



Terrain du Pley

Note de Synthèse - janvier 2019

Synthèse Historique

À la suite d'un appel à projet lancé en 2012, les élus communaux décidaient de vendre le terrain de l'ancienne station d'épuration avenue du Pley. Dans cette procédure de gré à gré deux candidats restaient en lice : Nexity, et Olivier Roumat. Le service des Domaines avait alors évalué le prix du terrain 3,6M€, sans surprise car assez proche de l'estimation par anticipation à 4M€ avancé oralement en Conseil municipal par l'adjoint à l'Urbanisme d'alors. Une promesse de vente avait alors été signée pour 4,1 M €.

Avant la signature définitive de l'achat du terrain, la zone correspondante du PLU avait fait l'objet d'une enquête publique (sixième modification du PLU) permettant de l'ouvrir à l'urbanisation. Les élus nous avaient alors présenté un plan qualifié de préprojet, sur les réalisations prévues par l'aménageur. La zone serait divisée en deux : la première partie, la plus importante, comprendrait 31 lots de terrain à bâtir d'une superficie de 700 à 900 m². ☐ la seconde comprendrait deux groupes de 29 logements de type semi collectif. Il est évident que l'aménageur était libre de proposer un projet différent, dans la mesure où il respectait les prescriptions du PLU. Mais l'action juridique entamée par " Les Amis de la terre " fin 2013, entraînant une diminution de la zone constructible pour respecter le "tuc" présent sur le terrain et repoussait dès lors la réalisation de ce projet ainsi que la recette que les élus espéraient en tirer.

Le site des Amis de la terre déclarait en juillet 2014 :

" A l'issue de deux réunions fin 2013 avec l'ancienne municipalité et une réunion en juin 2014 avec la nouvelle municipalité un compromis a pu être trouvé. La commune s'engage, dans toute opération future d'aménagement dans ce secteur, de protéger ces milieux dunaires boisés, caractéristiques des paysages et des milieux naturels de cette commune et de retranscrire cette protection dans son prochain document d'urbanisme.

Le protocole d'accord et la présentation du plan de zonage, proposés par l'avocat de la commune, ne me paraissant pas assez précis quant à ses modalités de protection, j'ai donc proposé un autre protocole qui a été accepté par la commune de Seignosse.

Le maire de la commune et la présidente de notre association ont signé ce protocole mi-juillet et une requête en désistement d'instance a été envoyée au Tribunal administratif de Pau."

Un recours contentieux déposé par la SEPANSO, conduisait à une annulation de la 6eme modification du PLU par le tribunal administratif de Pau en juin 2015.

Après Appel à Bordeaux, puis recours en Cassation à Paris, le Conseil d'Etat jugeait la demande présentée par la SEPANSO irrecevable validant par la même la 6ème modification du PLU. Le terrain du Pley devenait dès lors constructible.



Association Seignosse Océan

Association des résidents de Seignosse Océan

Le présent

Après plusieurs années de procédures juridiques sans aucun doute coûteuses contre deux associations de préservation de l'environnement, la municipalité cède un peu plus de **4,1 ha** de l'ancienne station d'épuration du Pley pour **5,6 millions d'euros** à un promoteur, la société SAGEC. Une enveloppe de 550 000 euros sera nécessaire, sur cette somme, pour la dépollution du site qui n'avait jamais été faite !

48 logements collectifs, 12 villas mitoyennes, 14 terrains à bâtir et 200 places de stationnement pour partie en sous-sol devraient voir le jour **sur 1,79 ha constructibles**.

La municipalité déclare qu'il s'agit là d'une urbanisation "maîtrisée" et qu'il y aura "respect de l'harmonie paysagère de la station". Dont acte.

A ce jour, 22 janvier 2019, il semble que la plupart des divers lots mis sur le marché soient vendus.

Des travaux de terrassement à priori liés aux procédures de dépollution ont été effectués (ou sont en cours) en plusieurs endroits du site.

Notre avis succinct :

- Parce que la station balnéaire du Penon a été initialement réfléchie et réalisée (à l'exception sans doute du cœur du Penon) dans le but de faire de Seignosse la première vraie station **"verte"** de toute la côte ;

- parce que, bien au-delà de quelques intérêts financiers et commerciaux qui, en servant quelques-uns, s'imposent au détriment du bien commun ;

- parce que cet ensemble a été réalisé pour faire "respirer" et "reposer" et non pour "entasser" les estivants et les résidents dans des immeubles ou résidences souvent semblables à ceux qu'ils quittent en provenance de leurs cités ;

- et enfin parce qu'il est aujourd'hui plus que jamais impératif de préserver l'harmonie et l'environnement de la station, **notre association n'est, sauf exceptions bien justifiées, pas très favorable à l'urbanisation systématique de tous les terrains "disponibles" sur la partie océane de la commune.**

Souhaitons que le PLUi, en discussion actuellement à MACS, soit, concernant Seignosse, réfléchi et conçu en ce sens...