

M. Jean Didier LASSALLE

75 route des Chevreuils

40230 Saint Jean de Marsacq

St Jean de Marsacq, le 1<sup>ER</sup> avril 2025

Madame la Présidente de la  
commission d'enquête

(modification n° 4 du PLUi)

Communauté de communes MACS

Service Urbanisme/ PLUi

Allée des Camélias

BP 44

40231 Saint Vincent de Tyrosse

**Objet : Observations enquête publique**

**Modification n° 4 du PLUi Maremne Adour Côte Sud**

**Parcelles Section B n° 438, 437, 430 L.D PEYRINE à St Jean de Marsacq**

**Parcelle Section A n° 320 L.D PASSEBEN/ Section A 1138 LD PASSEBEN**

Madame la Commissaire enquêtrice,

J'ai par le passé demandé à plusieurs reprises la modification de mes parcelles en zone constructible dans le cadre de modifications du PLUi.

J'ai reçu un avis défavorable, voici la réponse faite par MME LIBIER, maire de Saint Jean de Marsacq en date du 26 février 2021 :

« En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Les objectifs fonciers fixés par le SCOT et par commune ont amené chacune d'elles à prioriser les ouvertures à l'urbanisation qui étaient prévus dans leur PLU, voire à différer certaines ouvertures à une prochaine modification/révision du PLUi. Sur la période 2012-2030, le SCOT alloue 18ha à Saint Jean de Marsacq pour deConsis projets résidentiels et/ ou équipements publics. Les projets réalisés sur la période 2012-2019 viennent très fortement réduire les marges de manœuvre de la commune dans ses choix d'urbanisation à inscrire au PLUi (18 ha déjà consommés). La saturation actuelle de la STEP a motivé ce choix. La réalisation des 3 OAP est d'ailleurs conditionnée au renforcement de la STEP

(raccordement à la STEP de Josse). Le choix a été fait de seulement conserver environ la moitié de la zone AUF du PLU actuel, au Nord du lotissement Mounagré existant. Je vous indique que ce choix politique pourra évoluer dans les prochaines années : le SCOT sera amené à évoluer et pendant le prochain mandat, une révision du PLUi est prévue. Il conviendra alors aux élus de se projeter sur un nouvel aménagement des zones à urbaniser pour la commune. Rien n'est figé. »

Considérant la réponse apportée par Mme le maire, à savoir que rien n'est figé et que ce choix politique pourra évoluer dans les prochaines années, que le SCOT sera amené à évoluer.

Considérant que le renforcement de la STEP arrive très vite à son terme (marché public de construction de la station d'épuration à St Jean de Marsacq publié le 25 septembre 2024 par le syndicat EMMA)

Considérant la nouvelle proposition de loi, dite "TRACE", qui revient sur des dispositions de la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 en matière d'artificialisation des sols, afin de concilier la sobriété foncière et le caractère atteignable des objectifs et notamment :

- un retour à une méthode de calcul de la consommation foncière plus souple que celle envisagée initialement et connue par les élus locaux
- un report du jalon intermédiaire qui permet de réaliser un premier bilan de la trajectoire mise en œuvre par les collectivités pour parvenir à l'objectif de ZAN en 2050 (pour apprécier cette trajectoire, il était initialement prévu que les collectivités réduisent de 50% leur artificialisation entre les décennies 2011-2021 et 2021-2031, le ministre ayant proposé de décaler cette seconde décennie de référence à 2024-2034, apportant ainsi de la souplesse aux collectivités) ;

Considérant que mes parcelles se situent à proximité du centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (parcelles lieu dit PEYRINE desservies par le réseau d'assainissement collectif)

**Je sollicite la modification de mes parcelles en zone constructibles à l'occasion de la modification n° 4 du PLUi :**

**1/des parcelles cadastrées section B 438, B 437 et B 430 d'une surface totale de 11 560 m² situées au sein d'un quartier bâti lieu-dit Peyrine (plans en annexe).**

Le PLU de St Jean de Marsacq avait classé mes parcelles en zone constructible AUH3.

Le PLUi approuvé par la communauté de communes MACS en date du 27/02/2020 a classé mes parcelles en zone N et A ;

Tel que l'on peut le constater sur les plans, mes parcelles sont ceinturées par des terrains constructibles dont le lotissement PEYRINE ;

Pour rappel, l'article R.151-24 du code de l'urbanisme définit les zones N comme suit :

« les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- 1- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique
- 2- Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- 3- Soit de leur caractère d'espaces naturels

- 4- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- 5- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Or aucun des objectifs légalement assignés aux zones N par la disposition précitée n'est pourtant identifiable sur mes parcelles dont l'intérêt « esthétique, historique ou écologique » ne me semble pas démontré.

Le territoire de la communauté des communes Maremne Adour Côte Sud couvre une superficie de 60 480 ha.

La surface forestière communautaire représente 38 123 ha soit 62 % du territoire et les exploitations agricoles occupent 10 490 hectares de surface agricole utile (source : rapport de présentation du PLUi) . Le territoire de St Jean de Marsacq est pour sa part très majoritairement non bâti (zones N et A représentant près de 85 % de la surface).

Dans ces conditions, la surface totale de mes parcelles soit 1,1560 hectare, n'est pas de nature à compromettre l'équilibre requis entre les zones constructibles et naturelles ou agricoles du territoire communautaire.

Le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030 (pour rappel délai repoussé par la proposition de loi TRACE ) avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville / centre bourg et dans les secteurs desservis par les réseaux « notamment d'assainissement collectif »

Ce qui est exactement le cas de mes parcelles situées à proximité du centre bourg et desservies par tous les réseaux y compris d'assainissement collectif. Pour rappel, le permis d'aménager du lotissement Peyrine a été accordé juste à côté de mes parcelles.

De plus, les objectifs fonciers fixés par le SCOT et par la commune ont amené chacune d'entre elles à prioriser les ouvertures d'urbanisation qui étaient prévues dans le PLU ;

Ce qui est exactement le cas de mes parcelles qui étaient classées en zone AUH3 dans le PLU.

Mes parcelles situées en centre-ville, desservies par tous les réseaux et déjà classées en zone AUH3 dans le PLU du fait de son implantation, ont toutes les caractéristiques imposées par le SCOT et le PLU pour pouvoir redevenir constructibles. Mes parcelles permettraient d'harmoniser l'aménagement des zones constructibles sur le territoire et de faire évoluer en même temps la mixité sociale en amenant des logements sociaux en zone urbaine.

De plus, elles sont situées à l'arrière du lotissement PEYRINE qui n'a à ce jour qu'un seul accès donnant sur la route du Vicot. Mes parcelles ouvriraient par l'arrière du lotissement un deuxième accès sur la route du Moulins, permettant un flux de circulation supplémentaire pour sécuriser la route du Vicot. Cela permettrait d'améliorer considérablement la gestion des mobilités qui se trouvent devant l'entrée de l'école maternelle et du centre de Loisirs.

## **2/ Parcelle n° A 320 d'une surface de 7 700 m<sup>2</sup>, située en zone A en plein centre bourg à proximité du rond-point Bellevue.**

Cette parcelle située en zone de quartier est trop petite pour être cultivée par un exploitant agricole et du fait de son implantation, a vocation à devenir constructible. Elle est accessible par la route de la Lagüe et par la route des Quatre Peyres.

**3/ Parcelle n° A 1138 sise lieu-dit Passeben, d'une surface de 4 497m<sup>2</sup>**

Parcelle située en zone A, entourée de maisons de quartier.

En conclusion, je vous remercie de bien vouloir prendre ma demande en considération et d'émettre un avis favorable à ma demande de classement en zone U de mes parcelles B 438, 437 et 430 (PEYRINE) de ma parcelle A 320 (PASSEBEN) et de ma parcelle A 1138 (PASSEBEN).

Le classement en zone U de mes parcelles n'est pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du PLUi, au contraire, elle me semble tout à fait en cohérence avec l'arrêté de prescription de la modification n° 4 du PLUi qui stipule dans son article 2 « le projet de modification aura pour objet les objectifs suivants :

- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou de secteur à plan masse
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation à l'évolution des Projets et des besoins
- Renforcer les obligations de logements sociaux en zone Urbaine et A Urbaniser
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement)

Je rends la communauté de communes, destinataire de la présente demande.

Vous remerciant de votre compréhension ;

Je vous prie d'agréer, Madame la commissaire enquêtrice, mes salutations distinguées.

Jean Didier LASSALLE





Limite de zone



Zone inondable



Espace boisé classé

Se reporter à la liste  
constituant l'annexe  
5a du P.L.U. et précisant  
les destinations et les  
beneficiaires des  
emplacements réservés



Emplacement réservé pour équipement public  
(Voir liste en annexe 5a - destination et collectivité attributaire)



Emplacement réservé pour création ou élargissement de voie  
(Voir liste en annexe 5a - destination et collectivité attributaire)



Périmètre de protection des installations classées



Secteur soumis au risque d'incendie de forêt



Commune de  
Saint-Jean-de-Marsac

## PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1  
DOCUMENT GRAPHIQUE  
Plan de la zone Nord au 1:5000

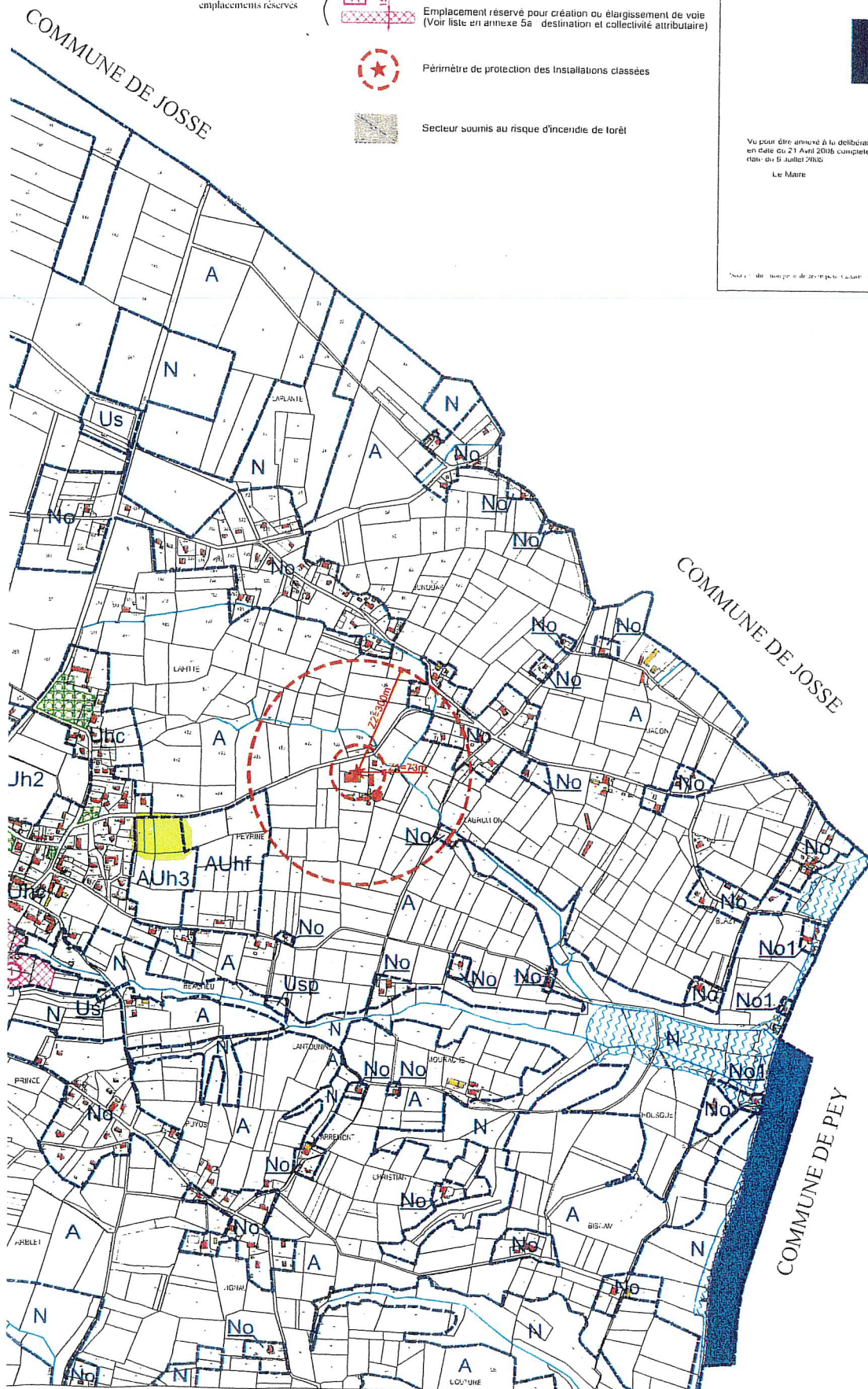
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 21 Avril 2008 complétée par la délibération en  
date du 8 Juillet 2010

Le Maire



Ag-CARTE  
Agglomération de la Vallée de la Dordogne  
Agglomération de la Vallée de la Dordogne  
Agglomération de la Vallée de la Dordogne  
Agglomération de la Vallée de la Dordogne

Source : données de la commune de Saint-Jean-de-Marsac











Département des Landes  
Extrait cartographique

## Portail Igecom40

Mis à jour : Année 2021

Edité le : 29/03/2023

Par : ADACL

Echelle : 1:1 500

IGECOM40

### Légende

☐ Infos document urbanisme

Trait de côte

### Info Surfactive

Secteurs d'information sur les sols  
(38)

### Zonage PLUI

Zonage

### Prescr. ponctuelle

Élément à protéger (07)

Changement de destination (16)

### Prescr. linéaire

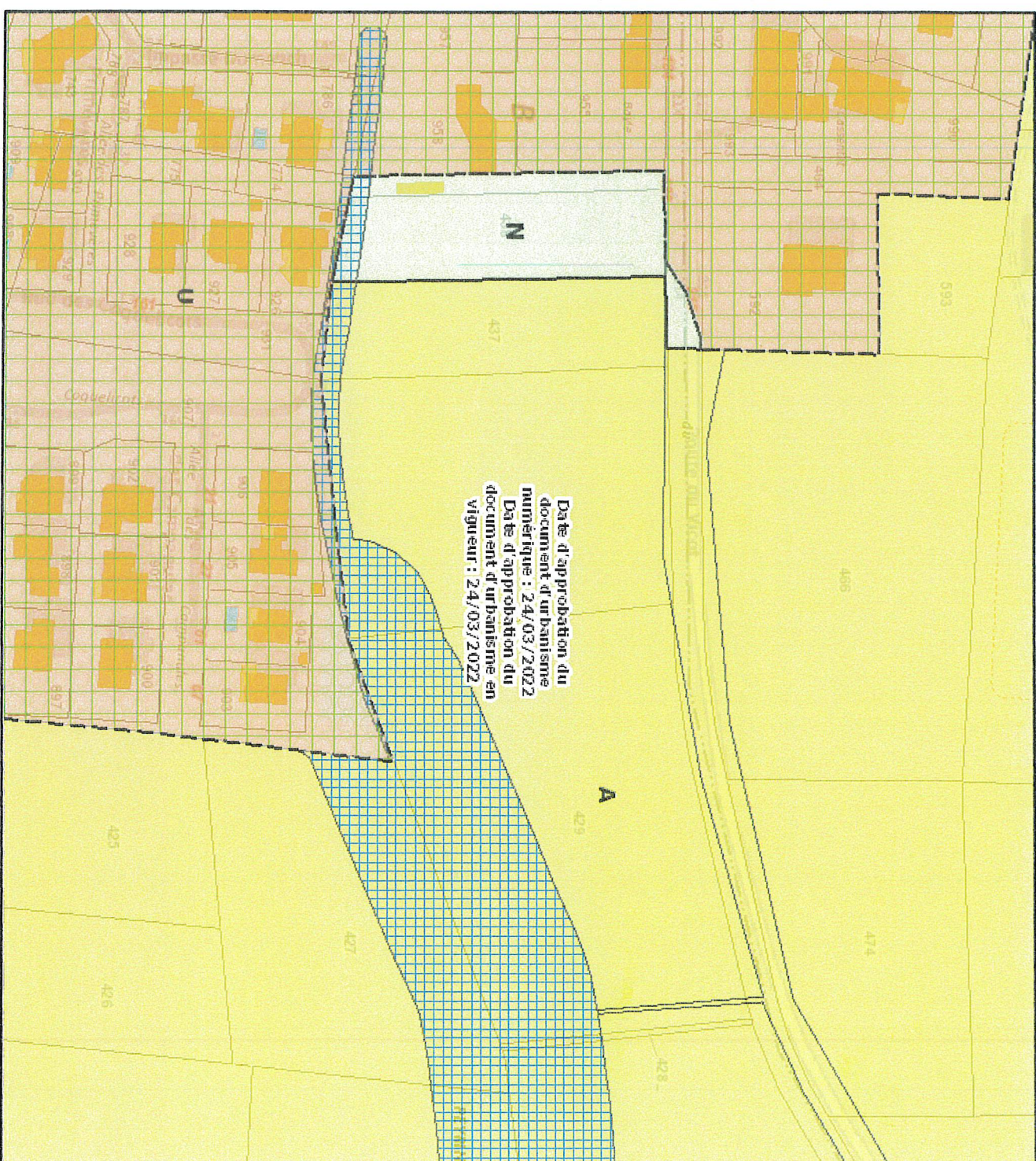
Élément à conserver (07)

Diversité commerciale à protéger ou à développer (22)

Espaces remarquables du littoral  
(31)

Autre (99)

Plan délivré par IGECOM40 (ADACL)



2023





EXTRAIT DU PLAN  
CADASTRAL INFORMATISE

2024

Département des Landes

Commune : Saint jean de marsacq

Section : A

Parcelle n°320

Identifiant : 402640000A0320

Echelle : 1/1000

Date d'édition : 17/03/2025

Plan délivré par  
IGECOM40





Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

EXTRAIT DU PLAN  
CADASTRAL INFORMATISE

2024

Département des Landes

Commune : Saint jean de marsacq

Section : A

Parcelle n°1138

Identifiant : 402640000A1138

Echelle : 1/1000

Date d'édition : 17/03/2025

Plan délivré par  
IGECOM40





ANNEE DE MAJ	2024	DEP DIR	40 0	COM	264 ST-JEAN-DE-MARSACQ
-----------------	------	------------	------	-----	------------------------

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ ( 2 / 2 )

NUMERO COMMUNAL	L00130
--------------------	--------

PROPRIÉTAIRE

Propriétaire    MBISNIS M LASSALLE/JEAN-DIDIER  
75 RTE DES CHEVREUILS 40230 ST JEAN DE MARSACQ

PROPRIÉTÉS NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION				
AN	SECTION	N°PLAN	N° Voie	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP DP	S TAR	SUF	GR/ SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	COLL
							A		J	AG	02		13 00	9.24