

Arsac, le 12 décembre 2018

Doussaint Jérôme
Doussaint Antoine
Doussaint Louis

11 rue bois du luquet
33460 Arsac

Mme Valérie Bédère
Commissaire enquêteur
Mairie de Magescq
40140 Magescq

Objet : Remarque Enquête publique PLU Magescq 2019.

Note : ces remarques se basent sur la version du PLU Magescq envoyé et reçu en préfecture le 22/05/2018.

ID : 040-244000865-20180516-20180516 D04B-DE

Madame,
Bonjour,

je tenais à vous remercier de l'entretien que nous avons eu le 10 décembre 2018 au matin, à votre permanence dans les locaux de l'hôtel de ville de Magescq dans le cadre de l'enquête publique cité en objet.

Dans la continuité de cet échange et à votre demande, je vous confirme par la présente notre démarche visant à intégrer de manière plus volontariste la parcelle AA9 dans le projet de PLU. En effet, propriétaires de la parcelle AA9 à Magescq et après avoir pris connaissance du projet de PLU en cours d'enquête publique nous souhaiterions porter à votre attention les réserves que nous exprimons concernant le classement non constructible de la parcelle AA9.

Ainsi, globalement deux objectifs guident ce PLU et nous développons brièvement ci après les deux principales thématiques qui sous tendent ce projet de PLU et auxquelles la parcelle AA9 apporte selon nous une réponse.

Discontinuité dans l'enveloppe bâtie existante.

Il apparaît à l'étude du projet du nouveau plan local d'urbanisme que le projet de développement Urbain de Magescq qui sous-tend ce Plan est l'accroissement de la population à horizon 2030 au travers de 3 scénarii (page 14) impliquant de produire 379 logements dans les 10 prochaines années (page 16).

Le document évoque une enveloppe bâtie existante qui limite la création de nouveaux logements hormis ce qu'il nomme les « dents creuses » dont la définition (page 16) est « parcelles non bâties comprises entre 2 parcelles bâties de l'enveloppe bâtie ».

La parcelle AA9 correspond à ces critères, elle représente en effet une discontinuité avec les parcelles AA7, AA8, AA11, AA16, AA14, AA16, AA14 qui sont bâties, et avec la parcelle AA6 destinée à être construite (1AUd).

Cette parcelle AA9 répond parfaitement à la définition de la « dent creuse » définie plus haut.

Cette parcelle est située dans le quartier dit La Gare qui curieusement n'apparaît pas dans la liste des projets évoqués en chapitre V mais dont il est pourtant question (page 24) ou il est indiqué que « la zone activité de La Gare est enserrée dans un tissu urbain résidentiel en cours de développement (à moyen et long terme) ».

(Page 26) il est ajouté que « une partie des équipements nouveaux viendra créer une future centralité au quartier de La Gare en développement ». Et qu'enfin « des voies existantes seront élargies et sécurisées (giratoire), des voies seront créées (voies douces) au quartier de La Gare notamment ». Tout ceci semble indiquer l'éligibilité de cette parcelle AA9 à intégrer le tissu urbain résidentiel évoqué plus haut.

Mise à disposition de terrains disponibles.

De plus, partant donc du principe que le foncier constructible est limité, le projet de PLU présente en partie V une « Prospective de la consommation d'espace à vocation Naturelle, Agricole et Forestière (2017 à 2030) » qui vise, à transformer ce type de terrains en terrains d'habitation.

Là encore, la parcelle AA9, correspond à ces critères.

Cette parcelle, actuellement classée en zone Naturelle et Forestière, est encerclée par une zone déjà bâtie (U), une zone à urbaniser (AUd) et séparée par un fossé d'une zone Agricole voisine AP17.

Elle ne présente pas un caractère particulier ou remarquable en termes de qualité de site, milieu ou espaces naturels.

Comme elle ne présente pas une surface suffisante pouvant justifier une activité agricole ou forestière viable autonome, son exploitation donnerait lieu au passage fréquent d'engins agricoles ou forestiers, qui pourrait perturber la nature résidentielle de la zone infiniment plus qu'un passage normal de véhicules de tourisme.

Dans un objectif de rentabilisation autonome de ce terrain, le risque serait aussi de laisser s'y développer toute autre activité ou implantation, qui pourrait nuire à la tranquillité du voisinage constitué des nombreuses habitations voisines.

Il est à noter que tous les équipements du lotissement contigu formé par les parcelles AA14, AA16, AA17, AA18, AA117, AA118 sont prêts à être mis à disposition de futures constructions sur la parcelle AA9. Tout ceci est précisé dans le cahier des charges de ce lotissement.

La voie centrale (parcelle AA15 par exemple) mais aussi la pompe de relevage, bache à incendie, les évacuations et arrivée d'eau potable ainsi que l'électricité.

En conclusion.

Nous pensons que cette parcelle AA9, qui correspond doublement aux critères développés dans ce Plan, peut tout à fait accueillir des constructions répondant aux besoins de création d'hébergements qui constituent l'objet principal de ce projet de développement urbain de Magescq. Elle est d'après même le projet de PLU, insérée dans un tissu urbain résidentiel en cours de développement

De plus, cela ferait disparaître tout risque d'activité indésirable en termes de nuisance et de voisinage sur ce terrain.

Nous vous demandons donc Madame la commissaire de bien vouloir intégrer notre demande motivée de passer cette parcelle AA9 en terrain constructible.

Nous ajoutons pour finir que cette parcelle a été constructible avant 2007. Elle a été ensuite reclassée « Naturelle et Forestière » lors d'une actualisation postérieure du POS.

Il me semble que notre demande ne ferait que rétablir une situation qui faisait de la parcelle AA9 une zone pleinement apte à la constructibilité.

Vous assurant de toute notre confiance, nous vous prions madame de bien vouloir agréer l'expression de notre plus haute considération.

Jérôme DOUSSAINT

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line followed by a series of overlapping loops and curves.