



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 12 février 2025

Monsieur Yves Poisson
Monsieur Pascal Monnet
Monsieur Jean-Philippe Théon
Communauté de Communes
272 avenue Jean-Noël Serret
40260 Castets

Transmission électronique : enquete-publique-plui@cc-cln.fr

Objet : Enquête publique portant sur le projet de Plan d'Local d'Urbanisme (PLUi) arrêté de Côte Landes Nature (CLN) et sur l'abrogation de la Carte Communale de taler

Messieurs les Commissaires enquêteurs,

J'ai l'honneur de vous inviter à prendre connaissance des observations de la Fédération SEPANSO Landes que le dossier présenté dans le cadre de l'enquête publique qui vous a été confiée par le président du Tribunal administratif

CONSOMMATION DE L'ESPACE :

- Le PLUI de Côte Landes Nature ne respecte pas les prescriptions du SRADDET Nouvelle Aquitaine, qui demande une économie de 50% de consommation d'espaces sur les territoires littoraux.

Côte Landes Nature indique que « *le PLUI n'a pas à réitérer le travail d'intégration des documents de rangs supérieurs. Le PLUI a seulement pour obligation de présenter son articulation cohérente avec le SCOT.* »

Et plus loin : « *Ce n'est pas l'objectif de ce PLUI d'atteindre les -50% de consommation d'espaces NAF.* »

Cette argumentation est contestable.

D'une part parce que le PLUI présenté est pas conforme à la loi Climat Résilience, donc peut être considéré comme illégal.

D'autre part, de par les dispositions non respectées du SCOT Cote Landes Nature, approuvé le 5 juin 2018, modifié le 25 septembre 2023.

Le DOO du SCOT indique que le territoire se donne pour objectif de réduire de 29% la consommation foncière (de 32,9 ha par an en moyenne à une moyenne de 23,2 ha par an).

Le bilan du SCOT (délibération CLN du 4 mars 2024) fait état d'une consommation de 32,1 ha par an sur la période 2016-2022, « *Cette urbanisation a lieu en majorité en continuité de l'existant en zone aléa feux de forêt, omniprésente sur le territoire, mais assez peu au sein des centre-bourgs.* »

On peut constater que le PLUI continue dans cette orientation, en contradiction flagrante avec le DOO du SCOT.

Les zones identifiées en 1AUHb et 2Auh sont synonymes d'étalement urbain. Les dents creuses des bourgs sont transformées en zone N et servent d'alibis. Des prés, des jardins, des terrains appartenant aux maisons sont transformés sans raison réelle en zone N (voir contribution 631), alors qu'elles sont intégrées dans une zone d'habitat.

Le PLUI ne respecte pas les orientations de l'État en ce qui concerne la limitation de l'étalement urbain.

LES ZONES N : On assiste à une tendance forte de modifier les zones N (Naturelles), à laquelle nous nous opposons.

- zone Nf à Léon pour transformer en zone d'accueil de camping-car : ce terrain était couvert de pins maritimes qui sont tombés lors de la grande tempête de 2009. Il n'y a pas eu de replantation. L'eau remonte régulièrement. Transformer ce terrain en accueil de véhicules nécessiterait de remblayer (le terrain est en contrebas de la route de plus de deux mètres).
- Zone Nf à Léon en Nbot zone botanique : Le terrain comprend majoritairement des zones à enjeux environnementaux forts et modérés. Il est composé d'une zone humide floristique et comprend une mare. La construction existante sur le site est à usage de grange pour activités forestière et n'est pas prévue pour accueillir du public. La transformation de la zone nécessitera de respecter les réglementations obligatoires : étude d'impact, permis d'aménager, consultation du public.
- Hormis les campings en continuité des villages, les campings existants sont en habitation diffus ou l'extension de l'urbanisme est proscrite. Certains sont situés dans des espaces proches du rivage. Il convient donc de classer les campings en zone N, et non UK ou Ukc,

LES BORDS DU LAC DE LEON : La SEPANSO regrette que les bords de l'étang de Léon soient traités de manière différente selon la commune : Léon / Vielle Saint- Girons.

LEON, sans façade littorale n'est pas classée « commune littorale » contrairement à VIELLE ST GIRONS, avec laquelle elle partage une partie du courant d'Huchet.

Cette situation contribue à déséquilibrer la politique d'aménagement de ces rives qui gagneraient à être traitées de façon symétrique.

La commission départementale des paysages et des sites, qui propose une continuité de l'EBS sur toute la périphérie de l'étang et sur les zones N et Np sur la commune de Vielle St Girons ne donne pas d'avis sur les bords de l'étang côté sud LEON, qui sont pourtant sous la pression constante d'une urbanisation à vocation touristique.

C'est ainsi que le PLUI souhaite considérer les bords de l'étang en zone UT, qui comprend déjà un restaurant, des maisons d'habitation, un mini-golf et une résidence de tourisme. Les berges sont pour partie dans la Réserve Naturelle Nationale, et sont en site inscrit et site classé pour le reste. Un classement en zone N permettrait de maîtriser l'urbanisation dans cette zone fragile à enjeu environnemental fort.

LA ZONE UT :

Outre les berges du lac côté sud, la zone UT concerne la station de CONTIS et un terrain de forêt naturelle qui jouxte les berges du lac.

A Contis, nous rejoignons les observations de l'État qui estime que compte tenu des enjeux de risque et écologiques, il conviendrait de classer en N cet espace proche du rivage. Un permis de construire une résidence hôtelière étant déjà délivré en janvier 2023, un classement en zone Nt ou Nx serait plus approprié.

A LEON, la zone UT concerne un terrain de 6ha sur lequel un permis d'aménager une résidence touristique a été accordée sur une surface de 4 ha. Ce terrain est une forêt naturelle (non cultivée) où des espèces protégées ont été recensées (notamment le Grand Rhinolophe). Le Permis d'Aménager est attaqué au tribunal administratif dans l'attente d'un jugement. Ce terrain a enjeu environnemental extrêmement fort, proche de la Réserve naturelle, et qui jouxte la zone Natura 2000 et les ZNIEFF doit impérativement être classé en zone N et le PA rejeté.

LA BANDE LITTORALE :

Le PLUI indique la bande littorale de 100 mètres notamment à Contis. Suite à une observation des services de l'État, Côte Landes Nature indique que « *la bande littorale sera à supprimer du zonage en zone agglomérée à Contis.* »

Néanmoins, la bande littorale indiquée par graphique sur le DOO du SCOT est de 150 mètres pour tenir compte de l'évolution dans le temps de la limite des hautes eaux.

Pour être en conformité avec le SCOT, il conviendrait de reprendre les graphiques du DOO du SCOT sur Contis, Saint-Girons plage et Cap de l'Homy, même si l'application sur ces trois sites n'est pas identique.

Par ailleurs, l'aménagement des routes est possible dans les espaces urbanisés ou quand ils sont nécessaires à des services publics ou activités exigeant la proximité de l'eau. Il convient donc de supprimer les emplacements réservés 4 à 7 à Contis.

TOURISME :

Le DOO du SCOT Page 111 indique « *veiller à réduire de 29% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2040* ». En conséquence, il indique une projection de consommation déclinée en activités économiques, tourisme, énergie et industrie. En ce qui concerne le tourisme il est prévu :

CASTETS : 8 ha

LEON : 1 ha

LINXE : 7 ha

Nous constatons que le Projet d'aménagement PALOMA à LÉON se dessine sur 4 ha, et qu'un permis de construire pour une résidence hôtelière touristique a été accordée à ST JULIEN EN BORN – CONTIS, sur une surface non prévue dans le DOO.

Si le PLUI s'affranchit des contraintes du SRADDET et de la Loi Climat Résilience (LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets), il conviendrait au moins qu'il se conforme aux dispositions du SCOT, établi par les mêmes élus.

TALLER - STATION DE TRAITEMENT DES EAUX USÉES :

Les emplacements réservés 3 et 4 de TALLER sont situés en zone N, incompatible avec l'installation d'une station d'épuration.

LIT & MIXE - DOMAINE DES ENGOULEMENTS :

La SEPANSO s'est opposée le 4 septembre 2024 aux constructions d'un lotissement, situé en bordure du ruisseau des Vignes, projet soumis à évaluation environnementale.

Ce projet illustre les dangers de la pression foncière, de l'étalement urbain, sur la faune et la flore, particulièrement fragiles. Ce projet surtout montre l'insuffisance des données environnementales dans certaines communes puisque la SEPANSO a produit des photos montrant que le secteur à urbaniser a été en partie victimes d'inondations.

Les populations, sensibilisée à ces dangers, aimeraient que des citoyens ne prennent pas le risque d'être exposés au risque d'inondation. Compte tenu du dérèglement climatique (cf Acclimaterra), il semble indispensable de mettre à jour pour chaque commune le Plan communal de sauvegarde pour prendre vraiment en compte tous les risques actuels.

https://www.nouvelle-aquitaine.fr/sites/default/files/2022-05/Document_cadre_%C3%A9missions_vertes_sociales_durables_Nouvelle-Aquitaine_2022.PDF

LES VOIES DE CONTOURNEMENT :

En ce qui concerne les déviations des bourgs, traversés par des caravanes, des camping-cars, des vélos, des camions, toutes sortes de véhicules, y compris des camions transportant des matières dangereuses, nous constatons que chaque conseil municipal souhaite en gérer à sa manière les tracés.

Compte tenu de l'étalement urbain constaté, la fragilité des sites du territoire qu'il convient de protéger, l'augmentation constante de circulation, le tracé de contournement des bourgs devient très difficile, sinon impossible.

Le Conseil départemental, pourrait envisager une déviation Nord Sud entre la route des lacs et l'A63, ainsi que l'accès à Saint Girons, afin de dégager tous les bourgs de la circulation parasite et redonner une respiration aux zones urbaines.

Cet aménagement permettrait peut-être d'envisager une continuité dans la piste cyclable « la Vélodyssée » qui est interrompue à LÉON, dont la traversée est très difficile pour les vélos et qui n'a pas été prise en compte dans le schéma cyclable.

LE REGLEMENT :

Le territoire de Côte Landes Nature comprend toutes sortes de mesures de protection de l'environnement : Réserve naturelle nationale, zone Natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits, sites classés.

Ces classements font souvent l'objet d'incompréhension et même d'extrapolation, quant aux prescriptions qu'ils impliquent.

La SEPANSO est particulièrement choquée par les dégradations commises dans le périmètre de la Réserve Naturelle nationale du Courant d'Huchet : destruction de la barrière à deux reprises, destruction de panneaux...

Le règlement des zones du PLUI gagnerait en clarté à reprendre pour chaque mesure, le périmètre, la définition, le gestionnaire, les règlements qui s'y appliquent, ceci pour éviter les conflits.

DÉROGATION AU PÉRIMETRE DE PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI :

La commune de LEON sollicite une dérogation à l'interdiction de démolir le patrimoine bâti présentant de nombreux désordres sur leur structure.

A ce sujet, il est intéressant de rappeler les prescriptions de l'ABF sur l'arrêté en date du 30 octobre 2020, autorisant la démolition d'une maison rue Loïs Labèque à LEON qui prévoient : « *Les futurs aménagements qui seront mis en œuvre sur cette parcelle intégreront obligatoirement la construction d'un nouveau bâtiment qui reprendra l'emplacement, le volume, le dessin des façades et les matériaux du bâtiment démolé.* »

A la date d'aujourd'hui, le terrain reste nu. Nous souhaitons donc que la réparation soit préférée à la reconstruction.

SUR LE FOND :

On ne peut qu'être étonné de constater que les élus qui ont réalisé ce document souhaitent apporter des observations qui visent à modifier les dispositions du PLUI.

Pourquoi les modifications n'ont-elles pas été intégrées dans le document ?

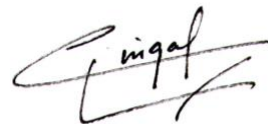
Il semble difficile de valider le document tel qu'il est présenté : diagnostic contesté, objectifs chiffrés non expliqués, avis défavorables des principales personnes associées, notamment la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et le Conseil départemental.

Outre le gâchis financier, (187.000 € pour le cabinet d'étude auxquels il faut ajouter les études environnementales) les conséquences de la présentation de ce document sont graves :

Adopter ce PLUI ou revenir aux documents précédents, les politiques d'urbanisme menées sur le territoire contribueront à l'aggravation des déséquilibres du territoire. La mise en révision du SCOT a été actée en mars 2024. Le délai de réalisation sera impacté par le renouvellement des conseils municipaux en 2026. Immédiatement après il faudra revoir le PLUI qui devra être conforme aux documents supérieurs. On peut supposer que les documents ne seront conformes à la réglementation qu'à l'horizon 2030.

En conséquence et conformément aux dispositions des articles L121-2 du code de l'urbanisme : « *l'État veille au respect des principes définis à l'article L121-1* » il conviendrait que les représentants de l'État exigent la mise en œuvre du **sursis à statuer** pour les demandes d'autorisation d'urbanisme et un examen au cas par cas.

Veuillez agréer, Messieurs les Commissaires enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



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
<http://www.sepanso40.fr>