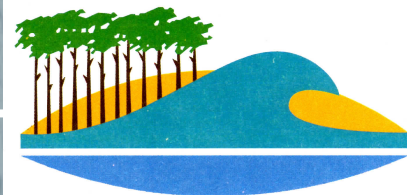


AME

ASSOCIATION MESSANGES ENVIRONNEMENT

INFORMATIONS des ADHERENTS N° 40

MESSANGES



FORET - LACS - PLAGES

Urbanisme et environnement : pages 1 et 2

Annexes 1 à 5 : pages 3 à 8

Urbanisme et préservation de notre environnement.

Le bulletin d'informations [n° 36 diffusé en juin 2021](#) expliquait (avec des faits précis) la dégradation de notre environnement par des décisions d'urbanisme contestables. Et il souhaitait une évolution du processus de décisions de la municipalité dans le domaine du foncier et de l'urbanisme. Un an après, les administrateurs de l'AME constatent l'accélération d'une urbanisation (**134 logements sont projetés** dans les trois ans qui viennent) dont les effets à venir sur l'environnement sont préoccupants. Le présent bulletin vous en rend compte.

1°) Quatorze lots à bâtir (Le Grand Mousse) vont être commercialisés au lieu-dit *Lahumat*, au Sud des lotissements *Bosquets 1 & 2* du bourg. Avec leurs résidents, nous nous étonnons de ce que le promoteur (mandaté par les propriétaires du camping *Le Moussaillon*) ait demandé (et obtenu?) le défrichage du bosquet d'un hectare environ de chênes lièges et chênes pédonculés pourtant préservé dans le PLUi adopté le 27/02/2020.

2°) Trente-sept logements (24 en collectifs, 5 individuels et 8 lots à bâtir) sont programmés par le groupe NEXITY (*Vent d'Est*) entre l'avenue des Gemmeurs et la piste cyclable. Des riverains de l'avenue des Gemmeurs et proches du lotissement des *Platanes* déjà régulièrement inondés lors de pluies intenses, s'inquiètent à juste titre du risque d'aggravation d'inondations induit par ce projet qui prévoit aussi de défricher plus d'un hectare de chênes lièges et chênes pédonculés. L'AME a écrit au Maire (annexe 1) qui a répondu le 23 mai (annexe 1 bis).

3°) Dix-neuf logements sont projetés au lieu-dit Le Moulin (champ de maïs au Nord-Ouest du bourg) dont l'AME s'est fait présenter la configuration par le promoteur AEDIFIM en *visio* le 11 avril. Nous lui avons transmis notre avis le 4 mai avec copie au maire (annexe 2).

4°) Trente-huit logements sont prévus par le promoteur *SPORTING Promotion au coeur du bourg*, sur le terrain nu au Nord de l'avenue de la Gemme (route vers Azur, face à la halle). L'AME s'est fait présenter le projet en *visio* le 18 mars et a transmis ses observations le 25 mars au promoteur avec copie au maire (annexe 3).

5°) Enfin vingt-six logements sont projetés par *C 2 Promotion* en quatre bâtiments, **près de la piscine municipale**, sur un terrain communal de 6207 m². Cette opération est voulue par la municipalité qui, par délibération du 18 janvier 2022, a décidé la cession du terrain sous condition de **vente des logements à des primo accédants à la propriété locaux, pour résidence principale, et à prix maîtrisés.**

AME

Ce projet soulève de nombreuses critiques, parce que situé sur une dune proto-historique très arborée (pins, chênes lièges et chênes pédonculés): il prévoit le défrichage de 4250 m² sur d'importants dénivelés, impliquant 7500 m³ de déblais. L'AME s'est fait présenter le projet en *visio* le 25 avril et a transmis ses observations le 4 mai au promoteur avec copie au maire (annexe 4).

Les critiques sur ce projet ne visent pas son objectif social. **L'AME a ainsi regretté en 2005 puis en 2017** que des artificialisations de terrains contrevenant au Droit de l'Urbanisme (résidences touristiques ODALYS près de l'étang de la Prade, *PRL Cottages de la Pinède...*) soient affectées à des opérations financières ne permettant pas de satisfaire des candidats primo accédants à la propriété locaux. **L'AME a également regretté que la municipalité ait renoncé en 2016 à son droit de préemption** sur la vente de terrains agricoles plats et proches du bourg (4,5 hectares en continuité du bourg au Sud-Ouest et au Nord-Ouest) qui pouvait être exercé avec l'appui de MACS et de l'*Etablissement Public Foncier Landes (EPFL)*. **Ces terrains ont été acquis à un prix modéré par des entrepreneurs** dont le maire nous avait informés le 14/02/2017 (puis confirmé les 06/08/2018 et 12/08/2020) qu'ils promettaient de céder les terrains au Sud du camping *Le Moussaillon* à la commune (permettant une opération en faveur de primo accédants à la propriété locaux) en échange de terrains proches du *Pey de l'Ancre* au Sud. Ces terrains devenus pour partie constructibles au profit des acquéreurs par le PLU élaboré en 2016 et 2017, se prêtaient beaucoup mieux à la construction de logements à prix maîtrisés pour primo accédants à la propriété locaux, que les abords de la piscine éloignés des écoles et commerces.

6°) L'AME a demandé à prendre connaissance des réponses faites par des aménageurs à l'**appel à projets de la commune pour le développement d'activités touristiques** sur un terrain communal de 4 hectares au *Pey de l'ANCRE* car cela pourrait engendrer des impacts importants sur l'environnement local et sur l'activité touristique. Nous avons donné notre avis sur ces réponses par courrier du 24 février (annexe 5). A ce jour, nous savons que deux projets font l'objet d'approfondissements, sans précision complémentaire.

7°) La communauté de communes MACS a engagé une révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du PLUi pour accroître le périmètre de terrains pouvant devenir constructibles (au titre de la loi ELAN) dans les communes littorales si des secteurs éloignés du bourg peuvent être qualifiés *déjà urbanisés*. Avec les associations de propriétaires des communes voisines (Moliets, Vieux-Boucau et Soustons), l'AME participe à la concertation préalable engagée par MACS. Nos associations veilleront à ce que les désordres hydrauliques subis en 2020-2021 soient pris en compte dans une autre révision à venir du PLUi. **L'AME préconise un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) pour la commune**. Nous donnerons des informations complémentaires sur ces révisions engagées par MACS, lors de l'assemblée générale annuelle des adhérents de l'AME du 31 juillet 2022.

Le Conseil d'Administration de l'AME (*):

(*) Jean-Michel Andrade, Marie-France Ducasse, Thierry Ducret, Alain Gadou, Christian Larroudé, Florent Lourmière, Hélène Migot-Santos, Denis Oulés, Michel Rajot, Michel Resano.

Annexe 1

mardi 8 mars 2022



à
Monsieur le Maire
Mairie de Messanges
5 route des Lacs
40 660 Messanges

Objet: projet « Vent d'Est » par NEXITY

Monsieur le Maire,

J'ai participé jeudi 3 mars - en tant qu'observateur et à la demande de certains de nos adhérents riverains du projet « Vent d'Est » - à une présentation de ce projet (d'aménagement pour 37 nouveaux logements) par des responsables de NEXITY, en présence de la Secrétaire Générale de la Mairie: réunion physique en salle des associations, et en visio pour des propriétaires éloignés.

J'ai noté les grandes préoccupations des riverains de l'avenue des Gemmeurs, et j'ai partagé avec nos administrateurs ce que j'en ai retenu, qui nous conduit à poser les questions ci-après.

1. L'avenue des Gemmeurs et les propriétés riveraines sont régulièrement inondées par remontées de nappes d'eau lors de pluies intenses: les services techniques de la mairie ont pu constater la gravité et la persistance de ce phénomène pendant plusieurs semaines en hiver 2020-21.

Indépendamment du projet de NEXITY, **quels sont les aménagements que la commune a prévu de réaliser pour remédier à ces désordres hydrauliques répétés? Quand ces travaux seront ils exécutés?**

2. En réponse aux questions de riverains sur la gestion prévisionnelle des eaux pluviales, les responsables de l'aménageur NEXITY ont assuré que des études de sols et des calculs de volumes de noues, et dispositifs d'infiltration prévus. garantiront le respect du règlement du PLUi (page 112): « *Pour rappel, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (a minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.* » et aussi « *... les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle en priorité.* ». Les riverains présents n'ont pas manqué de noter que ces dispositifs prévus se fondent sur l'information « *non inondable, non soumise au risque de remontée de nappe* » de la parcelle à aménager **et** des espaces riverains de l'avenue des Gemmeurs, du plan 3.2.9 du PLUi pour la commune de Messanges. Ils ont demandé en conséquence la copie de l'intégralité des études de NEXITY.

Parce qu'il est notablement connu que le zonage « inondable » du PLUi fondé sur des études anciennes du BRGM sous estime ce risque, il est très vraisemblable que la parcelle à aménager est soumise aux mêmes remontées de nappes d'eau que les espaces riverains de l'avenue des Gemmeurs.

Comment remédiez vous aux incohérences qui en résultent dans le permis d'aménager n° PA 040 181 21 D0004 que vous avez accordé le 20 janvier 2022?

Dans l'attente de vos réponses à nos questions, nous vous prions,
Monsieur le Maire, d'accepter nos respectueuses salutations.



AME • 6 impasse des Albizzias • 40660 Messanges •
messanges@ame-40.org

Annonce 703 d'association publiée au JO du 2 octobre 2010

Messanges le 23 Mai 2022,

**Monsieur Le Président
AME
6 Impasse des Albizzias
40 600 MESSANGES**

Objet : Gestion des eaux pluviales/ Projet d'acquisitions foncières

Vos réf : courrier du 20.05.2022

Nos réf : HB/MC n° 1169

Monsieur Le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous des éléments de réponses à votre correspondance du 20 Mai 2022.

1. Dossier de gestion des eaux pluviales quartier des gemmeurs

Les services de la mairie étaient présents à la réunion organisée par Nexity et durant laquelle les habitants ont évoqué leurs inquiétudes. La mairie a également pris acte du courrier de l'ASL Les platanes quant à cette problématique.

Les études diligentées par Nexity ont démontré que le permis d'aménager n'aurait aucun effet aggravant.

Pour autant, les élus, en collaboration avec les services, se sont saisis de cette affaire et ont engagés des démarches pour solutionner la gestion des eaux pluviales dans ce quartier.

Cette opération nécessite la consultation et l'association de services et acteurs, imposant à chacun le délai des procédures. Nous ne manquerons pas de revenir vers la population de Messanges avec des éléments concrets, en cours de validation.

2. Demande d'autorisation d'urbanisme

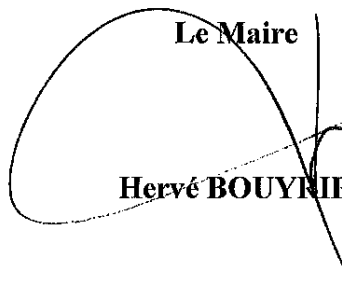
Concernant la gestion des eaux pluviales dans le cadre des permis de construire et des permis d'aménager, leur prise en compte et le respect des réglementations en vigueur relèvent de la responsabilité des constructeur et aménageurs.

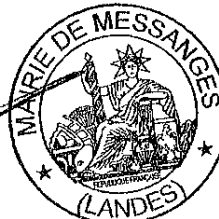
Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'instruction au titre du Code de l'Urbanisme vérifie que cette problématique a bien été prise en compte.

3. Projet d'acquisition foncière

Comme précisé dans la délibération en date du 15 février 2022, l'objet du projet d'acquisition est la constitution d'une réserve foncière pour la commune, enjeu essentiel de valorisation du patrimoine de la commune. A ce jour, aucune opération n'est envisagée sur les parcelles de terrain.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire

Hervé BOUYRIE



Annexe 2

mercredi 4 mai 2022



à
AEDIFIM
Immeuble Le Premium
68 avenue du 8 mai 1945
64100 Bayonne

A l'attention de Monsieur Jean PENE

Monsieur,

Les administrateurs de l'AME vous remercient pour votre présentation du projet de construction de 19 logements au Nord du bourg de Messanges, le 11 avril écoulé.

Ils vous font part ci après de leurs principales observations :

1. Le terrain est qualifié par le PLUi dans un « *secteur de nappes sub-affleurantes et secteurs identifiés en sensibilité très forte au phénomène d'inondation par remontée de nappe* ». Nous savons qu'un ruisseau alimenté par une source en amont des lotissements du Clos de Basile et Clos de Judas, traverse cet ancien champ de maïs par des canalisations enterrées. Nous exprimons donc les plus grandes réserves sur les dispositions prévues pour prévenir les risques d'inondations lors d'épisodes de pluies intenses, notamment parce que votre dossier demandant le permis de construire ne comporte pas d'étude des sols nécessaire pour des calculs de volumes de noues et puisards.
2. L'aspect des toitures et façades n'est pas cohérent avec celui couramment construit dans le Marensin: parce que ces constructions seront visibles depuis la route départementale et marqueraient l'entrée dans le bourg de Messanges, nous souhaitons vivement leur amélioration, par exemple avec des colombages.
3. Nous notons avec satisfaction que l'accès à la route précitée par un rond point permettrait d'améliorer la desserte des lotissements précités.
4. Nous notons enfin que des logements seraient dédiés à l'accession à la propriété pour des salariés d'employeurs cotisant au 1% patronal pour le logement: nous espérons que priorité sera donnée aux Messangeots.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos meilleurs sentiments.

Pour le Conseil d'Administration: Denis OULES

Annexe 3

vendredi 25 mars 2022



à
Monsieur Michaël MERZ
SPORTING Promotion
272 route de Launaguet
31200 Toulouse

Objet: projet de 38 logements à Messanges

Monsieur le Président,

Les administrateurs de l'AME vous remercient d'avoir organisé le 18 mars une présentation de votre projet par visio pour les adhérents de l'association.

Ils vous confirment ci-après les principales observations qui ont été faites.

1. Le choix des façades et toitures devra respecter davantage l'architecture dominante de la région: nous nous référons à l'exemple des constructions du boulevard des Cigales à Capbreton (vues ci-jointes). Ainsi si les toitures doivent correspondre aux caractéristiques locales validées notamment par le PLUi, les avant-toits si typiques d'ici (car protégeant les façades de l'humidité régulière sur la côte atlantique dans le temps) doivent être présents partout.
2. La gestion des eaux pluviales devra être particulièrement soignée: elle ne doit pas altérer celle des propriétés voisines au Nord et à l'Est. Faites vous une déclaration préalable au titre de la Loi sur l'eau pour respecter l'avis des autorités consultées?
3. L'équipement de collecte des déchets ménagers ne saurait être le point focal de l'ensemble, visible depuis les entrées du bourg et l'accès au marché sous la halle par l'avenue des Gemmeurs: il mérite une grande discrétion. Nous suggérons de dissimuler l'ensemble par une haie d'arbustes variés et de clôturer ces containers avec un code d'accès, afin qu'ils ne soient utilisables que par les résidents.
4. Le choix des végétaux doit être cohérent avec des espèces fréquentes dans la commune Ainsi un mélange d'espèces de la forêt du Marensin adapté au terrain pourrait être installé: pins, chênes-liège, chênes, arbousiers...
5. Enfin, (non évoqué lors de la présentation), les accès et sorties de l'ensemble devront veiller à la sécurité des nombreux cyclistes venant de la Vélodyssée au Sud-Est.

Souhaitant que vous puissiez prendre en considération ces avis et observations, nous vous assurons de l'expression de nos sentiments distingués.

Denis Oulés, président:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Oulés', is written over the printed name of the president.

Post scriptum: Mme et M. Migot-Santos souhaitent être assurés que les vues sur leur propriété depuis les constructions du Nord seront protégées.

Copie à M. le Maire de Messanges.

AME • 6 impasse des Albizzias • 40660 Messanges •
messanges@ame-40.org

Annnonce 703 d'association publiée au JO du 2 octobre 2010

Annexe 4

mercredi 4 mai 2022



à

C2 Promotion
126 Impasse du Bourret
40150 SOORTS HOSSEGOR

A l'attention de Monsieur Christian CHEMIN

Monsieur,

Les administrateurs de l'AME vous remercient pour votre présentation du projet de construction de 26 logements près de la piscine municipale de Messanges, le 25 avril écoulé.

Ils vous font part ci après de leurs principales observations :

1. Le relief du terrain avec des dénivellations importantes implique un soin très particulier pour que l'évacuation des eaux pluviales n'altère pas les propriétés voisines comportant des constructions. Votre prévision de noues et puisards doit être très correctement justifiée par une expertise de ce domaine.
2. Le défrichage de nombreux arbres d'espèces diverses dans ces espaces très boisés devra être compensé par des plantations en harmonie avec celles existantes.
3. L'altération des vues des futurs bâtiments paraît bien traitée par masquage avec des merlons de terre ou sable pour les habitations de *Nature et Océan*: il devra en être de même pour celles de la ZAC de Moïsan proche.
4. Nous apprécions les choix architecturaux en harmonie avec les constructions locales.
5. Nous avons noté que les logements étaient destinés à l'accession à la propriété pour des habitants de Messanges ou des actifs proches désirant habiter Messanges, sélectionnés par la municipalité.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos meilleurs sentiments.

Pour le Conseil d'Administration: Denis OULES

Copie à Monsieur le Maire de Messanges



AME • 6 impasse des Albizzias • 40660 Messanges •
messanges@ame-40.org

Annnonce 703 d'association publiée au JO du 2 octobre 2010

jeudi 24 février 2022

Annexe 5



à
Monsieur le Maire
Mairie de Messanges
5 route des Lacs
40 660 Messanges

Objet: projets Pey de l'Ancre

Monsieur le Maire,

Suite à la réunion du jeudi 17 février au cours de laquelle vous avez présenté huit projets d'équipements et activités sur le terrain communal objet de votre AAP du 5 novembre 2021, Marie-France Ducasse en a fait un compte rendu au conseil d'administration de l'association Messanges Environnement (en l'absence de Monsieur Alain Gadou) en respectant l'anonymat des porteurs.

Nous avons noté le caractère quelque peu irréaliste de certains projets ainsi que l'inadéquation de ceux qui ne proposent que de l'hébergement (le 2e et le 3e) et qui de ce fait, à notre avis, ne méritent pas d'examen approfondi.

À ce stade d'information, il nous paraît important de privilégier les critères de choix suivants :

- Le respect de l'environnement avec une surface d'artificialisation du sol réduite, la préservation de la zone humide et la gestion des risques d'inondation,
- L'offre d'activités paisibles pour enfants et/ou adultes attirés par la marque de Messanges « *Un océan de nature* » et en complémentarité avec l'offre existante,
- L'aspect des constructions privilégiant des matériaux de base locaux comme le bois et rappelant l'architecture traditionnelle et typique locale,
- L'impact sur la commune :
 - Création d'emplois durables,
 - Capacité d'hébergements limitée au minimum nécessaire à la viabilité du projet, pour des activités accessibles à tout public, et pas aux seuls résidents,
 - Gestion efficiente des flux de circulation induits,
- Une plage de fonctionnement de février/mars à octobre/novembre.

Peut-être pourrez-vous sélectionner deux ou trois projets satisfaisant ces critères, donner aux porteurs de projet le temps d'approfondir leur offre, voire encourager la coopération de deux d'entre eux pour une proposition solide dans leur intérêt et dans celui de la commune.

Bien entendu, nous sommes disponibles pour continuer à participer aux travaux de cette commission ou à apporter si vous le souhaitez notre contribution selon d'autres modalités dont nous pourrions convenir.

Nous vous prions, Monsieur le Maire, d'accepter nos respectueuses salutations.

Pour le conseil d'administration, Denis Oulés:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Denis Oulés', written over a horizontal line.

AME • 6 impasse des Albizzias • 40660 Messanges •
messanges@ame-40.org

Annonce 703 d'association publiée au JO du 2 octobre 2010