangement silencieux sur l'énergie et sur l'économie des ressources naturelles est présenté succinctement : a-t-il pu être validé alors que les problèmes environnementaux (gestion des eaux pluviales...) sont bien mis en évidence sans que l'on ait la certitude que les propositions d'aménagement seront pertinentes ? Le projet semble bénéficier d'un habillage environnemental plus que sommaire qui ne saurait convaincre la SEPANSO. Ce projet ne devrait-il pas faire l'objet d'une enquête publique spécifique ? Compte tenu de son importance, il ne semble pas logique

La SEPANSO rappelle que la commune a déjà anéanti une partie de cet espace forestier pour le projet de voirie C.D. 3. Le terme « grignotage » utilisé antérieurement est bien justifié.

.../...

La SEPANSO émet donc un avis défavorable au projet en rappelant que l'objectif de zéro artificialisation a été affiché par le gouvernement. En tout état de cause, la SEPANSO estime qu'il convient que la commune précise que si les activités commerciales sont abandonnées sur cette zone, la zone devra retrouver son aspect initial. Nous avons dénoncé les friches industrielles ; pour les mêmes raisons nous dénonçons les friches commerciales (alors que nous connaissons la crise, la multiplication d'investissements s'adressant à une population dont les revenus baissent semble une erreur économique.

Enfin la SEPANSO regrette ce nouveau projet qui va imposer un défrichement (encore une demande « au cas par cas » puisqu'on a affaire à une surface de moins de 25 hectares ! Procédure que nous contestons ! (Nota Bene : le gouvernement a consulté les citoyens sur son nouveau projet visant à protéger les forêts en imposant un processus transparent...). La SEPANSO attire l'attention une nouvelle fois sur le risque d'incendie de forêt qui est souvent plus important à proximité des espaces très fréquentés. De plus il va falloir « nettoyer » les parcelles adjacentes aux constructions, autrement dit encore sacrifier des surfaces naturelles et porter atteinte à la biodiversité.

2.3. Disposition en faveur du commerce (document transmis à la SEPANSO)

« La règle en vigueur ne permet pas le réaménagement intérieur des magasins existants. La règle actuelle, en zone UCb, limite la surface de vente et de réserve à 300m². Ainsi, il est proposé d'instaurer la possibilité d'augmenter la surface de vente des commerces existants, sans la création de surface de plancher supplémentaire. Cette modification permet de rendre compatible le PLU avec le DAC voté par MACS, et aux commerces de se moderniser tout en limitant leur extension. »

Nous sommes désolés, mais nous ne comprenons pas bien : est-ce que cela signifie que la réserve du commerce sera ailleurs ?

2.4. Ajustements, corrections et mise à jour

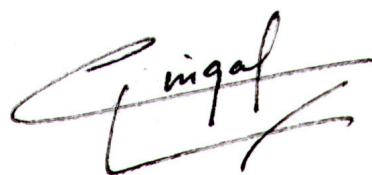
- Protection des zones proches du Boudigau : le classement des parcelles en zone UCb semble logique. Avec l'élévation du niveau de la mer, l'évacuation des eaux risque d'être parfois problématique. J'ai eu l'occasion d'évoquer ce risque lors de la réunion du CODERST où fût traité le risque aux abords du Bourret. La commune aurait sans doute intérêt à rappeler aux propriétaires que les abords du Boudigau sont une zone à risque.
- Les autres modifications n'appellent pas de remarques particulières, surtout lorsque les programmes ont été réalisés !

Conclusion :

En l'absence d'une présentation satisfaisante des demandes et des besoins, et d'une analyse avec présentation de solution alternative, la SEPANSO ne peut pas cautionner le projet de réalisation d'une zone commerciale par le défrichement d'une zone forestière.

La SEPANSO LANDES espère que Monsieur le Commissaire rendra un avis qui sera inspiré par le souci de développement durable de la Commune de Capbreton.

En vous remerciant pour l'attention que vous accorderez à nos observations, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cingal' with a stylized flourish underneath.

Georges CINGAL

Président Fédération SEPANSO LANDES

Secrétaire Général Adjoint Fédération SEPANSO AQUITAINE

Administrateur France Nature Environnement

Membre du Comité Economique et Social Européen

00 33 (0)5 58 73 14 53

georges.cingal@wanadoo.f