



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 11 mai 2018

Monsieur Jean-Luc GARY
Conseiller municipal
7 chemin Pédebicq
40230 JOSSE

Objet : Projet d'aménagement d'une zone commerciale à Josse

Cher Monsieur,

Vous m'avez communiqué le Projet d'aménagement d'une zone commerciale qui suppose la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec une déclaration de projet. Je vous remercie pour la confiance que vous accordez à la SEPANSO qui a régulièrement souhaitée être consultée en amont en faisant référence à la Convention d'Aarhus. Je vous prie d'excuser ma réponse tardive, mais j'ai souhaité avoir l'avis de deux membres du Bureau exécutif qui connaissent mieux que moi votre commune.

La première remarque est d'ordre réglementaire : s'agissant d'une zone à vocation agricole, il conviendra logiquement que le projet soit examiné et apprécié positivement par la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Il sera important d'apporter la justification de la difficulté d'exploitation lors de la présentation à cette instance consultative. De même il serait intéressant d'apporter des preuves tangibles que certains projets peuvent apporter des compléments de revenus à des agriculteurs locaux... Enfin, il serait peut-être judicieux d'assortir ce projet d'un programme de compensation.

La seconde remarque concerne la présentation elle-même : le lecteur dispose de la liste des parcelles, mais doit attendre longtemps avant de découvrir page 23 la superficie de la zone (8 200 m²) dont la destination changerait.

La troisième remarque concerne la destination même des investissements. Il est fait référence à des commerces et des services. Nous comprenons bien qu'à ce stade la description des projets à la page 25 soit sommaire ; nous espérons que vous pourrez présenter des projets plus élaborés lors de l'enquête publique pour justifier la demande de modification du PLU.

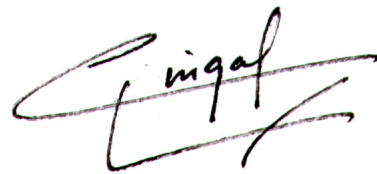
La quatrième remarque concerne l'assainissement : le règlement en son article UC4 est clair ; il conviendrait toutefois de préciser que la capacité de la Station d'Épuration permet le développement de ce projet d'aménagement d'une zone commerciale (une recherche sur le site Internet de la commune, très bien fait au demeurant, ne m'a pas permis d'avoir cette certitude).

La SEPANSO apprécie qu'il y ait une zone tampon entre les zones d'activités et les zones résidentielles. Ceci vaut pour toutes les activités, y compris pour les zones commerciales dont les camions de livraisons peuvent provoquer des troubles de jouissance, en particulier les camions frigorifiques. Dans le cas présent il semble évident que la distance avec un riverain ne devrait pas poser de problème ; peut-être serait-il bon de s'en assurer auprès des personnes susceptibles d'être concernées.

Question : Est-ce que vous avez l'étude environnementale indépendante ?

Conclusion : L'étude est bien faite et la SEPANSO ne voit pas d'inconvénient majeur à ce projet. Toutefois le projet ne repose sur aucune étude économique et financière ; il n'y a que des pistes vers des commerces ; aucune piste vers des services (médicaux ?). Nous attirons régulièrement l'attention sur les risques à terme de friches commerciales. Nous profitons de cette consultation pour attirer votre attention sur l'auto-consommation énergétique : si le projet se poursuit, sans doute serait-il intéressant de développer une réflexion stratégique...

Soyez assuré, cher Monsieur, 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@wanadoo.fr
<http://www.sepanso40.fr>