

## **II – SUR LE FOND**

En l'espèce, la fédération SEPANSO Landes considère que les dispositions litigieuses figurant dans le DOO du SCOT approuvé :

1. méconnaissent les principes de gestion économe du sol ainsi que d'équilibre susmentionnés en autorisant une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers, d'une part,
2. n'assurent pas suffisamment la protection des dunes paraboliques ou anciennes au sens de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, d'autre part,
3. et, enfin, ne prescrivent pas les conditions et moyens suffisants de nature à remédier à la pollution de la plage de Capbreton et du lac d'Hossegor, due aux déficiences du réseau d'assainissement situé en amont, et qui un constitue un défi majeur pour les autorités municipales en termes de salubrité et de santé publiques.

### **Sur l'absence de gestion économe de l'espace et la violation du principe d'équilibre entre l'extension urbaine et la préservation des milieux, sites et paysages naturels.**

Au cours de la phase de consultation des personnes publiques associées en application de l'article L.122-6 du code de l'urbanisme, la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) a émis sur le projet de SCOT, le 22 mai 2013, un avis aux termes duquel :

*« L'objectif affiché de réduction de consommation foncière de 40 % par rapport à une évolution au 'fil de l'eau' reviendrait à impacter 600ha pour l'habitat et l'activité économique. Toutefois, les prévisions de consommation (p.249 du rapport de présentation) sont évaluées à 1.180ha, soit environ deux fois la surface annoncée en prospective. »* La CDCEA a émis, à l'unanimité, un avis défavorable au motif que *« Les incohérences et les erreurs de calcul ne permettent pas de conclure à une réduction de 40 % de la consommation foncière. Il en résulte que la valeur de cette réduction est inexistante au regard de la période*

*précédente. Les stocks de foncier existants et leur situation au regard des espaces à consommer ne sont pas mentionnés dans le document. »* A noter qu'au cours de cette séance « *les services de l'Etat s'abstiennent de voter.* » (p. 175 du rapport de la commission d'enquête).

Un service de l'Etat consulté, la DDTM, a considéré, par lettre du 19 mars 2013, s'agissant de la consommation foncière, que « *l'objectif de réduction de 40 % ne correspond pas aux 1.180ha prévus puisque le calcul montre plutôt une consommation foncière nécessaire de seulement 600ha. Forte ambiguïté : les objectifs de consommation économe globale doivent être exprimés en valeur absolue et ceux de la réduction globale en pourcentage en les justifiant dans le rapport. Ces objectifs doivent être repris en prescriptions.* »

La chambre d'agriculture a émis, le 17 avril 2013, un avis défavorable « *au vu des incohérences et des imprécisions du projet d'aménagement du territoire intercommunal notamment en ce qui concerne la consommation du foncier agricole et la non prise en compte du projet de golf. Incohérence des chiffres annoncés : 40 % de réduction de la consommation foncière. Mais en transposant les chiffres annoncés, ce seraient 600ha consommés, loin des 1.180ha annoncés p.249 du RP. Les données sont difficiles à retrouver sur le document. Incohérence : constat d'une réduction de 800ha de SAU entre 2000 et 2010 (RGA) comparés aux 181ha évoqués dans le RP.* »

Le CRPF, dans son avis du 17 avril 2013, relève « *une consommation foncière non négligeable, de plus de 1.180ha et pas d'évaluation des espaces effectivement ouverts à l'urbanisation (zone U) et des zones à urbaniser (AU) dans les PLU/POS en cours de validité.* »

Quant à la commission d'enquête publique, elle a considéré que « *ce thème est à reprendre dans sa totalité.* » et a émis un avis défavorable dans ses conclusions du 11 octobre 2013.

En résumé, tous les services et commissions consultés observent une contradiction dans les pièces du projet de SCOT soumis à enquête publique entre, d'une part, le volume de foncier qui serait consommé sur la période 2015-2030 (1.180ha) et, d'autre part, le taux correspondant de réduction de la consommation (40 %). Ils font valoir que ce taux correspond

à un volume de foncier consommé de seulement 600ha qui est très proche du volume de 515ha consommés au cours de la période précédente de dix ans (2002-2012)

Or, nous observons à la page 65 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) l'existence d'une prescription n° **P.83** qui prétend fixer « *les objectifs de réduction de consommation foncière* ». Mais la consommation totale de foncier sur 15 ans (2015-2030), qui ne figure pas dans ce document non plus que le taux de réduction, est fixée à 1.231ha<sup>1</sup>. Or, si on prolonge fictivement les tendances moyennes de consommation du foncier (515ha) constatée au cours des dix années précédentes (2002-2012) sur une période de 15 ans, nous trouvons une prévision de 772ha qui correspondrait à une stabilisation de la consommation du foncier sur la durée du SCOT ( $515\text{ha}/10\text{ ans} \times 15\text{ ans} = 772\text{ha}$ ).

Il suit de là que l'énoncé de la prescription **P.83** en termes d'« *objectifs de réduction* » est faux. Il se déduit, en effet, du tableau de la page 65 non pas une réduction de 40 % mais une **augmentation de la consommation de foncier sur le territoire de la MACS à hauteur de 59 %** au cours de la période de mise en œuvre du SCOT (d'après nos calculs [ $100 \times (1231 - 772) / 772$ ]). Au surplus, la rédaction de cette prescription ne satisfait pas les exigences du dernier alinéa du II de l'article L.122-1-5 du code de l'urbanisme. Ces dispositions sont donc inexactes matériellement et entachées d'une erreur de droit.

Un exemple de cette gestion foncière bien peu économe. A lui seul, un projet immobilier d'envergure comprenant 5 pistes de golf, dont la localisation est prévue sur le territoire de la commune de Tosse (l'emprise figure p.62 DOO), distrairait, au titre des espaces naturels, agricoles (28ha) et forestiers (estimés à 150ha), une part gigantesque de 220ha soit l'équivalent de 43 % de la consommation constatée sur le territoire de la CCMACS au cours des dix années antérieures. Un projet pharaonique qui se heurte à bien des suspicions. Existente déjà, en effet, sur le territoire de la CCMACS quatre golfs (Hossegor, Seignosse, Moliets et Mâa et Vieux-Boucau) dont rien ne prouve qu'ils ne permettent pas de satisfaire la demande notamment étrangère. Par ailleurs, la qualification purement argumentative de « golf de caractère international » est un procédé de communication (ou storytelling) pour dissimuler ce qui n'est rien d'autre qu'une luxueuse opération immobilière au profit de retraités argentés. Une des ces opérations de prestige qui, si elle voit le jour, rejette toujours plus loin vers

---

<sup>1</sup> La répartition des 1.231ha est la suivante : 658ha au titre de l'habitat, 353ha pour les activités économiques et 220ha pour une opération immobilière d'envergure avec 5 trajets de golf.

l'intérieur des terres les jeunes actifs landais en quête de logements. Au demeurant, ce projet « résidentiel et touristique » n'est porté par aucun investisseur connu du monde du golf et de stature et réputation internationales<sup>2</sup>. Même le golf Chantaco à Biarritz, de renommée nationale, ne bénéficie pas d'un tel statut. Alors celui de Tosse ! Par ailleurs, ce projet serait un gros consommateur d'eau à proximité d'espaces protégés ou inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930 modifiée que sont les étangs classés de Seignosse et Soustons.

**Pour tous ces motifs, nous soutenons que les dispositions litigieuses du SCOT approuvé méconnaissent les principes susmentionnés de gestion économe de l'espace et d'équilibre. Nous souhaitons que soient prescrits par vos soins des objectifs de consommation de l'espace à hauteur de 600ha au mieux (réduction de 40 %) voire de 772ha au pire (stabilisation de la consommation au niveau antérieur). En tout état de cause, l'abandon de ce projet démesuré « immobilier et golfique » nous paraît un préalable incontournable pour respecter les principes susvisés.**

### **Sur le caractère insuffisant de la protection des dunes paraboliques ou anciennes au titre de la loi « littoral »**

Aux termes des dispositions de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. (...) Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du présent code, les parcs et espaces boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.* ».

Ainsi que celles de l'article R.146-1 du même code « *En application du dernier alinéa de l'article L.146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires*

---

<sup>2</sup> Dans les conclusions de l'enquête publique complémentaire en date du 14 février 2014, la commission d'enquête « constate que le projet de golf a été localisé dans la note complémentaire mais que les informations sur la nature du projet sont inexistantes. »