



Enquête publique sur le projet d'extension du Centre Commercial Leclerc
Commune d'Arès (Gironde) Mairie d'Arès

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Au vu de l'ensemble du projet, nous prenons acte de la volonté du demandeur de faire le mieux qu'il peut en matière de développement durable, toutefois l'environnement naturel du Bassin d'Arcachon étant un milieu très fragile et son bassin versant convergeant vers le plan d'eau classé Natura2000 et ZICO et ses activités économiques patrimoniales, pêche et conchyliculture, nous émettons de nombreuses remarques et réserves.

L'objectif est de remplacer un centre commercial soi-disant vieillissant, mais en fait c'est la création d'un complexe énorme dans la coupure d'urbanisation entre les communes d'Arès et d'Andernos, au milieu de laquelle coule le ruisseau Cirès, appelé aussi ruisseau d'Harbaris, inscrit au SAGE Leyre.

Dans l'analyse de l'état initial de la zone, il est écrit que «la sensibilité et les enjeux de la zone apparaissent faibles» Or cette zone est, comme on le verra plus loin, dans une coupure d'urbanisation jouxtée par un ruisseau, donc un corridor écologique qui fait partie de la trame verte et bleue du Nord Bassin mais aussi dans une zone de répartition des eaux, SAGE des lacs médocains, SAGE nappes profondes et pour la majeure partie elle dépend du SAGE Leyre, grâce à la présence du ruisseau Cirès.

L'ensemble du projet s'arrêterait à 500m du ruisseau. L'imperméabilisation des sols créée provoquera un ruissellement des eaux de pluie chargées des rejets d'hydrocarbures des véhicules, mais il est écrit dans le dossier que le traitement se fera par infiltration dans un sol qui se prête à ça. Nous souhaiterions qu'une étude soit réalisée afin de connaître exactement les déplacements de ces eaux de ruissellement polluées et que des mesures soient prises pour éviter à la fois la pollution du ruisseau et l'aggravation de la pollution de la nappe phréatique (déjà polluée par l'ancienne station-service) Un troisième piézomètre et sa surveillance au sud du projet serait bienvenu.

Bien que la justification de ce projet soit de limiter les déplacements générateurs de gaz à effet de serre vers les centres commerciaux de la CUB, nous pensons que l'effet contraire est rendu possible par l'attrait de la région dans sa globalité. Le projet risque d'attirer plus d'habitants permanents dans la région déjà gravement impactée par l'augmentation de la population. Nous avons pu constater que l'ouverture d'une annexe de la Préfecture à Andernos les Bains pour éviter d'aller à la sous-préfecture d'Arcachon ou à la Préfecture de Bordeaux provoque un effet inverse: des habitants de la CUB préfèrent venir à Andernos plutôt que d'affronter les bouchons de la grande ville.

Nous saluons l'intégration de panneaux photovoltaïques sur une surface de 1500 m², mais pourquoi le faire sur une toute petite surface et pas sur la totalité de l'ouvrage? Est ce le coût de l'investissement de départ qui met un frein à cette excellente initiative? Nous ne serions pas favorable à une implantation sur des territoires forestiers existants, par contre sur la totalité du toit

d'un tel bâtiment, ce serait un gain énorme pour l'environnement et un retour sur investissement intéressant. La récupération des eaux de pluie et les efforts pour obtenir le label BBC sont intéressants par rapport aux problèmes du réchauffement climatique.

D'autre part, nous notons la mise en place de nombreuses mesures, dont une charte de chantier, permettant d'éviter des nuisances et des pollutions diverses.

Compatibilité avec le PPRIF

Bien que le PPRIF ait été prescrit par la Préfecture, il n'a pas encore été établi. Toutefois, le projet étant entouré de forêt de pins, et bien que la zone à construire ait été déjà entièrement défrichée, nous recommandons la plus grande vigilance pour ce projet classé ERP de 1ère à 3ème catégorie.

Compatibilité avec le PLU et le SCOT

Le projet semble en conformité avec le PADD du SCOT du Bassin d'Arcachon en cela qu'il prône une intensification du bâti et des formes de construction plus compactes, permettant une moindre imperméabilisation des sols.

Quant à la compatibilité avec le PLU, nous avons constaté des choses assez surprenantes: on a anticipé sans doute sur la révision du PLU...

Sur le plan de zonage n° 77 tiré du PLU, on voit nettement que l'accès à la station service et le rond-point d'accès sont en zone N, espace boisé non constructible. Nous espérons qu'il n'y aura pas d'autre «anticipation» et que la bande à l'est du lot n°2 restera non construite.

Compatibilité avec la loi littoral

Il est écrit sous la figure 82 extraite du SCOT que *«le PLU de la commune d'Arès ne classe pas le site du projet en coupure d'urbanisation.»*

Si la commune a omis ce classement, ceci ne veut pas dire que le projet ne s'y trouve pas.

Le schéma de mise en valeur de la mer, SMVM, préconise de *«préserver les coupures d'urbanisation notamment aux abords des cours d'eau et canaux en permettant toutefois les liaisons inter-quartiers»*

Plus loin, on lit que cette coupure d'urbanisation est interrompue par le hameau de Paco et les campings installés en bordure du ruisseau Cirès, montrant par là même une erreur manifeste d'appréciation de celui qui a délivré les permis d'aménager. Ce n'est pas parce que la coupure d'urbanisation est interrompue qu'elle ne devrait pas être maintenue et qu'elle ne reprend pas par la suite. Ainsi qu'on peut le constater sur la figure 82, la coupure d'urbanisation, c'est tout ce qui n'est pas construit. Le projet est donc prévu dans la coupure d'urbanisation du Cirès.

Où commence la coupure d'urbanisation et où s'arrête t-elle?

Tout comme le SMVM,

“Article L146-2 du code de l'urbanisme :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

-de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article [L. 146-6](#) ;

-de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

-des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation".

On peut à cet égard s'inspirer du jugement qui vient d'être rendu dans l'affaire Ecocitoyens du Bassin d'Arcachon contre le PLU de la commune d'Andernos qui conclut à l'annulation totale dudit PLU. Que dit le juge?

« Considérant qu'en application des dispositions de la loi littoral précitées et du schéma de mise en valeur de la mer du Bassin d'Arcachon, les coupures d'urbanisation situées aux abords du littoral du Bassin d'Arcachon présentant une homogénéité physique et une étendue suffisantes pour bénéficier d'une autonomie de fonctionnement doivent faire l'objet d'une protection rigoureuse»

Mais aussi:

«Considérant que la coupure d'urbanisation située entre Andernos et Arès...et drainée par le Cirès, ...que cette coupure constitue l'un des principaux axe de communication continue entre le plateau landais et l'espace maritime du Bassin d'Arcachon, qu'elle présente ainsi toutes les caractéristiques d'une coupure d'urbanisation au sens de l'article L. 146-2 précité du code de l'urbanisme,...que cette délibération litigieuse doit être regardée comme méconnaissant les dispositions de l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme précitées et étant incompatible avec l'orientation susmentionnée du schéma de mise en valeur de la mer du Bassin d'Arcachon»

Il s'agissait de la création d'un golf dans cette coupure d'urbanisation, que penser dès lors de la construction d'un centre commercial ? Cette erreur d'interprétation de la loi fragilise juridiquement le projet de centre commercial dans la coupure d'urbanisation.

Monsieur le Commissaire Enquêteur, nous ne sommes pas favorables à la construction de ce centre commercial démesuré pour le nord-bassin et émettons les plus expresses réserves concernant la construction de ce projet dans la coupure d'urbanisation entre Arès et Andernos et vous demandons d'en tenir compte et d'émettre des réserves sur ce sujet dans vos conclusions.

Dans cet attente, nous vous prions, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, de croire en l'expression de notre considération,

Andernos le 30 juillet 2013

Josiane Giraudel
Pour les Ecocitoyens du Bassin d'Arcachon