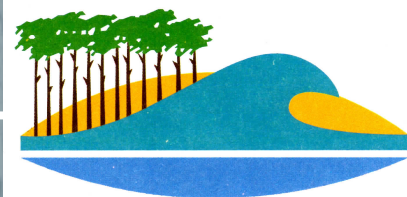


AME

ASSOCIATION MESSANGES ENVIRONNEMENT

INFORMATIONS des ADHERENTS N° 28

MESSANGES



FORET - LACS - PLAGES

Historique des règlements d'urbanisme:

- 1978 à 2016: page 1

Historique des règlements d'urbanisme:

- années 2017 et 2018: page 2

Permis de construire et respect du Droit de l'urbanisme

Le Conseil d'Administration de l'AME a mandaté son président pour venir en appui à une requête auprès du Tribunal Administratif de Pau demandant l'annulation d'un permis de construire deux maisons dans le quartier Caliot accordé en juin, et pour déposer un recours auprès du même tribunal demandant l'annulation d'un permis de construire une maison dans le quartier de la Prade accordé en septembre.

1978-2018: 40 ans d'histoire d'urbanisme à Messanges...

1978: adoption d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) qui prévoyait une voie de contournement n° 7 au Sud des lotissements communaux du Bourg et des Deux Ruisseaux (hors zone construite: camping actuel du Moussaillon) pour venir d'Azur et accéder au projet de ZAC de Moïsan et à la plage Nord.

1983: le Conseil Municipal modifie cette planification pour faire passer cette voie de grande circulation au milieu des deux lotissements précités. Ce fut le motif de création d'une association de défense des propriétaires des deux lotissements dont les arguments furent reconnus et retenus.

1995: un Plan d'Occupation des Sols nouveau est mis en chantier, et l'association élargie en 1989 à toute la commune (APRM) dénonce la prolifération des projets de campings et s'oppose à la création d'un « Parc Résidentiel de Loisirs » (près de 5000 lits) au Nord de la route du bourg vers la plage. Le POS est adopté en janvier 1996 après renoncement au PRL.

2005: un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est mis en chantier pour remplacer le POS: le diagnostic complet réalisé en novembre 2005 posait de bonnes questions dans sa conclusion.

2007 (janvier): le Préfet de Région Aquitaine diffuse aux Maires un guide pour la bonne application de la loi Littoral.

2007 (décembre): le Conseil municipal suspend le chantier du PLU et engage une 3ème révision du POS pour autoriser un projet de 136 logements au lieu dit « Cout Bieuilh » au Nord de la ZAC de Moïsan.

2008: le Commissaire Enquêteur exprime un avis motivé défavorable pour cette révision.

2010: le Conseil municipal engage à nouveau la révision du POS pour un projet modifié de 75 logements. Un nouvel avis défavorable est émis par le Commissaire Enquêteur.

2014: le Conseil municipal rouvre le chantier du Plan Local d'Urbanisme.

2016: les services de la Préfecture demandent le respect de la loi Littoral pour ce PLU, comme Mr. le Maire l'a écrit le 27 juin 2018 à l'un des propriétaires de Messanges (avec copie à l'AME): « *Nous avons sollicité les services de l'Etat afin de recueillir leur position sur la qualification juridique des quartiers de notre commune. Ces derniers considèrent que ces quartiers ne sont ni des agglomérations ni des villages existants en les qualifiant de zones d'urbanisation diffuse ne pouvant faire l'objet d'une extension d'urbanisation. Ces quartiers seront donc classés en zone naturelle et non en zone urbanisée et/ou à urbaniser à vocation d'habitat au futur PLU.* »

AME

2017 (février): le comité consultatif du PLU donne connaissance des premiers travaux du PLU à l'AME qui exprime des réserves sur le projet d'urbanisation à l'Ouest des résidences « Arts et Vie ».

2017 (novembre): l'AME conseille à trois voisins immédiats d'un projet autorisé de douze logements groupés au lieu dit « Granpe » du quartier Caliot d'exercer leur droit de recours pour annulation. Ce permis illégalement délivré est retiré en décembre.

2018 (mars): le Projet d'Aménagement et Développements Durables (PADD) du PLU est présenté au public Messangeot, avec un classement des quartiers en zone naturelle et forestière N (constructions interdites sauf conditions très particulières).

2018 (juillet): **les adhérents de l'AME réunis en assemblée générale expriment de vifs mécontentements pour la construction des bâtiments d'une activité hôtelière(*) et d'un « Parc Résidentiel de Loisirs »(**) au coeur du quartier Caliot, qui ne respectent pas les règlements d'urbanisme applicables.**

2018 (août): le Bureau de l'Association rend compte des faits déplorés en Assemblée Générale à Mr. le Maire. Il lui confirme par écrit ces constats et demande le respect de la loi Littoral sans attendre la promulgation du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'arrêt du Conseil d'Etat du 31 mars 2017.

2018 (août): un voisin immédiat d'un projet autorisé en juin de construction de deux maisons sur une parcelle du lieu dit « Granpe » (celle du projet retiré six mois avant) exerce son droit de recours pour annulation, en même temps que l'association « Les Amis de la Terre 40 ».

2018 (septembre): en l'absence de réponse du Maire au courrier précité, l'AME informe et sollicite les services de la Préfecture pour sa mission du contrôle de légalité des arrêtés du Maire: le Directeur adjoint de la Direction du Territoire et de la Mer répond: « ...dans le respect des procédures et délais, il vous est possible d'ouvrir une procédure contentieuse. »

2018 (octobre): parce que le recours exercé en août par un adhérent de l'AME (et par l'association « Amis de la Terre 40 ») pour faire annuler le permis de construire deux maisons au lieu dit « Granpe » n'a pas reçu de réponse (ce qui vaut refus), une requête est déposée au Tribunal Administratif par « Amis de la Terre 40 » pour l'annulation de ce permis: **l'AME décide d'agir en appui à cette requête auprès du Tribunal Administratif avec des arguments supplémentaires et un inventaire des habitats naturels du site de « Granpe » réalisé par un cabinet spécialisé et reconnu.**

2018 (octobre): un **deuxième permis de construire** accordé en septembre par le Maire de Messanges à un propriétaire de terrain du quartier de l'Etang de la Prade se révèle contestable: **l'AME décide d'exercer un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif en vue de faire annuler ce permis.**

Les jugements à venir du Tribunal Administratif diront si l'AME a raison d'agir en suivant sa ligne de conduite constante, au service de la qualité de vie des propriétaires de Messanges: **le respect et l'application du droit pour mieux vivre ensemble.**

Le Conseil d'Administration de l'AME

(*) Malgré d'innombrables démarches des voisins immédiats auprès de la Mairie, MACS et des services préfectoraux, un projet de maison d'habitation avec garage à usage de location saisonnière est devenu un ensemble de deux bâtiments pouvant héberger 30 personnes.

(**) Interrogé par nos soins à la demande du Maire, le service « Application du Droit des Sols » de MACS a répondu que « ...la notion de PRL... n'était pas évoquée dans les règlements (du POS) à l'époque » et qu'un camping étant autorisé, « le PRL, hébergement touristique de loisir, répondait aux mêmes réglementations... ». Or le type de construction PRL était bien connu et considéré dans le POS de 1996 comme différent des campings (Cf. supra en 1995).