

# AME

## ASSOCIATION MESSANGES ENVIRONNEMENT

### INFORMATIONS des ADHERENTS N° 36

## MESSANGES



### FORET - LACS - PLAGES

Urbanisme et environnement: page 1  
Bonne application de la loi Littoral: pages 2 et 3

Attractivité de Messanges: pages 3, 4 et 5  
Vigilance et processus décisionnel: page 5, 6 et 7

## Urbanisme et qualité de notre environnement

Les lois et règlements pour l'urbanisme, la prévention des risques sanitaires et des pollutions, sont conçus et promulgués par nos parlementaires et prescrits par les pouvoirs publics pour protéger notre santé, notre environnement et les espaces naturels que nous apprécions à Messanges.

Les désordres hydrauliques importants observés et subis dans la commune l'hiver dernier sont pour partie la conséquence de l'ignorance ou de l'irrespect de ces prescriptions dans le domaine de l'immobilier. Rappelons d'abord que notre association ne s'oppose **jamais** à la construction de nouveaux logements dès lors qu'elle respecte les lois et règlements en vigueur, et que l'AME agit conformément au **droit** des associations.

Parce que nous souhaitons que nos Elus locaux décideurs tirent des leçons de ces récents désordres et préviennent des risques hydrauliques accrus à venir, nous présentons dans les pages qui suivent certaines de nos actions engagées dans cet esprit.

Dans un premier temps, nous expliquons pourquoi les lois de l'urbanisme, et particulièrement celles applicables sur les territoires du littoral, sont conçues pour l'intérêt général des êtres vivants (dont les humains) qui y cohabitent. Et nous donnons des informations sur des actions juridiques en cours.

Dans un deuxième temps, nous expliquons pourquoi l'attractivité résidentielle reconnue de Messanges n'est pas le fruit de la volonté des Elus locaux.

Et dans un troisième temps, nous illustrons la nécessité d'une vigilance et d'une solidarité de tous les instants par les membres de l'AME.

Enfin nous suggérons des évolutions à venir dans le processus décisionnel concernant le foncier et l'urbanisme de la commune.

**Les administrateurs de l'AME vous en souhaitent bonne lecture.**

# AME

## 1. Eviter les conséquences néfastes de l'urbanisation diffuse: la bonne application de la loi Littoral.

L'habitat dispersé des fermiers, bergers et ouvriers forestiers, antérieur aux années 60 du siècle passé (début de l'aménagement touristique de la côte Aquitaine) était respectueux de la fragilité du réseau hydraulique de notre région: le « chevelu fin » qui avec ses fossés et ruisseaux, conduisait les eaux de sources et pluviales vers l'Océan par l'exutoire naturel du **Courant de Messanges** à Vieux Boucau.

La transformation de cet habitat pour travailleurs du sol nourricier, et sa multiplication pour des fonctions de repos (en résidences secondaires) si différentes, ont perturbé le réseau hydraulique, accru l'artificialisation des sols, fragmenté des habitats naturels (faune et flore), et diminué les surfaces arborées indispensables pour l'équilibre biologique sol-eau-atmosphère.

Le Code de l'Urbanisme a toujours lutté contre le mitage des constructions (urbanisation diffuse): la loi Littoral édictée en janvier 1986 applicable sur toute notre commune **n'autorise les constructions nouvelles qu'en continuité des agglomérations ou villages historiques existants**. Dix ans après, le Plan d'Occupation des Sols (POS) décidé par le Conseil municipal en janvier 1996 n'appliquait pas strictement ce principe pourtant voté à l'unanimité par les parlementaires, mais il promettait de préserver les zones naturelles éloignées du bourg (zonage NB) parce que « *desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer* ».

Néanmoins, on a observé depuis 35 ans des extensions et renforcements de réseaux (eau, électricité, assainissement...) très éloignés du bourg à l'exemple de la pose d'égouts dans le chemin de l'Usage, qui échappent à toute planification d'urbanisme concertée et régulée. **Des permis de construire qui contrevenaient à la bonne application du droit de l'urbanisme ont été accordés sans discernement** à l'exemple des résidences touristiques ODALYS près de l'étang de La Prade (2004: 12 villas et 20 logements), des constructions Dupuis dans le quartier Caliot (2009: une maison avec garage devenant un établissement commercial pouvant héberger 35 personnes), d'un « Parc Résidentiel de Loisirs » (2016: 16 lots au lieu dit 'Le Houdin'), ou d'un projet de construction de douze maisons (2017: Jacques de La Torre, deux bâtiments au lieu-dit 'Granpe').

C'est parce que le maire décideur de ces permis de construire violant le Code de l'Urbanisme contestait que la loi Littoral puisse restreindre les autorisations potentielles du POS (révisé en 1999 et 2004), que **l'AME a décidé en 2018 de requérir l'avis du juge du Tribunal Administratif de Pau** en exerçant son droit de requête pour faire annuler deux permis de construire accordés pour l'un dans le quartier Caliot, et pour l'autre près de l'étang de La Prade.

# AME

**Par jugements du 3 février 2021, ces permis de construire sont annulés pour « méconnaissance de la loi Littoral ».** Nous savons que le même juge a annulé le 18 novembre 2020, puis le 24 mars 2021 deux autres permis de construire contestés par des voisins dans le quartier Caliot, pour le **même motif**: *« Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet ne se situe ni dans une agglomération ni dans un village existant mais, compte tenu de son environnement à forte dominante rurale et de son éloignement du centre-bourg, en zone d'urbanisation diffuse. »*

La commune de Messanges a décidé de contester ces quatre jugements devant la Cour Administrative d'Appel: son avocat (**payé par nos impôts**) parviendra - t - il à convaincre un juge de Bordeaux que son collègue de Pau est dans l'erreur parce que les constructions dispersées dans les quartiers Caliot et de La Prade, seraient des *« agglomérations ou villages existants »*? Il est permis d'en douter.

## 2. A qui devons nous l'attractivité résidentielle de Messanges?

Il est fréquent d'entendre des Messangeots de souche ou récents, louer l'attractivité résidentielle de la commune, si différente de celle des communes voisines du littoral. Avec des conséquences sur le marché local des terrains et logements. Et parfois des néo Messangeots louent la sagesse de nos Elus locaux pour avoir soigné cette attractivité: disent - ils vrai, et savent - ils?

La vérité historique est résumée ci-après:

- C'est Olivier Caliot qui fut maire de Messanges pendant 52 ans jusqu'en 1977, qui voulut préserver la commune de bouleversements induits par le développement du tourisme de masse. Il refusa d'inscrire la commune dans le grand programme d'aménagement de la côte Aquitaine dont les communes de Moliets, Vieux-Boucau, Seignosse, etc. étaient partie prenante.
- Ses successeurs Claude Bederede (de 1977 à 1989) et Albert Bouyrie (de 1989 à 1996) voulurent compenser ce renoncement, pour capter ce qui leur paraissait une manne: la richesse créée sur d'autres territoires par des touristes de passage... Ils facilitèrent et encouragèrent les campings: massifs au Sud (Robert Lafitte père puis ses deux fils) et épars au gré de conseillers municipaux bénéficiaires. Ils décidèrent in extremis la construction de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Moïsan et du village touristique « Arts et Vie »: la loi Littoral ne les aurait pas autorisés après 1986 parce que le ruisseau de La Prade constitue une coupure d'urbanisation très nette.
- En 1995, lors de l'élaboration du POS, Albert Bouyrie voulait *« étendre le bourg jusqu'à la plage »*, autoriser un « Parc Résidentiel de Loisirs » de 5000 lits le long de sa route (côté Nord), et il affichait son ambition d' *« une liaison avec Moliets au Nord »* (extrait du journal Sud-Ouest du 19 mai 1995) malgré la promulgation en 1993 du « Schéma de Cohérence pour l'application de la loi Littoral » élaboré par les services de l'Etat et promulgué par le Préfet des Landes.

## AME

C'est à Jean Camps et Claude Aubert (décédés depuis) et d'autres acteurs vivants de l'association des propriétaires de 1995 que nous devons l'abandon de ces projets combattus avec des arguments parfaitement licites.

- Abandon provisoire: c'est en 2007 que le maire actuel décida d'engager une révision du POS afin d'urbaniser un terrain communal au Nord-Ouest de l'hôtel de La Prade (lieu dit 'Cout Bieuilh'). S'il avait été réalisé, ce projet aurait ouvert la construction de logements, commerces et restaurants en continuité vers la plage Nord. Par deux fois, l'excellent rapport d'enquête publique à laquelle les associations de propriétaires (Bernard Garsmeur pour l'APME et Denis Oulés pour l'APRM avant fusion des deux associations) avaient apporté leurs analyses, démontra l'incompatibilité du projet avec la loi Littoral. Le maire aurait pu ignorer l'avis du commissaire enquêteur, mais sagement ne le fit pas. **Une grande partie de ces terrains était inondée l'hiver dernier.**
- En 2004, APME et APRM ont été trompées par la municipalité qui a décidé le 7 juillet la révision du POS afin « *de permettre - au niveau du Centre Equestre de La Prade - la construction d'hébergements en liaison avec l'activité sportive* ». Une demande de permis de construire par AIRIALIM pour « *restructuration du centre équestre et création de logements* » a été acceptée pour instruction dès le 27 juillet, et accordée le 20 décembre 2004 pour devenir, après modifications successives (dont la suppression de « *Manège/Ecurie/Stalles* ») un complexe touristique pour investisseurs de 12 villas avec piscines et 20 logements avec piscine collective. **Le permis de construire accordé ne respecte pas le Règlement Sanitaire Départemental (RSD)** qui exige que les locaux pour chevaux soient situés à plus de 50 mètres de toute habitation. Aussi lorsque les associations de propriétaires prirent connaissance en 2009 d'un nouveau projet de « Centre sportif Jump Cross » près du ruisseau de La Prade pour 80 hébergements avec club-house et restaurant, elles exprimèrent leur détermination à s'opposer à ce projet, qui ne fut pas réalisé.
- Le conseil municipal a décidé le 13 novembre 2014 d'engager l'élaboration d'un « Plan Local d'Urbanisme » présenté publiquement le 27 mars 2017. Ce projet de PLU a été transféré en 2018 à la Communauté de Communes MACS qui a arrêté son « Plan Local d'Urbanisme intercommunal » (PLUi) le 11 juillet 2019 et décidé, après enquête publique, sa mise en oeuvre le 17 mars 2020. **Ce PLUi consacre enfin la bonne application à Messanges de la loi Littoral avec la cessation du mitage et l'urbanisation en continuité du bourg seulement.** Entre temps, le maire de Messanges qui espère avec d'autres Elus du littoral rendre constructibles des parcelles éparses (qu'il nomme « dents creuses ») dans les quartiers Caliot et de La Prade, n'a eu de cesse de faire voter par le conseil municipal des délibérations pour assouplir le PLUi. Parce que la loi ELAN du 23 novembre 2018 a très légèrement modifié la loi Littoral pour des « secteurs déjà urbanisés » (SDU)

## AME

sous plusieurs conditions restrictives, l'AME a alerté en juin 2019 le président de MACS pour la bonne application de cette loi. Il nous a répondu le 27 juin 2019 qu'« *un secteur d'urbanisation diffus, tel que le quartier Caliot, restera classé en zone naturelle. Seules des extensions limitées des habitations existantes seront autorisées* » puis il précise « *conformément à la loi ELAN, l'étude d'une densification de ce secteur ne pourra s'étudier qu'à travers une procédure de modification simplifiée du SCoT et une procédure d'évolution ultérieure du PLUi. Un travail spécifique en concertation avec les services de l'Etat devra alors être engagé* ». Nous savons que ces services ont cherché des SDU dans le quartier Caliot pendant la première semaine de juin 2021: **en vain**.

Il apparaît donc bien que **l'attractivité résidentielle de Messanges est un cadeau de la nature**, préservé grâce à la **vigilance des propriétaires associés et solidaires pour l'application rigoureuse du Code de l'Urbanisme**.

### 3. Appel à la vigilance des adhérents de l'AME: exemples récents.

- A. Un propriétaire adhérent du lieu-dit 'Hillet' dans le quartier Caliot a découvert début mai 2021 des travaux d'extension du réseau électrique dans une parcelle voisine, alors qu'aucun affichage sur le terrain (ni en mairie) n'informe sur son objet. Avec ses autres voisins, leurs interrogations en mairie révèlent qu'un propriétaire d'une parcelle de 9500 m<sup>2</sup> boisée prévoit de la diviser en cinq lots pour y construire. Or cette parcelle boisée est classée dans le POS comme dans le PLU présenté publiquement le 27 mars 2017 en **zone naturelle**. Il n'est donc pas prévu d'y renforcer des réseaux. Le cabinet de géomètres Le Deun et Bonnet a présenté début 2019 en mairie pour le compte du propriétaire la déclaration préalable pour division de parcelle, et les demandes de certificat d'urbanisme. En violation de la loi Littoral, le maire a signé les 22 février et 22 mars 2019 **quatre certificats d'urbanisme contraires au PLU**. En réponse aux questions des voisins de la parcelle concernée, le maire a prétendu que c'était une « dent creuse » et que le PLUi était en révision pour autoriser sa constructibilité. **Il n'en est rien**: les délais de recours contre les certificats d'urbanisme sont dépassés, mais les voisins dûment informés par l'AME sauront expliquer au propriétaire le droit applicable, et contester toute éventuelle demande de permis de construire à venir.
- B. Un propriétaire adhérent du bourg se promenant dans le quartier de La Prade en février écoulé, a eu son attention attirée par une canalisation située dans le terrain du centre équestre, près de la route. Cette canalisation est orientée vers le fossé qui se déverse dans le ruisseau protégé de La Prade dont le courant se déverse dans les **eaux de baignade du Lac de Port d'Albret** lors de pluies intenses.

## AME

Nous savons que cet établissement équestre ne respecte pas le règlement sanitaire départemental (Cf. supra) alors que 35 chevaux y produisent plus de 300 tonnes de fumier par an. Et nous savons que **celui du camping du Vieux Port a été édifié sans permis de construire** à moins de 50 m du courant de Messanges. Nous avons donc demandé par courrier RAR au maire d'exercer son pouvoir de police pour faire contrôler ces deux centres par les services compétents de l'Etat.

C. Un propriétaire adhérent du Sud a remarqué dans le compte rendu résumé du Conseil municipal du 13 avril 2021 l'intention de la commune d'**aliéner un chemin rural au profit** du grand propriétaire du camping 'Domaine de la Marina'. Ce projet fera l'objet d'une enquête publique du 22 juin au 6 juillet. Sans attendre, nous avons demandé au maire toutes informations utiles pour **comprendre l'intérêt général du projet** qui ne saurait être une simple addition d'intérêts privés. Nous ferons part à nos adhérents des réponses et modalités de l'enquête.

#### **4. Observations et interrogations sur le processus de décisions de la commune dans le domaine du foncier et de l'urbanisme.**

Lors de notre réunion du 4 mai écoulé avec le maire et l'un de ses adjoints (et le responsable de la police municipale: compte rendu en bulletin d'informations n° 35), nous avons critiqué le refus par le Conseil municipal de l'offre du service de police d'urbanisme que MACS propose aux communes, parce que **la fonction de contrôle de conformité de travaux préalablement autorisés par le maire ne doit pas être sous l'autorité du décideur.**

Des réponses à certaines de nos questions (la commission Urbanisme et droit du sol a-t-elle été consultée pour telle ou telle décision?) révèlent que le maire prend de nombreuses décisions du domaine du foncier et de l'urbanisme qui ne sont pas soumises à l'esprit critique des conseillers municipaux. **Ce mode de fonctionnement que nous avons maintes fois observé, notamment pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, est préjudiciable à la qualité de gestion du patrimoine communal, et à la préservation de l'intérêt général pour des choix qui engagent l'avenir sans correction possible.**

Certes, le domaine de l'urbanisme est complexe et nous pouvons comprendre que certains conseillers éprouvent une réticence à l'examen de ces dossiers: mais de nombreux moyens de formation sont mobilisables pour assimiler les principes de base du droit des sols. Et il leur est toujours possible de solliciter l'avis d'experts extérieurs aux intérêts particuliers des propriétaires locaux, pour exercer leur esprit critique avant toute décision définitive.

**Les administrateurs de l'AME souhaitent vivement une telle évolution, et espèrent une réponse positive du maire et de ses conseillers au courrier ci-après adressé le 2 octobre écoulé.**

VENDREDI 2 OCTOBRE 2020

1

**A M E**  
**ASSOCIATION MESSAGES ENVIRONNEMENT**[www.ame-40.org](http://www.ame-40.org)

à

Monsieur le Maire  
5 route des Lacs  
40660 Messanges**Objet: informations en urbanisme****Monsieur le Maire,**

Nous avons bien reçu vos réponses à nos courriers du 12/08 et 7/09, ainsi que la réponse du Président de MACS du 24/09 à notre demande du 29/08 dont vous étiez en copie.

Nous demandons que deux administrateurs de notre association puissent être informés de projets par la commission d'urbanisme et droit des sols avant leur soumission pour décision au conseil municipal. Cette information pourrait se faire soit à la fin de la (ou des) réunion de la commission soit à l'occasion d'une réunion ad hoc. Après analyse, nous exprimerions éventuellement un avis que la commission pourrait communiquer au Conseil municipal décideur. En tant qu'association dont l'objet social est de préserver l'environnement, nous sommes en mesure d'apporter un éclairage complémentaire à la municipalité pour sa réussite d'intégration de ses projets d'urbanisme dans l'environnement.

Si nous nous permettons de vous faire cette demande c'est parce que dans le journal Sud-Ouest du 18/02/2020 vous faisiez part de vos projets pour votre prochaine mandature et vous déclariez ceci: "*Engagés depuis plusieurs années dans l'environnement et l'écologie, nous souhaitons aller plus loin dans cette démarche en émettant le souhait d'y associer la population.*" Votre déclaration justifie notre requête.

Concernant l'affichage en mairie des demandes de permis ou déclarations préalables et en accord avec le Président de MACS, nous confirmons notre demande d'affichage des « *caractéristiques essentielles du projet* »(\*).

Dans l'attente de réponses positives, nous vous prions, Monsieur le Maire, de recevoir nos respectueuses salutations.

Pour le Conseil d'Administration:

le président, Denis Oulés



(\*) catégorie d'autorisation sollicitée, identité du pétitionnaire, adresse et contenance du terrain ainsi que nature du projet.

Ensuite et selon le cas, l'avis de dépôt indiquera, soit la destination, la surface de plancher ainsi que la hauteur des constructions à édifier ou à démolir, soit les destinations et/ou surfaces préexistantes et projetées dans le cas de travaux sur existant, soit le nombre de lots à créer et la nature des éventuels équipements communs dans le cas d'un lotissement, soit la nature des travaux ainsi que les caractéristiques sommaires des ouvrages à réaliser dans les autres cas.