



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 4 FÉVRIER 2026 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :

en exercice : 57

présents : 37

absents représentés : 13

absents excusés : 8

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 4 février 2026

L'an deux mille vingt-six, quatre février à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 27 janvier 2026, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de M. Pierre FROUSTEY.

Présents :

M. Pierre FROUSTEY, Mme Frédérique CHARPENEL, M. Jean-Claude DAULOUÉDE, M. Pierre LAFFITTE, M. Hervé BOUYRIE, M. Jean-François MONET, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, Mme Aline MARCHAND, M. Benoit DARETS, M. Patrick BENOIST, M. Philippe SARDELUC, M. Pierre PECASTAINGS, M. Francis BETBEDER, Mme Maïté LIBIER, M. Dominique DUHIEU, M. Bertrand DESCLAUX, M. Mathieu DIRIBERRY, M. Alexandre LAPEGUE, M. Alain SOUMAT, M. Jérôme PETITJEAN, M. Régis GELEZ, M. Jean-Luc ASCHARD, Mme Alexandrine AZPEITIA, M. Pascal CANTAU, M. Alain CAUNEGRE, Mme Géraldine CAYLA, Mme Nathalie DARDY, M. Régis DUBUS, Mme Florence DUPOND, M. Olivier GOYENECHÉ, Mme Isabelle LABEYRIE, M. Cédric LARRIEU, Mme Isabelle MAINPIN, Mme Elisabeth MARTINE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Damien NICOLAS, M. Serge VIAROUGE.

Absents représentés :

M. Louis GALDOS donne procuration à M. Régis GELEZ, M. Henri ARBEILLE donne procuration à M. Pierre LAFFITTE, M. Sylvie DE ARTECHE donne procuration à M. Pascal CANTAU, M. Patrick LACLEDERE donne procuration à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Françoise AGIER donne procuration à M. Jean-Luc ASCHARD, Mme Armelle BARBE donne procuration à Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU donne procuration à M. Pierre PECASTAINGS, M. Gilles DOR donne procuration à M. Damien NICOLAS, Mme Séverine DUCAMP donne procuration à M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO donne procuration à M. Jean-Claude DAULOUÉDE, Mme Kelly PERON donne procuration à M. Pierre FROUSTEY, M. Mickael WALLYN donne procuration à Mme Maïté LIBIER, M. Aurelien BELLOCQ donne procuration à M. Jérôme PETITJEAN.

Absents excusés : M. Éric LARROQUETTE, M. Christophe VIGNAUD, Mme Emmanuelle BRESSOUD, Mme Véronique BREVET, M. Lionel CAMBLANNE, Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN, M. Olivier PEANNE, Mme Virginie VAN PEVENAGE.

Secrétaire de séance : M. Pascal CANTAU.



OBJET : URBANISME - Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de MACS - Approbation de la Modification n°2

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

Par délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Par arrêté du Président en date du 12 novembre 2021, une procédure de modification n° 2 du PLUi a été prescrite afin de décliner précisément les notions d'agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) définis dans le SCoT ainsi que d'adapter les dispositions réglementaires au sein des zones constructibles pour préserver la qualité environnementale et paysagère des sites et les caractéristiques du bâti existant.

1. LE PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLUi

Le projet de modification n° 2 du PLUi s'inscrit dans la mise en œuvre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, qui introduit 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. Désormais, dans les communes littorales, l'urbanisation peut s'étendre non seulement en continuité immédiate des agglomérations et villages existants, mais aussi par densification, en comblant les dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés, sous conditions strictes.

La modification simplifiée n° 1 du SCoT, adoptée le 28 septembre 2023 par le conseil communautaire, a défini les critères d'identification et de localisation de ces secteurs. La modification n° 2 du PLUi vise ainsi à établir une délimitation précise des entités urbaines littorales dans le Document graphique du PLUi, et d'y associer les outils réglementaires adaptés aux différents contextes, en tenant compte des principes et critères prévus par le Code de l'urbanisme et par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Pour les 7 « Agglomérations » et 5 « Villages », bien que les orientations du SCoT soient déjà largement prises en compte par le PLUi, des ajustements sont nécessaires pour garantir une pleine compatibilité avec le SCoT. Ces modifications visent à parfaire l'application de deux principes :

- le principe de continuité de l'urbanisation
- la protection d'espaces naturels visés par la Loi Littoral ou d'intérêt local dont certains font l'objet de décisions de justice récentes

Ils se traduisent concrètement par :

- Le reclassement en zone Naturelle de terrains qui ne sont pas en continuité avec l'urbanisation existante à Moliets-et Maâ, Messanges et Soustons.
- Le renforcement de protection environnementale à Messanges et Soorts Hossegor,
- Le reclassement en zone Naturelle d'espaces dunaires situés entre urbanisation et océan à Seignosse et Capbreton,
- L'exécution de jugements avec reclassement en zone Naturelle et protections au titre de la loi littoral (bande des 100 m, espaces naturels remarquables, coupure d'urbanisation) à Soorts-Hossegor et Capbreton.

Pour les 8 ensembles qualifiés de Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), les secteurs identifiés par le SCoT sont presque tous déjà délimités en zone Urbaine dans le PLUi, à l'exception du secteur de Caliot-Camentron à Messanges. Néanmoins, l'examen des dispositions du PLUi met en évidence la nécessité d'opérer une série de modifications, dans le but d'assurer une pleine compatibilité avec les dispositions de la Loi Littoral et du SCoT :

- Resserrer les périmètres existants de certaines zones Urbaines (Moliets Plage et Maa, château d'eau à Soustons, Collège de Labenne, Golf de Seignosse)
- Définir le périmètre de la zone Urbaine sur le secteur de Caliot-Camentron à Messanges,
- Renforcer la protection des espaces naturels et boisés d'intérêt local, situés en marge ou à l'intérieur des secteurs,



- Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qualitatives sur les quartiers agroforestiers de Maâ et de Caliot-Camentron,
- Définir un cadre réglementaire de zone urbaine "SDU" conforme aux critères législatifs précisés par le SCOT (destinations autorisées limitées au logement ou à l'hébergement ou à l'implantation de services publics).

12 « Secteurs de non extension de l'urbanisation » ont été institués pour les espaces urbanisés déjà classés en zone Urbaine, mais n'entrant pas dans la définition des agglomérations, ni des villages ni des SDU. Leurs identifications permettent de clarifier les droits à construire sur ces sites, limités à l'extension des constructions existantes. Ces secteurs diversifiés d'habitat, d'activités, de tourisme ou d'équipements concernent les communes de Moliets, Messanges, Soustons, Seignosse et Labenne.

Ainsi au global, la modification n° 2 renforce la maîtrise de l'urbanisation et la protection de l'environnement à plusieurs égards :

- environ 80 ha retirés des zones Urbaines
- environ 120 ha ajoutés de protections des espaces naturels et boisés
- environ 25 ha créés en zone Urbaine à Messanges (SDU du quartier de Caliot) avec des protections fortes (couvert boisé, corridors en pas japonais, arbres remarquables)
- maîtrise de l'urbanisation sur les quartiers agroforestiers au travers des OAP qualitatives
- introduction d'un cadre réglementaire clair pour les SDU et l'interdiction de l'extension de l'urbanisation ailleurs.

La modification n° 2 permet ainsi de mieux inscrire le PLUi dans la hiérarchie des normes d'urbanisme et d'environnement avec une conformité renforcée avec la Loi Littoral et son évolution au travers de la Loi ELAN, une pleine articulation avec les orientations du SCoT en vigueur et la nécessaire prise en compte de jugements, permettant de renforcer la maîtrise de l'urbanisation et la protection de l'environnement. La présente modification du PLUi intègre une évaluation environnementale, qui poursuit et complète celle réalisée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du SCOT.

2. LA PRISE EN COMPTE DES AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

En application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°2 du PLUi de MACS a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques, à l'autorité environnementale, ainsi qu'aux maires des 8 communes littorales concernées par la modification,

Suite à la notification du dossier, les avis suivants ont été émis :

- Le Syndicat Mixte d'Aménagement du Golf de Moliets en date du 27 février 2025
- Les communes de Labenne (en date du 31 mars 2025), de Vieux Boucau et de Soustons (en date du 18 mars 2025).
- Le Département des Landes en date du 20 mars 2025
- La MRAE en date du 28 avril 2025
- La CDNPS à 2 occasions : 1^{er} avis défavorable en date du 11 avril 2025 et 2^{ème} avis favorable avec réserves en date du 07 novembre 2025.

La prise en compte des observations émises a permis de compléter le projet de modification n°2 du PLUi concernant :

- La caractérisation des niveaux d'enjeux environnementaux et la méthode de caractérisation des milieux naturels concernant les SDU, la reconnaissance des campings au sein du village résidentiel et touristique de Labenne Océan, l'évaluation des sensibilités écologiques du terrain du village économique d'Housquit-Artiguenave situés à proximité des espaces protégés du marais d'Orx.
- La prise en compte du paysage et du patrimoine à travers une description du site inscrit des Etangs landais et des entités paysagères du « Sud-Born et Marensin » et de « Marenne » (Atlas des paysages des Landes).



- La prise en compte des risques par un état des dispositifs de défense incendie des SDU de Moliets-et-Maâ, Soustons et Seignosse.
- Un resserrement des zones constructibles au plus près du bâti existant dans les Secteurs Déjà Urbanisés.
- Une meilleure prise en compte des sites d'intérêt écologiques (visés par ailleurs par la MRAE) dans les SDU.
- La rectification d'une "malfaçon cartographique" concernant le secteur de non extension de l'urbanisation des courts de tennis et du club house du Golf de Moliets.
- Le reclassement en zone Naturelle économique "N eco" d'activités commerciales existantes à Soustons Plage (et non en zone Naturelle sport et loisirs).
- L'assouplissement des règles de recul par rapport aux limites séparatives dans le SDU du château d'eau (au lieu de 5m, implantation sur limite ou retrait avec minimum de H/2 et 3 mètres).

3. LA PRISE EN COMPTE DES AVIS EMIS PAR LE PUBLIC

a) Concertation préalable

Les 2 phases de concertation préalable organisées en 2022/2023 et en 2024 ont atteint les objectifs de d'information et de recueil d'expressions, permettant ainsi de :

- Orienter certaines contributions vers une procédure de révision du PLUi, car hors de portée d'une simple procédure de modification.
- Apporter des réponses aux oppositions exprimées par des associations et des riverains sur certains secteurs : le Penon à Seignosse (opposition à la densification), à Messanges (demande d'abandon d'une zone 1AU) et à Soustons Plage (demande d'abandon d'une zone 2AU).
- Rappeler les impacts très limités en terme d'urbanisation du projet de modification n° 2 face aux inquiétudes concernant la densification des SDU.
- Eclaircir certaines notions (délimitation des agglomérations, limites strictes d'agglomérations et de villages)
- Prendre en compte une contribution de la SEPANSO concernant l'extension de protections littorales en zone Naturelle (espaces naturel remarquable, espace boisé significatif).

b) Enquête publique

Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°2 a été soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Par arrêté en date du 17 octobre 2025, le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), pour une durée de 32 jours, du vendredi 7 novembre 2025 à partir de 9h jusqu'au lundi 8 décembre 2025 à 17h00 inclus.

Madame la Vice-Présidente du Tribunal administratif de Pau a désigné par décision en date du 07 octobre 2025, Monsieur Michel CAZAUBON en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Patrice GOBIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le public a pu déposer ses observations et propositions selon les modalités suivantes :

- sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi qu'en mairies des 8 communes littorales ;
- sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique ;
- par courrier électronique ;
- par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (modification n°2 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

En outre, les observations et propositions du public ont pu être reçues par le commissaire enquêteur dans le cadre des 4 permanences organisées en mairies et au siège de MACS.



Le dossier d'enquête publique était constitué des pièces énumérées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, et notamment le projet de modification n°2 du PLUi, ainsi que l'ensemble des documents administratifs afférents à la procédure de modification :

Le dossier administratif comprend :

- les actes liés à la procédure de modification de droit commun du PLUi précédant l'enquête publique ;
- les avis des communes membres et des personnes publiques associées et consultées, accompagnés des réponses apportées par la Communauté de communes MACS ;
- les avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ;
- les avis de la CDNPS ;
- la décision de Madame la Vice-Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 07 octobre 2025 désignant le commissaire enquêteur ;
- l'arrêté du président de MACS n°20251017A37 du 17 octobre 2025 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ;
- les justificatifs des mesures de publicité ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, par commune.

Le dossier technique relatif au projet de modification n°2 du PLUi comprend les pièces suivantes :

- le rapport de présentation et l'évaluation environnementale ;
- les règlements écrit et graphique ainsi que les OAP modifiés ;
- le bilan de la concertation.

Au total, 210 contributions ont été émises par le public. Ces dernières ont permis à MACS, conformément aux réponses apportées au PV de synthèse du commissaire enquêteur, de :

- Ajouter une protection concernant un arbre remarquable (pin parasol) dans le SDU de Caliot-Camentron (parcelle n°AL277).
- Maintenir en zone Urbaine les habitations situées le long de la route de Tosse à Soustons. Il en sera de même pour la zone Neco qui avait été initialement créée parallèlement au classement en zone N des habitations.
- Maintenir en zone Urbaine deux parcelles n° AH336 et 338 dans le SDU du château d'eau à SOUSTONS, conformément à l'arrêt de la cour administrative d'appel de BORDEAUX en date du 27 février 2025

D'autre part, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 8 janvier 2026. Un avis favorable a été formulé sur le projet de modification n°2 du PLUi, assorti de 4 réserves :

- les parcelles urbanisées situées en bordure de la route de Tosse au sud du dernier carrefour giratoire, sur la commune de SOUSTONS, soient maintenues dans la zone urbaine. **MACS émet un avis favorable quant à la prise en compte de cette réserve.**
- les parcelles constituant l'emprise du camping « Lo Rey du Lac » classé hôtellerie de plein air par l'agence de développement touristique Atout France, sur la commune de SOORTS-HOSSEGOR, soient incorporées dans une zone naturelle indicée « tourisme » sans augmentation de constructibilité. **MACS émet un avis défavorable quant à la prise en compte de cette réserve, contradictoire avec l'expertise juridique du cabinet d'avocat missionné par la communauté de communes. L'entretien courant du bâti existant restera permis ainsi que les aménagements légers prévus à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.**
- les parcelles cadastrées section AI n°s 38, 39, 40, 41, 43, 44 et 48 sur la commune de MOLIETS-et-MAÂ, soient sorties du secteur déjà urbanisé du quartier de Maâ pour être classées en zone naturelle. **MACS émet un avis défavorable quant à la prise en compte de cette réserve, contradictoire avec les échanges et l'avis favorable rendu par la CDNPS. Pour rappel, l'accord de la CDNPS sera également sollicité dans le cadre de l'instruction des permis de construire.**



- les parcelles cadastrées section B n°s 583, 1036 et 1014, sur la commune de LABENNE, soient sorties du secteur de non extension de l'urbanisation pour être classées en zone naturelle. **MACS émet un avis défavorable quant à la prise en compte de cette réserve. En effet, les parcelles évoquées (du moins la n°B1036, seule parcelle localisable) sont fortement artificialisées par des stationnements en revêtement perméable (enrobé), des espaces dédiés au dépôt de matériel, un hangar, des tapis convoyeurs, des bassins de rétention, etc. Ces parcelles sont à rattacher au fonctionnement du site industriel de l'usine agro-alimentaire. Ces caractéristiques ne répondent pas à la définition d'une zone Naturelle telle que prévue par le code de l'urbanisme (article R.151-24). Les dispositions actuelles en zone Urbaine sont également conformes à l'article L121-8 du code l'urbanisme concernant la loi Littoral, que le PLUi vient clarifier par un secteur « de non extension de l'urbanisation » . Ceci n'a pas été remis en cause à travers les avis émis par les PPA ni le grand public à travers ses observations formulées lors de l'enquête publique.**

Le projet de modification ainsi établi est donc proposé à l'approbation du conseil communautaire. Sont annexés à la présente délibération :

1. L'analyse des avis et observations recueillis auprès des personnes publiques associées et des communes, et comporte les réponses apportées par MACS. Ce mémoire en réponse a été joint au dossier d'enquête publique.
2. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que les annexes versées par MACS dans son mémoire en réponse au PV de synthèse.
3. Le projet de modification n°2, en Annexe 3.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU 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 ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, en particulier son article 42 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-41 à L. 153-44 ;

VU l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme relatif au champ d'application de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme ;

VU les articles L. 103-2 à L. 103-4 et L. 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation préalable du public ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

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, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

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 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;



VU l'arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 approuvant la mise à jour n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 12 novembre 2021 prescrivant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 25 novembre 2021 définissant les modalités de concertation et les objectifs poursuivis de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la mise en compatibilité n° 1 et la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 24 juin 2025 approuvant la modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération en date du 28 Novembre 2024 tirant le bilan de la concertation de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la notification en date du 29 janvier 2025 du projet de modification n°2 du PLUi aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, aux communes concernées et à l'autorité environnementale ;

VU l'avis n° 2025ANA45 en date du 28 avril 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine rendant un avis sur l'évaluation environnementale;

VU la décision n°E25000117/64 de Madame la Vice-Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 07 octobre 2025 désignant Monsieur Michel CAZAUBON en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Patrice GOBIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

VU l'arrêté du président en date du 17 octobre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

VU l'analyse des avis et observations recueillis auprès des personnes publiques associées et des communes, et les réponses apportées par MACS ;

VU les observations du public émises lors de l'enquête publique qui s'est tenue du vendredi 7 novembre 2025 jusqu'au lundi 8 décembre 2025 inclus, pour une durée de 32 jours ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable avec réserves du commissaire enquêteur en date du 08 janvier 2026, tels qu'annexés à la présente ;

VU le projet de modification n°2 de PLUi et ses annexes, ci-annexés ;

CONSIDÉRANT les modifications apportées au projet de modification n°2 afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et des communes, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT la présentation faite à l'atelier Urbanisme-Logement du 15 janvier 2026 ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité des votants et 1 non participation de Monsieur Herve Bouyrie,

DÉCIDE DE :



- approuver le projet de modification n° 2 du PLUi tel qu'annexé à la présente,
- prendre acte que la présente délibération d'approbation de la modification n°2 du PLUi de la Communauté de communes MACS sera affichée, conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, pendant un mois au siège de la Communauté de communes, ainsi qu'en mairies ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- prendre acte de la publication de la présente ainsi que des documents sur lesquels elle porte sur le portail national de l'urbanisme, conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

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 4 février 2026

Le président,

Pierre Froustey



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 28 NOVEMBRE 2024 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 39
absents représentés : 13
absents excusés : 6

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 28 NOVEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit du mois de novembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 20 novembre 2024, 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, Patrick BENOIST, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Valérie CASTAING-TONNEAU, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUËDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Isabelle LABEYRIE, Pierre LAFFITTE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Eric LARROQUETTE (suppléant de M. Eric LAHILLADE), Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Virginie VAN PEVENAGE, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD.

Absents représentés :

Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Francis BETBEDER a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, Mme Géraldine CAYLA a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUËDE, Mme Frédérique CHARPENEL a donné pouvoir à Mme Isabelle MAINPIN, Mme Nathalie DARDY a donné pouvoir à Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Gilles DOR a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Cédric LARRIEU, M. Olivier GOYENECHE a donné pouvoir à M. Régis DUBUS, M. Patrick LACLÉDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, Mme Marie-Thérèse LIBIER a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO a donné pouvoir à Mme Armelle BARBE, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Jérôme PETITJEAN a donné pouvoir à Mme Véronique BREVET.

Absents excusés :

Madame Séverine DUCAMP, Messieurs Henri ARBEILLE, Lionel CAMBLANNE, Alain CAUNÈGRE, Olivier PEANNE, Mickaël WALLYN.

Secrétaire de séance : M. Dominique DUHIEU.

OBJET : URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) - BILAN DE LA CONCERTATION DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLUI RELATIVE À LA LOI ELAN

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

Par délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).



Par arrêté du Président en date du 12 novembre 2021, une procédure de modification n° 2 du PLUi a été prescrite afin de décliner précisément les notions d'agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) définis dans le SCoT ainsi que d'adapter les dispositions réglementaires au sein des zones constructibles pour préserver la qualité environnementale et paysagère des sites et les caractéristiques du bâti existant.

1. LE PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLUi

Le projet de modification n° 2 du PLUi s'inscrit dans la mise en œuvre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, qui introduit 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. Désormais, dans les communes littorales, l'urbanisation peut s'étendre non seulement en continuité immédiate des agglomérations et villages existants, mais aussi par densification, en comblant les dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés, sous conditions strictes.

La modification simplifiée n° 1 du SCoT, adoptée le 28 septembre 2023 par le conseil communautaire, a défini les critères d'identification et de localisation de ces secteurs. La modification n° 2 du PLUi a pour objectif de traduire cette délimitation à l'échelle des parcelles et de fixer les règles d'urbanisme permettant la densification tout en préservant la qualité environnementale et paysagère.

En parallèle, le SCoT a ajusté les définitions des « Agglomérations » et « Villages ». Cette seconde modification du PLUi vise à intégrer cet ajustement pour assurer une cohérence entre les deux documents et garantir la bonne application des lois Littoral et ELAN.

Bien que les orientations du SCoT concernant les « Agglomérations » et « Villages » soient déjà largement prises en compte par le PLUi (lieux de délimitation des principales zones urbaines, des zones à urbaniser délimitées dans les prolongements de ces zones urbaines, la protection des grands espaces naturels et forestiers par le zonage et/ou d'autres dispositifs), des ajustements sont nécessaires pour garantir une pleine compatibilité avec le SCoT concernant le principe de continuité de l'urbanisation et la protection d'espaces naturels visés par la Loi Littoral ou d'intérêt local.

Ainsi les modifications suivantes sont apportées concernant les « Agglomérations » et « Villages » :

- reclassement en zone N de terrains qui ne sont pas en continuité avec l'urbanisation existante des « Agglomérations » et « Villages »,
- renforcement de la protection sur des espaces d'intérêt naturel,
- renforcement de la protection d'espaces dunaires situés entre urbanisation et océan.

De plus, les orientations du SCoT concernant les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sont déjà en grande partie en vigueur dans le PLUi (secteurs déjà en zones urbaines à l'exception du secteur de Caliot-Camentron à Messanges, aucune zone à urbaniser (AU) sur ces secteurs, protections des grands espaces naturels et du patrimoine local déjà existantes dans le PLUi) mais des éléments demeurent à renforcer et à compléter.

Il convient ainsi d'apporter des modifications afin de resserrer les zones urbaines existantes, de définir celles-ci sur le secteur de Caliot-Camentron, de renforcer la protection des espaces naturels et boisés d'intérêt local, de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qualitatives sur les quartiers agroforestiers (Maâ et Caliot) et d'identifier clairement les SDU avec un cadre réglementaire spécifique, conforme aux critères législatifs.

Ainsi des modifications sont apportées sur les secteurs suivants :

- le quartier de Maâ (zonage et orientations de l'OAP)
- les ilots urbanisés autour de Moliets-Plage
- le quartier de Caliot-Camentron à Messanges (zonage et orientations de l'OAP)
- le secteur du Château d'eau à Soustons
- les ilots urbanisés autour du golf de Seignosse
- le secteur du Collège à Labenne

En lien avec ces éléments, des modifications sont apportées au règlement écrit par la création d'un nouveau cadre réglementaire de destinations autorisées, limitées ou interdites en SDU :

- vocations logements ou équipements,
- extension possible des activités existantes, sans nuisances pour le voisinage,
- interdiction d'extension du périmètre bâti et de modification significative des caractéristiques du secteur,
- obligation d'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ...



Au-delà de ces éléments, diverses modifications sont apportées au PLUi :

- l'identification de « Secteurs de non extension de l'urbanisation »
 - o Définition d'un nouveau cadre réglementaire pour les terrains classés en zone Urbaine, mais situés en dehors des périmètres d'« Agglomération », de « Village » ou de « SDU »,
 - o Une application claire du cadre fixé par la Loi Littoral : sur ces terrains, seule est permise l'extension (= agrandissement) des constructions existantes,
 - o 12 situations de terrains identifiées à ce titre, d'habitat, activités, tourisme ou équipements, qui couvrent un total d'environ 60 hectares à Moliets, Messanges, Soustons, Seignosse et Labenne).
- la présence de nouvelles dispositions au règlement écrit pour les « Secteurs de non extension de l'urbanisation »,
- la prise en compte du jugement du tribunal administratif du 27 juin 2023, qui fait suite à des recours contre certaines dispositions réglementaires du PLUi, liée à l'application de la Loi Littoral. Ce jugement vise uniquement à renforcer la protection des espaces naturels et forestiers sur quatre sites situés à Capbreton, Soorts-Hossegor et Soustons.

Ainsi au global, la modification n° 2 renforce la maîtrise de l'urbanisation et la protection de l'environnement à plusieurs égards :

- environ 50 ha retirés des zones Urbaines
- création ou extension de trames de protections des espaces naturels et boisés sur près de 51 ha (hors prise en compte des jugements)
- création de zone Urbaine à Messanges, sur des terrains déjà largement bâtis et qui s'accompagne de dispositifs protecteurs (Couvert boisé protégé, Corridors en pas japonais - surfaces naturelles protégées, Arbres remarquables protégés)
- maîtrise de l'urbanisation sur les quartiers agroforestiers au travers des OAP
- introduction d'un cadre réglementaire clair pour les SDU et l'interdiction de l'extension de l'urbanisation.

La modification n° 2 permet ainsi de mieux inscrire le PLUi dans la hiérarchie des normes d'urbanisme et d'environnement avec une conformité renforcée avec la Loi Littoral et son évolution au travers de la Loi ELAN, une pleine articulation avec les orientations du SCoT en vigueur et la nécessaire prise en compte de jugements, permettant de renforcer la maîtrise de l'urbanisation et la protection de l'environnement.

2. LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DU PUBLIC

Le choix de la réalisation d'une évaluation environnementale a rendu obligatoire l'organisation d'une concertation préalable dans le cadre du projet de modification n° 2, conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Cette phase de concertation s'est déroulée en deux temps :

- 1^{ère} phase entre mai 2022 et mars 2023,
- 2^{ème} phase entre août et septembre 2024 suite à l'approbation de la modification simplifiée n° 1 du SCoT et des avancées de la démarche ainsi que des éléments permettant de nourrir les échanges sur la déclinaison des objectifs dans le PLUi.

Dans le cadre de cette modification, le conseil communautaire du 25 novembre 2021 a défini et mis en place les modalités de concertation suivantes :

Moyens d'information :

- un dossier de concertation comportant les éléments de compréhension sur les objectifs des modifications envisagées qui concernent les 8 communes littorales disponible via le site internet de MACS, dans un espace dédié à cette procédure, et au format papier au siège de MACS et dans chacune des 8 mairies des communes littorales. Ce dossier étant complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- des informations sur la démarche publiées dans le bulletin MACS d'INFOS et dans les bulletins municipaux ;
- une réunion d'information pour le grand public organisée pour présenter les objectifs de la modification et les traductions envisagées. Cette réunion se tiendra le cas échéant sous la forme d'une visioconférence en fonction des contraintes et obligations sanitaires applicables à la date concernée.

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- un registre de concertation dématérialisé accessible via le site internet de MACS permettant à tous de formuler des observations ou d'insérer des contributions ;
- un registre papier destiné au recueil des observations et contributions de toute personne intéressée mis à la disposition du public dans les 8 mairies des communes concernées et à MACS aux jours et heures d'ouverture au public habituels ;



- la possibilité d'adresser un courrier manuscrit à Monsieur le Président, en précisant en objet « concertation publique préalable de la modification n° 2 du PLUi » - Service urbanisme – Allée des Camélias - BP 44 - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse ;
- la possibilité d'adresser un mail à partir du registre dématérialisé, permettant de formuler observations et contributions ;
- la possibilité de s'exprimer de manière directe lors de la réunion publique d'information organisée par MACS.

Lors des deux phases de concertation, le projet de modification n° 2 du PLUi a suscité une forte mobilisation du public. La première phase a recueilli 19 observations, tandis que la seconde en a comptabilisé 34. Cette concertation préalable a atteint les objectifs de moyens d'informations et d'expression, permettant ainsi :

- d'orienter certaines contributions vers une procédure de révision du PLUi, car hors de portée d'une simple procédure de modification : demande de création de terrains constructibles, remise en cause d'un permis délivré, demande de suppression d'un espace boisé classé, gestion des problèmes de congestion et soutien aux mobilités fluides et actives, protection des zones humides et de la biodiversité, gestion des inondations, etc.
- d'apporter des réponses aux oppositions exprimées par des associations et des riverains sur certains secteurs : le Penon à Seignosse (opposition à la densification), à Messanges (demande d'abandon d'une zone 1AU) et à Soustons Plage (demande d'abandon d'une zone 2AU).
- de rappeler les impacts très limités en termes d'urbanisation du projet de modification n° 2 face aux inquiétudes concernant la densification des SDU (destruction de l'environnement et du cadre de vie, pas une réponse adéquate aux enjeux du logement abordable et à l'année, à implanter à proximité des services et équipements)
- d'éclaircir certaines notions (délimitation des agglomérations, limites strictes d'agglomérations et de villages)
- de prendre en compte une contribution de la SEPANSO concernant l'extension de protections littorales en zone Naturelle (espaces naturel remarquable, espace boisé significatif), en accord avec la commune de Soustons.

Les réunions d'information ont également été des moments privilégiés d'échanges et de partages.

L'analyse des observations émises et les réponses fournies au grand public ont permis de :

- clarifier le rôle du PLUi notamment en orientant certaines contributions vers une future révision du PLUi ;
- rappeler la portée des évolutions envisagées, en soulignant que tout ne peut pas être intégré dans le cadre de cette procédure de modification n° 2 ;
- répondre aux préoccupations exprimées ;
- identifier des points de vigilance sur certains sites ;
- compléter certains éléments suite à une observation émise par la SEPANSO à Soustons ;
- informer sur les prochaines étapes de participation du public qui se poursuivra durant l'enquête publique.

L'annexe de cette délibération présente le bilan de la concertation détaillant les observations formulées, les mesures envisagées, les moyens d'information et d'expression du public durant ces deux phases ainsi que les compléments apportés au dossier de modification n° 2 suite à cette concertation.

Ces modifications ne touchent pas l'économie du projet mis à la disposition du public.

Sont annexés à la présente délibération :

1. le bilan de la concertation (respect des modalités de concertation et réponses aux observations émises) ;
2. les annexes du bilan de la concertation.

L'ensemble des observations émises au cours de la concertation sont consultables sur demande au siège de MACS.

Le projet de modification ainsi établi est donc proposé au conseil communautaire afin de l'arrêter et de tirer le bilan de la concertation.

Les prochaines étapes de la modification n° 2 du PLUi sont :

- la consultation des Personnes Publiques Associées et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale prévue entre novembre 2024 et février 2025,
- une enquête publique prévue entre février et mars 2025,
- une approbation prévue pour avril 2025.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU 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;



VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, en particulier son article 42 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-41 à L. 153-44 ;

VU l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme relatif au champ d'application de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme ;

VU les articles L. 103-2 à L. 103-4 et L. 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation préalable du public ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

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, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

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 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 approuvant la mise à jour n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 12 novembre 2021 prescrivant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 25 novembre 2021 définissant les modalités de concertation et les objectifs poursuivis de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la mise en compatibilité n° 1 et la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU le bilan de la concertation de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que le public a pu présenter ses observations et propositions éventuelles au projet de modification n° 2 ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité,

- de tirer le bilan de la concertation préalable du public sur le projet de modification n° 2 du PLUi et arrêter le projet de modification n° 2 du PLUi qui en découle,
- de soumettre le projet de modification n° 2 à l'Autorité Environnementale et notifier le projet aux personnes publiques associées conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

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 28 novembre 2024


Le président,
Pierre Froustey



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 25 NOVEMBRE 2021 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 46
absents représentés : 10
absents : 2

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 25 NOVEMBRE 2021**

L'an deux mille vingt et un, le vingt-cinq du mois de novembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 17 novembre 2021, 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, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Géraldine CAYLA, Magali CAZALIS, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Elisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Carine QUINOT, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Yves TREZIÈRES, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD.

Absents représentés :

M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Yves TREZIÈRES, Mme Alexandrine AZPEITIA a donné pouvoir à M. Jean-François MONET, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, M. Mathieu DIRIBERRY a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, Mme Isabelle LABEYRIE a donné pouvoir à M. Serge VIAROUGE, M. Patrick LACLÉDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, M. Olivier PEANNE a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS, M. Yannick POUYANNÉ a donné pouvoir à M. Francis BETBEDER, M. Mickaël WALLYN a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER.

Absents : Monsieur Lionel CAMBLANNE et Madame Séverine DUCAMP.

Secrétaire de séance : Monsieur Pascal CANTAU.

OBJET : URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) - MODALITÉS DE CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 2 POUR L'INTÉGRATION DE NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

Par délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Le document a fait l'objet depuis d'une modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 6 mai 2021.



La loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) en date du 23 novembre 2018 consacre le rôle des documents locaux de planification dans la déclinaison de certaines dispositions de la loi Littoral (loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral), en particulier du principe de continuité de l'urbanisation défini à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et précisé par l'article 42 de la Loi ELAN.

En effet, l'article 42 de la loi ELAN prévoit que le SCoT précise les critères d'identification et localise les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, tandis que le PLUi procède à leur délimitation précise à la parcelle.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le PLUi dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun, faisant suite à la prescription de la modification simplifiée n° 1 du SCoT.

Les objectifs de la modification sont les suivants :

- ajuster les dispositions réglementaires du PLUi afin de décliner précisément les notions d'agglomération, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) définis dans le SCoT ;
- adapter les dispositions réglementaires au sein des zones constructibles afin de préserver la qualité environnementale et paysagère des sites ainsi que les caractéristiques du bâti existant ;

Conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-6 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où la présente procédure pourrait être soumise à évaluation environnementale, une concertation publique sera mise en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du projet, afin d'informer, de sensibiliser et d'associer à la démarche les habitants, ainsi que l'ensemble des acteurs concernés du territoire (associations locales, etc.).

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- informer le public sur la démarche et l'élaboration de la modification du PLUi ;
- sensibiliser la population aux enjeux traités par cette modification et favoriser leur appropriation ;
- contribuer à l'élaboration de la modification du PLUi.

Cette concertation préalable sera organisée par la Communauté de communes, avec l'appui de chacune des 8 communes littorales concernées (Capbreton, Labenne, Moliets-et-Maâ, Messanges, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau).

Les modalités prévues pour cette concertation publique sont les suivantes :

Moyens d'information :

- un dossier de concertation comportant les éléments de compréhension sur les objectifs des modifications envisagées qui concernent les 8 communes littorales sera disponible via le site internet de MACS, dans un espace dédié à cette procédure, et au format papier au siège de MACS et dans chacune des 8 mairies des communes littorales. Ce dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- des informations sur la démarche seront publiées dans le bulletin MACS d'INFOS et dans les bulletins municipaux ;
- une réunion d'information pour le grand public sera organisée pour présenter les objectifs de la modification et les traductions envisagées. Cette réunion se tiendra le cas échéant sous la forme d'une visioconférence en fonction des contraintes et obligations sanitaires applicables à la date concernée.

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- un registre de concertation dématérialisé accessible via le site internet de MACS permettra à tous de formuler des observations ou d'insérer des contributions ;
- un registre papier destiné au recueil des observations et contributions de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public dans les 8 mairies des communes concernées et à MACS aux jours et heures d'ouverture au public habituels ;
- la possibilité d'adresser un courrier manuscrit à Monsieur le Président, en précisant en objet « concertation publique préalable de la modification n° 2 du PLUi » - Service urbanisme - Allée des Camélias - BP 44 - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse ;
- la possibilité d'adresser un mail à partir du registre dématérialisé, permettant de formuler observations et contributions ;
- la possibilité de s'exprimer de manière directe lors de la réunion publique d'information organisée par MACS.

Indépendamment de cette concertation et en application des dispositions législatives et réglementaires :



- les Personnes Publiques seront associés à la présente procédure, notamment les services de l'Etat, la Région, le département, les associations locales, ainsi que les chambres consulaires
- l'Autorité Environnementale sera consultée dans le cadre d'un "examen au cas par cas" du dossier de projet conformément aux articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU 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 ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, en particulier son article 42 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 et suivants, R. 104-12, L. 121-3, L. 121-8 et L. 153-36 à L. 153-44 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 2017/1076 en date du 22 décembre 2017 portant mise en conformité des statuts de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 76-II de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et portant modification des statuts ;

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

VU la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 27 février 2020 portant approbation du plan local d'urbanisme intercommunal ;

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

VU l'arrêté de Monsieur le Président en date du 12 novembre 2021 prescrivant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

CONSIDÉRANT que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ; création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté) et peut ainsi s'inscrire dans le cadre d'une procédure de modification au titre des articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu, parallèlement à la procédure de modification simplifiée n° 1 du schéma de cohérence territoriale mise en œuvre pour déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et en définir la localisation, d'ajuster le zonage du PLUi afin de décliner précisément les notions d'agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés qui seront définis dans le SCoT ;

CONSIDÉRANT par ailleurs la nécessité d'adapter les dispositions réglementaires au sein des zones constructibles afin de préserver la qualité environnementale et paysagère des sites ainsi que les caractéristiques du bâti existant ;

CONSIDÉRANT que les modifications envisagées relèvent, dans ces circonstances, d'une procédure de modification de droit commun et sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

CONSIDÉRANT que la modification du plan local d'urbanisme intercommunal soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet, en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- d'approuver les objectifs poursuivis par l'élaboration de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), comme exposés ci-dessus,



- de définir et approuver les modalités de la concertation préalable du public conformément aux dispositions des articles L. 103-2 à L. 103-6 du code de l'urbanisme, comme exposées ci-dessus,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

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 ou affichage 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 novembre 2021

Le président,
Pierre Froustey

Arrêté n° 20211112A14

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

Le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS),

VU 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 ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, en particulier son article 42 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 et suivants, R. 104-12, L. 153-36 à L. 153-44, L. 121-3 et L. 121-8 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 2017/1076 en date du 22 décembre 2017 portant mise en conformité des statuts de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 76-II de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et portant modification des statuts ;

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

VU la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 27 février 2020 portant approbation du plan local d'urbanisme intercommunal ;

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

VU l'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, 6^{ème} vice-président, en matière de pilotage, animation et suivi des compétences en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations d'aménagement, PUP, appels à projets, ...) ;

CONSIDÉRANT que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ; création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté) et peut ainsi s'inscrire dans le cadre d'une procédure de modification au titre des articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT l'article 42 de la loi ELAN qui prévoit que le SCoT précise les critères d'identification et localise les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, tandis que le PLUi procède à leur délimitation précise à la parcelle ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de faire évoluer le PLUi dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun, faisant suite à la prescription de la modification simplifiée n° 1 du SCoT relative à la loi ELAN ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n° 2 porte sur la nécessité de :

- *ajuster les dispositions réglementaires du PLUi afin de décliner précisément les notions d'agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) définis dans le SCoT ;*



- adapter les dispositions réglementaires au sein des zones constructibles afin de préserver la qualité environnementale et paysagère des sites ainsi que les caractéristiques du bâti existant.

CONSIDÉRANT que la présente procédure de modification n° 2 du PLUi concerne uniquement les 8 communes littorales de Labenne, Capbreton, Soorts-Hossegor, Seignosse, Soustons, Vieux-Boucau, Messanges et Moliets-et-Maâ ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLUi est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque le projet a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

CONSIDÉRANT en conséquence que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification de droit commun soumise à enquête publique ;

CONSIDÉRANT que le projet peut suivre la procédure de modification, qui est engagée à l'initiative du président de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'en application des articles L. 103-2 à L. 103-6 du code de l'urbanisme, une concertation préalable du public sera mise œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi de MACS sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même code, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la présente procédure ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification pourra éventuellement être complété avant son approbation par le conseil communautaire de MACS pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} - Conformément à l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud est engagée sur les communes suivantes : Labenne, Capbreton, Soorts-Hossegor, Seignosse, Soustons, Vieux-Boucau, Messanges, Moliets et Maâ.

Article 2 - Le projet de modification aura pour objectifs :

- d'ajuster les dispositions règlementaires du PLUi afin de décliner précisément les notions d'agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) définis dans le SCoT ;
- d'adapter les dispositions réglementaires au sein des zones constructibles afin de préserver la qualité environnementale et paysagère des sites ainsi que les caractéristiques du bâti existant ;

Article 3 - Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions des articles L. 103-2 à L. 103-6 du code de l'urbanisme, une concertation préalable du public sera mise œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Article 4 - Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 2 du PLUi sera notifié aux personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées.

Article 5 - A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Article 6 - Conformément aux articles R. 153-20 à R. 153-22 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et dans les 8 mairies

concernées durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 12/11/2021
Reçu en préfecture le 12/11/2021
ID : 040-244000865-20211112-20211112A14-AR



Article 7 - Monsieur le Président et Monsieur le Directeur général des services sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Madame le Préfet des Landes.

Le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de l'accomplissement des formalités de publication ou d'affichage ou de notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'État dans le département.

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 12 novembre 2021

Pour le président et par délégation,
Le vice-président,

Jean-François Monet

