



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)
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE

De la Nature et des Hommes



www.sepanso40.fr

Cagnotte, le 26 août 2014

Monsieur Bernard Esquer
Commissaire enquêteur
Mairie de Biscarrosse
149 avenue du 14 juillet
B.P. 40101
40601 BISCARROSSE CEDEX

Transmission électronique :

Site officiel : biscarrosse@ville-biscarrosse.fr

Service urbanisme : d.bogen@ville-biscarrosse.fr et e.bossy@ville-biscarrosse.fr

Objet : Enquête publique – Dixième modification du Plan d'occupation des sols. Enquête du lundi 28 juillet 2014 au vendredi 29 août

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Permettez-nous en premier lieu d'attirer votre attention sur le fait que nous n'avons pas trouvé d'information sur cette enquête publique sur le site Internet de la commune, pas même l'avis d'enquête ! Ensuite il semble que la commune batte le record départemental du nombre de modifications de son Plan d'Occupation des Sols. La Fédération SEPANSO Landes espère qu'il s'agit de l'ultime demande de la commune et que le projet de Plan Local d'Urbanisme pour lequel la SEPANSO 40 souhaite être consulté sera bientôt disponible.

Nous avons toutefois examiné le dossier en toute objectivité et nous vous invitons à étudier nos observations :

I - Evolution des termes et rectification d'erreurs

1a : SDP remplace SHON dans tous les articles

1b : SHOB disparaît et est remplacé ici par emprise au sol à la zone Lapuyade (ZA au modifs 5 et 8 : réintégration de la notion de permission d'une seule implantation des constructions en limite séparative

1b2 : réintégration dans une zone III NAec3 à la ZAC Lapuyade du règlement concernant l'implantation de constructions pavillonnaires identique à celui des zones UC

2) superficie minimale : en raison d'une situation complexe engendrée par la loi ALUR, seront exclus de la règle de superficie minimale les lots d'un lotissement autorisé.

3) Plan d'épannelage du boulevard des Sables (Biscarrosse Plage) : *Il est bien difficile d'imaginer ce que seront les nouveaux aspects des façades suite à la modification de la règle d'épannelage imposée aux architectes en ce qui concerne les gabarits.*

4) Développement de l'offre hôtelière en zone UCa : La réglementation locale est considérée comme trop restrictive. Les nouvelles règles seront moins contraignantes en matière de densité, hauteur et stationnement.

5) Surface de vente des commerces en zone UB : La limite actuelle est de 300 m² de surface de vente. Sans le dire, le texte suppose que cette limitation a entraîné la disparition de la seule surface de vente alimentaire de Biscarrosse Plage et une augmentation de la circulation vers le Bourg et au Bourg. La commune propriétaire de la parcelle concernée, désireuse de projeter un nouveau commerce prévoit de modifier le règlement appliqué au terrain de 3580m² concerné boulevard des Sables.

II – Evolution du zonage

- 1) page 10 concerne les zones naturelles III NA, III NAa, III Nab

« une seule implantation sur limite séparative latérale est autorisée tout en respectant les distances minimales par rapport aux autres limites séparatives.

La limite arrière n'étant pas une limite séparative latérale. Par contre, les annexes pourront s'implanter sur la deuxième limite séparative latérale sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 30 m², et être implantées à au moins 20 m de l'alignement existant ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées. »

- 2) page 11 : « Pour le sous secteur IIINAec3 : «en ordre semi-continu : une seule implantation sur limite séparative latérale est autorisée tout en respectant les distances minimales par rapport aux autres limites séparatives. La limite arrière n'étant pas une limite séparative latérale. »
- 3) page 12 : «Le nouveau texte concerne les implantations en surface maximale et distances aux limites séparatives et aux hauteurs.

« Par contre, les annexes pourront s'implanter sur la deuxième limite séparative latérale, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 30 m², et être implantée à au moins 20 m de l'alignement existant ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées. Lorsque la construction est contiguë à une limite séparative latérale ou arrière, sa hauteur dans la bande (contiguë) de 0 à 3 m ne doit pas excéder 4 m; au delà de cette bande de 3 mètres comptés à partir de la limite, s'applique la règle de l'implantation en ordre discontinu »

- 4) Page 13 : Les surfaces minimales des parcelles constructibles ne seront pas applicables sur les divisions primaires des lotissements anciens.
- 5) Page 14 : Les dispositions du chapitre IA3 sont précisées.
- 6) Page 15 : Développement de l'offre hôtelière en zone UCa. L'emprise au sol ne peut excéder 45% (hors les piscines)- hauteur maxi 10 m aux gouttières et les combles ne seront pas aménageables – 0,5 place de stationnement par chambre.

Page 16 : Pour les hôtels, le COS est porté à 0,75 au lieu de 0,40 précédemment (0,40 toujours valable pour les restaurants)

page 17 : Boulevard des Sables : Pour atteindre les 3580 m² du projet de vente alimentaire, une parcelle de la zone Uba (limité à 300 m²) passe en zone UB non limitée.

Observations et conclusions de la Fédération SEPANSO :

1° - La Fédération SEPANSO Landes est particulièrement préoccupée par les conséquences à Biscarrosse Plage du projet de nouvelles dispositions du POS.

Depuis 18 000 ans (dernier âge glaciaire), suite au réchauffement du climat, l'océan n'a fait que reprendre les territoires émergés précédemment constitués (cf/ exposition au musée archéologique de Brassempouy – 40), après une pause de 6000 ans, le grignotage reprend aidé par le réchauffement anthropique rapide reconnu aujourd'hui.

Dans le quotidien Sud-Ouest du 13 août 2014 sous le titre « *Les propriétaires se soucient du littoral* » (illustré avec une photo d'archives de la ville de Biscarrosse) on peut lire que l'association des propriétaires de Biscarrosse Plage s'intéresse à la protection du littoral pour les années à venir. Elle souhaite se tenir au courant des travaux menés par les instances extérieures pour la protection du littoral, du trait de côte qui reste d'actualité suite aux intempéries de l'hiver dernier qui ont rogné la plage.

Le très récent article du journal Sud-Ouest du 21 août 2014 intitulé « *L'océan à l'assaut des plages* », rapporte que les conséquences de ces assauts répétés, sont considérées comme très inquiétantes par :

- a) le fonds national d'aménagement et de développement du territoire et le ministère de l'Ecologie qui ont débloqué des fonds
- b) Le Groupement d'Intérêt public littoral Aquitain
- c) L' Observatoire de la côte Aquitaine
- d) Le syndicat intercommunal du Bassin d' Arcachon et de nombreuses communes.

On peut lire : « une succession de tempêtes qualifiées « d'exceptionnelles » et qui a accentué l'érosion du trait de côte, un phénomène naturel inexorable que l'on retrouve partout à l'échelle du globe. »

« La disparition du vieux Soulac, l'ancien Bourg de Bias abandonné par ses habitants en 1772 »... « A Biscarrosse, après le passage de Christine (3 et 4 mars 2014) la dune a reculé de 5 mètres et son pied s'est enfoncé de 3,2 m, engendrant un phénomène de falaise et laissant, ce qui restait des escaliers, dans le vide.

Tout cela a entraîné le travail de cinq tombereaux et trois tracto-pelles pendant plusieurs semaines et il n'a pas été possible de tout réaménager à l'identique. La semaine dernière (11-17 août), à la faveur de grandes marées, les vagues ont repris d'assaut les dunes...

Le coût global de ces travaux a été estimé à 500.000 € à Biscarrosse et 7,2 millions d' € en Aquitaine.

La dernière ligne conclut : « Une étude vient de démarrer ! »

La Fédération SEPANSO Landes considère que toute prise de décision de construire dans la zone des 500 m doit attendre le résultat de cette étude.

2° - Par ailleurs la Fédération SEPANSO Landes a relevé divers points litigieux dans le 10^{ème} projet de modification du P.O.S. présenté dans cette enquête publique :

2.1. Le nouveau plan d'épandage du Boulevard des Sables à Biscarrosse-Plage montre qu'il est prévu de donner de nouveaux permis de construire à moins de 500 m du littoral.

Un lotissement dans cette zone pourra être très dense en raison de l'abolition de la règle de superficie minimale. Le même raisonnement peut-être tenu concernant l'extension du commerce (en dehors du fait bénéfique de la limitation des emplacements que ce commerce devrait entraîner).

On peut à ce propos relire l'article du Canard enchaîné publié le 20 août 2014 « *Ces élus qui veulent jeter la loi littoral à la mer* » où il est question de « *petits malins qui déjà s'engouffrent dans les brèches de la loi actuelle* ».

Comme il est fort probable, si le grignotage du trait de côte se poursuit et se généralise, une question se pose à la lumière de ce que vivent actuellement les propriétaires de l'immeuble « Le Signal » à Soulac dont l'esplanade primitive rassurante de 200 m a disparu dans les flots : Quelle (s) instance (s) remboursera (ont) les bénéficiaires ou leurs héritiers, des permis de construire ? Les contribuables devront-ils encore, être sollicités pour payer les conséquences des aveuglements des élus, voulant nier les évidences ?

En conséquence, et tenant compte des réalités, la Fédération SEPANSO 40 est radicalement défavorable à toute précipitation conduisant à une densification urbaine à moins de 500 m de l'océan.

2.2. Sur les conséquences des nouvelles dispositions de construction en zones naturelles IIINA

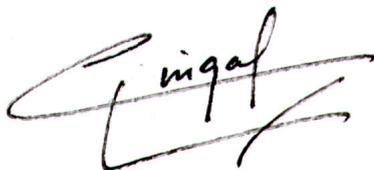
Nous craignons que l'autorisation de construire sur les limites séparatives de ces zones n'entraîne l'augmentation de leur surface artificialisée.

Dans ce cas la Fédération SEPANSO Landes est tout à fait défavorable à ces modifications de textes.

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



Alain Caillet
Vice-Président



Georges Cingal
Président