



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 26 JANVIER 2023 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 41
absents représentés : 13
absents excusés : 4

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 26 JANVIER 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-six du mois de janvier à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 18 janvier 2023, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Françoise AGIER, Jean-Luc ASCHARD, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Emmanuelle BRESSOUD, Alain CAUNÈGRE, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUËDE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Jérôme PETITJEAN, Carine QUINOT, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, M. Patrick BENOIST a donné pouvoir à Mme Aline MARCHAND, M. Hervé BOUYRIE est suppléé par Mme Pascale CASTAGNET, Mme Véronique BREVET a donné pouvoir à M. Jérôme PETITJEAN, Mme Magali CAZALIS a donné pouvoir à M. Alexandre LAPÈGUE, Mme Nathalie DARDY a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER, M. Mathieu DIRIBERRY a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Christophe VIGNAUD, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, Mme Élisabeth MARTINE a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Philippe SARDELUC a donné pouvoir à M. Patrick LACLÉDÈRE.

Absents excusés : Madame Séverine DUCAMP, Messieurs Lionel CAMBLANNE, Pascal CANTAU, Olivier PEANNE.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Luc ASCHARD.

OBJET : URBANISME - DÉBAT ANNUEL 2022 SUR LA POLITIQUE LOCALE EN MATIÈRE D'URBANISME

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

I. L'INITIATION D'UNE DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE ET INNOVANTE EN FAVEUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Dans le prolongement du **projet de territoire** approuvé lors du conseil communautaire du 30 juin 2022 et de son orientation n° 2 « respecter nos ressources et viser la sobriété », la Communauté de communes souhaite, en lien avec les communes, explorer les tenants et aboutissants d'une sobriété foncière accrue, identifier les difficultés qu'elle générerait localement et explorer des solutions adaptées. Cette volonté d'action fait également écho à la **loi Climat et Résilience** du



22 août 2021, qui place les territoires au cœur des enjeux de ce qu'elle identifie comme « Zero Artificialisation Nette » (ZAN). Pour ce faire, elle fixe deux échéances : une réduction par deux du rythme de consommation des sols d'ici 10 ans et un objectif de ZAN à l'échéance de 2050.

La définition de la trajectoire communautaire en terme de sobriété foncière constitue un immense défi, nécessitant d'opter pour une logique d'anticipation faite d'expérimentations, de réflexions partagées et de choix stratégiques éclairés. **Porteur d'une réelle révolution dans les politiques d'urbanisme, l'objectif de sobriété foncière suscite de nombreuses questions, voire réticences :**

- comment concilier la préservation de la qualité reconnue et recherchée de notre cadre de vie face à une forte attractivité démographique et la diminution des possibilités d'extension de l'urbanisation ?
- comment densifier tout en faisant qualité ? Comment renouveler la ville sur elle-même quand l'exposition aux risques naturels y est forte ?
- comment produire des logements abordables, dans un contexte de fortes tensions entre offre et demande ?
- comment associer les habitants à ces réflexions ? Comment favoriser l'acceptation sociale d'une ville plus dense ?

Des projets n'ont pas attendu le « ZAN » pour proposer des modes de faire plus vertueux, partout sur notre territoire : reconstruire la ville sur la ville, rénover, réinvestir du bâti inoccupé ou des délaissés urbains, construire par division parcellaire, inciter à la surélévation... **Il s'agit aujourd'hui de capitaliser sur ces expériences pour les renforcer et impulser une trajectoire globale à moyen et long termes.**

Pour ce faire, la Communauté de communes va s'appuyer sur **cinq partenaires disposant d'une expertise reconnue :**

- l'Agence d'urbanisme (AUDAP) pour animer et cordonner la démarche, produire de la connaissance sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, en analysant les dynamiques locales et son efficacité (nombre d'habitants accueillis, nombre d'emplois créés, etc.),
- le CEREMA pour dépasser l'approche quantitative imposée par le ZAN en portant un regard nouveau sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, à travers la notion de qualité des sols et des multiples fonctions qu'ils jouent (régulation du cycle de l'eau, réservoir de carbone et de biodiversité, production agricole, etc.). Il portera également un regard sur les espaces urbains (recensement de la nature en ville, du potentiel de renaturation et de désimperméabilisation, des îlots de chaleur urbains),
- le cabinet SAMAZUZU, urbaniste-architecture, pour engager un travail sur les formes urbaines pour une densité qualitative et adaptée à la diversité du territoire,
- l'ESSEC pour explorer, à travers un programme de recherche, les défis économiques du foncier et du logement abordables,
- un cabinet de conseil spécialisé dans la médiation/facilitation afin de bâtir une stratégie de concertation auprès des habitants.

Cette démarche de recherche-action innovante vise à alimenter les futurs choix et traductions réglementaires à opérer dans le SCoT et le PLUi aux échéances 2026/2027. Ainsi, les différentes conventions couvrent la période de 2022 à 2025 et ont été validées par le conseil communautaire en septembre 2022.

En décembre, plusieurs temps d'échanges ont été organisés avec les communes (comité technique, comité de pilotage, atelier urbanisme/logement, réunion des vice-présidents, etc.) pour lancer cette démarche.

Perspectives 2023

- Consolider la méthode de quantification de la consommation foncière et développer une méthode d'analyse de l'artificialisation des sols sur le territoire et de son évolution,
- Disposer de connaissances nouvelles sur la qualité et les fonctions des sols.
- Travailler sur le tissu urbain afin d'identifier les possibilités de maintenir/créer de la nature en ville, et de lutter contre les îlots de chaleur (bureau d'études spécialisé en génie écologique),
- Travailler sur les formes urbaines en visant une densité de qualité, adaptée à la diversité du territoire, permettant de développer une pédagogie autour de densités acceptables pour les habitants (bureau d'études spécialisé en foncier/logement/architecture),

II. LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION (SCOT, PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL)

2.1 L'intégration de la loi ELAN dans le SCoT et le PLUi



La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, apporte un léger assouplissement dans l'application de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral. Dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants. Dorénavant, cette urbanisation peut aussi se réaliser par densification, en comblement des dents creuses dans des secteurs déjà urbanisés (c'est-à-dire des quartiers intermédiaires entre un village/une ville et l'urbanisation diffuse), de manière très encadrée.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) va donc évoluer pour intégrer les nouvelles dispositions de la loi ELAN, qui lui attribue un rôle incontournable dans leur mise en œuvre : il revient au SCoT de déterminer les critères d'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés et d'en définir la localisation. Ce n'est qu'une fois identifiés par le SCoT que ces secteurs pourront trouver une traduction dans le PLUi : délimitation précise à la parcelle, dispositions réglementaires préservant la qualité environnementale et paysagère des sites ainsi que les caractéristiques du bâti existant.

L'étude d'intégration de la loi ELAN dans le SCoT et le PLUi s'est poursuivie en 2022 avec l'appui des bureaux d'étude CREHAM (études urbaines) / BKM (études environnementales) :

- de nombreux rendez-vous et 4 comités de pilotage ont été organisés avec les 8 communes littorales depuis avril 2021,
- 2 réunions d'échanges ont été organisées avec les services de l'État (DDTM) sur les modifications envisagées du SCoT et du PLUi,
- une réunion publique a été organisée en mai 2022 (100 participants) afin de présenter les objectifs poursuivis par la modification du SCoT et du PLUi et d'ouvrir le temps de la concertation préalable tout au long de la démarche.

Le projet de SCoT finalisé a été transmis pour avis à l'autorité environnementale, aux partenaires institutionnels et aux communes en septembre 2022. **L'autorité environnementale a décidé de soumettre la modification simplifiée n° 1 du SCoT à évaluation environnementale. Des études complémentaires sont donc à réaliser, décalant le passage en CDNPS, la mise à disposition du dossier auprès du public, ainsi que son approbation (reportée à mai ou juin 2023).**

Perspectives 2023

- Mars 2023 : 2^{ème} réunion publique sur projet de modification du PLUi
- Mars/Avril 2023 : dossier de modification du SCoT complété (évaluation environnementale), passage en CDNPS et mise à disposition auprès du public
- **Mai/Juin 2023 : approbation de modification simplifiée n° 1 du SCoT**
- Avril/Juin 2023 : finalisation du dossier de modification du PLUi (intégrant le bilan de la concertation) et consultation des institutions et des communes
- Été 2023 : enquête publique
- **Septembre/Novembre 2023 : approbation de modification n° 2 du PLUi**

2.2 Les autres évolutions du PLUi

Procédures approuvées	<ul style="list-style-type: none">• Déclaration de projet pour la centrale photovoltaïque flottante du lac de Bédorède. Approbation = mars 2022. Durée : 18 mois.• Modification n° 1 avec enquête publique sur 4 communes (Angresse, Bénesse Maremne, Saubion, Tyrosse). Approbation = mars 2022. Durée : 9 mois
Procédures en cours	<ul style="list-style-type: none">• Modification n° 2 avec enquête publique sur les 8 communes littorales (loi ELAN). Enquête publique prévue à l'été 2023 pour approbation en septembre/novembre.• Modification n° 3 avec enquête publique sur les 23 communes. Enquête publique prévue au printemps 2023 pour approbation en mai (<u>si le 2^{ème} avis de l'autorité environnementale dispense d'évaluation environnementale</u>).• Révision allégée n° 1 pour relocalisation de secteurs de projets. Bureaux d'étude en cours de désignation.

Perspectives 2023

- Conduite de la **1^{ère} révision allégée** du PLUi suite à la désignation du bureau d'études afin de revoir/recentrer la localisation de certains projets. Durée minimale de 18 mois.



- 1^{er} trimestre 2023 : **engagement de la procédure de modification du PLUi liée à l'érosion du trait de côte (8 communes littorales).**
- 2^{ème} trimestre 2023 : **approbation de la modification n° 3 du PLUi (23 communes), si absence d'évaluation environnementale .**
- 3^{ème} trimestre 2023 : **approbation de la modification n° 2 du PLUi (loi ELAN, 8 communes littorales)**

2.3 Le traitement des recours contentieux

Dans le cadre de l'approbation de PLU communaux, deux contentieux restent d'actualité.

Suite à l'instauration d'un emplacement réservé dans le PLU de Magescq et au rejet par le Tribunal administratif de Pau du recours en annulation, les requérants ont fait appel de ce jugement. L'audience devant la CAA de Bordeaux a eu lieu le 29 novembre 2022 : ses conclusions ont été favorables à la collectivité et la requête d'appel rejetée.

Suite à l'instauration d'une zone constructible dans le PLU de Moliets et l'application de la loi Littoral, la Cour administrative d'appel, par sa décision en date du 7 avril 2022, a donné raison aux requérants et a enjoint MACS d'engager une procédure d'abrogation partielle du PLU de la commune, en tant qu'il porte création de cette dernière zone. L'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maa et du PLUi a donc été prescrite par délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2022.

Concernant le PLUi, son approbation a donné lieu à 15 recours contentieux, majoritairement liés à l'application de la loi Littoral. Une 1^{ère} clôture des débats avait été fixée au 19 janvier 2022 pour 14 recours, laissant espérer des dates d'audience devant le Tribunal administratif de Pau avant fin 2022. Toutefois, de nombreux dossiers ont fait l'objet de mémoires complémentaires déposés par les requérants en 2022, amenant une réouverture des délais d'instruction jusqu'en novembre 2022. Des mémoires en défense ont systématiquement été produits par MACS, avec l'appui de son cabinet d'avocats HMS Atlantique Avocats. Les audiences devraient avoir lieu courant 2023.

Concernant la modification simplifiée n° 1 du PLUi, 3 recours contentieux ont été déposés à l'encontre de la délibération d'approbation en date du 6 mai 2021.

La délibération d'approbation de la modification n° 1 du PLUi en date du 24 mars 2022 n'a fait l'objet d'aucun recours.

D'autre part, en 2022, 4 recours gracieux ont reçu une réponse défavorable de MACS et des communes concernées, sollicitant des levées d'emplacements réservés, l'abrogation partielle du PLUi en tant qu'il classe une parcelle en zone Naturelle (et non en zone constructible) et l'annulation d'une protection liée à une zone humide. Trois recours en annulation ont été déposés en fin d'année auprès du Tribunal administratif de Pau.

Au total, le PLUi et ses procédures d'évolution font l'objet de 21 recours contentieux en 2022.

III. L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

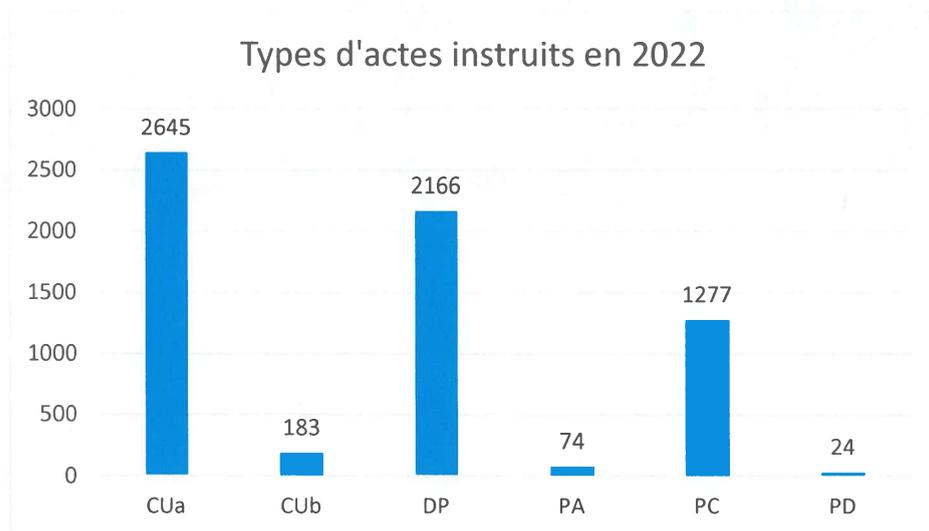
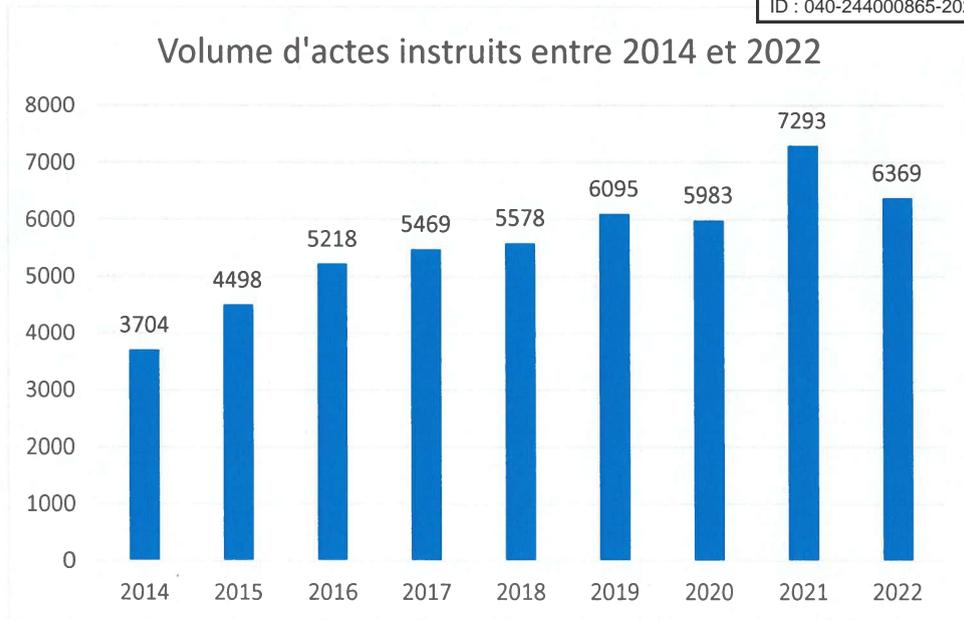
Par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 et en qualité d'autorité compétente de plein droit en application de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, MACS a institué le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé. Son exercice intervient selon les modalités suivantes :

- réception et enregistrement des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) en mairie ;
- transmission à MACS ;
- avis rendu par la commune, puis par MACS ;
- si une commune souhaite préempter un bien, délégation de l'exercice du DPU par décision du Président de MACS à l'occasion de l'aliénation d'un bien en particulier.

En 2022, 2 957 déclarations d'intention d'aliéner ont été traitées (3 616 en 2021, 2 083 en 2020). 3 préemptions ont été effectuées, au titre de MACS ou des communes (bien situé 1 rue Hapchot, ZA des 2 pins à Capbreton / Hôtel la Côte d'argent à Vieux-Boucau / bien situé 7 avenue de la grande plage à Seignosse).

IV. L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME - SERVICE COMMUN ADS

L'année 2022, malgré le contexte économique, est restée sur un niveau très élevé de dépôt d'autorisations d'urbanisme.



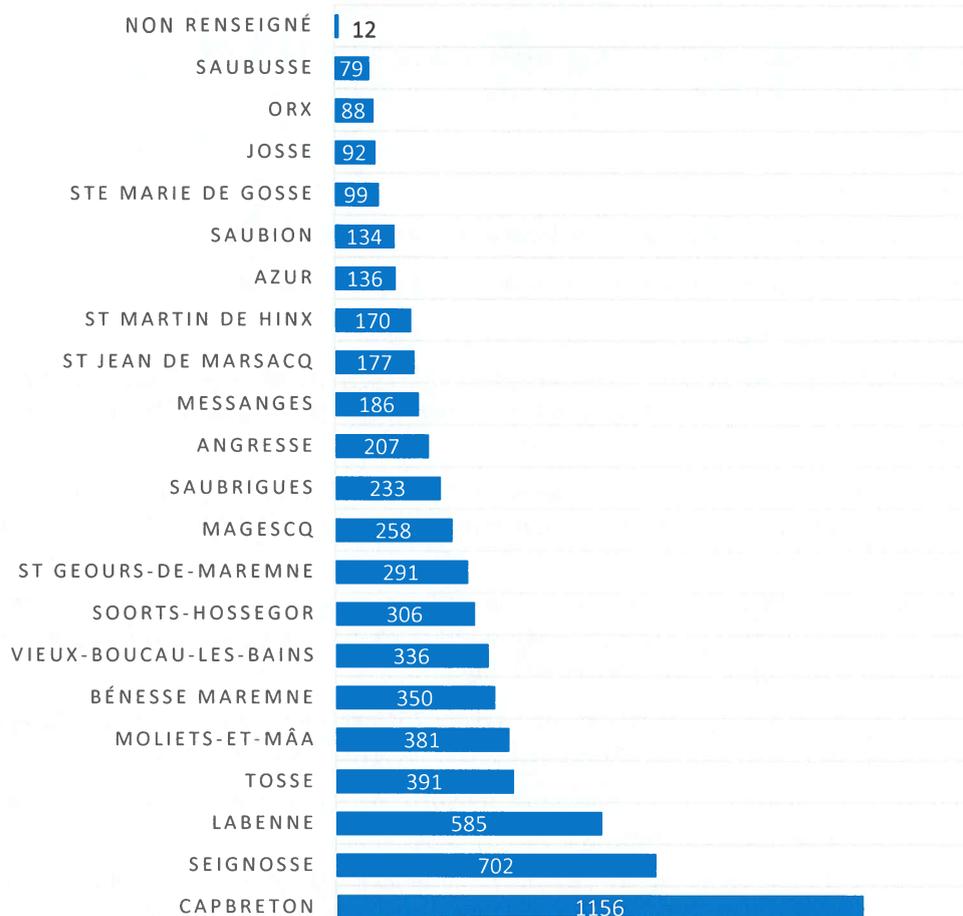
CUa et CUB : certificats d'urbanisme A et B, DP : déclaration préalable, PC : permis de construire, PA : permis d'aménager, PD : permis de démolir.



	CUa	CUb	DP	PA	PC	PD	Total
Commune de Capbreton	577	33	367	7	168	4	1156
Commune de Seignosse	365	11	210	6	109	1	702
Commune de Labenne	227	15	172	5	160	6	585
Commune de Tosse	136	5	118	9	123	0	391
Commune de Moliets-et-Mâa	171	15	120	2	73	0	381
Commune de Bénesse Maremne	142	16	108	5	75	4	350
Commune de Vieux-Boucau-les-B.	157	3	141	1	33	1	336
Commune de Soorts-Hossegor	121	3	119	2	60	1	306
Commune de St Geours-de-M.	114	11	85	5	76	0	291
Commune de Magescq	83	10	77	3	83	2	258
Commune de Saubrigues	89	6	94	4	40	0	233
Commune d'Angresse	81	13	79	3	31	0	207
Commune de Messanges	51	9	67	5	53	1	186
Commune de St Jean de Marsacq	59	8	71	1	38	0	177
Commune de St Martin de Hinx	67	6	60	7	30	0	170
Commune d'Azur	41	6	51	3	33	2	136
Commune de Saubion	39	6	68	1	20	0	134
Commune de Ste Marie de Gosse	41	1	36	1	19	1	99
Commune de Josse	28	2	52	0	9	1	92
Commune d'Orx	33	3	26	1	25	0	88
Commune de Saubusse	22	1	39	3	14	0	79
Non renseigné	1	0	6	0	5	0	12
	2645	183	2166	74	1277	24	6369



NOMBRE TOTAL D'ACTES INSTRUITS PAR COMMUNE



Perspectives 2023 :

- Consolidation de la dématérialisation de l'instruction des actes ADS, avec notamment une poursuite de la connexion des services extérieurs à la plateforme de l'État (Plat'AU).
- Interrogation de l'impact de la crise économique et énergétique sur le dépôt des autorisations de construire

V. LE LOGEMENT SUR MACS EN 2022 : UN MARCHÉ TOUJOURS EN HAUSSE POUR UN TERRITOIRE EN TENSION

Toujours en augmentation sur la période du 3^e trimestre 2021 au 3^e trimestre 2022, le marché immobilier présente des différences entre les typologies de logements. En regardant la promotion immobilière (vente en appartement principalement), les prix au m² pour un T3 se maintiennent, de 4 670 €/m² à 4 637 €/m², avec une transaction moyenne s'élevant à 343 583 € pour un T3 à 334 859 €. En revanche, les prix continuent leur progression sur les typologies les plus grandes (T4 et T5).

A la différence de l'année passée, la part des ventes destinés à des propriétaires occupants a reculé de 20 % (de 80 % au 3^e trimestre 2021 à 59 % au 3^e trimestre 2022) au profit des propriétaires investisseurs (logements destinés à la location selon le dispositif de défiscalisation PINEL notamment).

Le volume de transaction durant l'année 2022 a tendance à se maintenir par rapport à 2021 (220 de ventes totales sur les 3 premiers trimestres 2021 et 225 sur la même période en 2022). Par ailleurs, les volumes de logements en stock (livraison à venir) diminuent fortement selon les perspectives 2023.

Il est toujours à souligner que les prix relevés sur le littoral de MACS égalent, voire parfois même dépassent ceux du littoral du Pays basque.



Parallèlement, la production de logements locatifs sociaux diminue sur l'année 2022. La Communauté de communes a participé à la réalisation de 7 opérations de 3 bailleurs sociaux différents, représentant 111 logements au total et 252 341,26 € d'aides directes communautaires. Ce volume de logements correspond à la production globale de logements locatifs sociaux sur le territoire accessible en PLUS et PLAI, à l'exclusion des PLS au niveau de loyer plus élevé.

Perspective 2023 :

- Début des travaux d'élaboration du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat de MACS
- Mise à jour de la connaissance des différents marchés

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 5211-62 ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2022/ n° 25 en date du 9 février 2022 portant modifications des statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire pour les compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 5 février 2015 portant création et mise en œuvre d'un service commun de support et d'assistance à l'instruction des autorisations et actes relatifs à l'occupation des sols (ADS) ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 portant arrêt des modalités de collaboration entre la Communauté de communes et ses communes membres en matière de PLUi ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 portant prescription de l'élaboration et définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation en matière de PLUi ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020 portant institution et conditions d'exercice du droit de préemption urbain suite au transfert de la compétence en matière de PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu l'arrêté du président n° 20211021A12 en date du 21 octobre 2021 relatif à la mise à jour n° 1 des annexes du PLUi (servitudes d'utilité publique pour les PT1/PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé) ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal et la déclaration de projet n° 1 relative à l'aménagement d'une centrale photovoltaïque flottante sur le lac de Bédorède ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 portant prescription de l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, de débattre sur la politique locale d'urbanisme pour l'année 2022.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.



Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 26 janvier 2023

Le président,

Pierre Froustey



Publié le 30 janvier 2023

Envoyé en préfecture le 27/01/2023

Reçu en préfecture le 27/01/2023



ID : 040-24400865-20230126-20230126D06A-DE