



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 6 juillet 2023

AVIS DE LA SEPANSO SUR LA DEMANDE DU PROJET D'AMENAGER PA 040 150 22 X0002 DEPOSE PAR STEPHANIE BARNEIX GEYER.

En cohérence avec l'avis défavorable donné à la modification 1 du PLU de Léon, la SEPANSO confirme son opposition au projet d'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs de 18 emplacements exploités en gestion hôtelière.

Sur la forme :

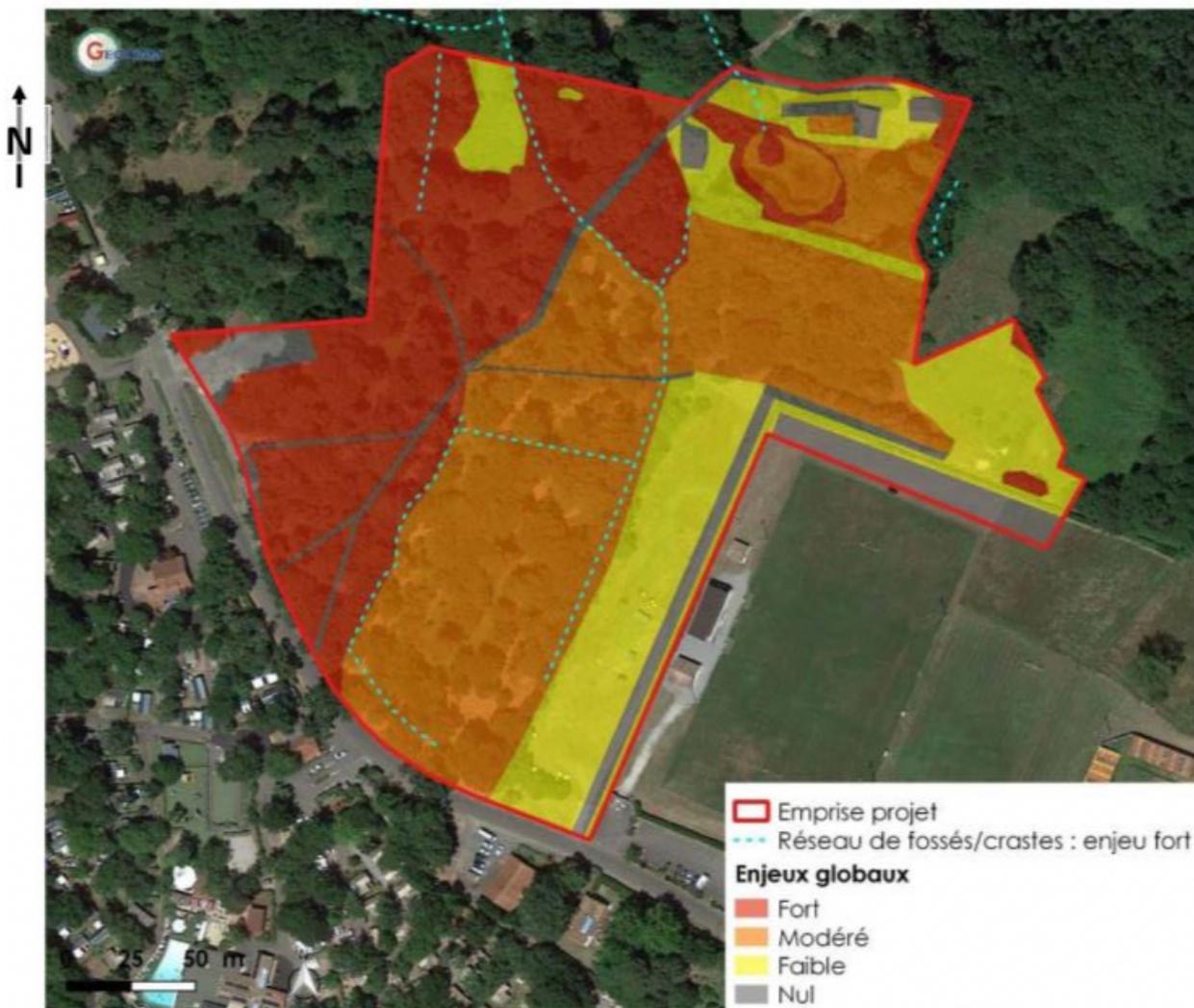
Le projet d'aménagement a subi de nombreuses modifications depuis la version initiale de 2017, à tel point que la dernière version 2023 semble dissimuler de nombreuses informations :

- - Le dossier présenté sur la demande de projet d'aménager est différent de celui présenté sur la demande de défrichement : l'assiette du projet n'est pas la même (50013 m² ou 55882 m² ?), la contenance du parking n'est pas la même ni le nombre de personnes accueillies.
- - La fin de la consultation du public pour le défrichement est antérieure à la consultation du projet d'aménager d'une semaine complète. Comment prendre une décision sur le défrichement, alors que le projet d'aménagement n'est pas signé et fait l'objet d'une forte opposition du public ?
- - une demande de défrichement est déposée à la Préfecture des Landes, alors que la notice du projet PA2 indique page 35 : « l'intégralité du boisement est conservée, sauf dans le bois de petits chênes qui sera éclairci pour permettre l'implantation des écolodges. » Alors ?
- - Pourquoi les terrains de l'accrobranche sont-ils inclus dans le projet si aucun usage n'en est fait ? Attend-t-on la fin du bail commercial pour agrandir le parc ?
- - Que devient la piscine qui ne figure plus sur les plans alors qu'il est indiqué qu'elle reste dans le projet ?
- - Les emplacements sont réduits à 18 : qu'en est-il de la rentabilité du projet ? Y-a-t-il risque de friche touristique ?

Lors de son avis motivé relatif à la modification 1 du PLU de LEON, le commissaire enquêteur considère : « -le projet PALOMA ayant été soumis à étude d'impact par décision de la Préfète de Région, le permis d'aménager devrait être soumis à enquête publique. » Or le dossier n'est soumis qu'à une simple consultation du public, sans la publicité nécessaire pour informer la population.

Le PV de reconnaissance de bois à défricher est daté du 3 mars 2003. Il y a 20 ans ? Il me semble que ces remarques justifieraient à elle-seules d'arrêter le projet afin d'établir un dossier cohérent et une procédure juridiquement correcte.

Néanmoins, de nombreux arguments sur le fonds viennent renforcer notre avis défavorable : **Des enjeux écologiques forts** existent sur cette zone et sont relevés dans l'étude d'impact.



(Sources : Google satellite, ETEN, GEOCIAM ; Cartographie : GEOCIAM)

Les orientations du PADD du PLU de la commune de LEON indiquent :

II.D.5 : soutenir et développer l'activité touristique :

« Permettre la création de nouveaux hébergements touristiques, sous la condition que cela ne porte pas atteinte aux espaces naturels et à leur équilibre. »

Or le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (P-2023-13788) établi par PALOMA RESORT avoue : *« Un dossier de dérogation à la destruction d'un habitat d'espèce protégée (grand rhinolophe) a été déposé auprès de la DREAL en novembre 2023 ».*

Les terrains du bord du lac jouxtent une zone NATURA 2000 et une ZNIEFF. La fiche de description de la ZNIEFF de type 2 (720001981) Étang de Léon et Courant d'Huchet indique de façon claire dans son commentaire général : *« Cette ZNIEFF très riche est menacée comme tous les étangs littoraux par les évolutions naturelles qui tendent au comblement des plans d'eau, à l'eutrophisation des milieux aquatiques et à la fermeture des habitats ouverts, notamment des landes humides et tourbières. Ces évolutions naturelles sont parfois accélérées sous l'effet des activités humaines, notamment pour le maintien ou le développement des activités touristiques. »*

Cette fiche est la preuve de la vulnérabilité du secteur qui n'est pas adapté pour recevoir une résidence hôtelière.

.../...

La zone humide :

Le maître d'ouvrage répond aux observations de la MRAe : « l'implantation de projet de parc résidentiel a été étudiée de sorte qu'il évite l'ensemble des zones humides floristiques et le réseau de crastes/fossés » or, le plan d'aménagement montre bien que l'implantation des écolodges se fait autour de la mare existante. Quelle est le statut de la mare ? La notice descriptive montre une coupe de principe de restauration de la mare en page 28. Quel organisme a donné son autorisation pour les travaux envisagés : taille de ses abords proches, retrait des cyprès, plantations de saules et d'aulnes, berges adoucies, installation d'un boudin coco ?



Plan de principe de restauration de la mare

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général, conformément à l'article L211-1 du code de l'environnement :

- I. *Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer :*
 - 1° *La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;*

Il est aberrant de vouloir réaliser un hôtel sur ces terrains fragiles et protégés par la notion d'intérêt général.

Le projet déposé se situe dans une zone inondable, raison pour laquelle les écolodges sont construits sur pilotis. **Toute zone inondable est inconstructible.** Les réseaux enterrés (eau, électricité, assainissement) seront soumis à mouvements de terrains dus aux flux des eaux souterraines. Les risques de pollution du lac seront à craindre.

Le porteur du projet présente des mesures environnementales positives pour compenser les dégâts faits à la biodiversité alors qu'il ne s'agit qu'un déguisement écologique pour un projet commercial : remplacer un espace naturel planté d'arbres endémiques par des « espaces verts », dimensionner le stationnement alors qu'actuellement aucun véhicule ne stationne dans cet espace naturel ! Bel exemple de « greenwashing ».

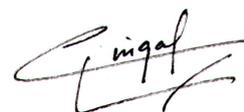
AVIS DE LA SEPANSO :

Pour toutes ses raisons, la SEPANSO émet un **AVIS DEFAVORABLE à la demande du projet d'aménagement déposé par PALOMA RESORT.**

L'autorité compétente pour autoriser le projet est la mairie de Léon. Le bulletin municipal est paru en juin ne comporte AUCUNE information, ni même allusion à cette consultation du public. Le conseil municipal n'avait d'ailleurs pas été appelé à se prononcer sur la modification¹ du PLU de LEON (adoption tacite). L'inscription du produit de la vente de ces terrains, déjà inscrit sur la programmation triennale budgétaire de la commune de Léon, laisse à penser que l'affaire serait bouclée trop rapidement et sans tenir compte des résultats de la consultation du public.

Or, une association intitulée « Non à l'urbanisation des bords du lac de Léon » a lancé une pétition par internet contre le projet d'aménagement ; elle a recueilli plus de 1600 signatures à ce jour.

En conséquence, cet avis sera donc envoyé à l'adresse ppvopaloma@leon.fr, mais sera également transmis à la Préfecture des Landes, à la DREAL Nouvelle Aquitaine et à la Préfecture de Région Nouvelle Aquitaine, garantes du respect des procédures, de la sincérité des dossiers présentés et du respect de la parole de la population. Nous demandons le retrait du permis d'aménager sur ces terrains.



Georges CINGAL
Président Fédération SEPANSO Landes
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine
1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte
+33 5 58 73 14 53
Georges.cingal@orange.fr

Copie à :

- **Préfecture des landes**
- **DREAL Nouvelle Aquitaine**
- **Préfecture de la Région Nouvelle Aquitaine**
- **Fédération SEPANSO Aquitaine**
- **France Nature Environnement Nouvelle Aquitaine**