

AME

ASSOCIATION MESSANGES ENVIRONNEMENT

INFORMATIONS des ADHERENTS N° 33



L'AME, interlocuteur légitime de MACS: page 1
Observations PLUi à MACS: pages 2 à 7

Extrait de compte rendu de conseil municipal:
page 8

Nos observations transmises au Pdt de MACS pour le projet de PLUi concernant Messanges

Notre précédent bulletin d'informations n° 32 expliquait que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme commencée par la Mairie mais non terminée en 2018, était poursuivie par la communauté de communes MACS qui consulte jusqu'à fin octobre divers organismes et associations, avant enquête publique en fin d'année. Nous donnons connaissance dans les pages suivantes des observations de l'AME adressées au président de MACS et portant sur:

- la satisfaction de voir les espaces boisés et paysages naturels de Messanges répertoriés dans le schéma de cohérence de la préfecture de 1993 pris en compte dans ce projet de PLUi,
- la correction du tracé des « espaces proches du rivage » qui se détermine par la portée du regard vers l'Est depuis le sommet de la dune côtière.
- une meilleure délimitation des secteurs de nappes sub-affleurantes et de sensibilité forte au risque d'inondation par remontée de nappe, au Sud de l'étang de Moïsan,
- le refus de configuration d'une dizaine d'espaces sous la caractéristique STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) qui n'est pas appropriée au regard de leurs dimension et nature,
- la demande de justification au regard de la loi Littoral de zones prévues à urbaniser au Sud de la Commune,
- la demande d'emplacements réservés pour la sécurité de circulation.

Le vocabulaire de nos observations est rendu nécessaire par le formalisme rigoureux du droit de l'urbanisme.

Il est possible que les concepteurs de ce dossier PLUi complexe et très volumineux aient commis des erreurs de bonne foi: celles que le conseil municipal souhaite voir corrigées (voir en page 8) comme celles que nous pointons du doigt et qui pour certaines réduisent sensiblement des intentions d'urbanisation pour des logements et des activités économiques ou touristiques.

Fidèles à notre ligne de conduite - le respect des lois d'urbanisme - nous saurons répondre aux éventuelles interprétations malveillantes de nos observations: nous ne voulons plus voir des sites et paysages naturels de notre commune dûment protégés par les lois, disparaître au profit d'opérations pour investisseurs qui n'offrent ni logements ni emplois nouveaux pour les Messangeots.

Et nous souhaitons que la qualité de conception de ce plan ouvre une ère vertueuse dans l'histoire du droit des sols à Messanges...

Le Conseil d'Administration de l'AME.

AME

vendredi 20 septembre 2019

Page 1 sur 6



à Monsieur le
Président de MACS
Allée des Camélias - BP44
40231 Saint-Vincent-de-
Tyrosse Cedex

Objet : Projet de PLUi pour Messanges.
LR+AR

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu solliciter notre avis le 25 juillet écoulé sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 11 juillet par le Conseil Communautaire et nous vous en remercions.

Notre association vous fait connaître ci-après ses observations sur la partie concernant la commune de Messanges.

1. Espaces boisés significatifs et espaces remarquables (plan TVB 3.2.8)

Nous notons une amélioration dans votre prise en compte des espaces de ce type qui sont répertoriés dans le « *Schéma de cohérence pour l'application de la loi Littoral sur la côte des Landes* » promulgué en 1993 par le Préfet des Landes, ce qui avait été très imparfaitement fait dans votre élaboration du SCoT malgré notre demande insistante par courrier du 31 août 2013.

2. Les espaces proches du rivage (plan règlementaire 3.2.1)

Au regard de la spécificité du littoral aquitain, la qualification d' « *espaces proches du rivage* » se fait par la portée du regard vers l'Est à partir du sommet de la dune bordière.

L'étude par la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement Aquitaine) qui a servi de fondement à l'élaboration du « *Schéma de Cohérence* » précité souligne les caractéristiques et les éléments forts du patrimoine naturel et culturel de cette partie Ouest bordant le littoral de Messanges:

« *Le sommet du cordon dunaire... permet de découvrir... l'immense mer de pins qui donne à l'arrière-pays... une notion de « grand large naturel » très appréciable qui peut-être qualifiée de véritable signature du littoral landais... entre le golf de Moliets et Vieux-Boucau* ».

AME

vendredi 20 septembre 2019

Page 2 sur 6

Or il s'avère que pour la commune de Messanges votre tracé des « *espaces proches du rivage* » est dentelé et suit en majorité les limites parcellaires.

Un tel tracé, ne correspond pas à la réalité de la vue depuis le sommet de la dune bordière: il ne peut donc être considéré comme un tracé pertinent et il doit être corrigé pour être conforme à la réalité.

3. Les aléas de risques naturels (plan risques 3.2.9)

Pour prévoir et prévenir les risques naturels sur le territoire de la commune de Messanges ce projet de plan a indiqué les risques naturels et cartographié les secteurs de nappes sub-affleurantes et les secteurs identifiés en sensibilité très forte au phénomène d'inondation par remontée de nappe¹.

Cette cartographie s'étend au Sud de la commune en limite de la commune de Vieux Boucau dans l'ancienne dépression du courant de Messanges.

Cependant force est de constater que cette cartographie de secteur de risque d'inondation s'arrête bizarrement en limite parcellaire de nouvelles zones AU prévues ouvertes à l'urbanisation.

La démarche réglementaire aurait été de cartographier d'abord dans sa totalité le secteur de sensibilité très forte au phénomène d'inondation, puis ensuite de prévoir des zones AU en dehors de ce secteur à risque naturel.

Ces zonages établis sans tenir compte des risques naturels de remontée de nappe et d'inondation sont donc entachés d'erreur manifeste d'appréciation.

4. Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL: plans réglementaire 3.2.1, mixité des fonctions 3.2.2, patrimoine 3.2.7 et risques 3.2.9)

Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones par principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

Aussi l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme prévoit de délimiter en zones agricoles ou naturelles des plans locaux d'urbanisme (PLU) des secteurs de

¹ L'article L 121-1 du code de l'urbanisme pose :

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions **permettant d'assurer**, dans le respect des objectifs du développement durable...*

*3°- ... **la prévention des risques naturels prévisibles**, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

AME

vendredi 20 septembre 2019

Page 3 sur 6

taille et de capacité d'accueil limitées en « pastilles » ou « **STECAL** » dans lesquels des constructions peuvent être autorisées².

Ces dispositions ont parfois conduit à des dérives donnant ainsi à voir des plans locaux d'urbanisme de certaines communes rurales complètement « mouchetées » de zones de STECAL.

Par conséquent le législateur a entendu rendre ces petites zones réellement exceptionnelles et de les soumettre dorénavant à l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles³.

Malgré cette évolution réglementaire de plus en plus restrictive suite à l'abus d'usage de STECAL dans les document d'urbanisme de certaines communes, le projet de PLUi pour la commune de Messanges prévoit 11 (onze) STECAL.

Nous constatons que le caractère **exceptionnel** de ces zones n'est pas respecté, et donc ce PLUi peut être considéré comme illégal pour ce seul fait.

De plus le PLUi prévoit un STECAL au Nord de la commune dans le quartier de La Prade composé d'un centre équestre et d'une quinzaine de maisons d'habitation. Ce secteur n'est aucunement **une zone naturelle, agricole ou forestière**: ce projet de STECAL est donc illégal.

Le projet de PLUi prévoit aussi un STECAL à l'Ouest de l'agglomération sur le terrain d'assiette du camping Moïsan. Ce secteur ne constituant aucunement **une zone naturelle, agricole ou forestière**, ce projet de STECAL est donc illégal pour ce seul fait.

² L'article L 151-13 du code de l'urbanisme pose:

*Le règlement peut, à titre **exceptionnel**, délimiter dans les **zones naturelles, agricoles ou forestières** des secteurs de **taille** et de **capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la **loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000** relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

*Il **précise les conditions** de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, **permettant d'assurer** leur insertion dans l'environnement et **leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ...***

³ Selon l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), la possibilité de création de STECAL est donc conservée, mais seulement:

- à titre exceptionnel
- après avis de la CDCEA.

AME

vendredi 20 septembre 2019

Page 4 sur 6

Le projet de plan prévoit aussi un STECAL pour le parking de la plage Nord. Ce secteur ne constituant aucunement **une zone naturelle, agricole ou forestière**, ce projet de STECAL est illégal pour ce seul fait.

Enfin le projet de plan prévoit un STECAL au Sud de la commune sur le terrain d'assiette des campings « Lou Pignada » et « Les Acacias » et du Parc Naturel de Loisirs (PRL) « Les cottages de la pinède ». Ces secteurs ne constituant aucunement des **zones naturelles, agricoles ou forestières**, ces projets de STECAL sont illégaux pour ce seul fait.

Le projet de plan prévoit aussi un grand STECAL à l'Est de la commune dans des massifs dunaire.

Au regard de sa dimension, ce projet de zonage est illégal pour ce seul fait⁴. De plus ce secteur est défini comme « *STECAL en zone A ou N à vocation de carrière* ».

Selon les dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme les STECAL ne sont autorisés que pour:

- des constructions,
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Aussi ce STECAL à vocation de carrière contrevient aux dispositions de l'article sus visé.

Enfin ce STECAL, situé en milieu dunaire devant être protégé au titre de l'article L 121-23 du code de l'urbanisme selon le « *Plan de synthèse du Schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ...* » de 1993, est illégal pour ce seul fait.

5. Extensions de l'urbanisation⁵ (plan règlementaire 3.2.1)

⁴ TA de Versailles, 4 mai 2018, commune de Trappes, n° 1702800, CAA de Bordeaux, 18 décembre 2018, commune Lapeyrouse Fossat n°17BX00301

⁵ L'article L 121-8 du code de l'urbanisme pose:

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ...

AME

vendredi 20 septembre 2019

Page 5 sur 6

Il est prévu au Sud de la commune, près de la RD 652 plusieurs secteurs d'extension d'urbanisation.

Ces secteurs ne se réaliseraient pas en continuité de l'agglomération et auraient pour effet d'étendre le périmètre bâti existant: ils sont donc illégaux pour ce seul fait.

Il est prévu au Nord du bourg un secteur 1AU (OAP n° 1) confronté à l'Ouest aux boisements rivulaires du courant de La Prade et à l'Est à la RD 652.

Ce terrain agricole constitué en partie d'un champ de maïs et dépourvu de constructions est séparé du lotissement du Clos de Judas par la RD 652.

Comme le pose la jurisprudence⁶, cette route départementale constitue une césure entre ce terrain non bâti et le tissu urbain du lotissement précité.

Ce secteur 1AU ne se réaliserait donc pas en continuité de l'agglomération et aurait pour effet d'étendre le périmètre bâti existant: il est illégal pour ce seul fait.

Pour des motifs identiques, la partie du secteur 1AU (OAP n°2) située au Sud du bourg et à l'Ouest de la RD 652 étant en zone agricole ne se réaliserait pas en continuité de l'agglomération.

Cette partie aurait pour effet d'étendre le périmètre bâti existant: elle est aussi illégale pour ce seul fait.

6. Sécurité des déplacements (plan des emplacements réservés 3.2.11)

Nous demandons un **emplacement réservé** pour l'emménagement d'un carrefour au Nord du bourg, sur la RD 652, à l'extrémité Nord du lotissement Clos de Judas, afin d'améliorer la sécurité de circulation pour plus d'une centaine de résidents des lotissements Clos de Basile, Clos du Coy, Clos d'Armande et Clos de Judas.

Les automobilistes ou motocyclistes de ces lotissements venant de Moliets n'ont aujourd'hui pas le droit de tourner à gauche vers leur domicile, et quand ils souhaitent aller vers le bourg par la RD 652, ils n'ont pas davantage le droit de tourner à gauche.

Cette situation les conduit à faire un long trajet par la voie François Arné puis l'avenue du Coy et/ou l'avenue des Platanes, au détriment de la sécurité des riverains et piétons de ces voies.

⁶ CAA de Marseille, 6 mai 1998, n°96 2609 et CAA de Lyon, 10 mars 1998; n° 95 957

AME

vendredi 20 septembre 2019

Page 6 sur 6

Nous demandons aussi un **emplacement réservé** pour l'élargissement du pont de l'avenue de l'océan sur le ruisseau de La Prade parce que la concentration en période estivale des quatre flux montants et descendants de piétons et cyclistes (avec remorques pour bébés) sur une largeur de 1,40 m, contiguë de la voie pour automobiles et autocars, est source de chutes et risques d'accidents graves.

7. Conclusion:

Comme nous venons de le démontrer le projet du PLUi pour Messanges, tel qu'il nous est soumis pour avis par courrier du 25 juillet 2019, aurait pour conséquence de porter atteinte à l'environnement de la commune puisque illégal à plusieurs titres.

Nous vous prions donc, Monsieur le Président, de tenir compte de nos observations dans le futur PLUi qui sera soumis en enquête publique aux observations des citoyens de la Communauté de Communes MACS.

A défaut, nous serions conduits à engager toutes les voies de recours qui nous sont ouvertes de droit pour défendre l'objet social de notre association.

Dans cette attente, les adhérents de l'AME, très attentifs à la bonne élaboration du PLUi, vous prient de recevoir leurs respectueuses salutations.

Pour le Conseil d'Administration, le président:

Denis Oulés



Copie à:

- Préfecture des Landes (DDTM)
- Mairie de Messanges

AME

Extrait du CR du conseil municipal du 3 septembre 2019 en:
<https://www.messanges.fr/content/download/4359/29502/version/1/file/Résumé+décisions+CM+du+03092019.pdf>

CONSIDÉRANT que le PLUi, une fois approuvé, sera exécutoire dès sa publication et sa transmission au Préfet, et se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide

- d'émettre un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par délibération du conseil communautaire de MACS du 11 juillet 2019, notamment sur le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement concernant la commune, conformément à l'article R. 153-5 du code de l'urbanisme, assorti d'observations et de demandes de modifications conformément au tableau annexé à la présente,
- de donner tous pouvoirs au Maire pour poursuivre l'exécution de la présente délibération.

ANNEXE 1 – OBSERVATIONS, DEMANDES DE MODIFICATIONS

Pièce du PLUi		Description de la demande de modification
Document graphique	N° du plan 3.2.1	Extension de la zone AU sur les plans 3.2.1 au sud de Messanges conformément au périmètre OAP N°2
Documents graphiques	Ensemble des documents	Créer deux zones STECAL qui intègrent les campings à la ferme situés sur les parcelles cadastrales AL025 AL 026 AL 028 et AL0393 Les campings étant existant préalablement à l'élaboration du PLUi il s'agit d'une erreur matérielle
Ensemble des documents	Ensemble des documents	Changement de destination : reporté sur les documents graphiques le bâtiment listé dans le règlement écrit (annexe p 147) parcelle AH 111