



DOSSIER de Modification n°3

*Vu pour être annexé à la délibération n° 202306276B
approuvant le PLUi de la Communauté de communes de
Maremne-Adour-Côte-Sud
en date du 27/06/2023*

Le président
Pierre Froustey



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 27 JUIN 2023 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 45
absents représentés : 8
absents excusés : 5

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 27 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept du mois de juin à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 19 juin 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, Henri ARBEILLE, Jean-Luc ASCHARD, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Séverine DUCAMP, Dominique DUHIEU, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Jérôme PETITJEAN, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, M. Mathieu DIRIBERRY a donné pouvoir à Mme Séverine DUCAMP, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, M. Cédric LARRIEU a donné pouvoir à Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Mme Marie-Thérèse LIBIER a donné pouvoir à M. Mickaël WALLYN, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, Mme Carine QUINOT a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS.

Absents excusés : Madame Magali CAZALIS, Messieurs Lionel CAMBLANNE, Eric LAHILLADE, Olivier PEANNE, Alexandre LAPÈGUE.

Secrétaire de séance : Monsieur Damien NICOLAS.

OBJET : URBANISME - APPROBATION DU PROJET DE MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 27 février 2020. Depuis, il a fait l'objet de :

- une modification simplifiée n° 1 (mai 2021, rectification d'erreurs matérielles),
- une mise à jour n° 1 (octobre 2021, intégration du PPRL du Bourret Boudigau),
- une mise en compatibilité n° 1 (mars 2022, parc photovoltaïque flottant de Ste Marie de Gosse),



- une modification n° 1 avec enquête publique (mars 2022, 4 communes du Collège de Tyrosse).

1. Objectifs de la modification n° 3

L'application du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud depuis son approbation le 27 février 2020 a révélé la nécessité de faire évoluer le document d'urbanisme sur les 23 communes avec les objectifs suivants :

- recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U/AU et un phasage des zones AU et des OAP ;
- majorer les droits à construire dans les centralités ou pour des projets démontrant une performance énergétique et/ou environnementale ;
- instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, de commerces et d'activités de services, d'entrepôts, de logements et d'hébergements saisonniers, etc. ;
- renforcer les règles de mixité sociale (instauration de secteurs de mixité sociale, obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine) ;
- accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère ;
- mettre à jour les annexes du règlement du PLUi : aménagement des terrasses commerciales, liste du patrimoine protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme), liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (2° du I de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme) ;
- ajuster les règles relatives aux clôtures ;
- compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle (cas des airiaux, changements de destination autorisés, implantation des piscines, bâtiments agricoles, encadrement des extensions, création de desserte, etc.) ;
- apporter des compléments sur la prise en compte des risques (PPRL, remontée de nappes, aléa incendie, etc.) ;
- adapter les OAP à l'évolution des projets ;
- mettre à jour les annexes du PLUi (taxe d'aménagement, PUP, divisions parcellaires soumises à déclaration préalable, etc.) ;
- rectifier des erreurs matérielles relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.

2. Évolution des pièces du PLUi

En conséquence, la réalisation de ces objectifs entraînera la modification des pièces réglementaires suivantes :

- le rapport de présentation, à travers la mise à jour du livre 2 « Justifications des choix » ;
- le rapport de présentation, à travers l'ajout, au terme de la procédure, d'une annexe 1.5.2D au livre 2 « Modification n° 3 du PLUi » ;
- le règlement écrit et ses annexes sur les thématiques suivantes : lexique, dispositions générales (protection du patrimoine bâti, naturel et paysager, prise en compte des risques), mixité sociale et urbaine, caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, desserte par les voies, annexes (bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination et bâtis protégés, terrasses commerciales) ;
- les OAP Habitat sur les thématiques suivantes : périmètre, schéma d'aménagement, éléments de programmation (mixité fonctionnelle et sociale, échancier, densité), qualité de l'insertion (organisation des constructions, qualité architecturale et paysagère, clôtures), qualité environnementale et prévention des risques, organisation des déplacements, réseaux ;
- les OAP à vocation économique ; périmètre, schéma d'aménagement, mixité fonctionnelle, emprise au sol, stationnement ;
- l'OAP de la ZAC du Sparben : périmètre, éléments de programmation (mixité fonctionnelle et sociale, densité) ;
- les plans graphiques sur l'ensemble des thématiques ;
- les annexes du PLUi : obligations légales de débroussaillage, projet urbain partenarial, encadrement des divisions parcellaires, inondations hors PPR (Soustons),



3. Déroulement de la procédure

En vertu 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.

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 Ier 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 relatif au plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères. La procédure de modification n° 3 a été engagée par arrêté du président n° 20220720A12 en date du 20 juillet 2022.

3.1 Consultation des personnes publiques associées (PPA) et des communes

En application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi de MACS a été **notifié à 42 personnes publiques**, avant l'ouverture de l'enquête publique :

- au Préfet ;
- aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme : Préfecture des Landes, UDAP, Conseil régional, Conseil départemental, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers et de l'artisanat, Chambre d'agriculture, Section régionale de conchyliculture, Centre régional de la propriété forestière (CRPF), EPCI en charge du SCOT, SNCF ;
- aux 23 maires des communes concernées par la présente procédure ;
- aux EPCI limitrophes compétents en matière de PLUi ;
- à l'autorité environnementale (MRAe).

Suite à la notification du dossier, **trois avis favorables** ont été émis par la Chambre d'agriculture, le Centre régional de la propriété forestière et la Chambre des métiers et de l'artisanat.

Cinq avis des personnes publiques associées ont été assortis d'observations de la part de la DDTM, du Conseil départemental (dont son pôle Syndicats mixtes), de la SNCF, de la Préfecture des Landes, de l'UDAP. **L'autorité environnementale** a décidé, dans un 2^{ème} avis en date du 24 janvier 2023, de dispenser le projet d'évaluation environnementale après examen au cas par cas.

Concernant les communes :

- 2 communes ne se sont pas exprimées : Soorts-Hossegor et Tosse ;
- 8 communes ont émis un avis favorable sans observations : Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent de Tyrosse, Sainte-Marie-de-Gosse, Saubion, Saubrigues, Saubusse ;
- 13 communes ont émis des avis assortis de demandes de compléments/ajustements, dans le cadre de cette consultation.

La prise en compte de certaines observations a permis de compléter le projet de modification n° 3 du PLUi sur les principaux points suivants :

- report à des procédures ultérieures de certaines modifications (ouverture d'une zone 2AU, rectification d'une erreur matérielle concernant un espace boisé significatif) ;
- renforcement des objectifs de mixité sociale ;
- évolutions des règles de mixité urbaine en faveur de l'émergence de nouveaux projets ;
- consolidation des changements de destination sur les communes littorales amenant l'abandon de 3 bâtis qui seront considérés comme des réhabilitations de constructions anciennes ;
- évolution des règles de volumétrie des constructions et des conditions de desserte en faveur d'une meilleure gestion de la densification ;
- ajustements en faveur du traitement paysager des zones Urbaines et de la qualité architecturale (constructions, clôtures, terrasses commerciales) ;
- compléments apportés aux inventaires relatifs à la protection du patrimoine bâti ;



- amélioration de la prise en compte des risques (cas des airiaux, feu de forêt, remontées de nappes, obligations légales de débroussaillage).
- adaptation des OAP : cohérence du schéma avec le projet (accès, densité), mixité sociale renforcée, phasage ajusté, traitement paysager et architectural précisé ;
- confirmation dans la ZAC du Sparben, de l'abandon de la Résidence de tourisme.

L'annexe n° 1 de la présente retrace l'analyse exhaustive des avis et observations recueillis auprès des personnes publiques associées et des communes, et comporte les réponses apportées par MACS dans son mémoire en réponse.

3.2 Enquête publique

Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 3 a été soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Conformément à l'article L. 123-6 du code de l'environnement, une enquête publique unique a été organisée concernant la procédure de modification n° 3 du PLUi et la procédure d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maa et du PLUi consécutive.

L'enquête publique, ouverte par arrêté du Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud en date du 9 février 2023, **s'est déroulée du lundi 6 mars 2023 (9h) jusqu'au jeudi 6 avril 2023 (17h00), pour une durée de 32 jours.** Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau a désigné par décision en date du 23/09/2022 une commission d'enquête composée de :

- Monsieur Alain JOUHANDEAUX, en qualité de Président,
- Monsieur Michel CHATRIEUX, en qualité de membre titulaire,
- Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE, en qualité de membre titulaire.

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

- sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi qu'en mairies des 23 communes ;
- sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique ;
- par courrier électronique ;
- par courrier à l'attention de Monsieur le président de la commission d'enquête (modification n° 3 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 les commissaires enquêteurs dans le cadre des **25 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° 3 du PLUi, ainsi que l'ensemble des documents administratifs afférents à la procédure de modification :

Dossier de modification n° 3 du PLUi :	<p>Le dossier administratif comprend :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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) ;- la décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 septembre 2022 désignant la commission d'enquête ;- l'arrêté du président de MACS n° 20230209A05 du 9 février 2023 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique unique ;- les justificatifs des mesures de publicité ;- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par l'un des membres de la commission d'enquête, par commune. <p>Le dossier technique relatif au projet de modification n° 3 du PLUi comprend les pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- la notice explicative et ses annexes ;
--	---



	<ul style="list-style-type: none">- les orientations d'aménagement et de programmation d'Habitat modifiées ;- le règlement écrit et ses annexes modifiés ;- les documents graphiques modifiés ;- les annexes du PLUi mises à jour.
Dossier d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi consécutive :	Le dossier relatif à l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi comprend : <ul style="list-style-type: none">- une note de synthèse non technique expliquant la conduite d'une enquête publique unique ;- une notice explicative et ses annexes ;- la délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2022 de prescription de la procédure d'abrogation partielle.

Au total, **274 contributions ont été émises par le public**. Près de la moitié des observations ont concerné des demandes relevant d'une procédure plus lourde de révision (demande de terrains constructibles, refonte des orientations du PADD, etc.)

La commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 15 mai 2023. Au regard de l'ensemble des observations émises et de l'analyse des avis, **la commission d'enquête a rendu ses conclusions et émis un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUi**, assorti de recommandations. Ces dernières ont permis de :

- clarifier la position de MACS quant aux observations des PPA, des communes ou du public ayant reçu la mention « à étudier », quand certaines réponses restaient à consolider ou à affiner avec les communes, les partenaires et/ou les autorités compétentes lors de la rédaction des mémoires en réponse ;
- rectifier les erreurs de pagination des divers documents qui ont été soumis à l'enquête.

Sont annexés à la présente (annexe n° 2) :

- les réponses aux recommandations de la commission d'enquête,
- le rapport et les conclusions de la commission d'enquête (Tome 1),
- l'analyse exhaustive des avis et observations recueillis dans le cadre de la procédure d'enquête publique (Tome 2 mémoire en réponse aux procès-verbaux de synthèse des observations).

4. **Prise en compte des avis recueillis, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur**

À 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, est approuvé par délibération du conseil communautaire.

L'ensemble des observations et les avis recueillis auprès du public, nécessite des adaptations sur les principaux points suivants :

- renforcement des objectifs de mixité sociale (Capbreton, Vieux Boucau) ;
- évolutions des règles de mixité urbaine en faveur du confortement d'activités économiques ou commerciales existantes, de la mutation d'anciens locaux artisanaux, ou de la réalisation de nouveaux projets (Bénésse-Marenne, Capbreton, Josse, Saint-Geours-de-Marenne) ;
- évolutions des règles de mixité urbaine en faveur de la protection des sites inscrits ;
- compléments en faveur de la qualité paysagère et architecturale des zones Urbaines et la protection du patrimoine bâti (Bénésse-Marenne, Capbreton, Seignosse, Vieux-Boucau) ;
- mise à jour du zonage et des OAP en lien avec l'achèvement de projets (Josse) ;
- mise à jour des règles de reculs hors agglomération par rapport aux routes Départementales ;
- mise à jour des emplacements réservés (Magescq, Orx) ;
- adaptation des OAP au projet sur le phasage, les formes urbaines, la mixité sociale, la qualité de l'insertion paysagère, l'organisation des déplacements (Angresse, Labenne, Orx, Sainte-Marie-de-Gosse),
- adaptation de la règle en soutien à l'installation d'une activité de maraîchage (Saint-Geours-de-Marenne) et à la reconstruction/démolition d'un équipement commercial de centre ville (Soustons) ;
- rectification d'erreurs matérielles dans la délimitation des OAP (Josse, Labenne) et dans le repérage de bâti protégé (Josse, Magescq) ;
- précisions quant à la définition des espaces de pleine terre - amélioration de la mise en forme du document.



L'annexe n° 1 de la présente retrace l'analyse exhaustive des avis et observations recueillis auprès des personnes publiques associées et des communes, et comporte les réponses apportées par MACS dans son mémoire en réponse.

L'annexe n° 2 de la présente :

- fait une synthèse des modifications apportées, par commune, au projet de modification n° 3 du PLUi suite à l'enquête publique ;
- apporte des réponses aux recommandations de la commission d'enquête ;
- porte à la connaissance le rapport et les conclusions de la commission d'enquête (Tome 1) ;
- communique l'analyse exhaustive des avis et observations recueillis dans le cadre de la procédure d'enquête publique (Tome 2 mémoire en réponse aux PV de synthèse des observations).

Les annexes n°3 et suivantes comportent le projet de PLUi modifié prêt à être soumis au conseil communautaire pour approbation.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L. 104-3 et R. 104-28 à R. 104-32 du code de l'urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 et R. 153-22 ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 122-4 et suivants et R. 122-17 et suivants ;

VU les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, en particulier ses articles L. 123-3 à L. 123-18 ;

VU les articles R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2023/n° 12 en date du 13 février 2023 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 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 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 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 l'arrêté du président n° 20220720A12 en date du 20 juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

Vu la notification en date du 27 juillet 2022 du projet de modification n° 3 du PLUi à Monsieur le Préfet, 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 les avis favorables émis par la Chambre d'agriculture, le Centre régional de la propriété forestière, la Chambre des métiers et de l'artisanat et les communes de Saint-Geours-de-Marenne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent de Tyrosse, Sainte-Marie-de-Gosse, Saubion, Saubrigues et Saubusse ;

VU les avis assortis d'observations de la part de la DDTM, du Conseil départemental, de la SNCF, de la Préfecture des Landes, de l'UDAP et des communes d'Angresse, Azur, Bénesse-Marenne, Capbreton, Josse, Labenne, Magescq, Messanges, Moliets, Orx, Seignosse, Soustons, Vieux-Boucau ;

VU l'avis 2022DKN193 formulé le 26 septembre 2022 par la mission régionale d'autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

VU le recours gracieux exercé par la Communauté de communes en date du 25 novembre 2022 ;



VU l'avis 2023DKNA2 formulé le 24 janvier 2023 par la mission régionale d'autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, accordant une dispense d'évaluation environnementale ;

VU la décision n° E22000074/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 25 janvier 2023 désignant une commission d'enquête composée de Monsieur Alain JOUHANDEAUX en qualité de président de la commission d'enquête, ainsi que de Monsieur Michel CHATRIEUX et Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE, en qualité de membres titulaires ;

VU l'arrêté du président en date du 9 février 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et à l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi ;

VU les observations du public émises lors de l'enquête publique qui s'est tenue du lundi 6 mars 2023 à 9h au jeudi 6 avril 2023, pour une durée de 32 jours ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable avec recommandations du commissaire enquêteur rendus le 15 mai 2023, tels qu'annexés à la présente ;

VU le projet de modification n° 3 de PLUi et ses annexes, ci-annexés ;

CONSIDÉRANT les modifications apportées au projet de modification n° 3 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 20 juin 2023 ;

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

- d'approuver le projet de modification n° 3 du PLUi de la Communauté de communes MACS, tel qu'annexé à la présente,
- de prendre acte que la présente délibération d'approbation de la modification n° 3 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,
- de 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,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tous documents se rapportant à l'exécution de la présente.

La délibération d'approbation de la présente modification, ainsi que le plan local d'urbanisme intercommunal modifié seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les mairies, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

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 27 juin 2023

Le président,
Pierre Froustey

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-24400865-20230627-20230627D06B-DE





0 PIÈCES ADMINISTRATIVES

- Modification n°3

*Vu pour être annexé à la délibération n° 202306276B
approuvant le PLUi de la Communauté de communes de
Maremne-Adour-Côte-Sud
en date du 27/06/2023*

Le président
Pierre Froustey

Arrêté n° 20220720A12

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 3 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 le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 et R. 153-22 ;

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

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2021/n° 697 en date du 17 décembre 2021 portant modification des statuts de la Communauté de communes Maremne 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 des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20200227D05B en date du 27 février 2020 approuvant le 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, 6ème 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, ...);

VU l'arrêté du président en date du 28 octobre 2020 portant lancement d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général de la réalisation d'une centrale photovoltaïque flottante d'environ 6,9 ha et ses annexes sur le lac de Bédorède dans les communes de Sainte-Marie-de-Gosse et 2 autres communes membres de la Communauté de communes du Seignanx (Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse) et emportant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20210506D06B en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20220324D06C en date du 24 mars 2022 portant approbation de la modification 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 et PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé) ;

VU l'arrêté du président n° 20211112A14 du 12 novembre 2021 portant prescription de la modification n° 2 du PLUi de MACS ;

VU l'arrêté du président n° 20220720A12 en date du 12 janvier 2022 portant prescription de la modification n° 3 du PLUi de MACS ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n° 3 prescrit par arrêté du président n° 20220720A12 du 12 janvier 2022 précité portait sur la nécessité de :

- recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U/AU et un phasage des zones AU et des OAP ;
- majorer les droits à construire dans les centralités ou pour des projets démontrant une performance énergétique et/ou environnementale ;



- *instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'application global) ;*
- *faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, de commerces et d'activités de services, d'entrepôts, de logements et d'hébergements saisonniers, etc. ;*
- *renforcer les règles de mixité sociale (instauration de secteurs de mixité sociale, obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine) ;*
- *accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère ;*
- *mettre à jour les annexes du règlement du PLUi : aménagement des terrasses commerciales, liste du patrimoine protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme), liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (2° du I de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme) ;*
- *ajuster les règles relatives aux clôtures ;*
- *compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle (cas des airiaux, changements de destination autorisés, implantation des piscines, bâtiments agricoles, encadrement des extensions, création de desserte, etc.) ;*
- *apporter des compléments sur la prise en compte des risques (PPRL, remontée de nappes, aléa incendie, etc.) ;*
- *adapter les OAP à l'évolution des projets ;*
- *mettre à jour les annexes du PLUi (taxe d'aménagement, PUP, divisions parcellaires soumises à déclaration préalable, etc.) ;*
- *rectifier des erreurs matérielles relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêt et l'approbation du PLUi ;*

CONSIDÉRANT les évolutions supplémentaires identifiées dans le cadre l'élaboration du projet de modification n° 3 relatifs à la création de zones Naturelles indicées, afin d'autoriser des bâtiments agricoles ou des équipements publics ou des activités sportives et de loisirs, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;

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 des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

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 en application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme précité, 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, le projet de modification du PLUi est soumis 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 par la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, 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° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud est engagée.

Article 2 - Le projet de modification aura pour objet les objectifs suivants :

- recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U/AU et un phasage des OAP ;
- majorer les droits à construire dans les centralités ou pour des projets démontrant une performance énergétique et/ou environnementale ;
- instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, de commerces et d'activités de services, d'entrepôts, de logements et d'hébergements saisonniers, etc. ;
- renforcer les règles de mixité sociale (instauration de secteurs de mixité sociale, obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine) ;
- accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère ;
- créer des zones Naturelles indicées afin d'autoriser des bâtiments agricoles ou des équipements publics ou des activités sportives et de loisirs, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- mettre à jour les annexes du règlement du PLUi : aménagement des terrasses commerciales, liste du patrimoine protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme), liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (2° du I de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme) ;
- ajuster les règles relatives aux clôtures ;
- compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle (cas des airiaux, changements de destination autorisés, implantation des piscines, bâtiments agricoles, encadrement des extensions, création de desserte, etc.) ;
- apporter des compléments sur la prise en compte des risques (PPRL, remontée de nappes, aléa incendie, etc.) ;
- adapter les OAP à l'évolution des projets ;
- compléter les annexes du PLUi (taxe d'aménagement, PUP, divisions parcellaires soumises à déclaration préalable, etc.) ;
- rectifier des erreurs matérielles relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêté et l'approbation du PLUi.

En conséquence, la réalisation de ces objectifs amènera l'apport de modifications aux pièces réglementaires suivantes :

- Règlement écrit sur les thématiques suivantes : lexique, dispositions générales (patrimoine bâti, naturel et paysager, risques), mixité sociale et fonctionnelle, destination des constructions en zones A et N, volumétrie et implantations des constructions, traitement environnemental et paysager, qualité architecturale, aspect extérieur des clôtures, stationnement et desserte par les voies et annexes ;
- OAP Habitat sur les thématiques suivantes : création ou suppression, périmètre, schéma d'aménagement, éléments de programmation, qualité de l'insertion, qualité environnementale, organisation des déplacements ;
- Plans graphiques sur les thématiques suivantes : zonage, mixité, implantations, emprise au sol, hauteur, patrimoine, trame verte et bleue, risques et emplacements réservés.



Article 3 - Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'urbanisme, le projet de modification n° 3 du PLUi sera notifié aux personnes L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées.

Article 4 - 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 5 - Le présent arrêté abroge et remplace le précédent en date du 12 janvier 2022 ayant le même objet.

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 mairies concernées durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un 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.

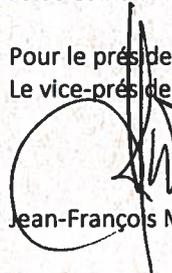
Article 7 - Monsieur le Président et Monsieur le Directeur général des services sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Madame le Préfet des Landes.

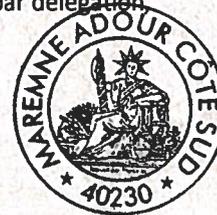
Le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud :

- 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 20 juillet 2022

Pour le président et par délégation
Le vice-président,


Jean-François Monet



Arrêté n° 20230209A05

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PROCÉDURE DE MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD ET PROCÉDURE D'ABROGATION PARTIELLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOLIETS-ET-MAÛ ET DU PLUi CONSÉCUTIVE - OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L. 104-3 et R. 104-28 à R. 104-32 du code de l'urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22 ;

VU les articles L. 153-7, L. 600-12 et R. 153-19 du code de l'urbanisme ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 122-4 et suivants et R. 122-17 et suivants ;

VU les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, en particulier ses articles L. 123-3 à L. 123-18 ;

VU les articles R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;

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

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne 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 Maremne 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 de MACS en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS 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 n° 20211112A14 en date du 12 novembre 2021 prescrivant la modification n°2 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

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

VU la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 24 mars 2022 approuvant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du président n° 20220720A12 en date du 20 juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 prescrivant la procédure d'abrogation partielle du règlement du PLU de Moliets-et-Maû, tel qu'approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2012, en tant qu'il porte règlement des secteurs UZCa et UZBc, ainsi que la procédure d'abrogation

partielle consécutive du règlement du PLU intercommunal en vigueur à la date de
a transposé dans son règlement les secteurs UZCa et UZBc ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



VU l'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation
à Monsieur Jean-François Monet, 6ème 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, ...);

VU le jugement du Tribunal administratif de Pau en date du 4 juin 2019 annulant la décision implicite de la
commune de Moliets-et-Maâ portant refus d'engager une procédure d'abrogation du règlement du PLU de cette
commune, en tant qu'il porte création de la zone UZCa, d'une part et d'autre part, enjoignant au maire de Moliets-
et-Maâ d'engager une procédure d'abrogation du PLU de cette commune, en tant qu'il porte création de la zone
UZCa ;

VU l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux en date du 7 avril 2022 annulant la décision implicite du
maire de Moliets-et-Maâ rejetant la demande d'abrogation du plan local d'urbanisme relatif à la zone UZBc dans
le secteur du Pignada et enjoignant au président de MACS d'engager une procédure d'abrogation du règlement du
plan local d'urbanisme de cette commune, en tant qu'il porte création de la zone UZBc ;

VU la décision n° E22000074/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 25 janvier
2023 désignant une commission d'enquête composée de Monsieur Alain JOUHANDEAUX en qualité de président
de la commission d'enquête, ainsi que de Monsieur Michel CHATRIEUX et Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE, en
qualité de membres titulaires ;

VU les avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 3 du
plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'avis 2022DKN193 formulé le 26 septembre 2022 par la mission régionale d'autorité environnementale de la
Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la
Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

VU le recours gracieux exercé par la Communauté de communes en date du 25 novembre 2022 ;

VU l'avis 2023DKNA2 formulé le 24 janvier 2023 par la mission régionale d'autorité environnementale de la Région
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté
de communes Marenne Adour Côte-Sud, accordant une dispense d'évaluation environnementale ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique unique organisée sur le fondement des dispositions des articles
L. 123-6 et R. 123-7 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT qu'une procédure de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté
de communes Marenne Adour Côte-Sud a été prescrite par arrêté n° 20220720A12 en date du 20 juillet 2022 ;

CONSIDÉRANT par ailleurs qu'une procédure d'abrogation partielle du règlement du PLU de Moliets-et-Maâ, ainsi
qu'une procédure d'abrogation partielle consécutive du règlement du PLU intercommunal en vigueur ont été
prescrites par le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, en exécution
du jugement du Tribunal administratif de Pau en date du 4 juin 2019 et de l'arrêt de la Cour administrative d'appel
de Bordeaux en date du 7 avril 2022 susvisés ;

CONSIDÉRANT que les procédures de modification n° 3 et d'abrogation partielle susvisées sont chacune soumises
à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement en
application, respectivement, des articles L. 153-41 et R. 153-19 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que le deuxième alinéa du I de l'article L. 123-6 du code de l'environnement dispose qu'il peut être
procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être
organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la
participation du public qui relèvent de la responsabilité et de la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de
communes compétente, peuvent faire l'objet ;

CONSIDÉRANT qu'en cas de réalisation d'une enquête publique unique, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise,
s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou
programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun
d'entre eux ;



Article 1 : Désignation de l'autorité compétente - Maître d'ouvrage responsable

Le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est l'autorité compétente au sens de l'article L. 123-3 du code de l'environnement pour ouvrir et organiser l'enquête publique unique, étant précisé que les enquêtes initialement requises pour le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal, d'une part et d'autre part, d'abrogation partielle du règlement du PLU de Moliets-et-Maâ et du plan local d'urbanisme intercommunal consécutive relèvent chacune de la responsabilité de la même personne publique :

Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud
Service Urbanisme/PLUi
Allée des camélias
40230 Saint-Vincent de Tyrosse
Tél : 05.58.70.06.90
Courriel : plui@cc-macs.org

Article 2 : Objet, dates et durée de l'enquête publique unique

Il est procédé à une enquête publique unique sur :

- les dispositions du projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) portant sur les 23 communes du territoire ;
- l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Moliets-et-Maâ et du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de MACS consécutive.

L'enquête publique sera ouverte à compter **lundi 6 mars 2023 (9h) jusqu'au jeudi 06 avril 2023 (17h00)**, pour une durée de 32 jours. Le siège de l'enquête publique est fixé au siège de la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

À l'issue de l'enquête publique unique, le projet de modification n° 3 ainsi que le projet d'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de Moliets-et-Maâ et du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, seront approuvés par le conseil communautaire de MACS. Conformément à l'article L. 123-6 du code de l'environnement, cette enquête unique fera l'objet d'un rapport unique de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information prévues par les articles R. 153-21 et R. 153-22 du code de l'urbanisme, la modification n° 3 du PLUi et l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi consécutive seront exécutoires et opposables.

Article 3 : Désignation de la commission d'enquête

Par décision n°E22000074/64 en date du 23/09/2022 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, une commission d'enquête a été désignée. Elle est composée de :

- Monsieur Alain JOUHANDEAUX, en qualité de Président, retraité de la gendarmerie
- Monsieur Michel CHATRIEUX, en qualité de membre titulaire, retraité de la police nationale
- Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE, en qualité de membre titulaire, cadre secteur privé.

Article 4 : Constitution du dossier d'enquête publique

Conformément à l'article L. 123-6 et R 123-7 du code de l'environnement, le dossier soumis à l'enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises. L'enquête unique fera l'objet d'un registre d'enquête unique pour l'abrogation partielle et le projet de modification n°3.

Les deux dossiers soumis à l'enquête publique comprennent les pièces et avis exigés par l'article R. 123-8 du code de l'environnement. Concernant le dossier d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi, celui-ci comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée conformément aux exigences de l'article R. 153-19 du code de l'urbanisme. Concernant le dossier de modification n° 3 du PLUi, celui-ci comprend le projet de modification ainsi que la dispense d'évaluation environnementale en date du 24

janvier 2023, décidée par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas de l'encontre de la décision 2022DKN193 en date du 26 septembre 2022.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Conformément à l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 3 du PLU de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a été soumis à un examen au cas par cas concernant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis le 24 janvier 2023. En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 3 du PLU de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'ensemble des avis des communes membres, de la mission régionale d'autorité environnementale et des personnes publiques associées et consultées au projet de modification n° 3 du PLU en application des articles L. 153-40 du code de l'urbanisme est intégré au dossier de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal et soumis à enquête publique unique.

Dossier de modification n° 3 du PLU :

Le dossier administratif comprend :

- les actes liés à la procédure de modification de droit commun du PLU 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 ;
- la décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 septembre 2022 désignant la commission d'enquête ;
- le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique ;
- les justificatifs des mesures de publicité ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par l'un des membres de la commission d'enquête, par commune.

Le dossier technique relatif au projet de modification n° 3 du PLU comprend les pièces suivantes :

- la notice explicative et ses annexes ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'Habitat modifiées ;
- le règlement écrit et ses annexes modifiés ;
- les documents graphiques modifiés ;
- les annexes du PLU mises à jour.

Dossier d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLU consécutif :

Le dossier relatif à l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLU comprend :

- une note de synthèse non technique expliquant la conduite d'une enquête publique unique.
- une notice explicative et ses annexes ;
- la délibération de prescription de la procédure d'abrogation partielle du conseil communautaire en séance du 29 septembre 2022.

Article 5 : Modalités de consultation du dossier d'enquête publique

Durant la période d'enquête publique unique du **lundi 6 mars 2023 (9h) jusqu'au jeudi 06 avril 2023 (17h00)**, l'ensemble du dossier sur support papier, ainsi qu'un registre d'enquête unique (article R. 123-7 du code de l'environnement) à feuillets non mobiles, coté et paraphé par l'un des membres de la commission d'enquête, seront consultables :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud : l'intégralité du dossier d'enquête publique unique (comprenant le dossier d'abrogation partielle, le dossier administratif et le dossier technique relatifs au projet de modification n°3 ;
- dans les 23 Mairies : le dossier d'abrogation partielle, le dossier administratif relatif au projet de modification n°3 ainsi que les pièces du dossier technique qui concerne spécifiquement la commune (la totalité du règlement écrit du PLU, les annexes du règlement écrit de la commune concernée, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la commune concernée et les documents graphiques de la commune concernée, les annexes du PLU de la commune concernée).

Ils seront consultables aux jours et heures d'ouverture habituels ci-après mentionnés :



Jours et heures d'ouverture au public	CC MACS (siège)	- Du lundi au vendredi : 8h30-12h00
	ANGRESSE	- Lundi, mardi, jeudi et vendredi (fermeture à 17h le vendredi)
	AZUR	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h - Mardi, jeudi : 8h30-12h00
	BENESSE-MAREMNE	- Lundi, vendredi : 13h30-17h30 - Mercredi : 8h30-12h30 et 13h30-17h30 - Mardi, jeudi : 8h30-12h30
	CAPBRETON	- Lundi : 8h00-18h00 - Mardi au jeudi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 (fermeture à 16h30 le vendredi)
	JOSSE	- Mardi, jeudi, vendredi : 14h00-17h00 - Mercredi : 10h00-12h00
	LABENNE	- Lundi au jeudi : 8h45-12h00 et 13h30-17h30 - Vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h00
	MAGESCQ	- Lundi, jeudi : 8h30-12h30 et 14h00-18h00 - Mardi, Mercredi : 8h30-12h30 - Vendredi : 8h30-12h30 et 14h00-17h30
	MESSANGES	- Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 8h30-12h00 et 14h00-17h00 - Mardi : 09h00-12h00
	MOLIETS ET MAA	- Du lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h00 (fermé le mardi après-midi)
	ORX	- Lundi : 9h00-12h00 - Mercredi : 14h00-16h00 - Vendredi : 14h00-17h00
	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	- Lundi, mercredi, vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 - Mardi, jeudi : 8h30-12h00
	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 13h30-17h00 - Samedi : 10h00-12h00
	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	- Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 9h00-13h00 - Mardi : 9h00-13h00 et 15h00-19h00
	SAINT-MARTIN-DE-HINX	- Lundi au Vendredi : 9h00-11h45
	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Lundi au vendredi : 8h45-12h00 et 13h30-17h30
	SAUBION	- Lundi : 9h00-12h00 et 14h-18h - Mercredi : 9h00-12h00 - Vendredi : 9h00-16h00
	SAUBRIGUES	- Lundi au vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30
	SAUBUSSE	- Lundi, mercredi, vendredi : 8h30-12h30 et 13h30-17h30 - Mardi et jeudi : 13h-18h30
	SEIGNOSSE	- Lundi au jeudi : 8h30-12h30 et 13h30-17h00 (fermeture à 16h30 le vendredi)
SOORTS-HOSSEGOR	- Lundi au vendredi : 9h00-12h30 et 13h30-17h00	
SOUSTONS	- Lundi au vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 - Samedi : 9h30-12h00	
TOSSE	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h30	
VIEUX-BOUCAU	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h30-17h30 - Samedi : 09h00-12h00	

L'ensemble du dossier d'enquête publique unique sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/4224/>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et dans les 7 communes suivantes, aux jours et heures d'ouverture habituels (Angresse, Benesse-Maremne, Messanges, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Seignosse et Vieux-Boucau).

Toute personne pourra sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique unique auprès de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Article 6 : Présentation des observations et propositions

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Le public pourra déposer ses observations et propositions, pendant la période d'enquête publique, du **lundi 6 mars 2023 (9h) jusqu'au jeudi 06 avril 2023 (17h00)**, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par l'un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 communes ;
- soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique unique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4224/> ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-4224@registre-dematerialise.fr ;
- soit par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (modification n° 3 du PLUi ou abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et 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 peuvent être reçues par un ou plusieurs membres de la commission d'enquête publique dans le cadre des permanences définies à l'article 7 du présent arrêté.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises :

- par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus ;
- en dehors de la période d'enquête publique unique réalisée **lundi 6 mars 2023 (9h) jusqu'au jeudi 06 avril 2023 (17h00)**.

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux ou électroniques) sera consultable sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4224/>

Article 7 : Permanences de la commission d'enquête

La commission d'enquête visée à l'article 3 du présent arrêté se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions dans les lieux et aux jours et horaires suivants :

MACS	- Lundi 06/03 de 9h à 12h
MACS	- Jeudi 06/04 de 14h à 17h
ANGRESSE	- Jeudi 23/03 de 9h à 12h
AZUR	- Mercredi 22/03 de 14h à 17h
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 08/03 de 14h à 17h
CAPBRETON	- Mercredi 15/03 de 14h à 17h
JOSSE	- Jeudi 09/03 de 14h à 17h
LABENNE	- Lundi 13/03 de 9h à 12h
MAGESCQ	- Vendredi 17/03 de 14h à 17h
MESSANGES	- Mardi 21/03 de 9h à 12h
MOLIETS ET MAA	- Vendredi 10/03 de 14h à 17h
ORX	- Lundi 13/03 de 9h à 12h
SAUBION	- Mercredi 15/03 de 9h à 12h
SAUBRIGUES	- Jeudi 16/03 de 14h à 17h
SAUBUSSE	- Lundi 20/03 de 14h30 à 17h30
SEIGNOSSE	- Mercredi 08/03 de 9h à 12h
SOORTS-HOSSEGOR	- Jeudi 23/03 de 14h à 17h
SOUSTONS	- Jeudi 30/03 de 14h à 17h
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	- Mercredi 29/03 de 14h à 17h
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	- Mercredi 29/03 de 14h à 17h
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	- Mercredi 29/03 de 9h à 12h
SAINT-MARTIN-DE-HINX	- Mercredi 22/03 de 9h à 12h
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Lundi 06/03 de 9h à 12h
TOSSE	- Mardi 14/03 de 14h à 17h
VIEUX-BOUCAU	- Mercredi 08/03 de 14h à 17h

Le public peut se rendre à la permanence de son choix ; il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle portent ses observations et propositions.

Article 8 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique et conformément aux dispositions de l'article L. 123-10 du code de l'environnement sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique unique, dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également publié sur le site internet de MACS : <https://www.cc-macs.org/>

En outre, le présent arrêté et l'avis seront publiés par voie d'affichage quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique unique et durant toute la durée de celle-ci au siège de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, ainsi qu'en mairies des 23 communes.

L'affichage de l'avis et sa publication sur le site internet de MACS seront certifiés, chacun en ce qui les concerne, par Monsieur le Président de MACS et par Mesdames et Messieurs les Maires des communes.

Article 9 : Clôture de l'enquête publique unique

À l'expiration du délai d'enquête publique unique, les registres d'enquête seront mis à la disposition du Président de la commission d'enquête, puis clos et signés par lui.

Article 10 : Rapport unique et conclusions motivées de la commission d'enquête

Après clôture des registres d'enquête, Monsieur le Président de la commission d'enquête, rencontre, dans un délai de 8 jours, le Président de MACS ou son représentant et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de 8 jours court à compter de la réception des registres d'enquête et des documents annexés. MACS dispose ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

À l'issue du délai fixé à 30 jours à compter de la fin de l'enquête publique, éventuellement prolongé dans les conditions fixées par l'article L. 123-15 du code de l'environnement, Monsieur le Président de la commission d'enquête transmettra respectivement à Monsieur le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud et à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, son rapport d'enquête unique, ainsi que ses conclusions motivées sur chacun des projets soumis à l'enquête publique unique. Une copie du rapport unique et des conclusions motivées sera adressée à Madame la Préfète des Landes, par le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Le rapport unique de la commission d'enquête ainsi que ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises seront tenus à la disposition du public, pendant un an :

- au siège de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud ainsi qu'en mairie des 23 communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur le site Internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, dans les conditions prévues par les articles L. 300-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration.

Article 11 : Responsable de l'élaboration du PLUi et demandes d'informations

Monsieur le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est responsable de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi, ainsi que de celle relative à l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi consécutive.

Tout renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme/PLUi de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : plui@cc-macs.org).

Article 12 : Notification et exécution du présent arrêté

Ampliation du présent arrêté sera adressée pour notification et exécution à :

- Madame la Préfète du Département des Landes ;
- Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



- Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres de la
Maremne Adour Côte-Sud ;
- Monsieur le Président et aux membres titulaires de la commission d'encadrement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat. 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 à Saint-Vincent de Tyrosse, le 09 février 2023

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

Jean-François Monnet

