



A l'attention de Monsieur Francis CLERGUEROU, commissaire-enquêteur

Objet : présentation d'observations dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Canéjan

Première version remise en mains propres lors de la permanence du 3 mars 2025 et version complétée envoyé par courriel à l'adresse revision_PLU@canejan.fr

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

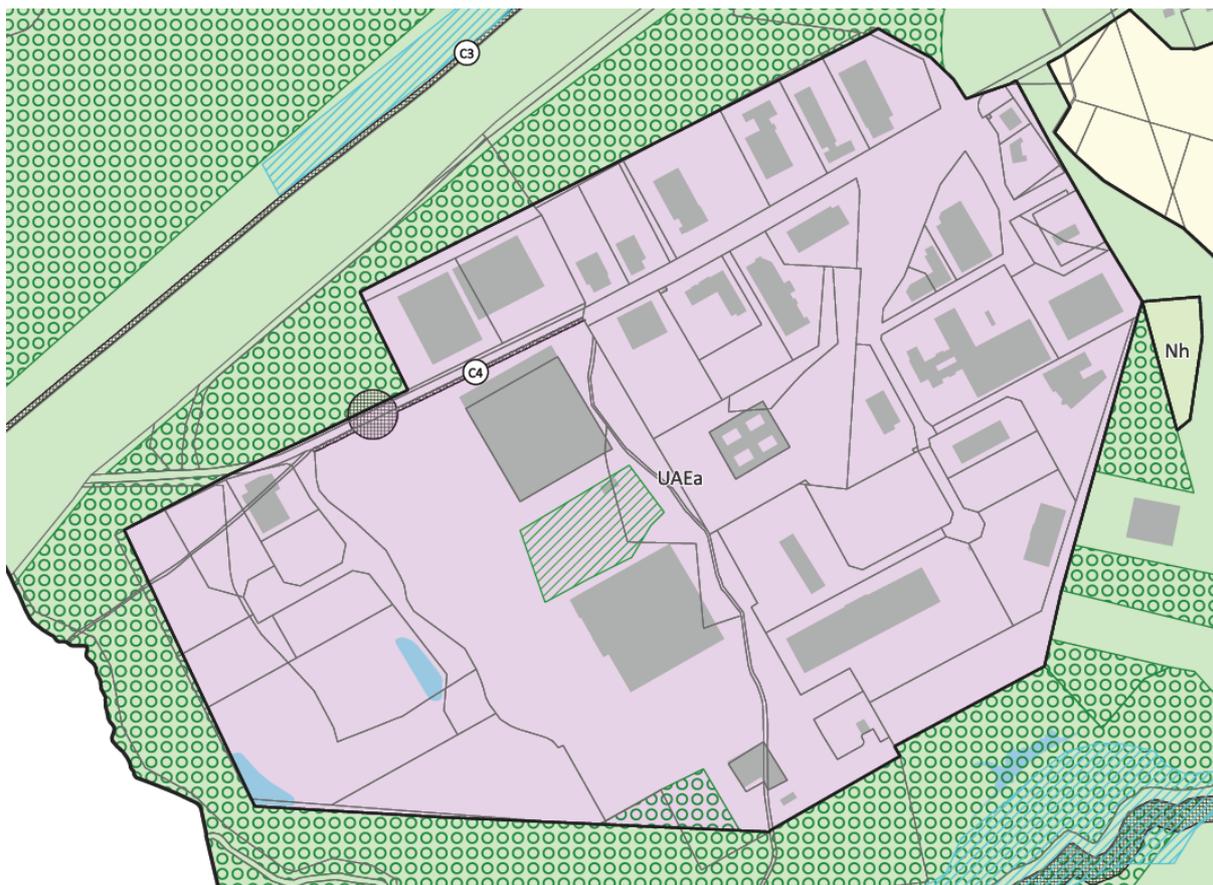
Notre association Collectif Canéjan en Transition, affiliée à la fédération départementale SEPANSO Gironde, promeut des solutions positives pour l'avenir : réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO₂, renforcer la résilience des territoires par la relocalisation de l'économie, et favoriser la solidarité et la coopération entre les acteurs du territoire. Elle a été créée en septembre 2017 et a été officiellement reconnue en juin 2019.

Nous cherchons à promouvoir différentes initiatives en faveur de l'environnement au sein de la commune de Canéjan, où le tissu associatif est très vivant (accorderie, bar associatif, espace de vie sociale etc.). Nos activités incluent la création d'une AMAP, d'un verger citoyen, l'organisation de soirées-débats sur la transition, de deux fêtes de la transition et d'un concours photo sur la biodiversité, la participation à la Semaine européenne de la réduction des déchets, et le soutien à de nouvelles initiatives comme la création d'un tiers-lieu et d'une ressourcerie.

L'aménagement du territoire et l'accueil de nouvelles constructions sont des enjeux cruciaux pour notre Collectif, car l'urbanisation impacte directement la préservation de nos ressources (eau, espaces boisés, biodiversité, etc.).

C'est dans ce contexte que nous déposons les présentes observations dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du PLU de Canéjan, dans l'objectif d'aboutir à une gestion du territoire plus équilibrée, plus écologique et plus durable.

En effet, le projet de révision du PLU nous semble aller à l'encontre des objectifs de transition affichés par la commune sur un point essentiel. Il s'agit de **l'aménagement du Parc d'activités du Courneau**, dont la portion au sud de l'autoroute et de l'avenue de Guitayne devrait être classée en zone UAEa.



Dans cette zone, la commune prévoit d'autoriser la destination « Commerces et activités de service » et les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hôtels ». Les seules sous-destinations interdites seraient celles de « Cinéma » et « Hébergements touristiques ».

Le caractère **très large** des activités qui seraient admises dans cette zone nous interpelle et **ne correspond pas à la vocation de la zone, telle que voulue par les auteurs du PLU et clairement définie par le document d'urbanisme lui-même.**

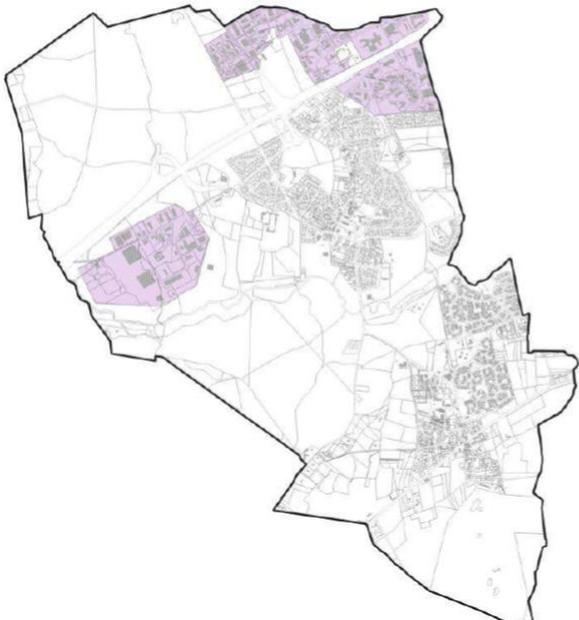
En effet, le diagnostic figurant dans le rapport de présentation du PLU indique, en page 43, que le Parc d'activités du Courneau accueille des constructions de nature industrielle, avec une voirie adaptée à un trafic de poids lourds. Par contre, le site **n'a jamais été conçu pour accueillir massivement du public**, en dehors des personnes y travaillant. Il y a 20 ans, le cahier des charges imposé aux entreprises voulant s'installer sur le site excluait déjà les activités de « **commerce grand public** » (*Sud-Ouest*, 05/02/2005, cf. annexe en fin de document).

La zone a été pensée et conçue comme un espace industriel, ce qu'elle demeure aujourd'hui en accueillant désormais plus de 80 entreprises dans l'industrie et l'artisanat. Les activités commerciales sont limitées au commerce de gros, au commerce interentreprises et au commerce en ligne. Les rares activités commerciales ouvertes aux particuliers sont directement liées à l'activité de production. On trouve ainsi un restaurant ouvert en semaine uniquement et servant le déjeuner aux employés du site et des points de vente en circuit court en lien direct avec les activités artisanales locales : un fabricant de biscuits personnalisés qui vend surtout par correspondance, une chocolaterie incluant atelier de fabrication et de recherche et

développement dont les principaux sites de vente sont situés ailleurs, et une boucherie de gros ouverte aussi aux particuliers.

Ainsi, le fonctionnement actuel de la zone du Courneau est circonscrit à quelques destinations et usage : en particulier, les commerces n’y sont admis que lorsqu’il s’agit de commerce de gros ou quand ils sont accessoires aux activités principales de fabrication et de conditionnement. De tels commerces s’inscrivent en effet dans une logique vertueuse de circuits courts, à condition toutefois qu’ils soient intégrés aux locaux de production et ne constituent pas une activité commerciale indépendante susceptible de concurrencer les zones commerciales de la commune situées au centre bourg (à moins de 2 km du site) et à la House.

Le rapport de présentation indique en page 116 que « *le règlement de cette zone vise à conforter les zones d’activités dans leurs fonctions actuelles en particulier en favorisant l’implantation des constructions à destination industrielles ou artisanale* ».

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UAE correspond aux secteurs accueillant les activités économiques de la commune dans leur diversité : qu’elles soient commerciales, artisanales ou industrielles. Cette zone poursuit l’objectif d’accompagner l’évolution de ces activités économiques en fonction de leurs besoins et en favorisant le maintien de ces zones dans leurs fonctions actuelles.</p> <p>Un sous-secteur est décliné : la zone UAEa qui est dédié au parc d’activité du Courneau.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Le règlement de cette zone vise à conforter les zones d’activités dans leurs fonctions actuelles en particulier en favorisant l’implantation des constructions à destination industrielle ou artisanale. Il s’agit ainsi de réserver l’implantation d’activités potentiellement source de nuisances en zone UAE. Il n’est ainsi pas mis en œuvre de limitation pour les activités apportant potentiellement des nuisances.</p>

Aussi, nous sommes particulièrement surpris que, parmi les destinations qui seraient autorisées dans la zone, figurent les sous-destinations « Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle » et « Hôtels ». De nombreux éléments factuels démontrent **l’inadéquation de ces activités avec la vocation et le fonctionnement de la zone.** Nous illustrons notre propos avec l’exemple d’un projet commercial de parc d’attraction (**projet de surfpark**) faisant actuellement l’objet d’un contentieux devant le tribunal administratif. En effet, dans l’hypothèse où le permis en question serait annulé, et un nouveau permis redéposé, c’est le PLU révisé qui s’appliquerait.

En premier lieu, nous notons la quasi-absence de desserte de la zone du Courneau par les transports en commun.

Le rapport de présentation indique en page 32 que seule une ligne de bus dessert le site. Selon la fiche horaire, cette ligne (413) dessert la station Le Courneau seulement 10 fois par jour sur une période de 12 heures, soit moins d’un passage par heure. La zone apparaît donc surtout accessible par véhicule individuel, la rendant peu adaptée à l’implantation d’activités

commerciales de type hôtel ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle conséquente. En conséquence, ces activités risqueraient d'amplifier l'usage de la voiture individuelle et d'aller à l'encontre des objectifs de transition écologique.

Aussi, prévoir, dans la zone UAEa, des activités relevant des sous-destinations « Hôtel » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » nous paraît problématique et contraire à la vocation de la zone. A l'inverse, nous comprenons aisément que la sous-destination « Commerce de gros » puisse y être admise dès lors que ces commerces nécessitent le plus souvent de grands espaces de stockage et donnent lieu à des livraisons d'ampleur et donc à des passages de véhicules de livraison. Dans le même sens, la sous-destination d'artisanat s'intègre dans cette vocation, ainsi que les commerces qui y sont associés, comme évoqué ci-avant.

En second lieu, le caractère industriel de la zone signifie que certaines activités sont susceptibles de créer des nuisances : ICPE, activités polluantes, etc. La commune en est bien consciente puisqu'il ressort du rapport de présentation, dans la partie relative à la justification des choix retenus (page 53), que le Parc d'activités du Courneau recevra prochainement une station d'épuration d'une capacité de l'ordre de 8 000 à 10 000 équivalents habitants.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone par la possibilité d'implanter des constructions relevant exclusivement des sous-destinations « Hôtel » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » exposerait donc des populations à des nuisances importantes. Cela n'est pas souhaitable.

Cas du projet de surfpark

Pour illustrer concrètement ces remarques, nous prendrons l'exemple du projet controversé de surfpark prévu dans le Parc d'activités du Courneau. Il s'agit de gigantesques piscines à vagues, capables d'accueillir, selon les porteurs de projet, plus de 250 000 visiteurs par an. Le projet inclut également un restaurant (50 000 couverts par an) et un hôtel. Cet équipement, avec des bassins de 200 mètres de long générant des vagues de deux mètres de haut, équivaldrait en surface et en volume à une dizaine de piscines olympiques. Plus de 63 000 personnes se sont opposés à ce projet en signant une pétition, dont de très nombreux habitants (plus de 1000 canéjanais et cestadais signataires).

*Si le nouveau PLU révisé restait en l'état, **la construction d'un tel surfpark ne pourrait être interdite** car il s'agit d'une « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».*

*Pourtant, un tel projet changerait profondément la zone d'activités du Courneau, en y accueillant massivement du public, de jour comme de nuit, au détriment de sa vocation industrielle et artisanale. Cela engendrerait des **nuisances pour les riverains**, notamment pour les cestadais empruntant la D214 entre le bourg de Cestas et Gazinet, l'accès principal au site se faisant par la bretelle de l'A63 qui croise la D214 déjà fortement embouteillée aux heures de pointe. L'augmentation du trafic sur le site lui-même (avenue de Guitayne notamment) et le parking des centaines de visiteurs, notamment lors de l'organisation d'événements, constituerait une source de nuisances pour les entreprises présentes sur le site. Les nuisances sonores liées à l'organisation de compétitions, spectacles et concerts (utilisation de haut-parleurs) affecteraient à la fois les entreprises déjà présentes sur le site, certaines situées à moins de 50 m des bassins, et les riverains, les plus proches (à Cestas) étant situés à moins de 400 m.*

*La consommation d'eau d'un tel surfpark serait considérable : elle représenterait 40% à 50% de la consommation actuelle de la commune, si on se base sur les chiffres de consommation d'un surfpark similaire situé en Angleterre (jusqu'à 117 000 m³ d'eau par an, sans compter les éventuelles vidanges). Cela accentuerait la surexploitation des nappes profondes, causant un risque pour la salubrité publique. Les rejets d'eau chlorée des bassins du surfpark directement dans la rivière Eau Bourde, notamment en cas de vidange ou de fortes pluies, représenteraient aussi un risque important pour le maintien du bon état écologique de la rivière, poumon vert de la commune et des communes voisines (Cestas, Gradignan). Concernant les **risques en cas d'incendie**, l'absence de zone tampon entre la forêt voisine et l'emplacement prévu pour le surfpark interpelle : un parking visiteur de 130 places est même prévu dans l'espace boisé classé au nord de la zone entre l'avenue de Guitayne et l'A63.*

Il est important de noter que l'interdiction des deux sous-destinations « Hôtel » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la zone d'activités **ne bloquerait pas l'évolution future des entreprises** déjà présentes. En effet, les constructions existantes, même si elles relèvent de ces sous-destinations, pourraient toujours évoluer conformément aux règles générales du PLU, qui prévoient que « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ». Autrement dit, des constructions relevant de destinations ou sous-destinations non autorisées dans la zone pourraient toujours faire l'objet de travaux, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans les dispositions précitées.

L'objectif n'est bien entendu pas de figer l'urbanisation de la zone, mais de s'assurer que celle-ci restera conforme à sa vocation initiale et actuelle, industrielle et artisanale.

En conclusion, au regard des éléments exposés ci-avant, nous demandons que les sous-destinations « hôtel » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » soient interdites en zone UA Ea correspondant au Parc d'activités du Courneau.

Ces activités seraient en contradiction avec l'activité actuelle de la zone et seraient de nature à accentuer l'étalement urbain, le recours aux transports individuels et l'exposition de populations à des nuisances importantes. Cela s'inscrirait à l'encontre de tous les objectifs que met en avant la commune de Canéjan en matière de développement durable.

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire enquêteur, de l'attention que vous porterez à nos observations et vous prions de croire à l'assurance de notre considération distinguée.

L'équipe du Collectif Canéjan en Transition

II CANÉJAN Industrialisation de la zone du Courneau et projets de lotissements soulèvent des réticences. Le maire assure que la commune restera très boisée

Les Robins des bois



Lucien Matras et Christian Bongaillos dans la forêt du Courneau, non loin de l'Eau Bourde PHOTO GILLES GUITTON

Gilles Guilton

Le nouveau développement de Canéjan avec la fin probable de l'âge d'or de Canéjan - celui d'IBM et Solelectron - sonne-t-il le crépuscule de son apparence de ville-jardin aux hautes disséminées entre forêts et vignes ? Au moment où la commune élabore son plan d'aménagement durable et son plan local d'urbanisme, aménagé avec Cestas la zone d'activité du Courneau et celle de la Briquette, et envisage d'accroître sa population d'un millier d'âmes d'ici 2020, la question semble agiter certains des concitoyens du maire Bernard Garrigou.

Au Courneau. Premier symptôme au Courneau : « Le matin, il y a des chevreuils et des sangliers. On trouve des lapins, des lièvres et des buses. » Lucien Matras et Christina Bongaillos sont intarissables sur les charmes cachés de la forêt du Courneau et les secrets des genêts qui ont prospéré près de l'Eau Bourde.

Ces deux retraités - le premier simple citoyen de Canéjan mais aussi assidu au Conseil municipal qu'un élu, et le second pré-

sident du club de judo - ont en commun la passion de la nature et du temps pour en profiter.

Ils viennent de tirer la sonnette d'alarme à propos de l'aménagement de ces bois. Ils mêlent le très local au très global. D'un côté, « le député-maire de Cestas protège ses 700 ha de forêts, et détruit celle de Canéjan », de l'autre « alors que le monde veut protéger la bio-diversité, on va faire tout le contraire ici ».

Ils ont leur alternative : « Bien sûr qu'il faut développer des activités, mais pourquoi n'avoir pas plutôt acheté les terrains derrière la Briquette, où c'est le désert ? ».

Pour défendre ce qu'ils baptisent « la forêt primaire », le tandem a écrit au maire, rencontré Anne-Marie Frémont l'adjointe verte à l'environnement - qui avoue partager certaines de leurs préoccupations...

Leur objectif : que les plantations d'essences nobles qu'IBM avaient réalisées soient préservées. Et que les implantations d'usines soient maintenues le plus loin possible de l'Eau Bourde, à commencer par celle que la biscuiterie de Pessac le Chat Botté projette de déménager à cet

endroit. « Elle doit être raccordée à la station d'épuration de Garenotte, mais celle-ci suffira-t-elle ? ».

A la House. Deuxième symptôme à la House : la c'est un projet d'extension de l'habitat qui est en cause. Un habitant, Sylvain Rémy, 52 ans, né là et actuellement étudiant à la Rochelle, tente de mobiliser ses voisins contre une « mutilation de la campagne ».

Arguments : la commune n'a pas besoin de mille habitants supplémentaires et on peut répartir sur la commune les deux cents constructions nécessaires. Commentaire nostalgique : « avant c'était magnifique. Des prés des bois, une ferme ». Il se défend de rejeter les logements sociaux de son voisinage : « Il faut rester en liaison avec la nature. »

La boutade centenaire de l'humoriste Alphonse Allais qui voulait bâtir les villes à la campagne n'est décidément pas morte à Canéjan.

Et parce que cette prospère commune a longtemps réussi à soutenir le paradoxe, certains de ceux qui en ont profité voudraient bien que ça dure.

Zone du Courneau

Cahier des charges. Le cahier des charges imposé aux entreprises qui veulent s'installer sur la zone du Courneau souligne en préambule qu'en raison de son « caractère et de son environnement très apprécié des habitants des villes environnantes » que la communauté de communes « à la volonté de valoriser », « les bâtiments et l'aménagement devront répondre à une exigence architecturale et paysagère qui contribuera ainsi à l'agrément de tous les usagers de cette zone et des alentours ».

Le texte placé sur la liste des activités « interdites » notamment les installations classées soumises à autorisation, mais précise qu'elles peuvent être « admises » sous réserve :

- « qu'elle ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage, - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

- le permis de construire ne pourra être délivré qu'après délivrance de l'autorisation d'exploiter » (par la Préfecture).

Le cahier des charges exclut entre autres gravières, carrières, activités bruyantes, de commerce grand public, de traitement des déchets, ou « exigeant une logistique lourde ».

Il prévoit le raccordement de la zone au réseau collectif d'assainissement, l'enfouissement des réseaux EDF ou téléphoniques. Enfin, au chapitre « espaces libres et plantations », il précise que « les espaces boisés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions... du code de l'urbanisme » et indique : « l'implantation des constructions, des parkings et des accès doit respecter au mieux la végétation existante; un plan d'aménagement paysager sera joint à tout permis de construire.

Les aires de stationnement et les espaces libres seront boisés à raison d'un arbre par 100 m² minimum ».

Il affiche la même fermeté en matière de nouveaux lotissements : « Il faut bien que tout le monde trouve un espace pour vivre. Ça provoque quelques inconvénients, je les entends, mais il ne sont pas assez importants pour remettre en cause les projets. Nous avons choisi de les étaler jusqu'en 2020 pour ne pas avoir à y ajouter des extensions d'écoles ou de services. Une fois construit tout ce que nous envisageons, il restera encore 50 % de surface boisée ou assimilée boisée. Et je ne voudrais pas qu'on oublie toutes les plantations que nous sommes en train de faire, avec les écoliers ».

Découverte

Canéjan entre dans la danse



PHOTO SOPHIE NEUBERT

L'association « Dansons le Monde » organise une soirée découverte des cours de danse qu'elle propose tout au long de l'année : salsa ou rumba, danse orientale, madison et step.

A cette occasion, « Dansons le Monde » rappelle qu'elle compte également ouvrir d'autres cours de danse de salon ainsi que de cha-cha, merengue, tango argentin, danse africaine. Entrée libre. Stand buvette et crêpes.

Mercredi 9 février à 20 h 30, salle de La Bergerie du Courneau (en face Alezan, pres site Solelectron) Chemin du 20 août 1949. Renseignements : Christiane Fournier, présidente, au 05.56.09.06.48 ou Maryse Lallemand, secrétaire, au 06.19.02.59.41.

Communes express

II CESTAS

Thé dansant. Le comité des fêtes organise demain un grand thé dansant avec la formation « Rétro Folies », à la salle du centre culturel du bourg, à 14 h 30.

Réervations : 05.57.83.52.46, ou 06.60.70.76.64.

Agir Abcd. Dans le cadre de la présentation de ses activités, l'antenne de Cestas de Agir Abcd (Association Générale des Intervenants Retraités pour les Actions de Bénévolat de Coopération et de Développement) organise une journée « Rencontre avec AGIR ABCD8, le 18 février de 10 heures à 17 heures à la halle du centre culturel.

Le matin, exposition permanente des différentes activités, et interventions de délégués régionaux et départementaux. L'après midi, réunion de travail, ouverte au public.

Saint-Valentin. Le comité des fêtes du bourg, organise une grande soirée dansante de la Saint-Valentin, le 26 février à 20 h 30 à la halle polyvalente du Bouzet.

Réervation possible dans le hall de la mairie, tous les jours de la semaine de 10 heures à midi et de 14 heures à 17 heures, et le samedi de 10 heures à 12 heures. Renseignements : 06.66.70.76.64

Pour Bernard Garrigou, « La situation est sous contrôle »

Bernard Garrigou n'apprécie pas vraiment la fronde de ses concitoyens : « On n'aménage pas pour le plaisir. Il faut atténuer l'effet économique et fiscal du recul de Solelectron. Mais la situation est sous contrôle. Je veille personnellement à ça ».

En ce qui concerne la zone du Courneau, le maire rappelle ainsi que la centaine d'hectares détenus à l'origine par IBM sont en zone constructible au POS de 1995. La communauté de commune, qui racheté 55 hectares à Solelectron, a défini un périmètre lotissable de 23 ha, dont 18 ha dans un « schéma de déboisement. Il reste 30 ha

en espaces verts ». « Une bande boisée de 100 mètres de large est maintenue le long de l'autoroute et nous allons préserver sur 3500 m² les plantations d'IBM. On va replanter ailleurs dans la commune les arbres les plus intéressants.

Nous préservons une bande forestière de 100 mètres en bordure du Courneau pour bien marquer la limite avec le secteur de l'Eau Bourde. Le cahier des charges de la zone oblige les entreprises à tenir compte de l'environnement (lire par-ailleurs).

Quant à l'implantation du Chat Botté, elle ne pose à ses yeux pas de problème majeur (« la station de

Garenotte est tout-à-fait suffisamment dimensionnée ») et surtout, insiste l'élu, « quand une entreprise arrive avec un projet qui peut apporter 40 emplois supplémentaires et une fiscalité non négligeable, on doit en tenir compte ».

Bernard Garrigou plaide aussi « l'équilibre économique ». Dans l'espoir de conforter la situation financière précaire de Solelectron France et de prévenir son départ, la communauté de communes a déboursé 2,5 millions d'euros. Cher pour des espaces verts... « Si on vend 23 hectares entre 24 € et 30 € le m², on rentre dans nos frais », calcule le maire.