

AME

ASSOCIATION MESSANGES ENVIRONNEMENT

INFORMATIONS des ADHERENTS N°4



Réunions de quartier et projets du Cout Bieuih :

page 1

Noter la date de la prochaine Assemblée Générale : 14/08/2011

Compte rendu des réunions de quartier :

pages 2, 3, 4 et 5

Conseil Municipal du 17 mai 2011 : page 6

PROJETS D'URBANISME AU COUT BIEUIH : 'DURA LEX, SED LEX' (*)

M. le Maire a tenu les 8 et 9 juin 2011 deux réunions d'information sur les réalisations de la municipalité à mi-mandat. L'association apprécie cette initiative qui remet en perspective les évolutions de la commune.

Au cours de ces réunions, l'Association Messanges Environnement et certains de ses adhérents ont, une nouvelle fois, été mis en cause sans être nommément cités. En effet M. le Maire, une première fois lors de la cérémonie des vœux en début d'année, une deuxième fois lors d'une interview au Journal des Propriétaires 'Côte Sud des Landes' de mars/avril, puis une troisième lors des 'réunions de quartier', a imputé les conclusions négatives des deux enquêtes publiques sur ce projet immobilier du Cout Bieuih aux « fossoyeurs » sans lesquels, selon ses propos, la commune aurait déjà des logements sociaux et n'aurait pas eu à augmenter ses impôts.

La désignation de boucs émissaires à la vindicte publique ne résoudra pas le problème de fonds qui est l'incompatibilité du projet - un ensemble immobilier global couvrant 11,8 ha en deux phases avec 72 logements incluant des logements sociaux dans la première - avec la loi Littoral. L'AME et ses adhérents ne se sont jamais opposés à la construction de logements sociaux. Ils ont simplement donné leur avis démocratiquement dans le cadre d'une enquête publique et au regard de la loi littoral, à l'issue de laquelle le Commissaire Enquêteur, avec des arguments très étayés a donné une conclusion très défavorable au projet, qui valide leur position.

Après la première enquête publique, la municipalité a sollicité un grand avocat urbaniste pour l'assister dans des réunions avec les associations locales et régionales : il n'a apporté aucun élément nouveau de nature à rendre le projet compatible avec la loi Littoral. Les associations ont justifié le risque de voir ce projet refusé après enquête publique ou jugement. Ceci a été expliqué publiquement en présence de M. le Maire et de sept conseillers municipaux lors de l'assemblée générale de l'APRM en 2009 en citant clairement des références, en particulier le « Guide pour l'Application de la Loi Littoral en Aquitaine » édité par la préfecture de la Région Aquitaine pour les décideurs publics en matière d'urbanisme et de droit des sols. Rien n'autorise donc à dire que tout cela peut être interprété « comme chacun veut ». Quant aux prochains SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) et PLU (Plan Local d'Urbanisme) ils ne changeront pas la loi Littoral votée à l'unanimité des parlementaires en décembre 1985, et à laquelle M. le Maire ne fait jamais référence bien qu'elle régit le droit des sols dans toutes les communes de bord de mer.

La municipalité a une double obligation : respecter la loi Littoral et réaliser des logements sociaux en application de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000. Non pas parce que la commune serait soumise à un quota de logements sociaux, mais parce qu'elle est tenue de respecter des engagements pris en juin 2006 dans le PLH de la MACS (Programme Local de l'Habitat pour la Communauté de Communes Maremne-Adour-Côte Sud). On ne peut que regretter qu'à l'époque la municipalité ne se soit pas assurée de la viabilité juridique de son projet foncier au Cout Bieuih.

Dans cette affaire qui dure depuis cinq ans, il ne s'agit pas d'être pour les logements sociaux contre la loi Littoral et vice-versa, mais de trouver une solution. Il serait désolant pour les demandeurs de logement social, que d'une façon ou d'une autre la commune, avec le foncier qu'elle possède notamment à Messanges Sud, n'y arrive pas.

() Expression latine très connue: 'La loi est dure, mais c'est la loi !'*

*Prochaine assemblée générale ordinaire de l'AME:
dimanche 14 août 2011 à 10 h 30, en salle des Associations*

AME

COMMUNE DE MESSANGES

REUNION DE QUARTIER DU 08/06/2011

La séance est ouverte à 18 h 20 par Monsieur le Maire, entouré d'une partie de son conseil municipal, devant une salle des associations à moitié pleine. Monsieur le Maire présente l'objet de la réunion qui est de donner, à mi mandat, des informations à la population. Les points suivants seront abordés:

Réalisations depuis 2008

- Budget 2011 et impôts (en hausse)
- Projets
- PLU
- Questions diverses.

INFORMATIONS A MI MANDAT sur les réalisations :

1. Bâtiments :

- Travaux pour l'aménagement de l'Office de Tourisme
- Travaux sur l'annexe du presbytère (récemment utilisée en salle de couture pour la réalisation des costumes des danseurs de CHOREAM pour les récentes représentations à Soustons)
- Travaux sur le site de l'ancienne caserne de pompiers pour en faire une salle multi-générationnelle (en cours d'achèvement) destinée à accueillir bibliothèque, médiathèque, jeunes aussi bien que membres de l'association Soleil d'Automne.
- Achat de mobilier pour la mairie.

2. Voirie et Espaces Communs :

- Aménagement du parvis de l'église
- Réalisation d'une piste piétonne et cyclable jusqu'à la plage
- Aménagement de la plaine des jeux (pour enfants) avec quelques agrès pour adultes
- Aménagement de la place des Tilleuls qui sera interdite aux véhicules et sur laquelle pourront se produire des animations, comme celle qui aura lieu le 25 juin prochain avec des petites vachettes.
- Plantation d'une chênaie sur l'emplacement de l'ancien bourrier
- Extension du cimetière avec inclusion d'un columbarium et redéfinition de son accès
- Réalisation d'un parking pour la salle des Associations,
- Réfection des courts de tennis et de la club-house
- Travaux autour des eaux pluviales dans le quartier des Platanes et du Bourg
- Construction d'une aire de dépôts de déchets de plages, au Nord du camping du Vieux Port
- Aménagement des têtes de plage en particulier cette année où les dunes ont été très érodées par les fortes marées de l'hiver, ce qui a imposé de gros travaux de terrassement et la construction d'escaliers coupés par des paliers pour permettre l'accès des piétons à la plage Sud. L'accès des véhicules, lui, a dû être déplacé de 350 mètres au Nord.
- Illumination des ronds-points
- Enfouissement accéléré des réseaux après la tempête Klaus
- Assainissement le long de la route de Moliets
- Point tri des déchets à coté de la Salle Polyvalente
- Ecole : accès pompiers et défibrillateur
- Centre de Loisirs : création espaces verts
- Le 25 juin aura lieu la fête de l'été de midi à ... tard dans la nuit. Un lâcher de vachettes est prévu.

AME

3. Personnel communal :

La mairie a recruté deux agents, l'un chargé des travaux de gros oeuvre et de la maçonnerie, l'autre des animations, du patrimoine, de la médiathèque, du pôle 'jeunesse', et des liens avec les différentes associations (en remplacement de Laetitia, partie au centre de loisirs).

A noter aussi l'accession à la retraite du secrétaire général, lequel demeure toutefois en mission à la mairie une semaine par mois. Le reste de ses attributions est réparti entre les autres employés. Il n'y a pas eu de nouvelle embauche sur son poste.

4. Matériel et Divers:

- Sécurité des plages: Equipement en défibrillateurs et sonorisation
 - Changement de deux 4*4, d'un tracteur, d'un ordinateur, et d'un photocopieur pour la mairie.
 - Réfection de boiseries dans la salle du Conseil Municipal,
 - Réfection du système de filtration de la piscine
 - Reprise des navettes **Estibus** entre Messanges, Vieux Boucau et Soustons (villes et plages), ce qui nécessite des modifications au niveau du parking de la plage : suppression d'une partie du parking goudronné pour faciliter les manoeuvres de la navette, et récupération de places dans le parking sous les pins au détriment des camping-cars.
4. **Urbanisme**, piloté par le G.I.P Littoral (Groupe d'Intérêt Public d'Aquitaine, présidé par le Préfet, et incluant des conseillers généraux) qui impose ses règles, en particulier des ruptures d'urbanisation entre les stations balnéaires du littoral.

Sous cette égide, deux projets sont lourds à financer :

- Aménagement des têtes des plages centrales et Sud (accès, toilettes, etc.): mission déléguée à l'Office National des Forêts qui fait une estimation de l'ordre de 2 millions d'euros à financer avec des subventions de l'Europe et du département, et une participation de la Communauté de commune; il devrait rester de 20 à 30% à la charge de la commune de Messanges.
- Pistes cyclables (à privilégier avec le transport collectif).

Monsieur le Maire évoque aussi l'enquête publique réalisée cette année sur le projet de lotissement avec logement social ou tout au moins à prix maîtrisé du « Cout Bieuih ». Il rappelle que le prix du foncier est dissuasif pour ce type d'habitat (200 € le m2 dans le bourg, 100 ailleurs).

Il précise que cette localisation est la seule possibilité existante à bref délai. C'est là que se trouvent les seules réserves foncières de la commune. La commune possède des terrains dans la continuité de Vieux Boucau, mais non constructibles au POS.

Ce projet du « Cout Bieuih » a été « contré » par 19 avis défavorables). Il est bloqué depuis deux ans. Selon Monsieur le Maire, on peut interpréter les textes comme on veut autour de la visibilité depuis la dune et de la rupture d'urbanisation : on verra ou on ne verra pas ces constructions depuis la dune, il y a rupture d'urbanisation ou pas (route départementale = rupture d'urbanisation ou pas, et comment considérer la ZAC de Moisan?).

D'autres arguments « simplistes » ont aussi été évoqués dit-il, sans préciser leur teneur.

AME

INTERVENTIONS DU PUBLIC :

A une intervention qui suggérait de faire valoir le droit de préemption accordé aux communes, Monsieur le Maire a répondu qu'il n'était pas possible de préempter pour faire des logements, et que de surcroît, les terrains privés qui pourraient être préemptés seraient chers et la commune n'a pas les moyens d'acheter des terrains au prix du marché pour les rétrocéder moins cher. Le seul espoir maintenant de Monsieur le Maire réside dans le SCOT qui travaille actuellement à définir ce qu'il faut entendre par « proximité du rivage » et déterminera les zones constructibles du POS. Jusque là, le projet du Cout Bieuih présente une certaine fragilité devant le tribunal administratif avec une zone de 100m. à laisser pour préserver l'intégration. Mieux vaut donc attendre le POS et travailler avec lui, ce qui nous reporte à 2 à 3 ans. Dommage : il y avait 80 demandes pour ces logements, et certains doivent aller jusqu'à Saubusse pour se loger. M. le Maire reviendra parler de ce projet en 2011.

Une deuxième intervention émanait d'un nouvel adhérent à l'association AME qui a demandé à Monsieur le Maire pourquoi il n'était pas venu à l'assemblée générale de l'AME pour expliquer son projet. Il lui a été répondu que cela avait été fait il y a 2 ans, et sera réitéré cette année, mais que, de toute façon, les dirigeants de cette association étaient au courant : ils avaient été invités à travailler avec l'équipe municipale sur le projet, et avaient ainsi participé à 7 ou 8 réunions.

BUDGET :

Les chiffres indiqués ont été saisis en séance.

Le budget de fonctionnement s'élève à 1 250 276 € en dépenses et recettes.

A. Dépenses : 425 000 € pour des dépenses de caractère général, dont

- 17 000 € pour la dénomination et la numérotation des rues
- 11 000 € pour la navette Estibus
- 31 500 € pour les CRS sur les plages
- 1 500 € pour le logement des gendarmes
- 455 000 € pour les charges de personnel
- 42 560 € pour les charges financières

B. Recettes :

- Piscine et tennis : 13 000 €
- Impôts communaux : 262 491 €
- Taxes de séjour : 366 000 € (qui sont exclusivement affectés à l'entretien des plages)
- Autres impôts et taxes : 144 349 €
- Locations d'immeubles : 32 100€
- Diverses subventions : département (30 000 €), état (68 800 €), autres (232 000 €)

Monsieur le Maire s'interrompt ici pour préciser que la seule variable d'ajustement des recettes réside dans l'impôt. La base imposable est constituée par la valeur du bien multiplié par le taux d'imposition. La base augmente en fonction de l'augmentation de la population (très souhaitable: nouveau clin d'œil au projet immobilier de la municipalité) ou de la revalorisation des biens. Faute de pouvoir agir sur la base imposable, la municipalité s'est vue contrainte à une augmentation des impôts de 15%, la taxe d'habitation passant à 6,60 % et l'impôt sur le foncier bâti à 6,42 %. Même ainsi augmentés, les taux d'imposition de Messanges demeurent inférieurs à ceux de Vieux Boucau, Moliets, Soustons et Magescq, précise Monsieur le Maire.

AME

C. Investissement à prévoir : 664 643 € dont 426 550 financés par emprunts et dettes assimilés

- Frais d'étude du PLU, évalués à environ 20 000 €, à partir du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui devrait être présenté à une enquête publique en fin d'année 2011 et acté par conséquent en 2012.
- Immobilisations corporelles 167 396 €, et Immobilisations en cours 389 169 €
- Versements à divers organismes : Marenne-Adour-Côte-Sud, SIEAM (remboursement par annuités), participation à la réalisation de ronds-points (20%)

PROJETS :

- **Etude pour sécuriser l'entrée de la ville** : pistes cyclables et piétonnes souhaitables, mais investissement lourd malgré l'aide de la région : ne sera possible que si on vend du foncier, augmentant ainsi les recettes communales.
- **Aménagement de l'étang de Moisan** : plage et frayère, action pour la faune et la flore qui justifierait une aide de l'Europe.
- **Plan plages**
- **Site Internet et communication**
- **SCOT et PLU** : voir plus haut. Monsieur le Maire reprend le cours de ses réflexions : où faudra-t-il s'arrêter ? Il note qu'il n'est plus possible de créer de nouveaux quartiers sans continuité d'urbanisation (coût de l'assainissement). Des constructions seraient possibles en continuité de Vieux-Boucau. Il serait envisagé de construire une ZAC orientée vers le tourisme à l'année, et donc productrice d'emplois à l'année sur la commune. Un développement similaire aurait pu également être envisagé dans la continuité de Moliets, si cette commune n'avait pas catégoriquement refusé cette idée. Enfin, dans les quartiers, la construction n'est possible que sur les terrains situés entre deux maisons déjà existantes : il ne sera plus possible de construire en isolé.

QUESTIONS DIVERSES :

- **Précisions sur les voies piétonnes envisagées ?** Monsieur le Maire renvoie au PLU
- **Contournement / évitement de Messanges ?** Monsieur le Maire informe que le projet de contournement a été abandonné au profit d'un projet de voie rapide parallèle au littoral mais à l'intérieur des terres. En tout état de cause, la réalisation d'une pareille voie ne devrait pas intervenir avant une dizaine d'années. Quant aux zones réservées pour le contournement, elles pourraient devenir à terme des zones constructibles.
- **Sorties du lotissement du Clos Judas** : impossibilité de tourner à gauche vers Messanges pour des raisons évidentes de sécurité. Nécessité de sortir par derrière.
- **Constructions non conformes aux permis de construire** : les propriétaires en question sont appelés à faire modifier leur permis pour les mettre en conformité avec les réalisations ou à défaut, à s'aligner sur le permis initial. Le contrôle de la mairie se satisfait de cette conformité dans la mesure où le résultat n'enfreint pas les règles d'urbanisme de la commune.
- **Accotements le long de la route de Moliets** : trop onéreux. Par contre, possibilité de réhabiliter le chemin avec petit pont en contrebas de la route, voire d'élargir le petit pont en question.

(CR. très aimablement rédigé par Mme Monique Verrac)

AME

Le CR du conseil municipal du 20/04/2011 n'est pas joint car il traite du budget 2011 exposé par M. le Maire lors des réunions de quartier et figure en pages 4 et 5 précédentes. Vous trouvez ci-dessous celui du 17 mai 2011

RESUME DECISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17 Mai 2011

I – CONVENTION DEPARTEMENT DES LANDES/COMMUNE : ORGANISATION D'UN SERVICE DE TRANSPORT ROUTIER DE VOYAGEURS :

Par convention le Département des Landes délègue ses compétences à la Commune de MESSANGES pour l'organisation d'un transport de service routier dans le cadre de l'exploitation d'une navette-plage SOUSTONS – VIEUX-BOUCAU – MESSANGES.

Cet acte est conclu pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

II – MACS : EVALUATION ET REPARTITION DES CHARGES COMPETENCE PRODUCTION CULINAIRE :

Est approuvé le rapport de la commission locale d'évaluation des charges transférées. Cela concerne les personnels chargés d'exercer la compétence production culinaire transférés à la Communauté de Communes. L'attribution pour la Commune de MESSANGES sera de 118.990,96 € pour l'année 2011.

III – COMPTE-RENDU DECISIONS MUNICIPALES :

Monsieur le Maire présente les décisions prises depuis la dernière réunion, à savoir :

- Tarifs droits d'entrée Piscine Municipale :
A compter du 9 Mai 2011, les droits d'entrée aux bassins de la Piscine sont les suivants :

<i>Entrée journalière enfant - de 14 ans :</i>	<i>1,30 €</i>
<i>Entrée journalière adulte :</i>	<i>3,80 €</i>
<i>Abonnement forfait enfant :</i>	<i>18,50 €</i>
<i>Abonnement forfait adulte :</i>	<i>48,50 €</i>
<i>Carte 10 entrées :</i>	<i>32,50 €</i>
<i>Leçon natation et aquagym :</i>	<i>9,00 €</i>
- Modification tarif enlèvement encombrants :
Le tarif d'enlèvement des encombrants est fixé à 22 € à compter du 12 Mai 2011.

Le Maire,

