

Objet
Observations Enquête Publique
Plan local d'urbanisme de Magescq

L7

Madame le Commissaire Enquêteur

Je soussigné Moesmau Michel
demeurant 9 impasse de la turbine à Magescq
conteste le projet de future piste cyclable.

Le choix stupide de l'emplacement
projeté en zone inondable, marais, anciens
canaux de déviation de la turbine, double
bras du ruisseau.

Sans compter sur les nuisances
pour la proximité de la maison et de la
gêne pour ses habitants âgés dont moi-même
célibataire - ouvrier retraité du bâtiment -
et mon neveu - célibataire - adulte handicapé
capé dont je suis responsable.

Je vous remercie de bien vouloir
tenir compte de mes remarques.

Fait à Magescq le 8 janvier 2019



Handwritten scribble or signature at the bottom center of the page.

L8

Nelly Labarbe Mairie de Magescq

De: pharmacie riviere
Envoyé: mardi 8 janvier 2019 16:10
À: contact@mairie-magescq.fr
Objet: nouveau PLU de la commune
Pièces jointes: plu Magescq.pdf; copie courrier AR.pdf

Ce mail vous est également adressé par lettre recommandée AR numéro 1A 032 125 1069 5

A l'attention de Me Bedere commissaire enquêteur de la mairie de magescq de la part de Me Catherine RIVIERE née Bulle 89 rue de la Groie 16100 cognac

Madame,

Suite à notre entretien du 04/01/19 je me permets de vous écrire pour vous redire que je n'accepte pas la déclassification de mes terrains constructibles situés le long du lotissement de la gare à Magescq ref 120, 121, 123, 122 ,426 ,424.

Ces terrains jouxtent au nord le lotissement de la gare et sont loin du Magescq. Rien ne justifie leur déclassement et le fait de rendre mes 60721 m2 inconstructibles est une véritable spoliation patrimoniale. Ces parcelles entrent dans la future centralité du quartier de la gare en développement(p26 du nouveau plu)

En ce qui concerne le reste de mes terrains situées au sud et au nord longeant le ruisseau, il me semblerait judicieux de changer la classification NTVB en zone STECAL c'est à dire une zone ou on maintient un espace naturel mais laissant la possibilité de développer des activités de loisirs avec structure légère

Ça permettrait des aires de jeux pour enfants, pistes cyclables, promenades de santé, parc animalier etc etc

Ceci irait parfaitement dans le sens du nouveau PLU qui est de développer l'habitat du centre du village et les habitants des divers lotissements pourraient y trouver des espaces attractifs et récréatifs. Mon intention réside uniquement dans le fait de valoriser cette longue trouée verte traversant la commune entre la RN10 et la route de Leon . Cela fait très longtemps que la mairie sait que je reste à leur disposition pour trouver une solution agréant les 2 parties.

Je joins à mon mail une note du ministère du logement à ce sujet. Je ne sais pas si le nouveau projet de loi ELAN prévoit de conserver ces dispositions et je pose donc cette question à Me Bédère l'enquêtrice de la mairie. Article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs l'emplacement n°13 correspond à la liaison douce sensée traverser mes terrains et le ruisseau. Cependant cet ER s'arrête sur la parcelle nord de la turbine et ne continue pas jusqu'au quartier de la gare; la liaison s'arrêtant sur une rive du ruisseau. Je vous signale donc que cet emplacement réservé n'a pas lieu d'être puisque la liaison n'est pas assurée jusqu'au quartier de la gare.

De plus cet emplacement est situé au plus mauvais endroit possible (canaux de dérivation de l'ancienne usine hydro-électrique tenue autrefois par mon grand-père, zone marécageuse avec la plus grande biodiversité, séparation en 2 bras du Magescq).

Pour l'emplacement n° 16, je me réserve le droit d'agrandir la superficie du terrain de ma maison de la turbine de façon à ce que votre piste cyclable ne passe pas immédiatement sous les fenêtres de mon locataire Mr Moresmeau.

En conclusion, je constate que l'intégralité de mon patrimoine magescquois est impacté par le nouveau PLU. Entre la zone verte Natura 2000 et les changements de classifications des terrains, TOUT EST INCONSTRUCTIBLE. Pourquoi un tel acharnement contre moi sans aucune contre-partie ?

Je vous demande donc, Madame Bédère de bien vouloir tenir compte de mes observations pour faire évoluer le PLU de Magescq, sachant encore une fois que je reste à l'écoute de la mairie pour assurer le développement du village.

Veillez agréer, Madame, l'expression de ma plus haute considération

fait à Cognac le 08/01/2019

CATHERINE RIVIERE

mitage et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, réaffirmé par les deux lois.

1. La constructibilité dans les STECAL (article L.123-1-5.II.6°, alinéas 1 à 6)

La loi ALUR a apporté trois modifications aux règles applicables en matière de STECAL¹.

1.1. Le contenu des STECAL

La loi indique dorénavant expressément que dans les STECAL, le règlement du PLU peut autoriser les aires d'accueil des gens du voyage. La loi prévoit également que des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage pourront être autorisés par le règlement du PLU dans des STECAL.

Enfin, l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sera également possible au sein d'un STECAL.

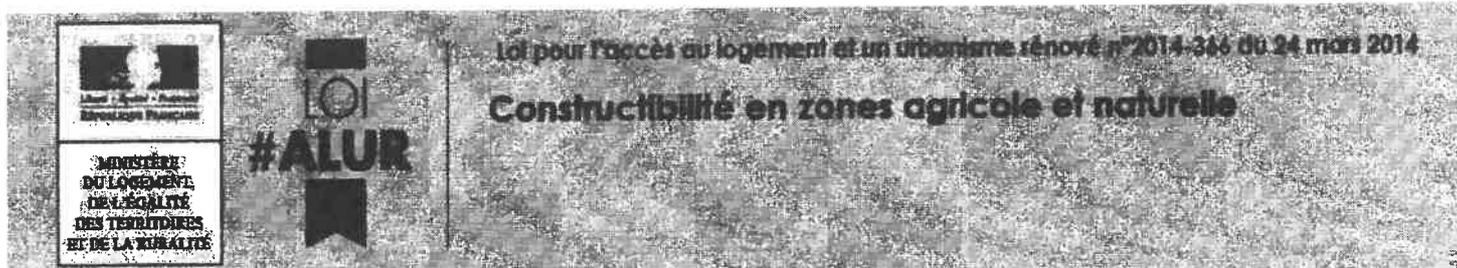
La loi ne précise pas les autres constructions possibles à l'intérieur des STECAL. Il appartient donc comme auparavant à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales, de fixer le contenu possible des STECAL.

1.2. L'adoption des STECAL

La loi exige dorénavant un **avis systématique de la CDCEA**, qui devient avec la loi pour l'avenir de l'agriculture la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**CDPENAF**), sur les STECAL. À la différence des cas habituels de recours à la CDPENAF en matière de document d'urbanisme, cet avis sera exigé si la commune ou l'EPCI sont situés sur un territoire couvert par un SCoT ou non. Cet avis est réputé favorable si il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF.

Par ailleurs, le règlement devra préciser les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles devront satisfaire les aménageurs de terrains pour l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dans les STECAL. Un

¹ Ces dispositions ne sont pas applicables aux plans d'occupation des sols (POS), l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme n'étant pas applicable à ces derniers (en application de l'article L.123-19 du code de l'urbanisme).



La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article.

En zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent en effet être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC).

Deux exceptions étaient prévues avant la loi ALUR :

- Dans ces zones A et N pouvaient être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles énumérées ci-dessus. En pratique, cependant, cette disposition s'est avérée être source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles, souvent coûteuses en termes d'équipements, de services publics et de réseaux, consommatrice de terres cultivables, préjudiciables à la qualité des paysages, et sources de difficultés pour l'économie agricole de par la proximité qu'elles impliquent entre exploitations agricoles et non agricoles. Par ailleurs, dans près de la moitié des départements où les communes ont eu recours à la technique du pastillage, a été constaté un pastillage sur des parcelles non bâties, facteur supplémentaire de mitage des espaces agricoles ou naturels.
- De plus, dans les zones A, le règlement pouvait désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette possibilité n'était pas ouverte aux zones N.

La loi ALUR a encadré la première exception tandis que la loi d'avenir pour l'agriculture a étendu le champ d'application de la deuxième, redéfinissant ainsi les possibilités d'évolution des constructions situées hors STECAL et en zones A et N des plans locaux d'urbanisme. L'objectif est de prévoir une utilisation adaptée de chacun de ces outils en fonction des situations locales, dans le respect de l'objectif global de lutte contre le

décret précisera pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engagera, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions prévues par le règlement.

1.3. Le caractère exceptionnel des STECAL

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

Afin d'éviter certaines dérives, il a donc été décidé de restreindre le recours aux STECAL en précisant que ces derniers devaient rester exceptionnels. Le terme exceptionnel s'appréciera différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause. Il s'agit, pour l'EPCI ou la commune, de justifier dans le rapport de présentation du PLU que la délimitation des STECAL dans le règlement du PLU respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé. Ainsi, la pertinence de créer des STECAL pour implanter un projet donné ne s'apprécie pas de la même manière selon qu'il s'agit d'un territoire marqué par un habitat dispersé ou d'un territoire sans aucun mitage. Autre exemple : la manière d'apprécier le caractère exceptionnel des STECAL n'est pas aussi strict dans le cas d'un besoin de constructibilité lié à des considérations de sécurité ou de risques que dans le cas d'un projet « classique ». Les enjeux locaux en matière de protection des espaces naturels et agricoles sont également un élément à prendre en compte. L'objectif est d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, dans le respect du caractère exceptionnel des constructions dans ces zones.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme devra donc identifier précisément le ou les projets ou situations qui pourront bénéficier de ces dispositions.

En zone agricole restent ainsi possibles les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC), dès lors qu'elles ne sont pas contraires à la destination de la zone. Il s'agit, par exemple, des éoliennes, des châteaux d'eau, des antennes-relais... Mais dans l'hypothèse d'un projet ne répondant pas de manière évidente à la qualification de CINASPIC, car non strictement nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics, le recours au STECAL pourra être envisagé (notamment par les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) pour l'installation de constructions mutualisées pour l'agriculture, hutte de chasse, abris de pêche, hangar de stockage de bois, de matériel agricole, abri pour chevaux à usage de loisirs...).

Le fait que les zones agricoles et naturelles soient des zones de constructibilité très réduites ne doit bien sûr pas empêcher de gérer le bâti existant. Des dispositions spécifiques ont donc été prévues par la loi à cet effet (cf. *infra*)

Entrée en vigueur et dispositions transitoires

L'entrée en vigueur de ces dispositions est immédiate. Ces dispositions sont donc applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Si le projet de PLU arrêté n'est pas conforme à ces dispositions, il sera nécessaire de procéder à un nouvel arrêté afin que ces nouvelles dispositions soient intégrées et examinées à la fois par les services concernés, et par le public dans le cadre de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public.

Seule la possibilité d'accorder des autorisations dans les STECAL pour les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ne rentre pas en vigueur immédiatement : l'obligation de respecter certaines règles d'hygiène et de sécurité qui lui est liée nécessite en effet un décret.

Des dispositions transitoires sont prévues pour les STECAL existants et délimités par un PLU avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Ces STECAL demeureront soumis aux anciennes dispositions jusqu'à la première révision de ce PLU engagée après la publication de la loi. Ils ne pourront donc être remis en cause quand bien même ils ne seraient pas exceptionnels.

2. La constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières (hors STECAL)

Le caractère exceptionnel des STECAL, prévu par la loi ALUR, a mis en exergue les problématiques liées à l'évolution du bâti existant en zone A et N. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a donc apporté une réponse générale à ces problématiques en redéfinissant les possibilités de changement de destination et d'extension des bâtiments existants en zones agricoles, naturelles et forestière. L'adaptation et la réfection de ces bâtiments est par ailleurs toujours possible.

2.1. Le changement de destination (article L.123-1-5.II.6°, 7ème alinéa)

Avant la loi ALUR, dans les zones agricoles, le règlement pouvait désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettrait pas l'exploitation agricole.

La loi ALUR, puis par la suite la loi d'avenir pour l'agriculture, ont permis d'étendre ce dispositif, notamment en l'appliquant à tous les bâtiments existants en zone agricole (A) ou naturelle (N) :

- Dorénavant, en zones agricoles aussi bien qu'en zones naturelles, le règlement pourra désigner **tous les bâtiments**, et plus seulement les bâtiments agricoles remarquables, pouvant bénéficier du dispositif. Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un **changement de destination**, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

- Compte tenu de l'extension du champ du dispositif, les changements de destination devront être soumis :
 - En zone agricole (A) : à **l'avis conforme** de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF). La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme).
 - En zone naturelle (N) : à **l'avis conforme** de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur et dispositions transitoires

Pour les documents d'urbanisme, l'entrée en vigueur de ces dispositions est immédiate et il n'y a pas de dispositions transitoires. Ces dispositions sont donc applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU en cours au jour de la publication de la loi. Si la commune ou l'EPCI décide d'en faire usage alors que le document a été arrêté, il sera nécessaire de procéder à un nouvel arrêt du projet afin que ces nouvelles dispositions soient examinées à la fois par les services concernés, et par le public dans le cadre de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public.

S'agissant des bâtiments agricoles remarquables, l'avis conforme de la CDPENAF n'est pas requis pour les demandes d'autorisation de construire relatives à un changement de destination déposées avant la date de publication de la loi ALUR. Des dispositions transitoires sont en effet prévues en ce qui concerne les autorisations de construire (article 157.IV de la loi ALUR). Il est prévu que celles déposées avant la publication de la loi ALUR restent soumises à l'ancienne version de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Toute demande de changement de destination relative à un bâtiment agricole remarquable déposée à compter du 26 mars 2014 requiert un avis de la CDPENAF.

2.2. L'extension des bâtiments d'habitation (article L.123-1-5.II.6°, 8ème alinéa)

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC). Les extensions des bâtiments existants étaient donc interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ou à un CINASPIC. La seule solution était donc de recourir à la technique du STECAL (cf. ci-dessus), pour entretenir et préserver le bâti existant.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de ces bâtiments :

- **Tous les bâtiments existants à usage d'habitation** situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension.

Cette extension est encadrée.

D'une part, elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

D'autre part, le règlement de la zone du PLU concernée doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère la préservation naturel, agricole ou forestier de la zone. des zones N et A. La hauteur, les conditions d'implantation et la densité des extensions seront alors définies aux articles correspondants du règlement de cette zone. La définition d'autres règles telles que l'aspect extérieur des aménagements d'extension pourra par ailleurs contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble.

A la différence du changement de destination, l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols n'a pas à consulter la CDPENAF.

- **Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension**, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des CINASPIC.

Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur de ces dispositions est immédiate et il n'y a pas de dispositions transitoires. Ces dispositions sont donc applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU en cours au jour de la publication de la loi pour l'avenir de l'agriculture. Si la commune ou l'EPCI décide d'en faire usage alors que le document a été arrêté, il sera nécessaire de procéder à un nouvel arrêt du projet afin que ces nouvelles dispositions soient examinées à la fois par les services concernés, et par le public dans le cadre de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public.

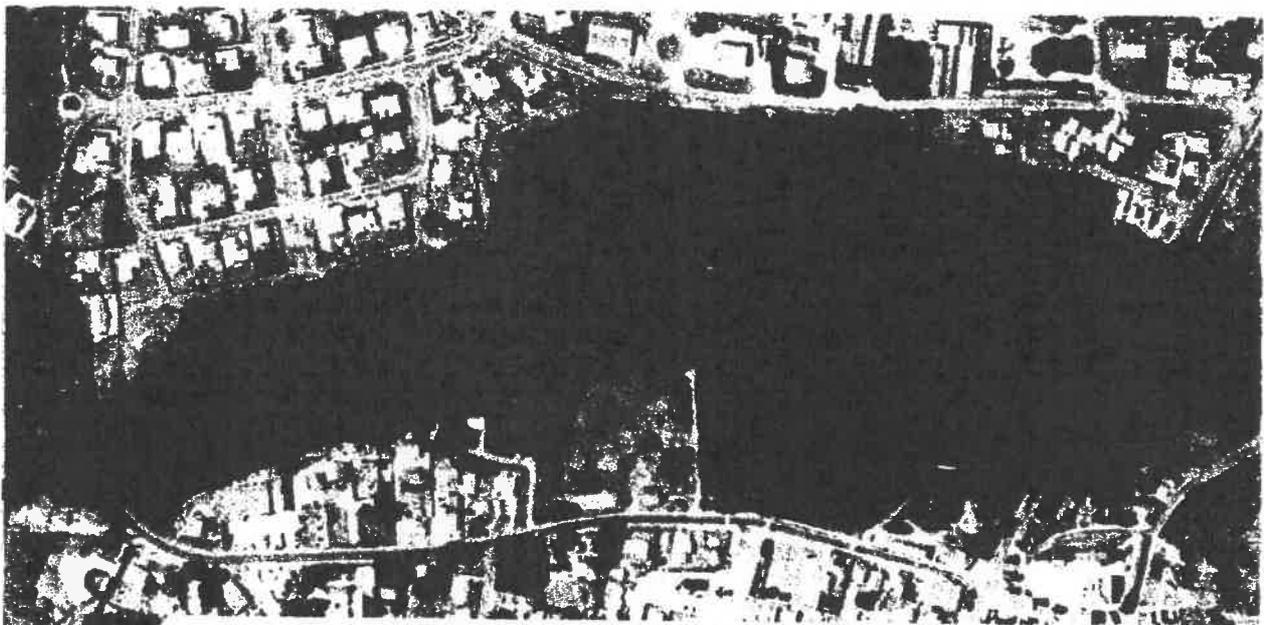
- Reconnaître les fonctions écologiques, paysagères et attractives de la nature dans le cœur du bourg et inciter son développement.

Les abords du Magescq sont envisagés, non plus comme des espaces ruraux en voie de délaissement, mais plutôt comme des espaces de nature en ville qui constitueront à terme une respiration et une transition entre les deux rives. Parcs, équipements publics, et cheminements cyclables ou piétons, respectueux des enjeux écologiques, doivent trouver leur place dans cette zone de bord de ruisseau.

La commune souhaite que le « Plan Paysage », réalisé en 2008 et approuvé par le Conseil Municipal soit également pris en compte dans les projets de développement, afin que la nature puisse avoir une place prépondérante dans l'ensemble du projet urbain.

La présence de la nature en ville sera également incitée par l'aménagement de haies dans les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, par le maintien d'espace naturel au sein de la trame urbaine.

En outre, le ruisseau du Magescq est un outil de mise en valeur du territoire communal et sa valorisation et sa conservation au sein du bourg fera l'objet d'une vigilance particulière. (cf schéma d'organisation)



Envisager la traversée sécurisée du ruisseau du Magescq par une passerelle (liaison douce)



Sécuriser les déplacements piétons et cyclables



Assurer la protection et la valorisation du patrimoine écologique en maintenant des activités compatibles à leur préservation et leur mise en valeur (agriculture, sylviculture, pâture et découverte par le public)



Protéger la trame bleue et verte



Equipements publics envisagés

A l'attention de Me Bedere commissaire enquêteur de la mairie de Magescq de la part de Me Catherine RIVIERE née Bulle 89
rue de la Groie 16100 Cognac

Madame,

Suite à notre entretien du 04/01/19 je me permets de vous écrire pour vous redire que je n'accepte pas la déclassification de mes terrains constructibles situés le long du lotissement de la gare à Magescq ref 120, 121, 123, 122, 426, 424.

Ces terrains jouxtent au nord le lotissement de la gare et sont loin du Magescq. Rien ne justifie leur déclassement et le fait de rendre mes 60721 m2 Inconstructibles est une véritable spoliation patrimoniale. Ces parcelles entrent dans la future centralité du quartier de la gare en développement (p26 du nouveau plu)

En ce qui concerne le reste de mes terrains situés au sud et au nord longeant le ruisseau, il me semblerait judicieux de changer la classification NTVB en zone STECAL c'est à dire une zone où on maintient un espace naturel mais laissant la possibilité de développer des activités de loisirs avec structure légère

Ça permettrait des aires de jeux pour enfants, pistes cyclables, promenades de santé, parc animalier etc etc

Ceci irait parfaitement dans le sens du nouveau PLU qui est de développer l'habitat du centre du village et les habitants des divers lotissements pourraient y trouver des espaces attractifs et récréatifs. Mon intention réside uniquement dans le fait de valoriser cette longue trouée verte traversant la commune entre la RN10 et la route de Leon. Cela fait très longtemps que la mairie sait que je reste à leur disposition pour trouver une solution agréant les 2 parties.

Je joins à mon mail une note du ministère du logement à ce sujet. Je ne sais pas si le nouveau projet de loi ELAN prévoit de conserver ces dispositions et je pose donc cette question à Me Bédère l'enquêtrice de la mairie. Article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs l'emplacement n°13 correspond à la liaison douce sensée traverser mes terrains et le ruisseau. Cependant cet ER s'arrête sur la parcelle nord de la turbine et ne continue pas jusqu'au quartier de la gare; la liaison s'arrêtant sur une rive du ruisseau. Je vous signale donc que cet emplacement réservé n'a pas lieu d'être puisque la liaison n'est pas assurée jusqu'au quartier de la gare.

De plus cet emplacement est situé au plus mauvais endroit possible (canaux de dérivation de l'ancienne usine hydro-électrique tenue autrefois par mon grand-père, zone marécageuse avec la plus grande biodiversité, séparation en 2 bras du Magescq).

Pour l'emplacement n° 16, je me réserve le droit d'agrandir la superficie du terrain de ma maison de la turbine de façon à ce que votre piste cyclable ne passe pas immédiatement sous les fenêtres de mon locataire Mr Moresmeau.

En conclusion, je constate que l'intégralité de mon patrimoine magescquois est impacté par le nouveau PLU. Entre la zone verte Natura 2000 et les changements de classifications des terrains, TOUT EST INCONSTRUCTIBLE. Pourquoi un tel acharnement contre moi sans aucune contre-partie?

Je vous demande donc, Madame Bédère de bien vouloir tenir compte de mes observations pour faire évoluer le PLU de Magescq, sachant encore une fois que je reste à l'écoute de la mairie pour assurer le développement du village.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de ma plus haute considération

fait à Cognac le 08/01/2019

CATHERINE RIVIERE



L9

Nelly Labarbe Mairie de Magescq

De: Eveline Cubières
Envoyé: mardi 8 janvier 2019 22:38
À: contact@mairie-magescq.fr
Objet: Observations enquete publique PLU Magescq
Pièces jointes: 190108 observations production vivriere bio locale.pdf

Bonjour.

Je partage les observations figurant dans le courrier en piece jointe .

Merci de l attention que vous voudrez bien y porter..

Eve line Cubieres

Strasbourg, le 8 janvier 2019

Daniel Windheiser
493 chemin de Jeantic
40140 MAGESCQ

Mme Bédère
Commissaire Enquêteur
Mairie de Magescq
1 Place de l'Eglise
40140 Magescq

Objet : enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Magescq

Madame,

Je constate avec regret que le projet de PLU pour la commune de Magescq ne prévoit aucune disposition pour favoriser le développement de la production vivrière bio sur le territoire de la commune.

Or la demande des habitants en produits bio locaux est en constante augmentation alors que l'offre locale reste insuffisante.

Le schéma de cohérence opérationnelle du territoire (SCOT) de la communauté de communes MACS (approuvé le 4 mars 2014 en conseil communautaire), avec lequel le PLU de la commune de Magescq doit être compatible, comporte les recommandations R93 et R94 qui vont dans ce sens :

R93 La création de réserves foncières pourraient être favorisée pour permettre le développement de productions vivrières locales (maraîchage, jardins familiaux, circuits courts, ...)

R94 Mener une réflexion sur le développement des productions bio, notamment pour les maraîchers

Ces recommandations n'ont pas été prises en compte dans le projet de PLU de Magescq.

S'il est évident que la question de l'alimentation des habitants en fruits et légumes bio de proximité ne peut pas être résolue à l'échelle de la commune seule, Magescq doit apporter sa contribution comme acteur de l'écosystème de production vivrière bio locale, à construire à l'échelle du territoire de la MACS voire du Pays Adour Landes Océanes.

Pour cela, Magescq dispose de plusieurs atouts :

- La commune de Magescq dispose de terres agricoles qui représentent, selon les sources, 12,4% de la superficie de la commune (cf rapport de présentation (RP) du PLU page 205) ou 9,2% (cf RP du SCOT page 252) ¹. Ce taux place Magescq, certes derrière Soustons (13,4%) mais à un niveau comparable aux communes les plus « agricoles » du « secteur central » du territoire de la MACS (tel que défini dans le RP du SCOT RP page 251). Or à la différence de Soustons et de Saint-Geours-de-Maremmes, l'activité de culture maraîchère était pratiquement inexistante en 2010 à Magescq (cf diagnostic agricole cité dans le RP du SCOT page 46). A ma connaissance la situation sur ce point n'a pas évolué depuis 2010.
- La commune de Magescq connaît la même évolution que le reste du territoire, caractérisée par l'augmentation de la taille des exploitations (pour la production céréalière intensive) et la réduction du nombre des exploitations liées à la pyramide des âges des exploitants. Cette évolution peut être une opportunité pour « ré-orienter » une partie des surfaces qui vont être libérées vers une production vivrière bio de proximité génératrice d'emplois et garante des sols, de la biodiversité et des paysages.

¹ Bien que les deux sources mentionnent une surface agricole utile SAU identique de 960 ha !?

- Le retour d'expérience de maraîchage utilisant les techniques d'agroécologie d'un maraîcher professionnel de Soustons ou du jardin partagé de l'association Egaliterre à Capbreton montre la faisabilité et la viabilité de l'activité de maraîchage bio sur des terres sableuses.

Un projet de création d'une « couveuse » dénommée « Espace Test Agricole Landais » est à l'étude sur le territoire de la commune. Il doit, à ma connaissance, permettre à des personnes qui souhaiteraient s'installer en tant que maraîchers de valider leur projet professionnel, en leur proposant une surface agricole et un accompagnement pendant deux ou trois ans.

Ce projet essentiel pour favoriser l'installation de nouveaux maraîchers mérite d'être soutenu, mais il n'atteindra pleinement son objectif que si les personnes concernées, après avoir validé leur projet professionnel, peuvent avoir accès à des terres agricoles pour s'installer sur le territoire.

Pour cela, il serait utile d'identifier dans le PLU les surfaces agricoles susceptibles d'être libérées suite au départ à la retraite des exploitants et d'être reconverties en culture vivrière.

Ces surfaces agricoles devraient être inscrites au titre de réserves foncières dans le PLU.

Plus généralement, il serait souhaitable de conduire une démarche globale et systémique à l'échelle du territoire de la MACS (voire du pays Adour Landes Océanes) sur la question de l'alimentation de la population en produits bio locaux (circuits courts). Elle doit associer l'ensemble des acteurs du territoire, avec la participation des citoyens selon des modalités à préciser.

L'objectif serait de définir les orientations, les plans d'actions et la gouvernance nécessaires pour faire émerger un « écosystème de production vivrière bio locale ».

Les points à aborder sont notamment :

- l'accompagnement des futurs maraîchers,
- l'accès aux terres agricoles,
- les systèmes de distribution (AMAP, marchés, magasins de producteurs, vente directe à la ferme, restauration collective, restaurants, ...)
- la mutualisation de certains moyens et de certaines activités (semences et plants, compostage, ..)
- la transformation des productions (légumerie, ...).

Cette démarche pourrait s'inscrire dans le cadre institutionnel du « plan alimentaire territorial (PAT)».

Les orientations qui en résulteront devront être déclinées dans les différentes politiques de la MACS et être prises en compte dans les révisions du SCOT et dans les PLU-PLUi.

Bien sûr, les spécificités des différentes communes du territoire devront être prises en compte dans la répartition et le partage des efforts.

A défaut de pouvoir intégrer ces éléments dans le PLU de Magescq avant son approbation, il conviendrait

- **de prendre, dès à présent, la décision de lancer la démarche globale sur la question de l'alimentation en produits bio locaux de la population du territoire de la MACS décrite ci-dessus, afin de disposer d'orientations cohérentes à l'échelle du territoire pour les travaux à venir concernant le SCOT et les PLU-PLUi,**
- **de prévoir la révision du PLU de Magescq pour mettre en place les réserves foncières nécessaires pour satisfaire les besoins futurs en surfaces agricoles pour la production vivrière.**

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées,

Signé Daniel Windheiser

L10

Strasbourg, le 8 janvier 2019

Daniel Windheiser
493 chemin de Jeantic
40140 MAGESCQ

Mme Bédère
Commissaire Enquêteur
Mairie de Magescq
1 Place de l'Eglise
40140 Magescq

Objet : enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Magescq

Madame,

Je constate avec regret que le projet de PLU pour la commune de Magescq ne prévoit aucune disposition pour favoriser le développement de la production vivrière bio sur le territoire de la commune.

Or la demande des habitants en produits bio locaux est en constante augmentation alors que l'offre locale reste insuffisante.

Le schéma de cohérence opérationnelle du territoire (SCOT) de la communauté de communes MACS (approuvé le 4 mars 2014 en conseil communautaire), avec lequel le PLU de la commune de Magescq doit être compatible, comporte les recommandations R93 et R94 qui vont dans ce sens :

R93 La création de réserves foncières pourraient être favorisée pour permettre le développement de productions vivrières locales (maraîchage, jardins familiaux, circuits courts, ...)

R94 Mener une réflexion sur le développement des productions bio, notamment pour les maraîchers

Ces recommandations n'ont pas été prises en compte dans le projet de PLU de Magescq.

S'il est évident que la question de l'alimentation des habitants en fruits et légumes bio de proximité ne peut pas être résolue à l'échelle de la commune seule, Magescq doit apporter sa contribution comme acteur de l'écosystème de production vivrière bio locale, à construire à l'échelle du territoire de la MACS voire du Pays Adour Landes Océanes.

Pour cela, Magescq dispose de plusieurs atouts :

- La commune de Magescq dispose de terres agricoles qui représentent, selon les sources, 12,4% de la superficie de la commune (cf rapport de présentation (RP) du PLU page 205) ou 9,2% (cf RP du SCOT page 252) ¹. Ce taux place Magescq, certes derrière Soustons (13,4%) mais à un niveau comparable aux communes les plus « agricoles » du « secteur central » du territoire de la MACS (tel que défini dans le RP du SCOT RP page 251). Or à la différence de Soustons et de Saint-Geours-de-Maremmes, l'activité de culture maraîchère était pratiquement inexistante en 2010 à Magescq (cf diagnostic agricole cité dans le RP du SCOT page 46). A ma connaissance la situation sur ce point n'a pas évolué depuis 2010.
- La commune de Magescq connaît la même évolution que le reste du territoire, caractérisée par l'augmentation de la taille des exploitations (pour la production céréalière intensive) et la réduction du nombre des exploitations liées à la pyramide des âges des exploitants. Cette évolution peut être une opportunité pour « ré-orienter » une partie des surfaces qui vont être libérées vers une production vivrière bio de proximité génératrice d'emplois et garante des sols, de la biodiversité et des paysages.

¹ Bien que les deux sources mentionnent une surface agricole utile SAU identique de 960 ha !?

- Le retour d'expérience de maraîchage utilisant les techniques d'agroécologie d'un maraîcher professionnel de Soustons ou du jardin partagé de l'association Egaliterre à Capbreton montre la faisabilité et la viabilité de l'activité de maraîchage bio sur des terres sableuses.

Un projet de création d'une « couveuse » dénommée « Espace Test Agricole Landais » est à l'étude sur le territoire de la commune. Il doit, à ma connaissance, permettre à des personnes qui souhaiteraient s'installer en tant que maraîchers de valider leur projet professionnel, en leur proposant une surface agricole et un accompagnement pendant deux ou trois ans.

Ce projet essentiel pour favoriser l'installation de nouveaux maraîchers mérite d'être soutenu, mais il n'atteindra pleinement son objectif que si les personnes concernées, après avoir validé leur projet professionnel, peuvent avoir accès à des terres agricoles pour s'installer sur le territoire.

Pour cela, il serait utile d'identifier dans le PLU les surfaces agricoles susceptibles d'être libérées suite au départ à la retraite des exploitants et d'être reconverties en culture vivrière.

Ces surfaces agricoles devraient être inscrites au titre de réserves foncières dans le PLU.

Plus généralement, il serait souhaitable de conduire une démarche globale et systémique à l'échelle du territoire de la MACS (voire du pays Adour Landes Océanes) sur la question de l'alimentation de la population en produits bio locaux (circuits courts). Elle doit associer l'ensemble des acteurs du territoire, avec la participation des citoyens selon des modalités à préciser.

L'objectif serait de définir les orientations, les plans d'actions et la gouvernance nécessaires pour faire émerger un « écosystème de production vivrière bio locale ».

Les points à aborder sont notamment :

- l'accompagnement des futurs maraîchers,
- l'accès aux terres agricoles,
- les systèmes de distribution (AMAP, marchés, magasins de producteurs, vente directe à la ferme, restauration collective, restaurants, ...)
- la mutualisation de certains moyens et de certaines activités (semences et plants, compostage, ..)
- la transformation des productions (légumerie, ...).

Cette démarche pourrait s'inscrire dans le cadre institutionnel du « plan alimentaire territorial (PAT)».

Les orientations qui en résulteront devront être déclinées dans les différentes politiques de la MACS et être prises en compte dans les révisions du SCOT et dans les PLU-PLUi.

Bien sûr, les spécificités des différentes communes du territoire devront être prises en compte dans la répartition et le partage des efforts.

A défaut de pouvoir intégrer ces éléments dans le PLU de Magescq avant son approbation, il conviendrait

- **de prendre, dès à présent, la décision de lancer la démarche globale sur la question de l'alimentation en produits bio locaux de la population du territoire de la MACS décrite ci-dessus, afin de disposer d'orientations cohérentes à l'échelle du territoire pour les travaux à venir concernant le SCOT et les PLU-PLUi,**
- **de prévoir la révision du PLU de Magescq pour mettre en place les réserves foncières nécessaires pour satisfaire les besoins futurs en surfaces agricoles pour la production vivrière.**

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées,

Signé Daniel Windheiser

Strasbourg, le 8 janvier 2019

Daniel Windheiser
493, chemin de Jeantic
40140 MAGESCQ

Mme Bédère
Commissaire Enquêteur
Mairie de Magescq
1 Place de l'Eglise
40140 Magescq

Objet : Observations enquête publique - plan local d'urbanisme de Magescq

Madame,

Je constate avec satisfaction que le PLU exprime la volonté de protéger le patrimoine paysager et architectural du territoire et notamment le patrimoine que constituent les airiaux.

Toutefois la démarche mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU de Magescq pose un certain nombre de questions concernant :

- 1) la fiabilité de la méthode utilisée pour le recensement et l'évaluation de la valeur patrimoniale,
- 2) l'efficacité du dispositif de protection face à un défaut d'entretien par un propriétaire qui conduirait à la dégradation voire à l'état de ruines des bâtiments protégés,
- 3) l'absence de prescriptions applicables aux éléments bâtis protégés.

1) **Fiabilité de la méthode**

La méthode est décrite au paragraphe 7.1 « La méthode de sélection du patrimoine » (page 539 et 540 du rapport de présentation RAP) et les résultats avec leurs justifications sont fournis au paragraphe 7.2.

La méthode comprend les phases de recensement « des éléments bâtis et paysagers [:...] des airiaux », d'évaluation de leur « état de conservation » et de l' « intérêt patrimonial et architectural ¹ », et de décision de protection ou non.

Des fiches annexées au RAP rassemblent les informations issues du recensement et le résultat de l'évaluation de de l'« intérêt patrimonial et architectural » et de l'« état de conservation ».

La « qualité » du résultat dépend de la méthode et de sa mise en oeuvre. Seuls les éléments fournis dans le RAP et la confrontation avec la réalité du terrain permettent de s'en faire une idée.

L'airial « historique » de Jeantic est délimité par la route de Soustons, le ruisseau de la Moulaque à l'Est et le ruisseau situé à l'Ouest. Il comporte, aujourd'hui encore, une variété de constructions qui témoignent de l'activité agrosylvopastorale d'autant sur le site : maison de maître, ferme, longère, chai, bergeries, loge à cochons, poulailler, granges, scierie (à l'état de ruine), le tout dans un cadre paysager typique relativement bien préservé.

Seules les fiches 2 et 13 annexées au RAP concernent l'airial de Jeantic, elles ne couvrent qu'une partie

¹ Il aurait été plus clair de parler de l' « intérêt paysager ou architectural ». L'intérêt (ou la valeur) patrimonial dont découle ou non la protection d'un élément paysager ou architectural dépend à la fois de l'« intérêt paysager ou architectural » et de l' « état de conservation », selon les règles décrites.

de l'airial (c'est-à-dire une partie des parcelles issues des divisions successives de l'airial « historique ») et ne reflètent que partiellement le patrimoine vernaculaire du site.

De manière surprenante, la maison de maître traditionnelle landaise en colombage avec une toiture à 3 pans située sur la parcelle AT 32 ne fait pas l'objet de fiche et donc ne figure pas dans la liste des maisons protégées.

Or son état de conservation (« rénové ») et son intérêt patrimonial (« fort », autant que je puisse en juger) aurait dû conduire à sa protection, conformément aux critères de protection spécifiés à la page 539 du rapport de présentation (RAP).

S'agit-il d'un oubli dans le recensement des éléments de l'airial ou d'une évaluation différente de l'intérêt patrimonial ? Les éléments fournis dans le PLU ne permettent pas de le savoir.

De même, la chênaie située sur la parcelle AT 104 avec ses chênes centenaires, représentatif des paysages d'airiaux, qui présente à mon avis un intérêt paysager indéniable, n'est pas protégé.

S'agit-il là aussi d'un oubli dans le recensement des éléments de l'airial ou d'une évaluation différente de l'intérêt patrimonial ? Les éléments fournis dans le PLU ne permettent pas de le savoir.

Par ailleurs, la toiture de la « maison d'habitation ancienne » recensée dans la fiche n° 13 s'est effondrée, ce qui devrait conduire à réévaluer l'état de conservation à « Dégradé » voire « Etat de ruine » au lieu de « Modéré ».

La décision de protection reste-t-elle toujours d'actualité ? Non, si l'on se réfère aux critères de la page 539 du RAP et que l'on prend en compte l'état actuel ! Comment et quand les informations sont-elles remises à jour ?

Le préfet des Landes dans sa lettre du 2 octobre 2018 au président de la MACS (voir §2.2 de l'annexe à la lettre) a demandé de ré-évaluer l'intérêt patrimonial d'un certain nombre de maisons au niveau « FORT », sans toutefois donner d'explications.

S'agit-il de la correction d'une erreur ou y a-t-il des divergences sur la valeur patrimoniale et si oui, comment et par qui sont-elles arbitrées ?

Ces exemples soulèvent des interrogations plus générales sur la méthode et sa mise en œuvre, notamment :

- l'exhaustivité du recensement du patrimoine, qui doit être réalisé sur l'ensemble d'un airial et pas uniquement sur quelques parcelles ;
- la méthode (règles et critères) utilisée pour l'évaluation de l'« intérêt patrimonial et architectural » et de l'« état de conservation » dont découle « mécaniquement » la décision de protéger ou non,
- les modalités (responsabilité, traçabilité) de la validation de l'évaluation de l'« intérêt patrimonial et architectural » et de l'« état de conservation »,
- les modalités (fréquence, responsabilité, traçabilité) de mise à jour des informations devenues obsolètes issues du recensement (qui semble remonter à plus de 5 ans).

Le rapport de présentation devrait apporter les réponses à ces interrogations (exemples et méthode utilisée).

Les fiches annexées au rapport de présentation devraient être validées et mises à jour (si nécessaire), avec les propriétaires, et ce, d'autant plus que les élus ont indiqué souhaiter « s'appuyer sur des fiches descriptives du patrimoine, en annexe au rapport de présentation, afin de travailler en négociation avec les porteurs de projets. » (voir MEMOIRE EN REPOSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES).

2) Efficacité de la protection face à un défaut d'entretien qui conduirait à la dégradation voire à l'état de ruines des bâtiments protégés.

Les éléments bâtis protégés au titre de l'article L115-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'un permis préalablement à la démolition en vertu de l'article 421-28 du code de l'urbanisme.

L'article 3 des dispositions générales du règlement d'urbanisme (page 4) interdit la démolition d'un élément de bâti protégé au titre de l'article L511-19 pour l'ensemble des zones sauf « en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties » et/ou « en cas de risques avérés pour les personnes ou les biens ».

Une obligation de conservation n'est prévue que pour la zone U (voir article 13.2 du règlement de la zone U).

*En l'absence d'obligation de conservation, qu'est-ce qui empêche un propriétaire de laisser un élément bâti protégé au titre de l'article L511-19 se dégrader, au point qu'il devienne « économiquement non réparable » afin d'obtenir le permis de démolir ou que son état de conservation soit « Dégradé » ou « Etat de ruine » afin que sa protection ne se justifie plus ?
Quels sont les objectifs concrets vraiment recherchés à travers le dispositif de protection ?*

Les airiaux situés dans le périmètre du site inscrit « Etangs landais sud » sont déjà soumis depuis de nombreuses années, à des règles spécifiques en matière de travaux et de démolition en vue d'assurer la protection du patrimoine (cf fiche Servitudes de type AC2 – Sites inscrits et classés en annexe du PLU).

Il serait judicieux de faire un bilan de l'efficacité du dispositif de protection mis en place au titre du site inscrit pour lequel il existe un historique important et d'en tenir compte pour améliorer, le cas échéant, le dispositif de protection apporté par l'article L. 151-19 en rajoutant les prescriptions nécessaires et suffisantes.

Le dispositif de protection au titre de l'article L. 151-19 mis en place dans le PLU permet de protéger des airiaux hors du périmètre du site inscrit (situés à l'Est de l'autoroute A63) non protégés actuellement, mais il s'applique aussi à des airiaux dans le périmètre du site inscrit (situés à l'ouest de l'autoroute A63) qui relèveront donc deux régimes distincts de protection.

Le projet de PLU devrait être complété avec une analyse comparative de ces deux régimes de protection et une analyse de l'impact du double régime de protection qui s'appliquera aux airiaux situés dans le périmètre du site inscrit.

Pour résumer, le projet de PLU devrait expliciter les objectifs concrets et mesurables recherchés en matière de protection du patrimoine paysager et architectural et justifier que le dispositif de protection mis en place à travers l'article L. 151-19 complété par les prescriptions spécifiques du PLU et, le cas échéant, celui du site inscrit « Etangs landais sud » sont adéquats pour atteindre ces objectifs.

3) Absence de prescriptions applicables aux éléments de bâti protégés (hors démolition et obligation de conservation)

Le tableau « architecture traditionnelle de l'espace rural : l'airial » en page 304 du rapport de présentation, dans la partie « évolutions envisageables », esquisse des orientations pour l'isolation thermique, l'extension des maisons et la création des ouvertures. Ces points auraient mérité d'être approfondis et complétés dans le reste du document, en particulier, sous forme de prescriptions au sens de l'article L511-19 (utilisé pour protéger le patrimoine paysager et architectural des airiaux).

Cette absence de prescriptions a également été regrettée par le préfet des Landes dans sa lettre du 2 octobre 2018 au président de la MACS (voir §2.2 de l'annexe à la lettre). Dans leur réponse, les élus confirment ne pas vouloir imposer de prescriptions (hors démolition pour toutes les zones et conservation pour la zone U) (cf MEMOIRE EN REponse AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES).

S'il est louable de ne pas multiplier les prescriptions dont l'utilité n'est pas justifiée, l'absence de prescriptions et/ou de référentiels techniques, opposables et spécifiques au patrimoine architectural landais, complique la tâche des propriétaires et des artisans dans la phase de conception et de définition des travaux et est source potentielle d'incertitude, d'allongement de délais et de litiges dans l'obtention des autorisations d'urbanisme (déclarations préalables, permis de construire, ...).

Le PLU de Magescq devrait donc fournir des prescriptions précises et opposables, pour les travaux concernant les éléments bâtis protégés au titre de la loi L 151-19, en particulier en matière d'extension des maisons, de création d'ouverture, d'isolation et d'installations d'énergie renouvelable.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées,

Signé Daniel Windheiser

Strasbourg, le 8 janvier 2019

Daniel Windheiser
493 chemin de Jeantic
40140 MAGESCQ

Mme Bédère
Commissaire Enquêteur
Mairie de Magescq
1 Place de l'Eglise
40140 Magescq

Objet : enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Magescq

Madame,

Je constate avec regret que le projet de PLU pour la commune de Magescq ne prévoit aucune disposition pour favoriser le développement de la production vivrière bio sur le territoire de la commune.

Or la demande des habitants en produits bio locaux est en constante augmentation alors que l'offre locale reste insuffisante.

Le schéma de cohérence opérationnelle du territoire (SCOT) de la communauté de communes MACS (approuvé le 4 mars 2014 en conseil communautaire), avec lequel le PLU de la commune de Magescq doit être compatible, comporte les recommandations R93 et R94 qui vont dans ce sens :

R93 La création de réserves foncières pourraient être favorisée pour permettre le développement de productions vivrières locales (maraîchage, jardins familiaux, circuits courts, ...)

R94 Mener une réflexion sur le développement des productions bio, notamment pour les maraîchers

Ces recommandations n'ont pas été prises en compte dans le projet de PLU de Magescq.

S'il est évident que la question de l'alimentation des habitants en fruits et légumes bio de proximité ne peut pas être résolue à l'échelle de la commune seule, Magescq doit apporter sa contribution comme acteur de l'écosystème de production vivrière bio locale, à construire à l'échelle du territoire de la MACS voire du Pays Adour Landes Océanes.

Pour cela, Magescq dispose de plusieurs atouts :

- La commune de Magescq dispose de terres agricoles qui représentent, selon les sources, 12,4% de la superficie de la commune (cf rapport de présentation (RP) du PLU page 205) ou 9,2% (cf RP du SCOT page 252) ¹. Ce taux place Magescq, certes derrière Soustons (13,4%) mais à un niveau comparable aux communes les plus « agricoles » du « secteur central » du territoire de la MACS (tel que défini dans le RP du SCOT RP page 251). Or à la différence de Soustons et de Saint-Geours-de-Maremnes, l'activité de culture maraîchère était pratiquement inexistante en 2010 à Magescq (cf diagnostic agricole cité dans le RP du SCOT page 46). A ma connaissance la situation sur ce point n'a pas évolué depuis 2010.
- La commune de Magescq connaît la même évolution que le reste du territoire, caractérisée par l'augmentation de la taille des exploitations (pour la production céréalière intensive) et la réduction du nombre des exploitations liées à la pyramide des âges des exploitants. Cette évolution peut être une opportunité pour « ré-orienter » une partie des surfaces qui vont être libérées vers une production vivrière bio de proximité génératrice d'emplois et garante des sols, de la biodiversité et des paysages.

¹ Bien que les deux sources mentionnent une surface agricole utile SAU identique de 960 ha !?

- Le retour d'expérience de maraîchage utilisant les techniques d'agroécologie d'un maraîcher professionnel de Soustons ou du jardin partagé de l'association Egaliterre à Capbreton montre la faisabilité et la viabilité de l'activité de maraîchage bio sur des terres sableuses.

Un projet de création d'une « couveuse » dénommée « Espace Test Agricole Landais » est à l'étude sur le territoire de la commune. Il doit, à ma connaissance, permettre à des personnes qui souhaiteraient s'installer en tant que maraîchers de valider leur projet professionnel, en leur proposant une surface agricole et un accompagnement pendant deux ou trois ans.

Ce projet essentiel pour favoriser l'installation de nouveaux maraîchers mérite d'être soutenu, mais il n'atteindra pleinement son objectif que si les personnes concernées, après avoir validé leur projet professionnel, peuvent avoir accès à des terres agricoles pour s'installer sur le territoire.

Pour cela, il serait utile d'identifier dans le PLU les surfaces agricoles susceptibles d'être libérées suite au départ à la retraite des exploitants et d'être reconverties en culture vivrière.

Ces surfaces agricoles devraient être inscrites au titre de réserves foncières dans le PLU.

Plus généralement, il serait souhaitable de conduire une démarche globale et systémique à l'échelle du territoire de la MACS (voire du pays Adour Landes Océanes) sur la question de l'alimentation de la population en produits bio locaux (circuits courts). Elle doit associer l'ensemble des acteurs du territoire, avec la participation des citoyens selon des modalités à préciser.

L'objectif serait de définir les orientations, les plans d'actions et la gouvernance nécessaires pour faire émerger un « écosystème de production vivrière bio locale ».

Les points à aborder sont notamment :

- l'accompagnement des futurs maraîchers,
- l'accès aux terres agricoles,
- les systèmes de distribution (AMAP, marchés, magasins de producteurs, vente directe à la ferme, restauration collective, restaurants, ...)
- la mutualisation de certains moyens et de certaines activités (semences et plants, compostage, ...)
- la transformation des productions (légumerie, ...).

Cette démarche pourrait s'inscrire dans le cadre institutionnel du « plan alimentaire territorial (PAT)».

Les orientations qui en résulteront devront être déclinées dans les différentes politiques de la MACS et être prises en compte dans les révisions du SCOT et dans les PLU-PLUi.

Bien sûr, les spécificités des différentes communes du territoire devront être prises en compte dans la répartition et le partage des efforts.

A défaut de pouvoir intégrer ces éléments dans le PLU de Magescq avant son approbation, il conviendrait

- **de prendre, dès à présent, la décision de lancer la démarche globale sur la question de l'alimentation en produits bio locaux de la population du territoire de la MACS décrite ci-dessus, afin de disposer d'orientations cohérentes à l'échelle du territoire pour les travaux à venir concernant le SCOT et les PLU-PLUi,**
- **de prévoir la révision du PLU de Magescq pour mettre en place les réserves foncières nécessaires pour satisfaire les besoins futurs en surfaces agricoles pour la production vivrière.**

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées,

Signé Daniel Windheiser

L 13

A l'attention de Me Bedere commissaire enquêteur de la mairie de magescq de la part de Me Catherine RIVIERE née Bulle 89
rue de la groie 16100 cognac

Madame,

Suite à notre entretien du 04/01/19 je me permets de vous écrire pour vous redire que je n'accepte pas la déclassification de mes terrains constructibles situés le long du lotissement de la gare à Magescq ref 120, 121, 123, 122 ,426 ,424.

Ces terrains jouxtent au nord le lotissement de la gare et sont loin du Magescq. Rien ne justifie leur déclassement et le fait de rendre mes 60721 m2 inconstructibles est une véritable spoliation patrimoniale. Ces parcelles entrent dans la future centralité du quartier de la gare en développement(p26 du nouveau plu)

En ce qui concerne le reste de mes terrains situées au sud et au nord longeant le ruisseau, il me semblerait judicieux de changer la classification NTVB en zone STECAL c'est à dire une zone ou on maintient un espace naturel mais laissant la possibilité de développer des activités de loisirs avec structure légère

Ça permettrait des aires de jeux pour enfants, pistes cyclables, promenades de santé, parc animalier etc etc

Ceci irait parfaitement dans le sens du nouveau PLU qui est de développer l'habitat du centre du village et les habitants des divers lotissements pourraient y trouver des espaces attractifs et récréatifs. Mon intention réside uniquement dans le fait de valoriser cette longue trouée verte traversant la commune entre la RN10 et la route de Leon .Cela fait très longtemps que la mairie sait que je reste à leur disposition pour trouver une solution agréant les 2 parties.

Je joins à mon mail une note du ministère du logement à ce sujet. Je ne sais pas si le nouveau projet de loi ELAN prévoit de conserver ces dispositions et je pose donc cette question à Me Bédère l'enquêtrice de la mairie. Article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs l'emplacement n°13 correspond à la liaison douce sensée traverser mes terrains et le ruisseau. Cependant cet ER s'arrête sur la parcelle nord de la turbine et ne continue pas jusqu'au quartier de la gare; la liaison s'arrêtant sur une rive du ruisseau. Je vous signale donc que cet emplacement réservé n'a pas lieu d'être puisque la liaison n'est pas assurée jusqu'au quartier de la gare.

De plus cet emplacement est situé au plus mauvais endroit possible (canaux de dérivation de l'ancienne usine hydro-electrique tenue autrefois par mon grand-père, zone marécageuse avec la plus grande biodiversité, séparation en 2 bras du magescq.

Pour l'emplacement n° 16, je me réserve le droit d'agrandir la superficie du terrain de ma maison de la turbine de façon à ce que votre piste cyclable ne passe pas immédiatement sous les fenêtres de mon locataire Mr Moresmeau.

En conclusion, je constate que l'intégralité de mon patrimoine magescquois est impacté par le nouveau PLU. Entre la zone verte natura 2000 et les changements de classifications des terrains, TOUT EST INCONSTRUCTIBLE. Pourquoi un tel acharnement contre moi sans aucune contre-partie?

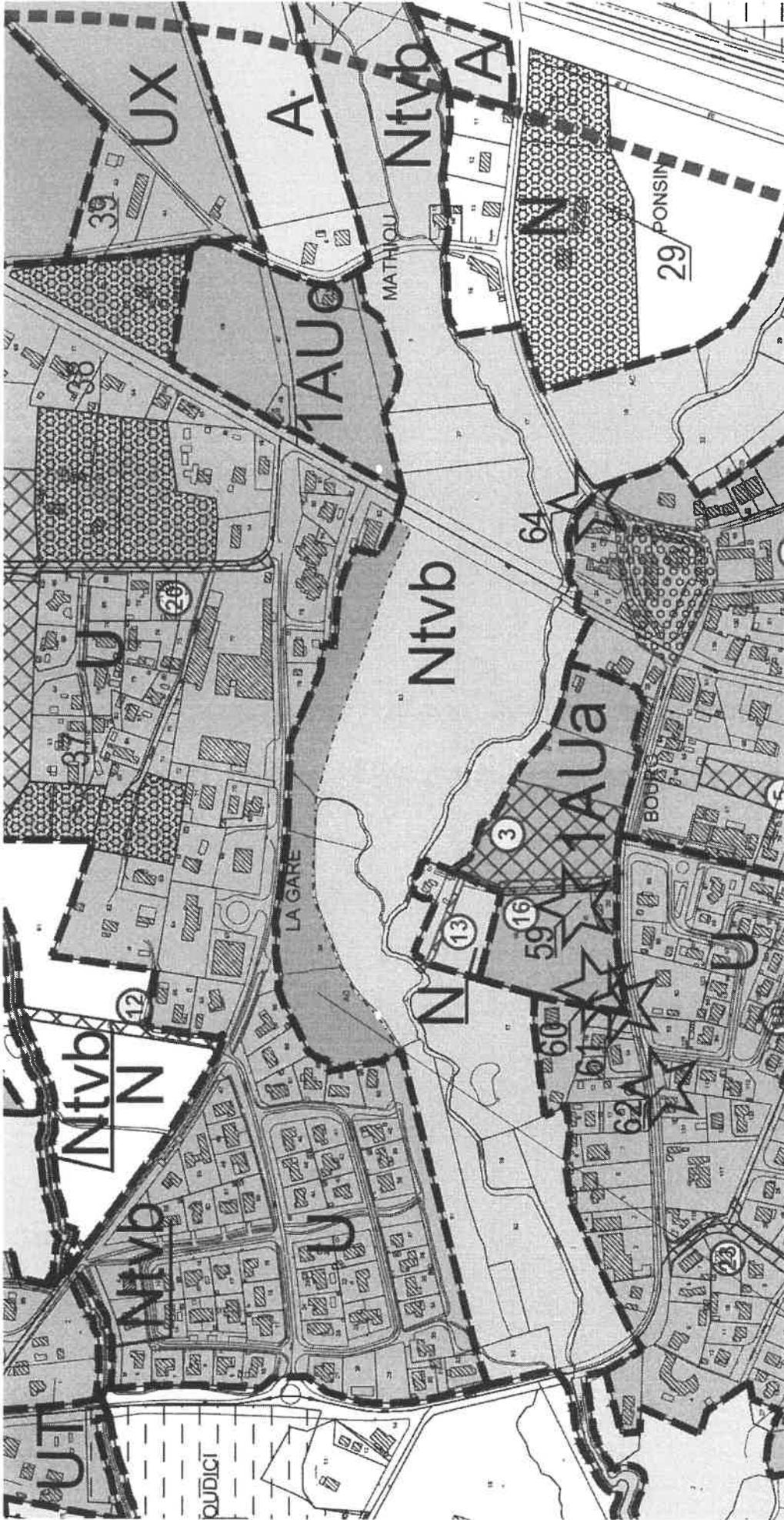
Je vous demande donc, Madame Bédère de bien vouloir tenir compte de mes observations pour faire évoluer le PLU de Magescq, sachant encore une fois que je reste à l'écoute de la mairie pour assurer le développement du village.

Veillez agréer, madame, l'expression de ma plus haute considération

fait à cognac le 08/01/2019

CATHERINE RIVIERE

PS envoi en R-avec AOR du double de ce mail
n° 1A 032 125 106 P 5



PROPOSITION DE ZONAGE - Raccrocher la bande nord des terrains au quartier de la gare en zone U, constructible.





Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014

Constructibilité en zones agricole et naturelle

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article.

En zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent en effet être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC).

Deux exceptions étaient prévues avant la loi ALUR :

- Dans ces zones A et N pouvaient être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles énumérées ci-dessus. En pratique, cependant, cette disposition s'est avérée être source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles, souvent coûteuses en termes d'équipements, de services publics et de réseaux, consommatrice de terres cultivables, préjudiciables à la qualité des paysages, et sources de difficultés pour l'économie agricole de par la proximité qu'elles impliquent entre exploitations agricoles et non agricoles. Par ailleurs, dans près de la moitié des départements où les communes ont eu recours à la technique du pastillage, a été constaté un pastillage sur des parcelles non bâties, facteur supplémentaire de mitage des espaces agricoles ou naturels.
- De plus, dans les zones A, le règlement pouvait désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette possibilité n'était pas ouverte aux zones N.

La loi ALUR a encadré la première exception tandis que la loi d'avenir pour l'agriculture a étendu le champ d'application de la deuxième, redéfinissant ainsi les possibilités d'évolution des constructions situées hors STECAL et en zones A et N des plans locaux d'urbanisme. L'objectif est de prévoir une utilisation adaptée de chacun de ces outils en fonction des situations locales, dans le respect de l'objectif global de lutte contre le

mitage et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, réaffirmé par les deux lois.

1. La constructibilité dans les STECAL (article L.123-1-5.II.6°, alinéas 1 à 6)

La loi ALUR a apporté trois modifications aux règles applicables en matière de STECAL¹.

1.1. Le contenu des STECAL

La loi indique dorénavant expressément que dans les STECAL, le règlement du PLU peut autoriser les aires d'accueil des gens du voyage. La loi prévoit également que des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage pourront être autorisés par le règlement du PLU dans des STECAL.

Enfin, l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sera également possible au sein d'un STECAL.

La loi ne précise pas les autres constructions possibles à l'intérieur des STECAL. Il appartient donc comme auparavant à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales, de fixer le contenu possible des STECAL.

1.2. L'adoption des STECAL

La loi exige dorénavant un **avis systématique de la CDCEA**, qui devient avec la loi pour l'avenir de l'agriculture la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**CDPENAF**), sur les STECAL. À la différence des cas habituels de recours à la CDPENAF en matière de document d'urbanisme, cet avis sera exigé si la commune ou l'EPCI sont situés sur un territoire couvert par un SCoT ou non. Cet avis est réputé favorable si il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF.

Par ailleurs, le règlement devra préciser les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles devront satisfaire les aménageurs de terrains pour l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dans les STECAL. Un

¹ Ces dispositions ne sont pas applicables aux plans d'occupation des sols (POS), l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme n'étant pas applicable à ces derniers (en application de l'article L.123-19 du code de l'urbanisme).

décret précisera pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engagera, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions prévues par le règlement.

1.3. Le caractère exceptionnel des STECAL

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

Afin d'éviter certaines dérives, il a donc été décidé de restreindre le recours aux STECAL en précisant que ces derniers devaient rester exceptionnels. Le terme exceptionnel s'appréciera différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause. Il s'agit, pour l'EPCI ou la commune, de justifier dans le rapport de présentation du PLU que la délimitation des STECAL dans le règlement du PLU respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé. Ainsi, la pertinence de créer des STECAL pour implanter un projet donné ne s'apprécie pas de la même manière selon qu'il s'agit d'un territoire marqué par un habitat dispersé ou d'un territoire sans aucun mitage. Autre exemple : la manière d'apprécier le caractère exceptionnel des STECAL n'est pas aussi strict dans le cas d'un besoin de constructibilité lié à des considérations de sécurité ou de risques que dans le cas d'un projet « classique ». Les enjeux locaux en matière de protection des espaces naturels et agricoles sont également un élément à prendre en compte. L'objectif est d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, dans le respect du caractère exceptionnel des constructions dans ces zones.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme devra donc identifier précisément le ou les projets ou situations qui pourront bénéficier de ces dispositions.

En zone agricole restent ainsi possibles les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC), dès lors qu'elles ne sont pas contraires à la destination de la zone. Il s'agit, par exemple, des éoliennes, des châteaux d'eau, des antennes-relais... Mais dans l'hypothèse d'un projet ne répondant pas de manière évidente à la qualification de CINASPIC, car non strictement nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics, le recours au STECAL pourra être envisagé (notamment par les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) pour l'installation de constructions mutualisées pour l'agriculture, hutte de chasse, abris de pêche, hangar de stockage de bois, de matériel agricole, abri pour chevaux à usage de loisirs...).

Le fait que les zones agricoles et naturelles soient des zones de constructibilité très réduites ne doit bien sûr pas empêcher de gérer le bâti existant. Des dispositions spécifiques ont donc été prévues par la loi à cet effet (*cf. infra*)

Entrée en vigueur et dispositions transitoires

L'entrée en vigueur de ces dispositions est immédiate. Ces dispositions sont donc applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Si le projet de PLU arrêté n'est pas conforme à ces dispositions, il sera nécessaire de procéder à un nouvel arrêté afin que ces nouvelles dispositions soient intégrées et examinées à la fois par les services concernés, et par le public dans le cadre de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public.

Seule la possibilité d'accorder des autorisations dans les STECAL pour les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ne rentre pas en vigueur immédiatement : l'obligation de respecter certaines règles d'hygiène et de sécurité qui lui est liée nécessite en effet un décret.

Des dispositions transitoires sont prévues pour les STECAL existants et délimités par un PLU avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Ces STECAL demeureront soumis aux anciennes dispositions jusqu'à la première révision de ce PLU engagée après la publication de la loi. Ils ne pourront donc être remis en cause quand bien même ils ne seraient pas exceptionnels.

2. La constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières (hors STECAL)

Le caractère exceptionnel des STECAL, prévu par la loi ALUR, a mis en exergue les problématiques liées à l'évolution du bâti existant en zone A et N. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a donc apporté une réponse générale à ces problématiques en redéfinissant les possibilités de changement de destination et d'extension des bâtiments existants en zones agricoles, naturelles et forestière. L'adaptation et la réfection de ces bâtiments est par ailleurs toujours possible.

2.1. Le changement de destination (article L.123-1-5.II.6°, 7ème alinéa)

Avant la loi ALUR, dans les zones agricoles, le règlement pouvait désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettrait pas l'exploitation agricole.

La loi ALUR, puis par la suite la loi d'avenir pour l'agriculture, ont permis d'étendre ce dispositif, notamment en l'appliquant à tous les bâtiments existants en zone agricole (A) ou naturelle (N) :

- Dorénavant, en zones agricoles aussi bien qu'en zones naturelles, le règlement pourra désigner **tous les bâtiments**, et plus seulement les bâtiments agricoles remarquables, pouvant bénéficier du dispositif. Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un **changement de destination**, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

- Compte tenu de l'extension du champ du dispositif, les changements de destination devront être soumis :
 - En zone agricole (A) : à **l'avis conforme** de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF). La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme).
 - En zone naturelle (N) : à **l'avis conforme** de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur et dispositions transitoires

Pour les documents d'urbanisme, l'entrée en vigueur de ces dispositions est immédiate et il n'y a pas de dispositions transitoires. Ces dispositions sont donc applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU en cours au jour de la publication de la loi. Si la commune ou l'EPCI décide d'en faire usage alors que le document a été arrêté, il sera nécessaire de procéder à un nouvel arrêt du projet afin que ces nouvelles dispositions soient examinées à la fois par les services concernés, et par le public dans le cadre de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public.

S'agissant des bâtiments agricoles remarquables, l'avis conforme de la CDPENAF n'est pas requis pour les demandes d'autorisation de construire relatives à un changement de destination déposées avant la date de publication de la loi ALUR. Des dispositions transitoires sont en effet prévues en ce qui concerne les autorisations de construire (article 157.IV de la loi ALUR). Il est prévu que celles déposées avant la publication de la loi ALUR restent soumises à l'ancienne version de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Toute demande de changement de destination relative à un bâtiment agricole remarquable déposée à compter du 26 mars 2014 requiert un avis de la CDPENAF.

2.2. L'extension des bâtiments d'habitation (article L.123-1-5.II.6°, 8ème alinéa)

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC). Les extensions des bâtiments existants étaient donc interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ou à un CINASPIC. La seule solution était donc de recourir à la technique du STECAL (cf. ci-dessus), pour entretenir et préserver le bâti existant.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de ces bâtiments :

- **Tous les bâtiments existants à usage d'habitation** situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension.

Cette extension est encadrée.

D'une part, elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

D'autre part, le règlement de la zone du PLU concernée doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère la préservation naturel, agricole ou forestier de la zone. des zones N et A. La hauteur, les conditions d'implantation et la densité des extensions seront alors définies aux articles correspondants du règlement de cette zone. La définition d'autres règles telles que l'aspect extérieur des aménagements d'extension pourra par ailleurs contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble.

A la différence du changement de destination, l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols n'a pas à consulter la CDPENAF.

- **Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension**, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des CINASPIC.

Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur de ces dispositions est immédiate et il n'y a pas de dispositions transitoires. Ces dispositions sont donc applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU en cours au jour de la publication de la loi pour l'avenir de l'agriculture. Si la commune ou l'EPCI décide d'en faire usage alors que le document a été arrêté, il sera nécessaire de procéder à un nouvel arrêt du projet afin que ces nouvelles dispositions soient examinées à la fois par les services concernés, et par le public dans le cadre de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public.

- Reconnaître les fonctions écologiques, paysagères et attractives de la nature dans le cœur du bourg et inciter son développement.

Les abords du Magescq sont envisagés, non plus comme des espaces ruraux en voie de délaissement, mais plutôt comme des espaces de nature en ville qui constitueront à terme une respiration et une transition entre les deux rives. Parcs, équipements publics, et cheminements cyclables ou piétons, respectueux des enjeux écologiques, doivent trouver leur place dans cette zone de bord de ruisseau.

La commune souhaite que le « Plan Paysage », réalisé en 2008 et approuvé par le Conseil Municipal soit également pris en compte dans les projets de développement, afin que la nature puisse avoir une place prépondérante dans l'ensemble du projet urbain.

La présence de la nature en ville sera également incitée par l'aménagement de haies dans les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, par le maintien d'espace naturel au sein de la trame urbaine.

En outre, le ruisseau du Magescq est un outil de mise en valeur du territoire communal et sa valorisation et sa conservation au sein du bourg fera l'objet d'une vigilance particulière. (cf schéma d'organisation)



Envisager la traversée sécurisée du ruisseau du Magescq par une passerelle (liaison douce)



Sécuriser les déplacements piétons et cyclables



Assurer la protection et la valorisation du patrimoine écologique en maintenant des activités compatibles à leur préservation et leur mise en valeur (agriculture, sylviculture, pâture et découverte par le public)



Protéger la trame bleue et verte



Equipements publics envisagés

L14

Indivision LESBATS

Monique LESBATS

200, Rue de Purguette

40140 SOUSTONS

Madame Valérie BEDERE

Commissaire enquêteur

Mairie de MAGESCQ

40140 MAGESCQ

Soustons, le 8 janvier 2019

Recommandé A.R.

Objet : Observations enquête publique – Plan local d'urbanisme de Magescq

Référence : Parcelle AB 9

Madame,

Nous sommes propriétaires de la parcelle Numéro 9 citée en référence et évoquée en page 67 du PLU.

Elle est actuellement en zone AB et placée en Emplacement Réservé (L. 151-23).

Nous ne comprenons pas son classement étant donné que toutes les parcelles attenantes, à l'exception des Numéros 10 et 62 (pour laquelle nous vous avons sollicité au titre de l'Indivision HONTEBEYRIE), que ce soit au Nord, à l'Est et à l'Ouest sont aussi en zone AB et ont pu bénéficier d'une autorisation de construire.

Nous demandons donc la levée de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme qui n'a pas de raison de s'appliquer dans le cadre d'une cohérence de densification.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour l'Indivision LESBATS,


Monique LESBATS

L 15

Indivision HONTEBEYRIE

Monique LESBATS

200, Rue de Purquette

40140 SOUSTONS

Madame Valérie BEDERE

Commissaire enquêteur

Mairie de MAGESCQ

40140 MAGESCQ

Soustons, le 8 janvier 2019

Recommandé A.R.

Objet : Observations enquête publique – Plan local d’urbanisme de Magescq

Référence : Parcelle AA 62

Madame,

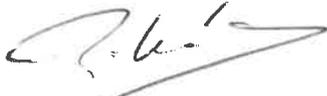
La parcelle citée en référence était au préalable constructible et a été placée en Emplacement Réservé par la Commune de MAGESCQ (ER 2).

Vous constaterez qu’elle est entourée d’habitations au Nord et au Sud sur la page 67 du PLU et nous ne comprenons pas son classement.

Aussi nous demandons la suppression de sa qualité d’Emplacement Réservé et sa requalification en zone U au même titre que les parcelles alentour.

Veillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l’expression de nos salutations distinguées.

Pour l’Indivision HONTEBEYRIE,



Monique LESBATS

216

Indivision HONTEBEYRIE

Monique LESBATS

200, Rue de Purguette

40140 SOUSTONS

Madame Valérie BEDERE

Commissaire enquêteur

Mairie de MAGESCQ

40140 MAGESCQ

Soustons, le 8 janvier 2019

Recommandé A.R.

Objet : Observations enquête publique – Plan local d'urbanisme de Magescq

Référence : Maison de la Chasse – E.R. 4 et E.R. 9

Madame,

Je fais suite à l'entretien que vous avez eu avec les représentants de l'Indivision HONTEBEYRIE le vendredi 4 janvier 2019.

Pour mémoire, les consorts HONTEBEYRIE prêtent à titre gracieux depuis le 30 octobre 1998 ce lieu situé en zone STECAL et placé en Emplacement Réservé à cheval sur l'E.R. 4 et l'E.R. 9 (voir page 73 du PLU).

Nous demandons la déclassification de l'Emplacement Réservé de ces parcelles et leur requalification en zone constructible.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour l'Indivision HONTEBEYRIE,


Monique LESBATS

L 17

Indivision LESBATS
Monique LESBATS
200, Rue de Purguette
40140 SOUSTONS

Madame Valérie BEDERE
Commissaire enquêteur
Mairie de MAGESCQ
40140 MAGESCQ

Soustons, le 8 janvier 2019

Objet : Observations enquête publique – Plan local d'urbanisme de Magescq

Référence : Parcelle AB 9

Madame,

Nous sommes propriétaires de la parcelle Numéro 9 citée en référence et évoquée en page 67 du PLU.

Elle est actuellement en zone AB et placée en Emplacement Réservé (L. 151-23).

Nous ne comprenons pas son classement étant donné que toutes les parcelles attenantes, à l'exception des Numéros 10 et 62 (pour laquelle nous vous avons sollicité au titre de l'Indivision HONTEBEYRIE), que ce soit au Nord, à l'Est et à l'Ouest sont aussi en zone AB et ont pu bénéficier d'une autorisation de construire.

Nous demandons donc la levée de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme qui n'a pas de raison de s'appliquer dans le cadre d'une cohérence de densification.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour l'Indivision LESBATS,


Monique LESBATS

L 18

Indivision HONTEBEYRIE

Monique LESBATS

200, Rue de Purguette

40140 SOUSTONS

Madame Valérie BEDERE

Commissaire enquêteur

Mairie de MAGESCQ

40140 MAGESCQ

Soustons, le 8 janvier 2019

Objet : Observations enquête publique – Plan local d'urbanisme de Magescq

Référence : Parcelle AA 62

Madame,

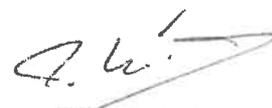
La parcelle citée en référence était au préalable constructible et a été placée en Emplacement Réservé par la Commune de MAGESCQ (ER 2).

Vous constaterez qu'elle est entourée d'habitations au Nord et au Sud sur la page 67 du PLU et nous ne comprenons pas son classement.

Aussi nous demandons la suppression de sa qualité d'Emplacement Réservé et sa requalification en zone U au même titre que les parcelles alentour.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour l'Indivision HONTEBEYRIE,


Monique LESBATS

L 19

Indivision HONTEBEYRIE
Monique LESBATS
200, Rue de Purguette
40140 SOUSTONS

Madame Valérie BEDERE
Commissaire enquêteur
Mairie de MAGESCQ
40140 MAGESCQ

Soustons, le 8 janvier 2019

Objet : Observations enquête publique – Plan local d'urbanisme de Magescq

Référence : Maison de la Chasse – E.R. 4 et E.R. 9

Madame,

Je fais suite à l'entretien que vous avez eu avec les représentants de l'Indivision HONTEBEYRIE le vendredi 4 janvier 2019.

Pour mémoire, les consorts HONTEBEYRIE prêtent à titre gracieux depuis le 30 octobre 1998 ce lieu situé en zone STECAL et placé en Emplacement Réserve à cheval sur l'E.R. 4 et l'E.R. 9 (voir page 73 du PLU).

Nous demandons la déclassification de l'Emplacement Réserve de ces parcelles et leur requalification en zone constructible.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour l'Indivision HONTEBEYRIE,


Monique LESBATS

L 20

TASTET ERIC
1013 AVENUE DE LA FORÊT
40140 MAGESCO

9.01.2019

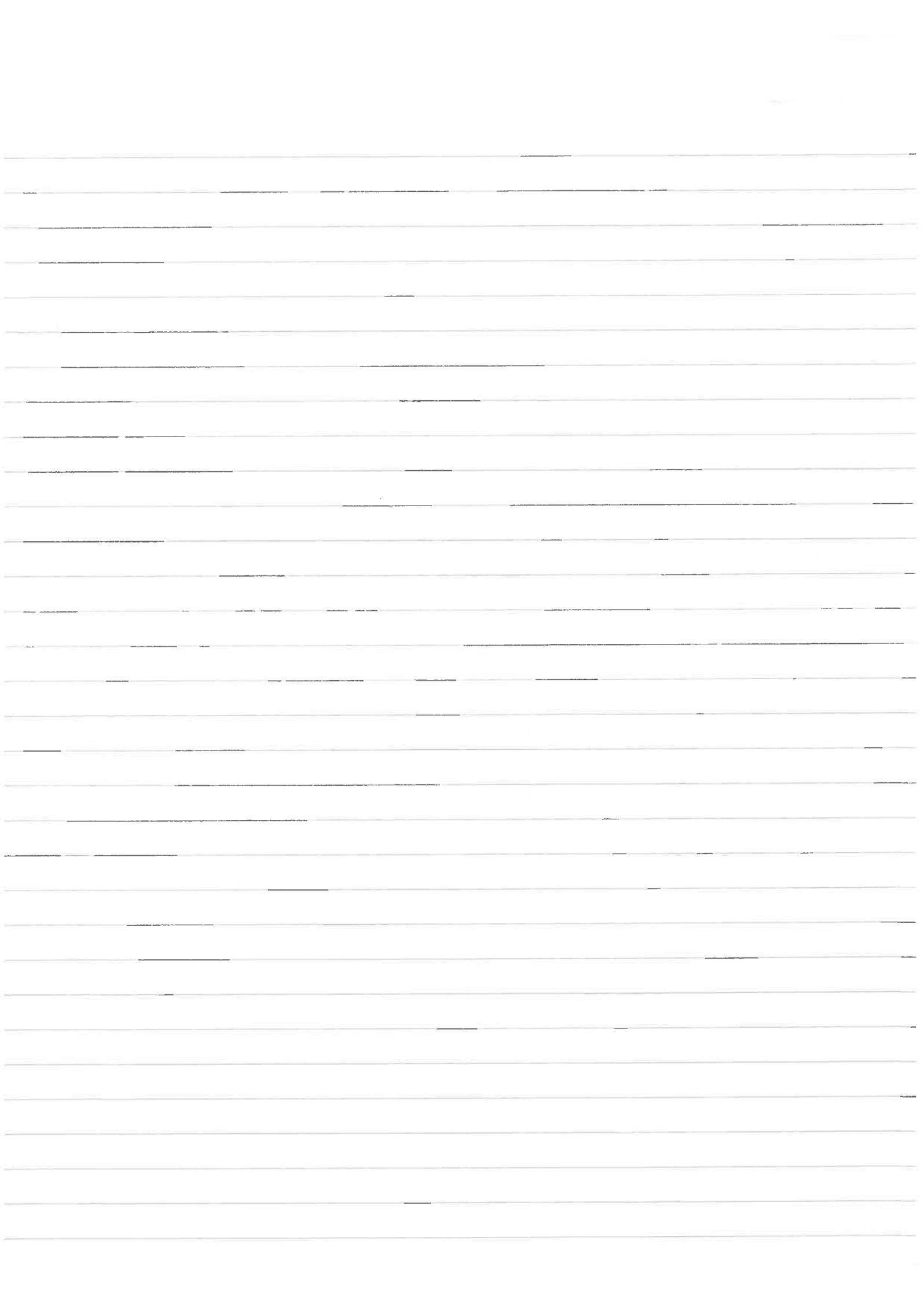
objet: Enquête publique PLU MAGESCO

Madame le commissaire,

propriétaire de la parcelle n°6 section AD d'une superficie de 4,000 m² acquis par donation de mon père M^R TASTET Gilbert depuis 1997, je souhaiterais confirmation du classement de la totalité de ma parcelle en constructible.

Je désire savoir si j'ai la possibilité de vendre un morceau de mon terrain, et qu'elle surface minimale est autorisée pour faire une construction. Dans l'attente d'une réponse, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes respectueuses salutations.





Saint-Vincent-de-Tyrosse, le **09 JAN. 2019**

Madame Valérie BEDERE,
Commissaire Enquêteur
Mairie de MAGESCQ
1 Place de l'Eglise
40140 MAGESCQ

Nos réf : 19-D00033

Dossier suivi par : Carole Albouze

Téléphone : 05.58.77.23.23 poste 1041

Carole.ALBOUZE@cc-macs.org

Objet : Observations enquête publique – Plan Local d'Urbanisme de MAGESCQ - Avis au titre du SCOT sur le projet arrêté

Madame le Commissaire Enquêteur,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je tiens à donner un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune de Magescq arrêté le 16 mai 2018, compatible avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale (S.C.o.T.) approuvé.

Les perspectives de développement à l'horizon 2030 de la commune sont cohérentes avec les projections démographiques du SCOT et avec les surfaces artificialisables prévues au SCOT (30 ha destinés à l'habitat et 37 ha destinés à l'activité économique sur la période 2012-2030). En effet, le PLU de Magescq prévoit de consommer 28.8 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour des projets de logements et 31.5 ha pour des projets économiques (hors projet photovoltaïque).

Il est à noter que les zones constructibles inscrites à vocation économique dans le PLU renvoient uniquement à des projets réalisés (Bud Racing, Parc photovoltaïque) ou en cours de réalisation (études préalables finalisées et aménagement programmé de l'extension de la zone du Tinga par MACS).

De plus, MACS a initié, après l'approbation du SCOT, une démarche ambitieuse de territoire à énergie positive (TEPOS) en s'engageant dans le développement des énergies renouvelables : le parc photovoltaïque de Magescq s'intègre pleinement dans cette démarche.

Je vous prie d'agréer, Madame le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le président,
par délégation
le vice-président

Jean-François Monet



L 22

Nelly Labarbe Mairie de Magescq

De: Denis Bulle
Envoyé: mercredi 9 janvier 2019 12:01
À: contact@mairie-magescq.fr
Objet: Enquete publique PLU de Magescq
Pièces jointes: Schéma.pdf

À l'attention de Madame BEDERE, commissaire enquêtrice,

Madame,

REF : OAP 1AUA dite « le bosquet »

En complément de notre entrevue du 4 janvier dernier, je vous adresse, selon votre demande, un dossier référencé concernant les arbres du bosquet classifiés « remarquables ». Les références répertoriées sur le document intitulé « Schéma » renvoient aux différentes photos. La référence 1 contient trois photos du même arbre.

Dans le cadre de l'aménagement envisagé de cette OAP, je vous demande de prévoir, dans votre rapport d'enquête, l'abattage, en cas de besoin, des arbres morts et/ou malades, déjà pour de simples raisons de sécurité. Je vous précise que je n'ai photographié que les arbres auxquels je pouvais accéder vendredi dernier.

Je vous prie de croire à l'expression de mes salutations distinguées.

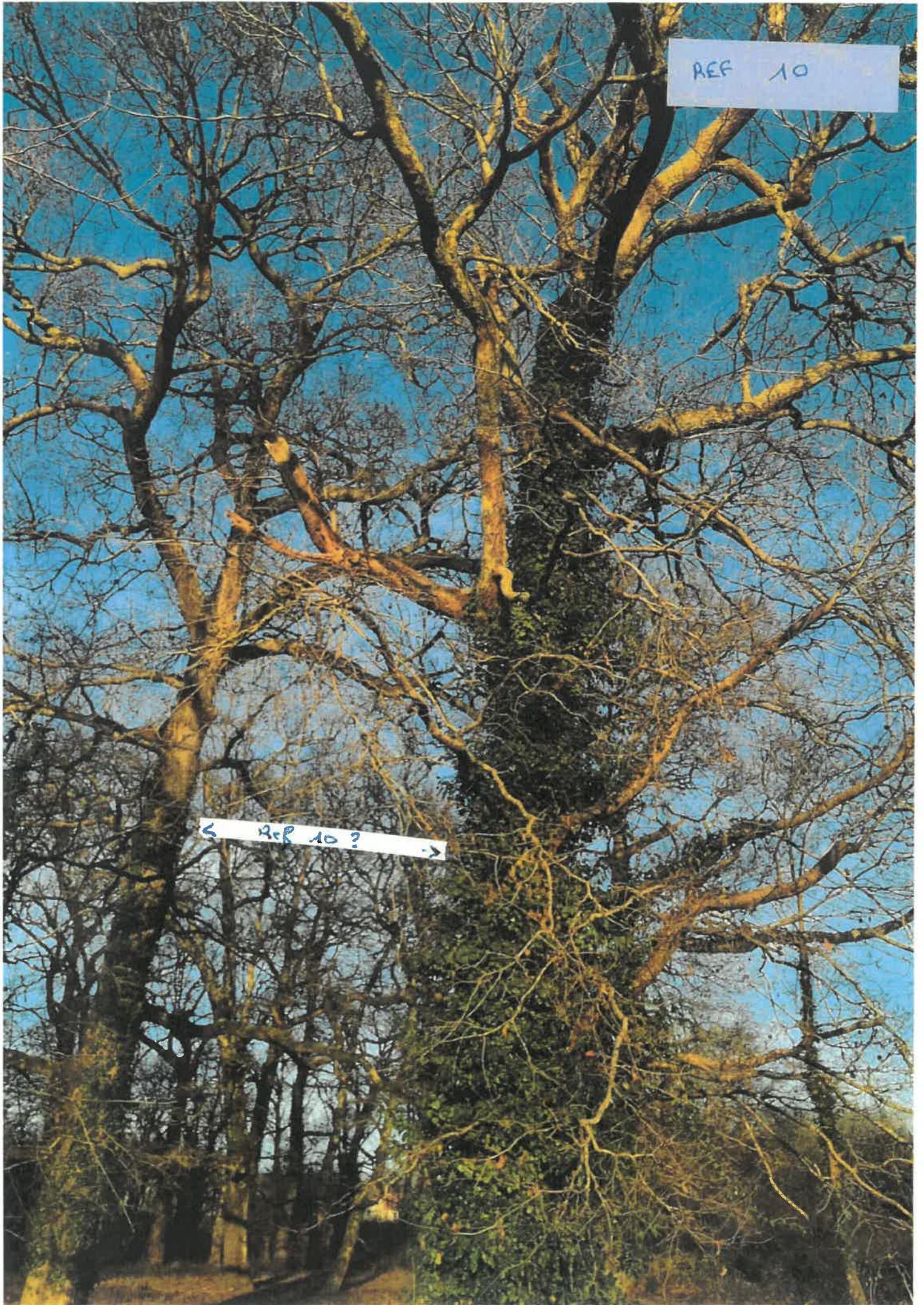
PS : cet envoi comporte 11 messages (pour des raisons de capacité d'envoi). Un original relié vous est adressé ce jour en courrier express

Denis Bulle

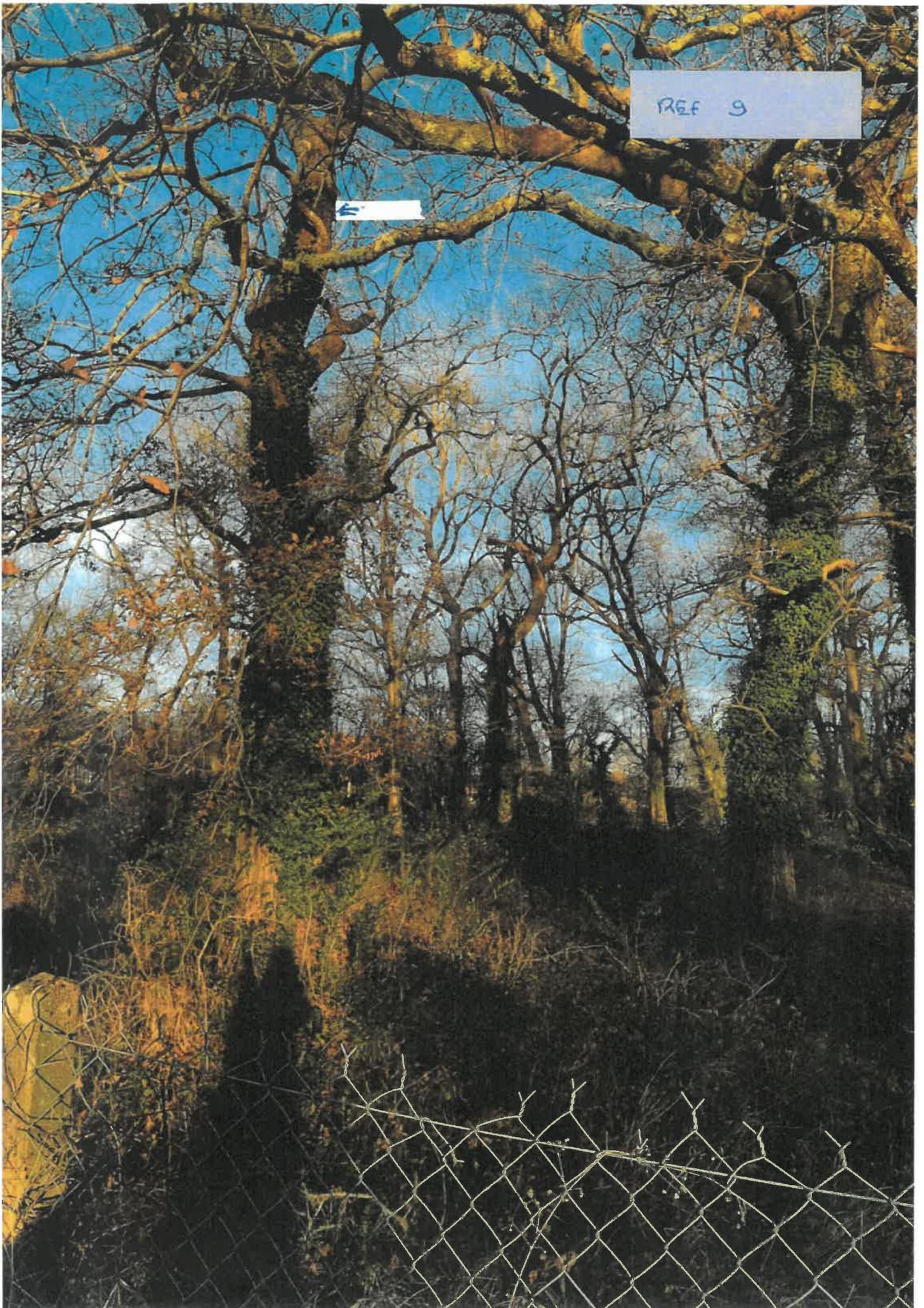
DB Conseils SARL
47, rue du 31-Décembre
Case postale 6388
1211 Genève 6

REF 10

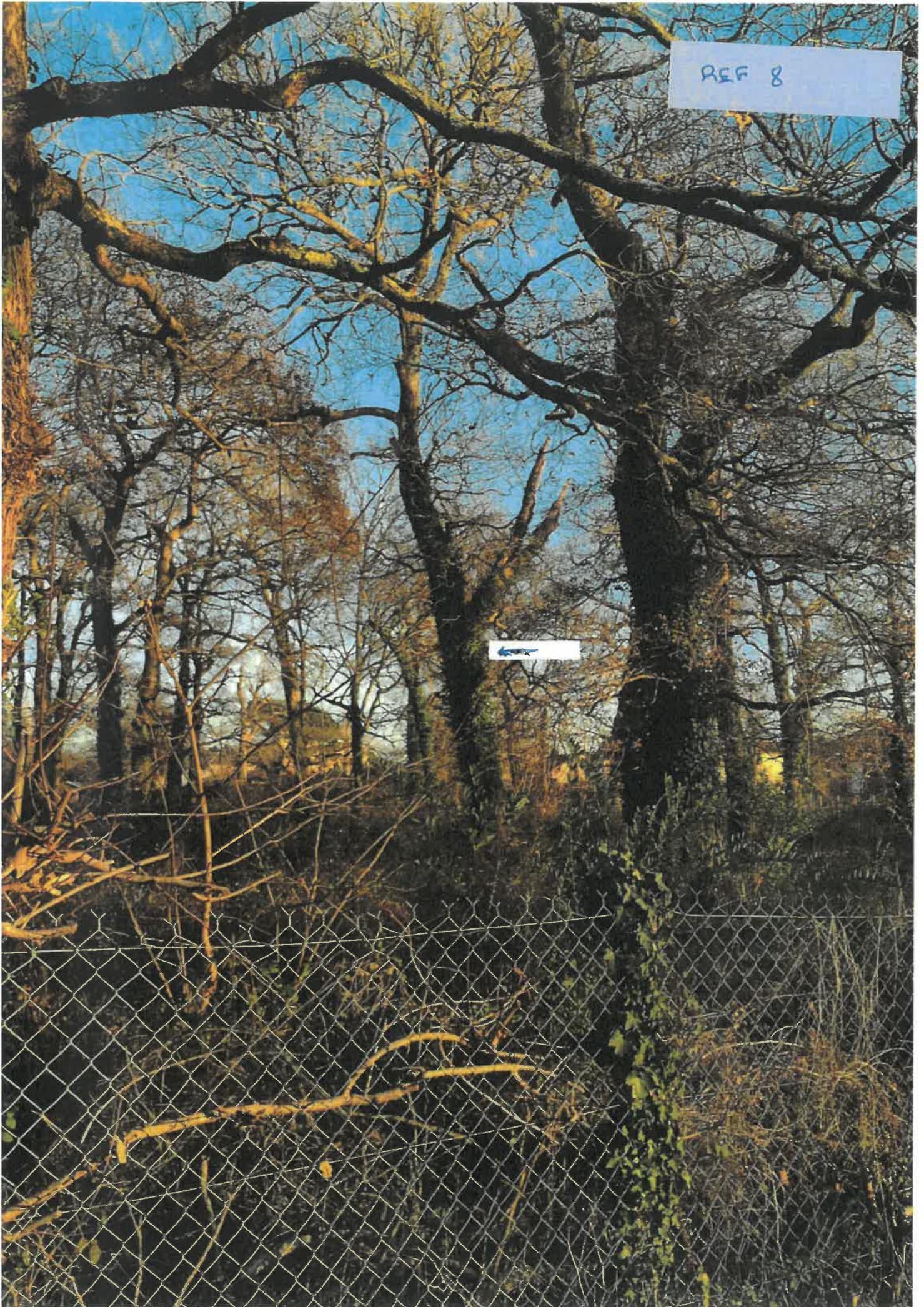
← REF 10 ? →



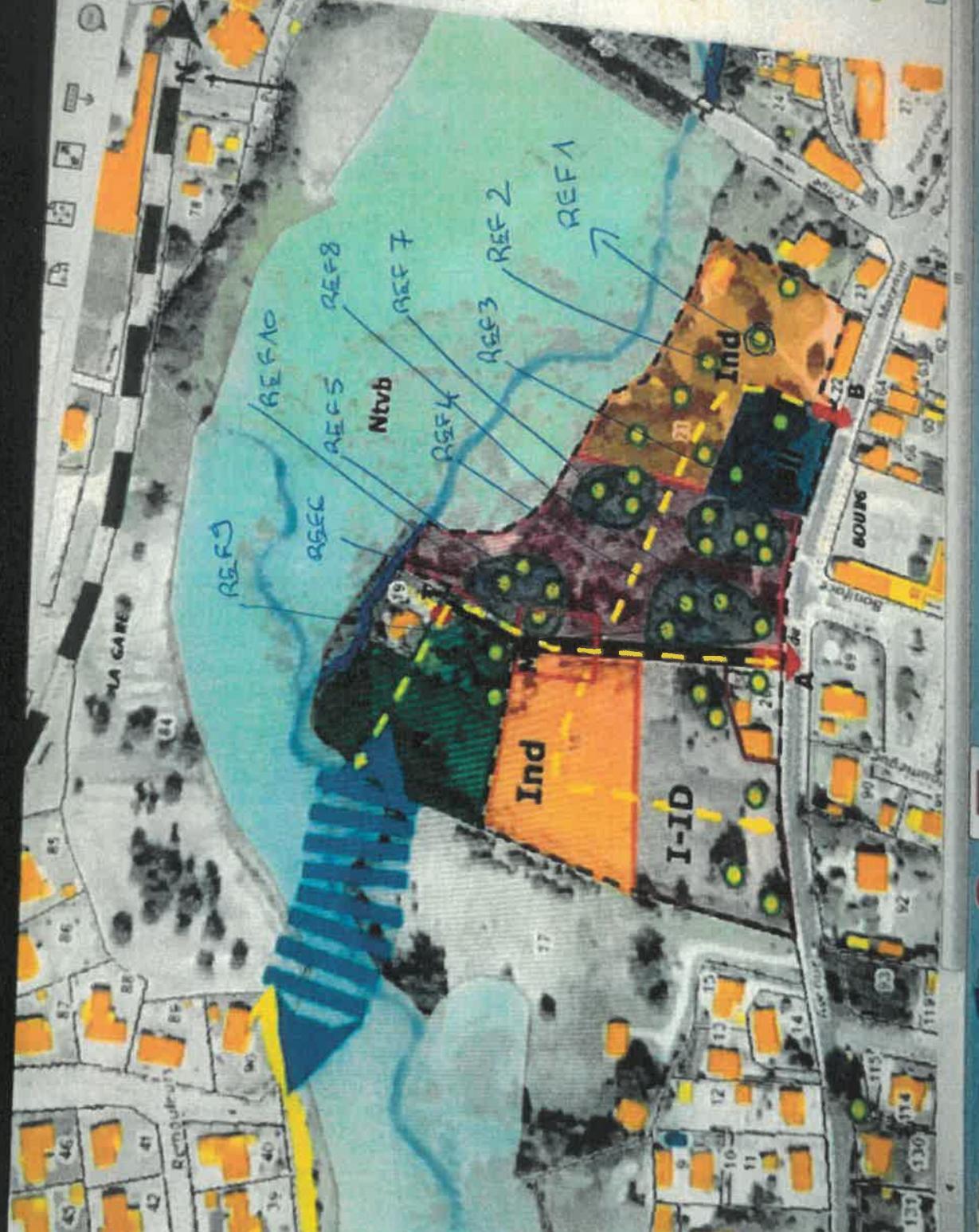
REF 9



REF 8



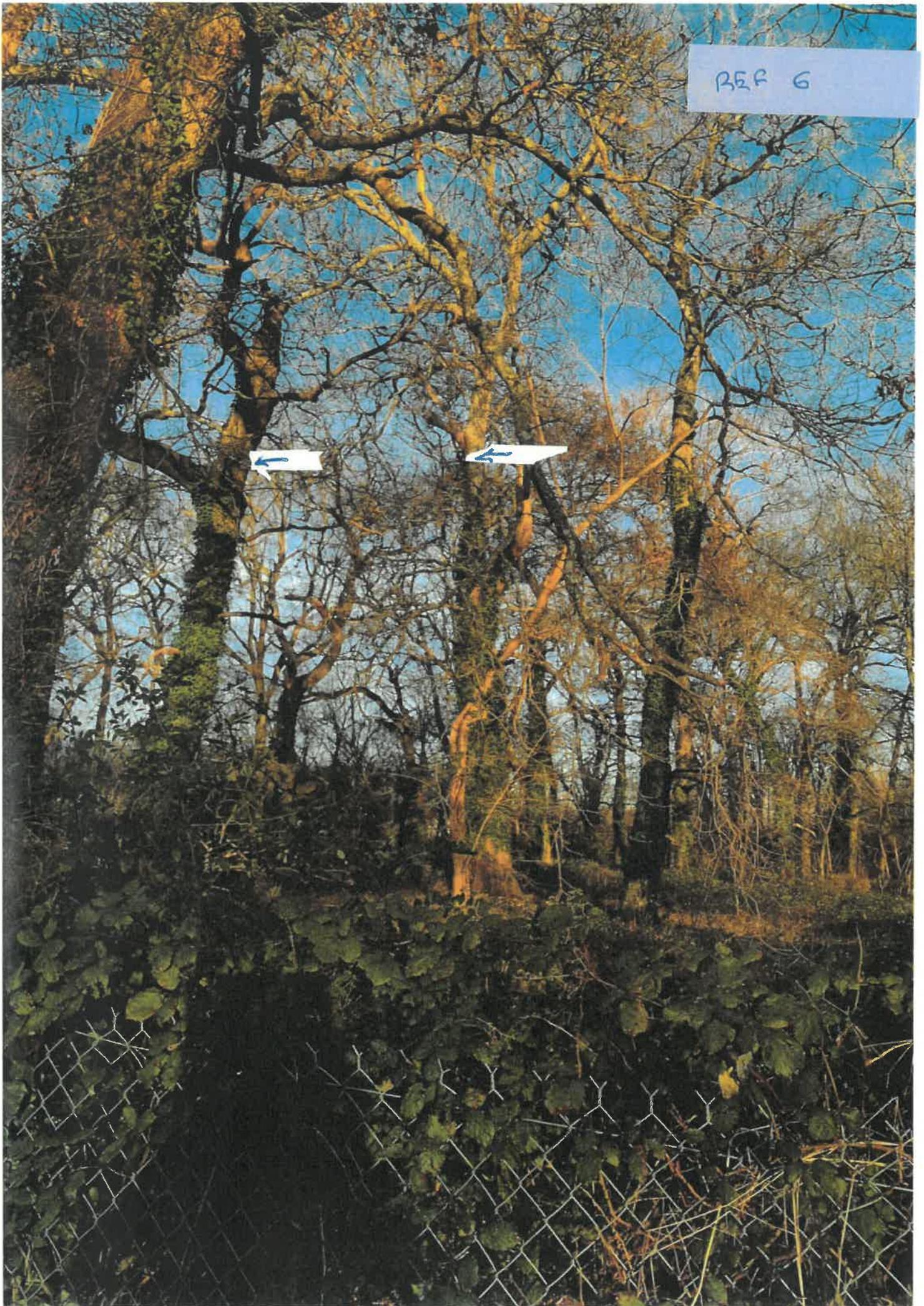
- I-ID : habitat intermédiaire
 - Cell : habitat collectif
 - Espace à vocation d'équipement
 - Espace public à créer et à planifier
 - aires de stationnement visiteurs et paysagers de rétention des eaux
- Organiser les déplacements**
- Accès visible, évident ou à créer
 - Voie de liaison intraquartier à créer
 - Voie de desserte locale à créer (accès)
 - Voie de desserte locale optionnelle
 - Liaison douce existante
 - Liaison douce à créer (pour les piétons)
 - Passage du Magasin à projeter (passage)
 - Voie verte en projet
- Protéger et valoriser la qualité paysagère**
- Coulée verte (trame paysagère) à réviser
 - Fossés à préserver
 - Bosquet ou haie à préserver ou à créer
 - Arbres remarquables à conserver
 - Quelques arbres remarquables à protéger
 - Bosquet ou prairie
 - Abords à aménager pour l'intégration paysagère résidentielle (plantation, styles harmonisés)
 - Zone arborée urbanisée, dont le cadre paysagère



REF 7

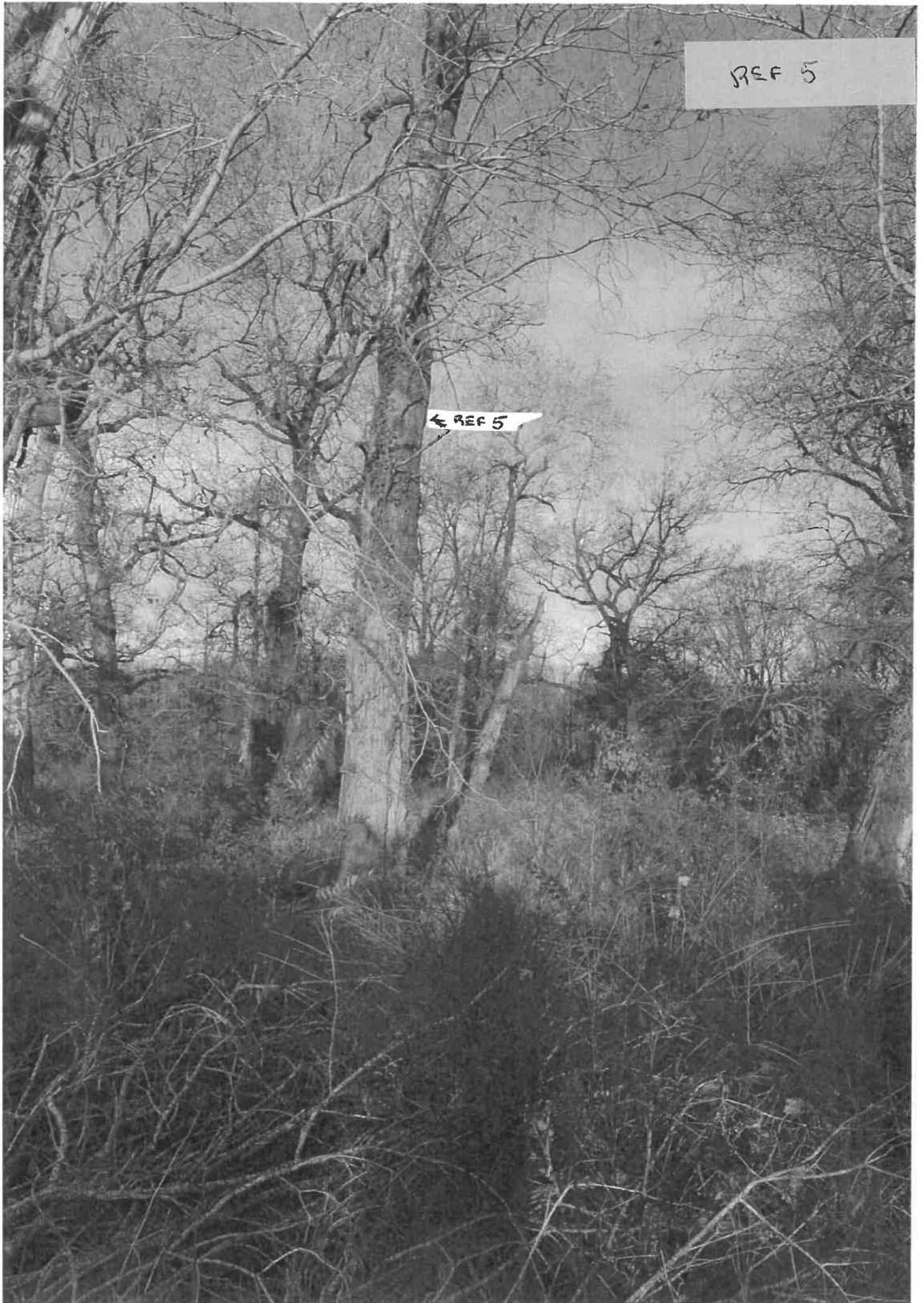


REF 6



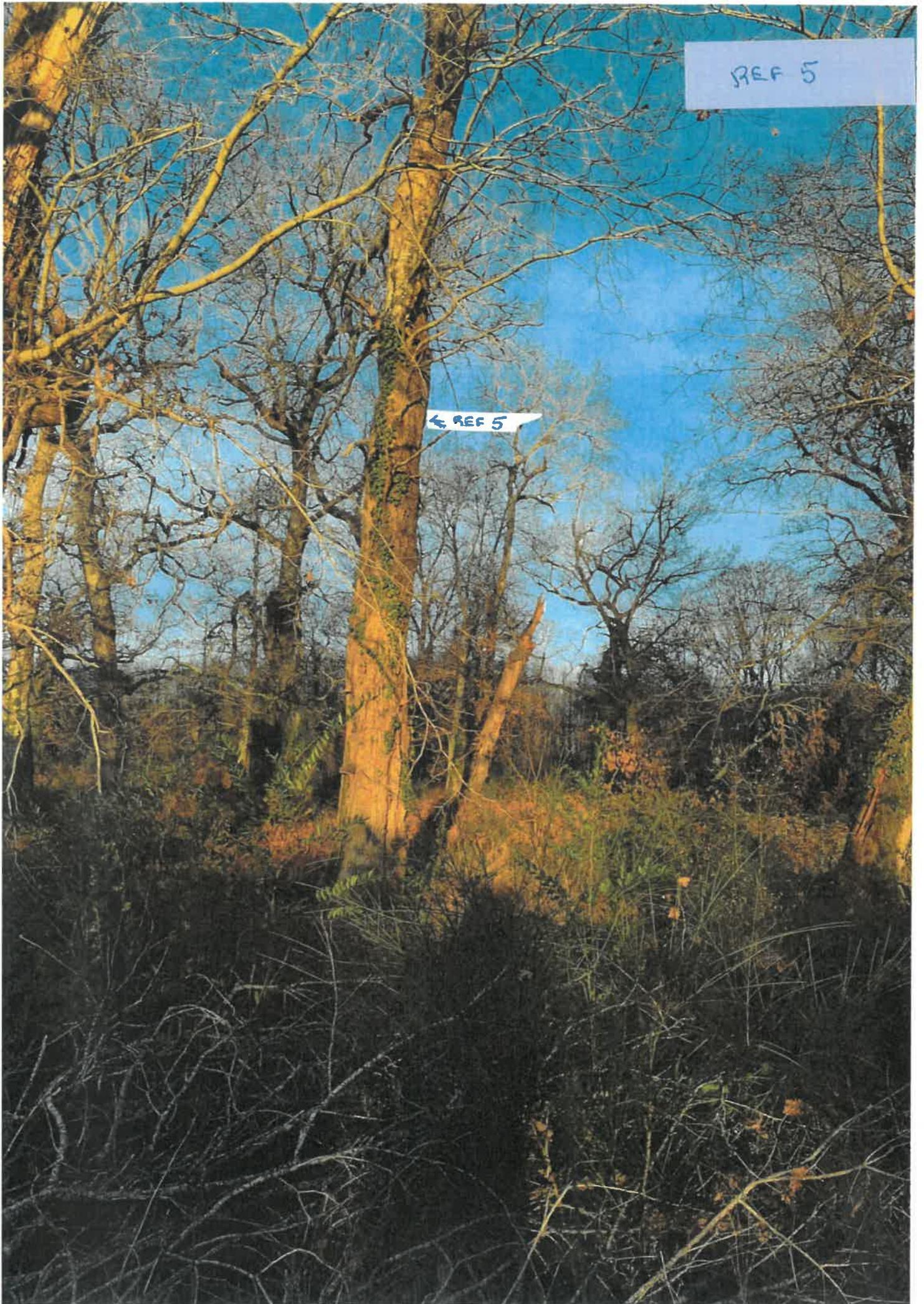
REF 5

← REF 5



REF 5

← REF 5

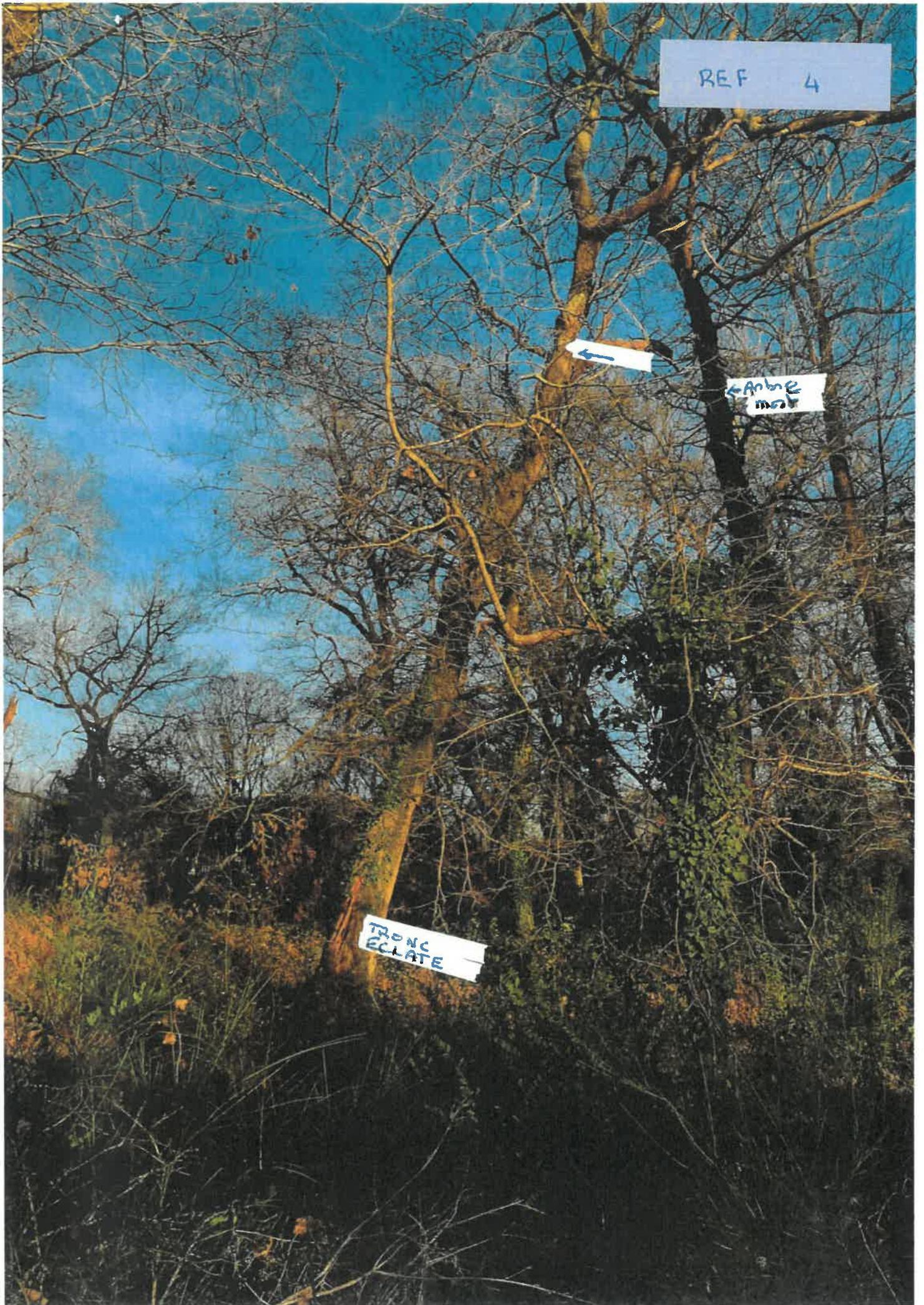


REF 4

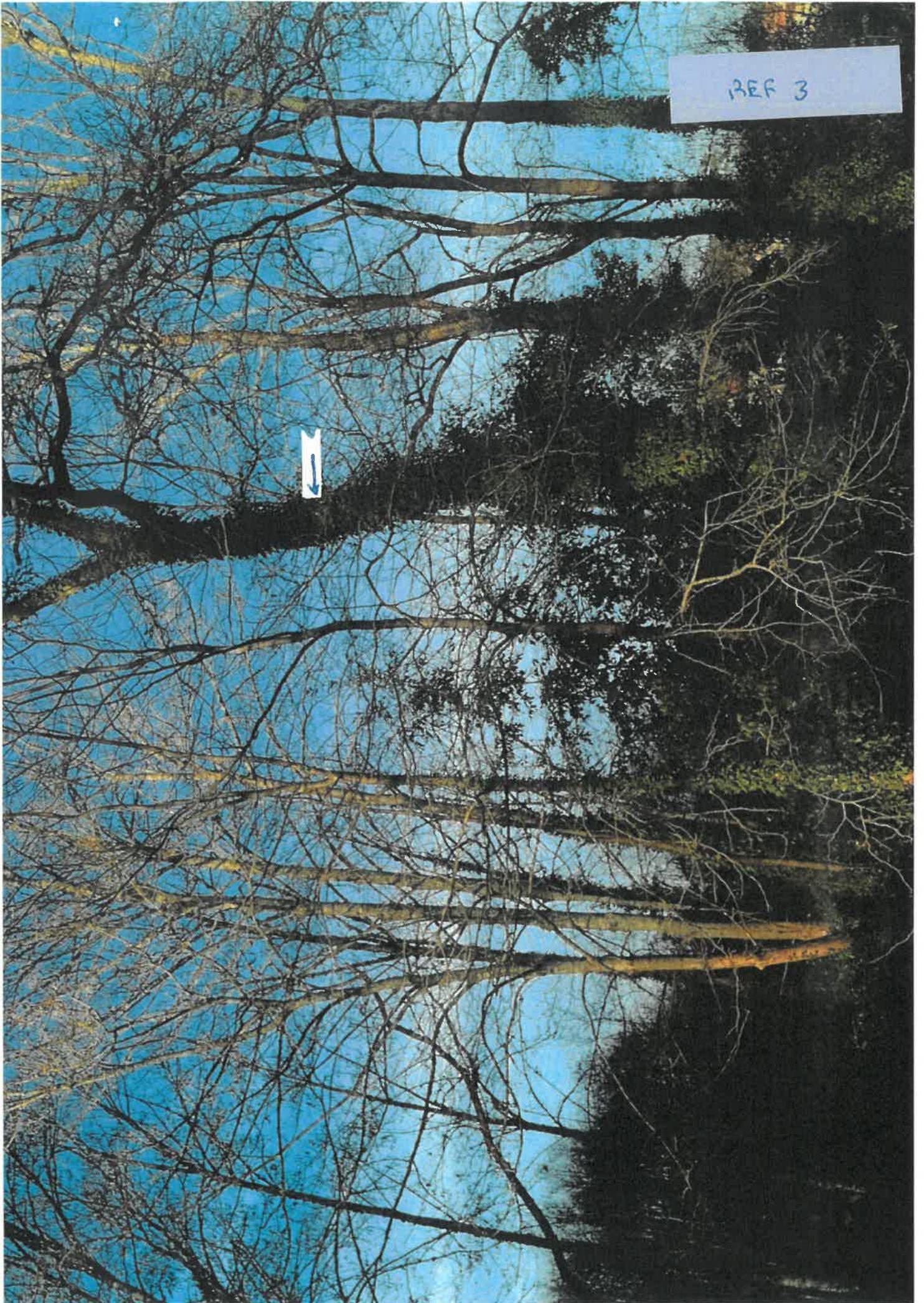


← Anh
m

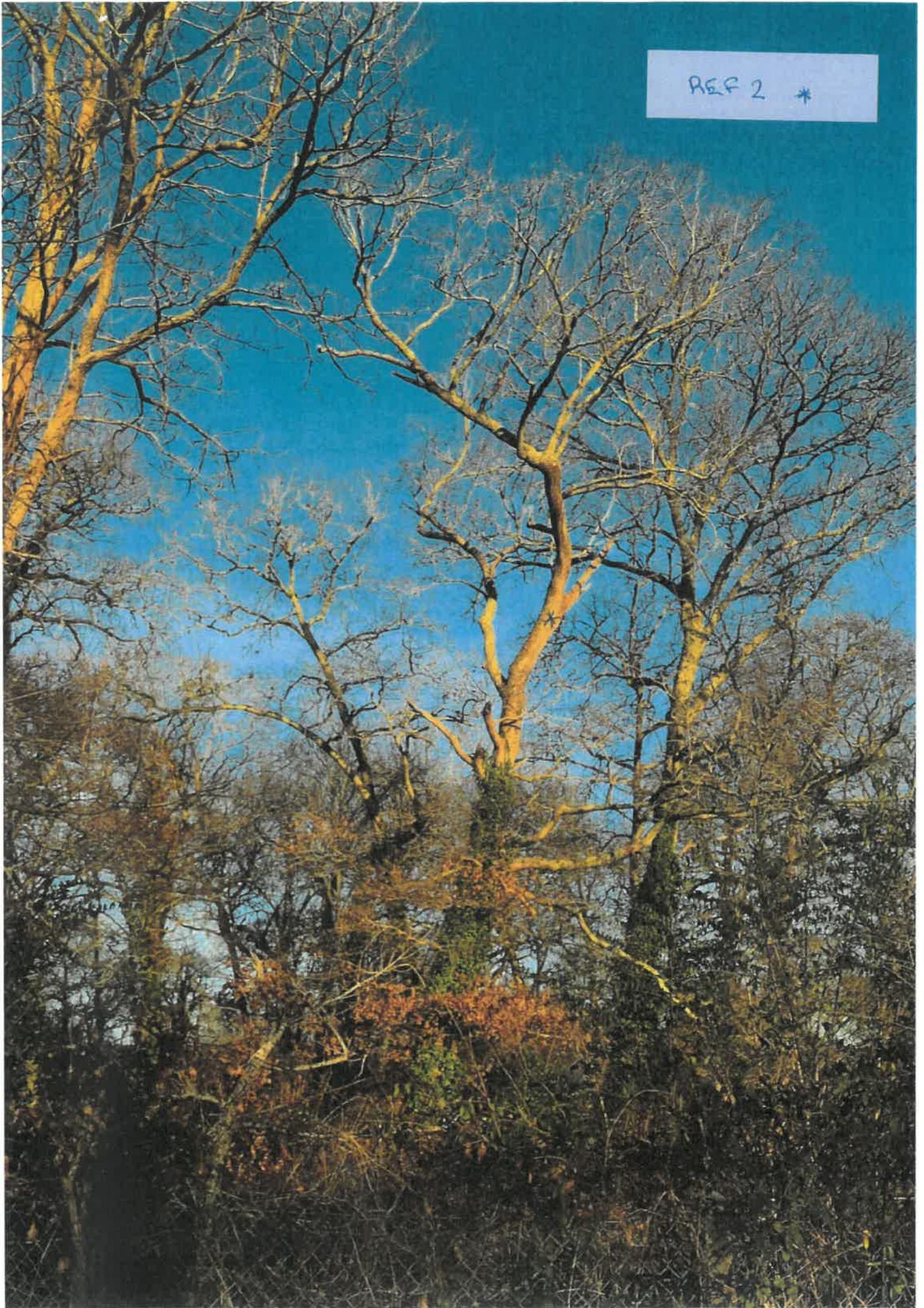
TRONC
ECLATE



REF 3



REF 2 *



REF 2 *



REF 1



REF 1



REF 1



•

L23

Monsieur Philippe HONTEBEYRIE
41 rue de Lyon
33700 MERIGNAC

Objet : demande de rattachement

Madame le Commissaire Enquêteur
Plan local urbanisme
Mairie
40140 MAGESCQ

Mérignac, le 9 janvier 2019

Madame le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre entretien du 4 janvier dernier, je vous demande de revoir le rattachement de la Parcelle 15 : lieu-dit « BARON » à la ZONE Nh du PLU.

Auparavant cette parcelle était constructible.

Je vous rappelle que les habitations des parcelles 13 et 14 du lieu-dit « LE PAYSAN » sont bien conformes aux prescriptions de la ZONE Nh.

Je vous demande instamment de prendre en considération cette requête .

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.



L 24

Nelly Labarbe Mairie de Magescq

De: Georges Cingal <georges.cingal@wanadoo.fr>
Envoyé: jeudi 10 janvier 2019 19:35
À: contact@mairie-magescq.fr
Cc: SEPANSO Aquitaine
Objet: Observations de la SEPANSO pour Mme Bédère, Commissaire enquêteur
Pièces jointes: E.P.Magescq_PLU-Assainissement_100119.pdf

Veillez trouver ci-jointes les observations de la Fédération SEPANSO Landes

J'apprécierai de recevoir un avis de bonne réception.

D'avance merci.

Cordialement

Georges Cingal



Fédération S.E.P.A.N.S.O. LANDES

Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE



De la Nature et des Hommes

www.sepanso40.fr



Cagnotte, le 10 janvier 2019

Madame Valérie Bédère
Commissaire enquêteur
Mairie
Place de l'église
40140 MAGESCQ

Transmission électronique : contact@mairie-magescq.fr

Objet 1 : Enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

Objet 2 : Enquête publique relative au projet de révision du zonage d'assainissement

Madame le Commissaire enquêteur,

Nous avons antérieurement à la présente enquête eu l'occasion d'échanger avec la commune à propos du projet de PLU, mais également depuis à propos d'inquiétudes en raison d'un projet de stockage d'effluents d'une unité de méthanisation (Nota Bene : Une solution semble avoir été trouvée à Magescq ; la SEPANSO n'a pas marqué d'opposition au projet de construction de ce projet de Fonroche à Bénesse-Mareme ; je suis d'ailleurs toujours en relation avec des responsables de l'entreprise). Les remontées de nappes et les grosses pluies posent indiscutablement des problèmes dans certains secteurs (parfois même sur des secteurs récemment urbanisés comme dans le cas que je viens de mentionner.

Nous avons examiné les remarques faites tant par les Personnes Publiques Associées que par les citoyens concernés. Vous disposez de toutes les observations utiles (MRAE, préfet...)

Nous nous contenterons donc de joindre à ce message les courriers qui sont susceptibles de vous intéresser et de vous être utiles.

Sentiments les meilleurs.

Georges CINGAL
Président Fédération SEPANSO Landes
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine
1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte
+33 5 58 73 14 53



Fédération S.E.P.A.N.S.O. LANDES
Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE

De la Nature et des Hommes

www.sepanso40.fr



Cagnotte, le 10 juin 2017

Monsieur le Préfet des Landes
s/c de Monsieur le Secrétaire général
24 rue Victor Hugo
40021 MONT DE MARSAN

Transmission électronique

Objet : Que deviennent l'économie et l'environnement des fermes photovoltaïques dans les Landes ?

Monsieur le Préfet,

Le département des Landes possède des installations photovoltaïques depuis de nombreuses années.

Si le processus de photosynthèse est essentiellement modifié sur les sols qui accueillent les panneaux — ce que nous déplorons — la flore n'en n'est heureusement pas pour autant éradiquée, même si apparemment la biodiversité s'est trouvée altérée.

Par ailleurs l'économie financière d'une telle installation est analysée, mise en perspective, au moment de son installation et à ce stade, les projections sont très difficiles du fait des évolutions technologique et du marché des panneaux, sans compter les incertitudes du recyclage des panneaux ou encore sur les provisions financières demandées aux exploitants et mises à mal par une économie entrée maintenant dans une période que certains n'hésitent pas à qualifier d'extrêmement incertaine.

Aussi, au titre de ses statuts, la Fédération SEPANSO-Landes s'interroge sur la résistance au temps des descriptions lors des enquêtes publiques et donc leur effectivité en particulier en ce qui concerne :

1/ le débroussaillage mécanique des sols et l'utilisation (ou non) de produits chimiques (herbicides...);

2/ les provisionnements financiers demandés en vue de la déconstruction, du recyclage des panneaux et de la réhabilitation des sols en fin de contrat.

Nous vous saurions gré de communiquer à ce sujet dans les différentes instances de concertation que vous gérez.

Je vous remercie, Monsieur le Préfet, des réponses que vous pourrez nous apporter et vous prie d'agréer mes salutations distinguées.



Georges CINGAL
Président Fédération SEPANSO Landes
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine
1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte
+33 5 58 73 14 53
georges.cingal@wanadoo.fr

<http://www.sepanso40.fr>

georges.cingal@wanadoo.fr <http://www.sepanso40.fr>



Fédération S.E.P.A.N.S.O. LANDES
Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)
1581 route de Cazordité, 40300 CAGNOTTE



De la Nature et des Hommes

www.sepanso40.fr

Cagnotte, le 26 septembre 2017

Monsieur le Maire
Mairie
1 place de l'Église
40140 Magescq

Transmission électronique :

Carole.ALBOUZE@cc-macs.org

mairie.magescq@wanadoo.fr

pref-secretariat-prefet@landes.gouv.fr

Objet : réunion du 18 septembre 2017 / PPA au PLU

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de l'accueil qu

e vous avez réservé à Monsieur Jean-Pierre Lesbats qui représentait notre organisation à la réunion du 18 écoulé sur la dernière présentation du PLU avant arrêt. Au regard des statuts de la Fédération SEPANSO Landes, vous voudrez bien trouver les remarques que suscite, à l'issue de la réunion, ce projet.

1 — Sauf omission de notre part, nous ne trouvons pas trace d'invitation au titre des personnes publiques associées à des réunions qui ont précédé l'actuelle.

2 — Nous regrettons de ne pas trouver une histoire du village qui relaterait la présence humaine à Magescq en regard des faits sociétaux et/ou de l'économie qui est survenue par le passé.

■ Cette vue historique permet de mieux comprendre les déplacements de populations et donc d'analyser le temps présent.

L'analyse démographique que vous livrez dans le rapport de présentation (5 pages, 1901 étant la date la plus ancienne) fait apparaître : i) un solde migratoire ; ii) *"une situation géographique privilégiée et bien reliée par rapport aux pôles et bassins d'emplois de Bayonne, Dax, Orthez, et Peyrehorade, et au littoral"* (p. 28) ; iii) *"La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 19 267 euros en 2013, inférieur à celui de la communauté de communes de MACS et du département des Landes."* (p. 31).

■ On déduit que l'orientation que vous prenez ou que vos prédécesseurs ont prise est le choix de proposer de venir habiter à Magescq et, pour une majorité de ces personnes, de travailler ailleurs. Cette situation, mise en relation avec les revenus disponibles par ménages, laisse entrevoir dans l'économie financière actuelle (stagnation des revenus, augmentation des coûts des carburants, par ex.) une paupérisation des ménages. Ceci n'a d'ailleurs pas l'air de vous interroger d'aucune manière puisque vous banalisez la situation avec l'aide de vos afficheurs électroniques en brandissant la disponibilité de terrains (s'adresser à la mairie). Tout cela donne une impression de

libéralisme sans nuance avec la création d'un marché dont il faut mesurer la portée : destruction d'espaces naturels ou agricoles, aménagements urbains, flux de transports énergétiques dommageables économiquement (transports, nouveaux réseaux, ...). Pour mémoire notre représentant a qualifié cette politique d'extrêmement dangereuse (de tels flux peuvent avoir des conséquences sur l'économie familiale, la santé y compris psychologique des nouveaux arrivants, peu conscients de la vie choisie et par la suite subie, lors de l'installation dans des villages tels que celui de Magescq). A la Fédération SEPANSO Landes nous avons bien conscience que les taxes liées à la construction, la propriété, etc. sont des composantes essentielles des budgets publics et plus particulièrement communaux, mais nous savons aussi que l'État et les communes sont responsables du bien être des citoyens. Aussi il nous paraît hasardeux d'utiliser le solde migratoire sans nuance avec pour seul souci un accroissement de population et le bouclage de finances communales. Dans cette partie du rapport de présentation, les chiffres ne rendent pas compte du réel (en omettant des pans entiers de la sociologie, de la santé des populations, des économies), ils se font l'instrument d'une politique et de la dénégation. **Que retirez-vous donc de cette phrase : "Après avoir connu une longue période de déclin démographique, passant de 1 712 habitants en 1901 à 1 100 habitants en 1968 ... " ?**

3 — Vous prévoyez deux zones, 1AUS et US destinées aux activités sportives dans des proportions peu communes. La zone US (dite la base de karting) est déjà existante et une zone 1AUS est une perspective d'aménagement d'un moto-cross.

■ Le PLU n'est pas très bavard sur les superficies prévues pour ces projets. Sauf à rappeler pour la zone 1AUS qu'elle mobilisait 24 ha (EP sous le POS) mais seulement 11,4 ha destinées dans le projet de PLU ... Pour la zone US déjà existante, nous observons avec Google Earth qu'elle occupe 7 ha fortement anthropisés (circuit de karting), imperméabilisées et évidemment construites. Le projet de PLU manque *a priori* sérieusement d'informations sur ces zones. Par ailleurs elles sont situées à l'intérieur du site classé des étangs landais sud. Ce sont finalement des incongruités pour lesquelles il faut s'interroger sur leur pérennité ; dans ce sens il est préférable déjà de supprimer l'art. US 23 du règlement de zone.

4 — secteur 1AUd — Arcolan. Sans que l'on voit clairement sur la carte de sensibilité aux remontées de nappes il est regrettable de ne pas utiliser le dispositif de trames verte et bleue pour établir une continuité écologique entre les rives du Magescq et les zone naturelles ou agricoles plus au nord. La constitution de la zone 1AUd réalisera une barrière définitive à une continuité écologique. Nous regrettons ce choix qui constitue une régression écologique notoire du milieu.

En l'état, la Fédération SEPANSO-Landes ne cautionne pas le PLU que vous avez exposé.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.



Georges CINGAL
Président Fédération SEPANSO Landes
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine
1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte
+33 5 58 73 14 53 georges.cingal@wanadoo.fr

PS : à la fin de la réunion un tout autre sens est intervenu concernant le champ photovoltaïque ; vous voudrez bien trouver sous cet envoi une lettre en relation avec cette discussion.



Fédération S.E.P.A.N.S.O. LANDES
Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE

De la Nature et des Hommes

www.sepanso40.fr



Cagnotte, le 26 septembre 2017

Monsieur le Maire
Mairie
1 place de l'Église
40140 Magescq

Transmission électronique :

Carole.ALBOUZE@cc-macs.org

mairie.magescq@wanadoo.fr

pref-secretariat-prefet@landes.gouv.fr

Objet : suivi des sites photovoltaïques.

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à la discussion informelle que vous avons eue le 18 écoulé avec M. Jean-Pierre Lesbats en évoquant les centrales photovoltaïques.

Vous trouverez ci-après la lettre adressée au préfet le 10 juin 2017 concernant le suivi de ces centrales. Nous attendons la réponse du préfet.

Comme vous le savez les panneaux contiennent des composants polluants qu'il faudra recycler en fin de vie, c'est-à-dire dans une perspective de 20 à 30 ans. Pour cela les exploitants doivent constituer, au titre de la déconstruction de la centrale, une provision financière.

Si l'on observe le monde des affaires, on constate qu'il est finalement facile pour un dirigeant de fuir ses responsabilités, voire de se fondre dans le décor.

Je ne peux que vous inviter à penser aux futures générations de vos concitoyens en veillant particulièrement à cette situation. L'héritage pourrait être très lourd à assumer.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Georges CINGAL
Président Fédération SEPANSO Landes
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine
1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte
+33 5 58 73 14 53
georges.cingal@wanadoo.fr



Fédération S.E.P.A.N.S.O. LANDES
Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE

De la Nature et des Hommes

www.sepanso40.fr



Cagnotte, le 29 juillet 2018

Monsieur le Préfet des Landes
24 rue Victor Hugo
40021 Mont de Marsan Cédex

Transmission électronique : pref-secretariat-prefet@landes.gouv.fr

Objet : suivi des activités de Biogasconha

Monsieur le Préfet,

Comme vous le savez nous avons échangé avec les porteurs du projet de méthaniseur à Bénesse-Maremne lequel suppose des sites de stockage soit pour les lisiers qui viendront approvisionner les digesteurs, soit pour les digestats qui sortiront des digesteurs.

Ce dossier a été évoqué en CODERST et un arrêté préfectoral complémentaire a été présenté par Mme Chlaire Castagnède-Iraola (DREAL) lors de la réunion du 4 septembre 2017. Ma suppléante avait demandé la composition des produits qui seront épandus et où se feront les épandages. J'avais donc transmis son courriel à Monsieur Rousseau qui avait représenté Biogasconha et il avait fourni les informations.

Malgré tous les échanges positifs entre la SEPANSO et les responsables de la Société Fonroche, je viens d'être alerté par l'une des personnes qui habitent à proximité du site où doit être implantée une lagune.

Personne n'a pu voir le panneau sur lequel étaient apposées les deux pages de l'arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas par cas... en date du 8 août 2017 indiquant que le projet de création d'une lagune de stockage de digestat de méthanisation d'une capacité de 12 000 m³ sur un terrain de 5000 m² environ situé lieu-dit « Loustaou » sur la commune de Magescq n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact (P.J. 1a et 1b – deux pages).

Lorsque l'information a été découverte au hasard d'une promenade dans l'endroit peu accessible où avait été placé le panneau, Madame Chantal Dulout s'est empressée d'adresser un courrier à la Société Fontoche (P.J.2. RAR en date du 09/04/2018) pour attirer l'attention sur les inexactitudes qui figurent dans l'arrêté (problème majeur : le niveau de la nappe phréatique affleurante).

Depuis cette date des photos ont été prises qui montrent que le secteur s'est même trouvé inondé.

La SEPANSO, qui regrette un tel projet ait pu être envisagé en zone NC (Natura 2000), souhaite avoir communication du document de référence qui a défini que la nappe phréatique se situe entre 6 et 8 mètres.

Compte tenu des risques environnementaux et sanitaires, j'ai donc l'honneur de vous prier de saisir tous les services de l'Etat compétents pour que ce dossier soit remis à plat. Il semblerait absurde de réaliser un projet alors que chacun peut prévoir que la nappe phréatique exercera une pression verticale sur la bâche, laquelle serait susceptible de provoquer des débordements, et donc d'impact in fine le ruisseau du Magescq.

Puisque le projet est situé à proximité à l'ouest d'un quartier qui compte quelques 50 habitants, permettez-moi également de suggérer qu'une réunion soit organisée pour que les riverains puissent faire part de leurs appréhensions. Le 26 avril, M. Maus, directeur de Fonroche, qui a rencontré les époux Dulout et devait revenir au mois de mai pour faire de nouvelles propositions, ne donne pas signe de vie malgré une relance par SMS.

Naturellement, je me tiens à votre disposition pour le suivi de ce dossier.

En vous remerciant pour l'attention accordée à notre courrier dont l'importance ne vous échappera pas, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de notre considération distinguée.



Georges CINGAL
Président Fédération SEPANSO Landes
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine
1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte
+33 5 58 73 14 53
georges.cingal@wanadoo.fr
<http://www.sepanso40.fr>

L25

Nelly Labarbe Mairie de Magescq

De: Denis LESBATS
Envoyé: jeudi 10 janvier
À: contact@mairie-magescq.fr
Objet: Observations enquête publique – Plan local d’urbanisme de Magescq / Parcelle 67
Pièces jointes: PLU Parcelle 67.PDF

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de bien vouloir transmettre cette requête émanant de l'Indivision HONTEBEYRIE à l'attention de Madame Valérie BEDERE, commissaire enquêteur au sujet du PLU de la commune de MAGESCQ et concernant la parcelle 67.

Ceci est la version mail de l'original qui a été transmis en Lettre Recommandée avec Accusé de Réception à la Mairie de MAGESCQ.

Cordialement,

Denis LESBATS

Indivision HONTEBEYRIE

Monique LESBATS

200, Rue de Purguette

40140 SOUSTONS

Madame Valérie BEDERE

Commissaire enquêteur

Mairie de MAGESCQ

40140 MAGESCQ

Soustons, le 10 janvier 2019

Objet : Observations enquête publique – Plan local d'urbanisme de Magescq

Référence : Lieu-dit « LEMOUREYRE ET MARCHE » - Parcelle 67 située entre la rue des Fauvettes et l'autoroute A 63

Madame,

Cette parcelle était classée en zone UC sur le Plan d'Occupation des Sols cadastré 2017.

Nous demandons le reclassement au PLU de la partie nord de la parcelle 67 situé entre la Rue des Fauvettes et la limite du fuseau des 100m de l'Autoroute en zone U.

Ce rattachement à la zone U reste pertinent, d'autant que l'emplacement réservé ER n°22 du PLU prévoit l'élargissement et l'aménagement de la rue des Fauvettes (cf document 40168_PLU_201811_01_RAP, p435 et 436) du fait de l'accueil de population et de la densification du centre-bourg.



Pour l'Indivision HONTEBEYRIE,

Monique LESBATS

Indivision HONTEBEYRIE

L 26

Monique LESBATS

200, Rue de Purguette

40140 SOUSTONS

Madame Valérie BEDERE

Commissaire enquêteur

Mairie de MAGESCQ

40140 MAGESCQ

Soustons, le 10 janvier 2019

Recommandé A.R.

Objet : Observations enquête publique – Plan local d'urbanisme de Magescq

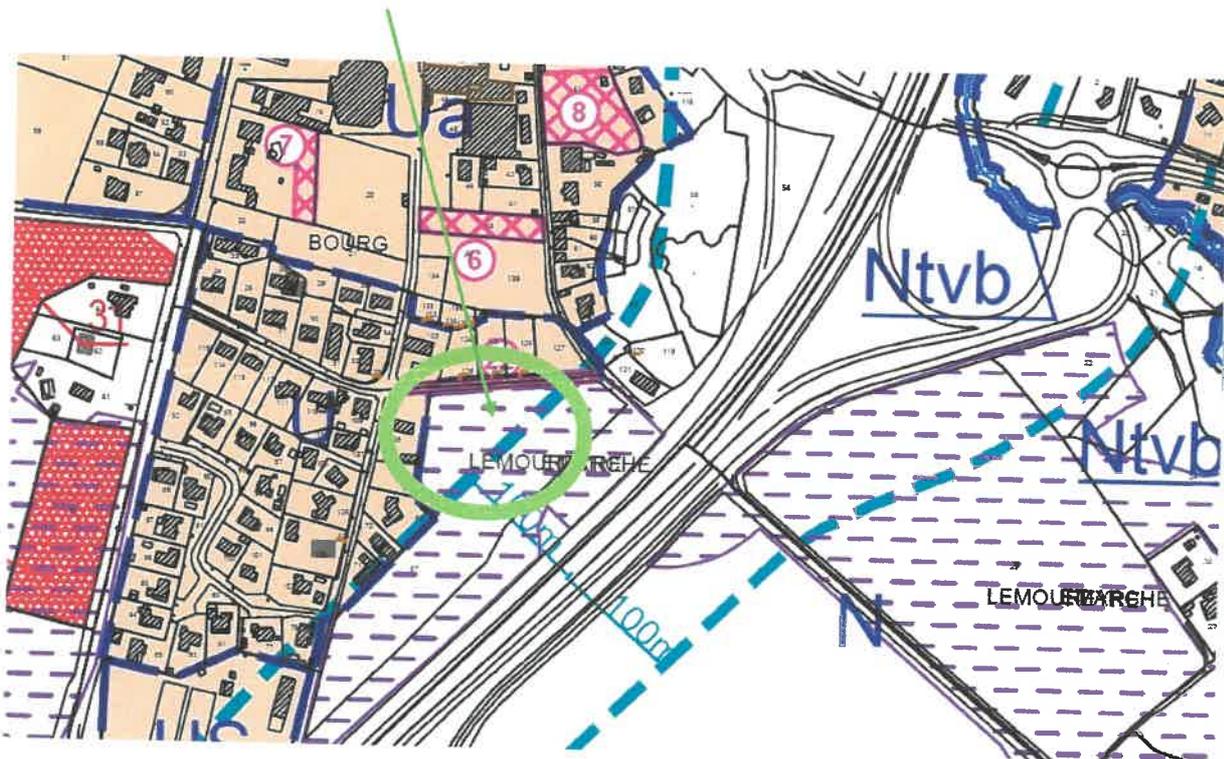
Référence : Lieu-dit « LEMOUREYRE ET MARCHE » - Parcelle 67 située entre la rue des Fauvettes et l'autoroute A 63

Madame,

Cette parcelle était classée en zone UC sur le Plan d'Occupation des Sols cadastré 2017.

Nous demandons le reclassement au PLU de la partie nord de la parcelle 67 situé entre la Rue des Fauvettes et la limite du fuseau des 100m de l'Autoroute en zone U.

Ce rattachement à la zone U reste pertinent, d'autant que l'emplacement réservé ER n°22 du PLU prévoit l'élargissement et l'aménagement de la rue des Fauvettes (cf document 40168_PLU_201811_01_RAP, p435 et 436) du fait de l'accueil de population et de la densification du centre-bourg.



Pour l'Indivision HONTEBEYRIE,

Monique LESBATS

GROUPEMENT FORESTIER HONTEBEYRIE

L 27

Monique LESBATS

200, Rue de Purguette

40140 SOUSTONS

Madame Valérie BEDERE

Commissaire enquêteur

Mairie de MAGESCQ

40140 MAGESCQ

Soustons, le 10 janvier 2019

Recommandé A.R.

Objet : Observations enquête publique – Plan local d'urbanisme de Magescq

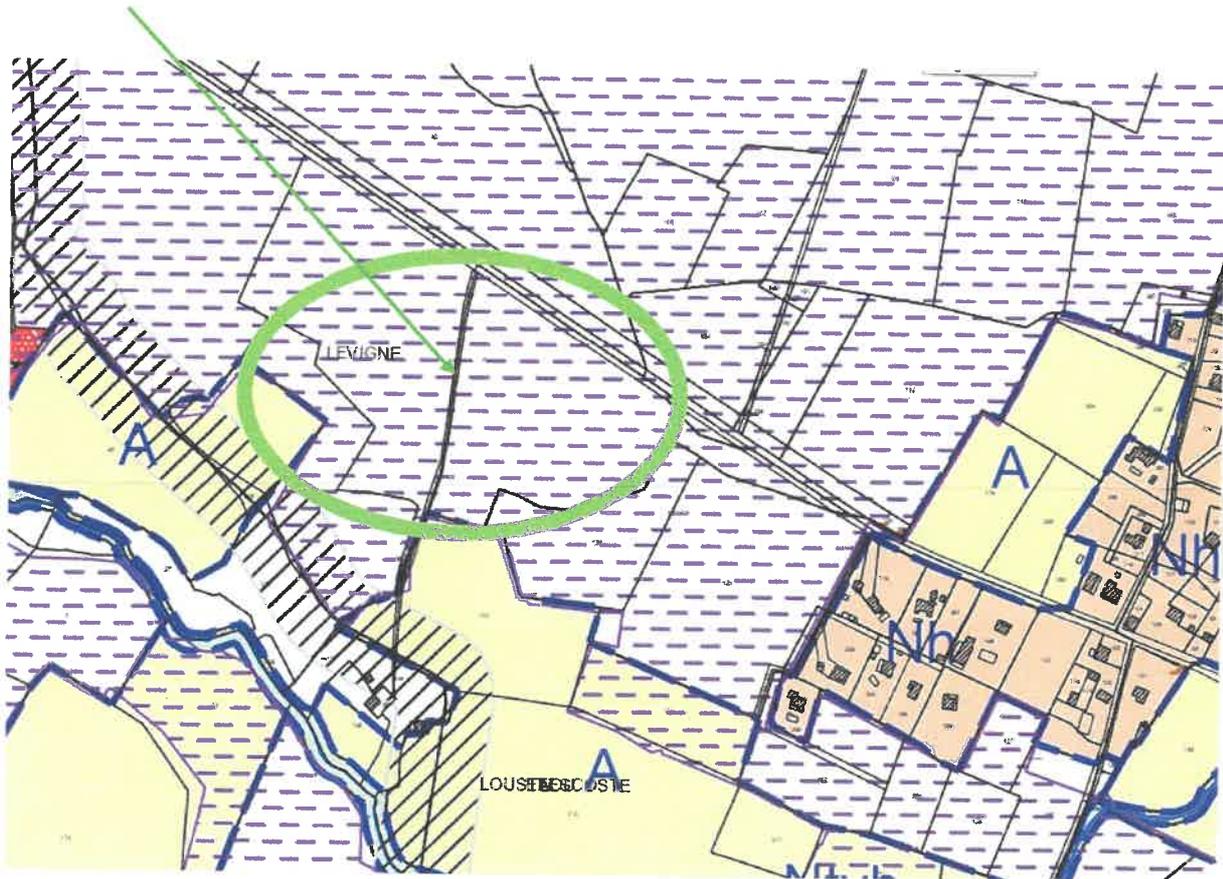
Référence : Lieu-dit « LE VIGNE » - Parcelle 41 au lieu-dit LE VIGNE située en bordure sud de la RD 16

Madame,

Cette parcelle est classée en zone Ntvp sur le PLU.

Elle jouxte la parcelle 133, classée en zone A, qui fait l'objet du projet de construction d'une lagune de stockage de digestats.

Nous prenons acte que le PLU n'impacte pas la parcelle 41, ni son chemin d'exploitation privé.



Pour le Groupement Forestier HONTEBEYRIE,

Monique LESBATS

L28

Nelly Labarbe Mairie de Magescq

De: Denis LESBATS
Envoyé: jeudi 10 janvier 2019 20:30
À: contact@mairie-magescq.fr
Objet: Observations enquête publique – Plan local d’urbanisme de Magescq / Parcelle 41
Pièces jointes: PLU Parcelle 41.PDF

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de bien vouloir transmettre cette requête émanant du Groupement Forestier HONTEBEYRIE à l'attention de Madame Valérie BEDERE, commissaire enquêteur au sujet du PLU de la commune de MAGESCQ et concernant la parcelle 41.

Ceci est la version mail de l'original qui a été transmis en Lettre Recommandée avec Accusé de Réception à la Mairie de MAGESCQ.

Cordialement,

Denis LESBATS

GROUPEMENT FORESTIER HONTEBEYRIE

Monique LESBATS

200, Rue de Purguette

40140 SOUSTONS

Madame Valérie BEDERE

Commissaire enquêteur

Mairie de MAGESCQ

40140 MAGESCQ

Soustons, le 10 janvier 2019

Objet : Observations enquête publique – Plan local d'urbanisme de Magescq

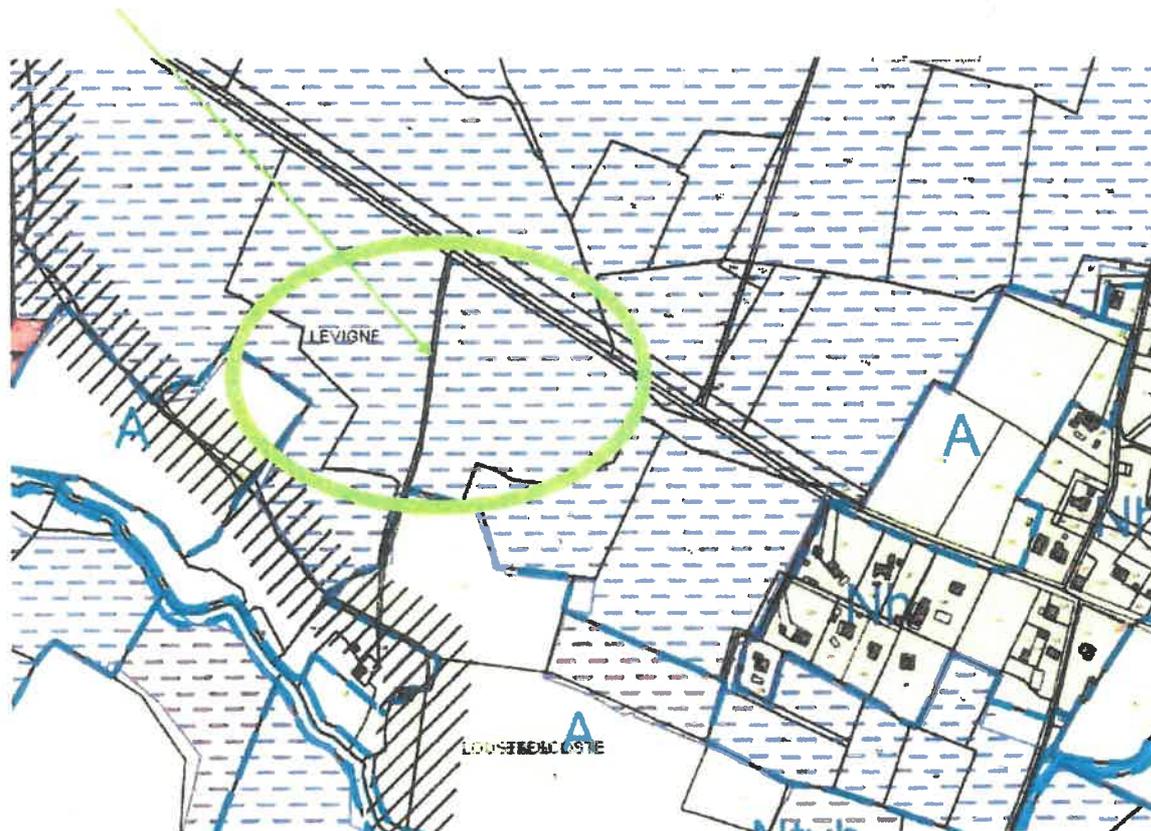
Référence : Lieu-dit « LE VIGNE » - Parcelle 41 au lieu-dit LE VIGNE située en bordure sud de la RD 16

Madame,

Cette parcelle est classée en zone Ntvp sur le PLU.

Elle jouxte la parcelle 133, classée en zone A, qui fait l'objet du projet de construction d'une lagune de stockage de digestats.

Nous prenons acte que le PLU n'impacte pas la parcelle 41, ni son chemin d'exploitation privé.



Pour le Groupement Forestier HONTEBEYRIE,

Monique LESBATS

L 29

Magescq le 10/01/2019

philippe VINCENS
3321 rt de léon
40140 Magescq

STECAL le Sert Aht (installation d hébergement)

1

La proximité de la zone US (sport mécanique)

Faux problème le nouveau propriétaire ayant renouvelé ses véhicule alimentés au Bioéthanol, nettement moins bruyants, ils ne roulent pas la nuit. De plus un hébergement supplémentaire et a proximité pour les nombreux adeptes du karting me paraît complémentaire . Mes relations avec les propriétaires sont bonnes et constructives .

2

Le site inscrit des étang Landais sud

Au contraire faisons Vivre et Découvrir ce site au touristes apprenons leurs a l aimer et le respecter . quelles belles promenades en perspective !!!

3

L assainissement

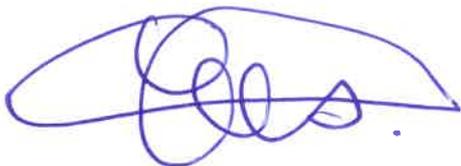
la capacité d accueil étant faible et l obligation d user de la filière de terre d infiltration l impact sur l environnement et le paysage sont moindre. Nous pouvons aussi opter pour une micro station .

Notre projet est naît de l envie de partager ce bel environnement , grâce a nos cultures maraîchères, notre volaille, la pépinière , le verger redonner aux gens privé de nature le reste de l année la possibilité de renouer avec la terre en ramassant leurs légumes, leurs œufs , voir les fruits sur les arbres etc une alternative !!!!

En conclusion et a défaut de constructions nous pourrions évoluer vers une aire naturelle de camping a l ancienne , tentes et caravanes le projet pédagogique reste le même .

Cordialement

on y croient !



1. Introduction

2. Methodology

3. Results and Discussion

4. Conclusion

5. References

6. Appendix

7. Acknowledgements