



# 1.5.2e ABROGATION PARTIELLE DU PLU DE MOLIETS-ET-MAÂ ET DU PLUI

- Notice explicative
- Conclusions de la commission d'enquête

Vu pour être annexé à la délibération n° 202306276C approuvant la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud en date du 27/06/2023

10 3440 000

Piece PROUSTBY

# VII – <u>CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'ABROGATION</u> <u>PARTIELLE DU PLUI DE MAREMNE ADOUR COTE SUD</u> <u>(PLU de MOLIETS-ET-MÂ)</u>

Une enquête publique unique a été diligentée du lundi 06 mars 2023 au jeudi 06 avril 2023 à 17h00. Elle avait pour objet d'informer le public, d'assurer sa participation, de recueillir ses observations et propositions, de permettre la prise en compte des intérêts des tiers afin de déterminer les avantages et inconvénients résultant de l'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Maremne Adour Côte-Sud, (PLU de Moliets-et-Maâ).

## 71 - <u>RAPPEL</u>:

Une procédure d'abrogation partielle du PLUi de Maremne Adour Côte-Sud a été prescrite le 29 Septembre 2022 par une délibération en conseil communautaire afin de prendre en compte la décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 7 Avril 2022 concernant le PLU de la commune de Moliets-et-Maâ. Elle annule partiellement les dispositions du PLU de la commune. Le PLUi ayant repris les mêmes dispositions, il convient de faire application de la décision émanant de la juridiction précitée.

# 72 - BILAN DU PROJET:

Cette abrogation partielle du PLUi entraîne pour la commune, la suppression de la zone urbaine existante actuellement sur les parcelles BE0088 et BE0089 et l'application des dispositions règlementaires antérieures au PLU, celles du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de Moliets-et-Maâ.

En parallèle à cette procédure d'abrogation, une procédure de modification n°3 du PLUi de MACS, en cours actuellement, va classer ce secteur en zone naturelle. Ce nouveau zonage entraîne une réduction des droits à construire avec l'interdiction et la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette abrogation partielle, la commission d'enquête considère :

- > que la communauté des communes a mis en œuvre la procédure d'abrogation partielle du PLU de la commune de Moliets-et-Maâ, en tant qu'il portait création des zones UZCa et UZBc;
  - > que cette abrogation partielle a été transposée dans le règlement du PLUi ;
- ➤ que parallèlement, les annulations contentieuses ont eu pour effet de remettre en vigueur le document immédiatement antérieur (article L.600-12 du code de l'urbanisme) ;
- > qu'il appartiendra au président de la C.C MACS d'engager une procédure d'évolution pour élaborer les nouvelles dispositions applicables aux zonages considérés, puisque l'abrogation partielle porte sur le règlement graphique du PLUi actuellement en vigueur;
- > que la procédure de modification n°3 du PLUi de MACS conduite en parallèle à cette procédure d'abrogation partielle prévoit le classement de la zone UZBc en zone naturelle.

En outre, la commission d'enquête estime que ce projet tient compte du déroulement régulier de l'enquête relatif :

- à la tenue des permanences ;
- à l'absence d'incidents qui auraient pu survenir en cours d'enquête ;
- à l'information du public par divers moyens règlementaires tels que décrits dans le rapport ;
- au contenu, complet, du dossier soumis à enquête ;
- à la liberté d'accès aux différents lieux où devaient se dérouler l'enquête publique ;
- aux réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations, interrogations et inquiétudes de la population ;
- à l'examen et à l'analyse des observations écrites et verbales recueillies régulièrement durant l'enquête unique, sachant que cette abrogation partielle n'a soulevé aucun avis défavorable de la part de la population ;
- à la retranscription et à l'analyse des explications données par monsieur le Président de la Communauté de Communes.

# 73 - AVIS:

En conséquence, la commission d'enquêter considère, à l'unanimité de ses membres que la décision de la justice administrative a été mise en œuvre et elle donne un **AVIS FAVORABLE** à l'abrogation partielle du PLUi de Maremne Adour Côte-Sud.

#### A SAUGNAC-ET-CAMBRAN, le 15 mai 2023.

Michel CHATRIEUX Commissaire enquêteur



Alain JOUHANDEAUX
Président de la commission
d'enquête



Jean-Marc LAILHEUGUE Commissaire enquêteur



	ID: 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE
IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	etc) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. Enfin, ce choix de développement est couplé à des outils de protection de la qualité environnementale et paysagère dans le PLUI, renforcés par une loi Littoral très protectrice.  La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
THEVENIN, Didier Re264 R8L MACS 0604	Argumente et demande le classement en zone constructible des parcelles AM173, AM657 (qui auraient été réduites de 132 m2), AM196 et AM197.  Réponse MACS: Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re138  La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
	MOLIETS-ET-MAÂ
Anonyme Re22	Recensement du patrimoine : seulement 4 maisons seraient identifiées au titre de l'article L151 du Code de l'Urbanisme, alors que seulement dans le centre du village il y en a une vingtaine qui sont remarquables.  Réponse MACS : Ce recensement a été complété dans le cadre de l'avis émis par la commune sur le projet de modification, avant l'enquête publique. Un total de 44 bâtis sont protégés suite à un travail de recensement réalisé par l'association Terre de Moliets et l'architecte conseil de la Mairie. 5 airiaux font également l'objet de protection dans le quartier de Maa.  La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
PORTES, Sébastien Re55	Sollicite le changement de zonage pour les parcelles AH166, AH162 et AH167, rue des Templiers à Moliets-et-Maa classées non constructibles. Argumente dans l'observation déposée et signale la présence d'arbres menaçant de tomber sur les habitations voisines et sur la voie publique.  Réponse MACS: Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement en zone Naturelle au PLUi, avec une présence importante prescription écologique (réservoir de biodiversité). Ce type d'évolution dans les zonages du PLUi nécessitera une procédure lourde de révision du PLUi, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. Concernant la division parcellaire, la cristallisation des droits est applicable pendant un délai de 5 ans à compter de la date du certificat de non-opposition (jusqu'au 05/12/2024). Concernant l'abattage d'arbres évoqué, une déclaration préalable sera nécessaire et celle-ci devra être accompagné d'une étude phytosanitaire des arbres afin de justifier leurs carac-

	ID: 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE
IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	tères dangereux.
	La commission d'enquête considère que le recours éventuel à la révision du PLUi est nécessaire et que la/les réponse(s) apportée(s), concernant l'abattage d'arbres est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
COMBOURIEU, Danièle Re171	Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 à MOLIETS-ET-MAÂ alors qu'une action en justice est en cours au T.A de PAU.  (Sont associés à cette procédure : Mmes. et Mrs. DUPOUY, FETTU, DESCHAUD et AGNES).  Réponse MACS: Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement.
	L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté. En effet la voie est étroite et dangereuse, ne permettant pas de recevoir une voie de délestage.  Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas
	oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère,
	en période estivale, de plus en plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules.  La commission d'enquête considère que l'argumentation développée par MACS méritera d'être retenue, dès lors que l'étroitesse et la dangerosité de la route du Coy sera établie. En outre, il apparaît que le tracé projeté de cette déviation n'est que partiel, ce qui nécessitera d'être expliqué par le porteur de projet.
COMBOURIEU, Danièle	A déposé un document de 5 pages demandant la levée des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03
Re256 (voir ci-dessus)	<b>Réponse MACS</b> : Voir réponse faite à l'observation Re171
R4L SOU 3003	Voir ci-dessus
Association TERRE2M Re172	A déposé un mémoire de douze pages, argumentant et demandant :  - la mise en conformité du quartier de Maâ avec la loi littoral qui doit ne plus être classé en zone U;  - la mise en conformité du zonage du camping Cap Fun en corrigeant la zone U en zone naturelle touristique ;  - l'application de la décision d'abandon du changement de destination de la bergerie située en AT193 ;  - que la protection EBC soit étendue à l'ensemble de 15 parcelles qu'elle cite « entre autres » ;
	- que soit évité le maintien en zone de développement les secteurs de MOLIETS-ET-MAÂ, concernés par le risque inon- dation par remontée de nappe, conformément à l'avis de l'Etat ;

- que les emplacements réservés MOL11 et MOL13 soient abandonnés alors qu'il existe une alternative. (Quatre documents

# **IDENTITES** et REFEFRENCES

Nom. Prénom (R - Re - L - C - V - P)

#### SYNTHESE DES OBSERVATIONS

## REPONSES DU PETITIONNAIRE

# COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

sont joints à l'appui de ce qui précède).

# **Réponse MACS:**

I. Le secteur de Maâ sera traité dans le cadre de l'intégration de la loi ELAN au SCOT puis au PLUI actuellement en cours (procédure de modification simplifiée du SCOT et de modification n°2 du PLUi). Les approbations de ces 2 procédures sont prévues à très court terme (2023/2024).

La commission d'enquête considère que la réponse de MACS concernant le quartier de Maâ est incomplète puisqu'elle ne prend pas en compte le courrier de la Préfète des Landes du 28 juillet 2022.

II. Après échanges avec la DDTM et l'autorité environnementale, ce changement de destination est bien abandonné dans le PLUI : c'est dans le cadre de l'instruction du permis que l'autorisation sera délivrée ou pas, après passage en CDNPS, en tant que réhabilitation d'une construction ancienne. Conformément au code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLUI ne peut pas être modifié après la consultation des personnes publiques et avant l'enquête publique. C'est seulement à la fin de ces 2 étapes et après avis de la commission d'enquête que le projet de modification n°3 est ajusté et soumis à la validation du conseil communautaire.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

III. Les parcelles proposées pour être intégrées à la trame verte et bleue (à travers la création d'Espace Boisé Classé) ne sont pas des espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral, mais plutôt une forêt d'exploitation. Les sensibilités écologiques semblent également faibles au regard de la mono culture majoritaire de pins maritimes, ne permettant pas de justifier la création d'un Espace Boisé Classé.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

IV. Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Toutefois, l'atlas du BRGM comporte des li-

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	mites en termes de finesse (dalles de 250m) et de prise en compte de la topographie (présence de tuc, etc.). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée, en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettent d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. Dès qu'une donnée fiable sera mise à disposition concernant l'aléa remontées de nappes, une logique d'évitement des zones soumises aux risques de remontées de nappes pourra être explorée.
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur  V. Concernant les emplacements réservés, il n'y pas de tracé alternatif concernant la voie verte proche de la dune. La commune possède en grande partie la maîtrise foncière de ce tracé, contrairement à d'autres scénarios alternatif explorés qui sont sur des emprises privées. Ces emplacements réservés sont maintenus pour un intérêt général, une sécurité de l'usager. Ce projet de voie verte vient répondre à une demande régionale et départementale. En effet la voie verte va relier la commune de Moliets-et-Maâ à la communauté de communes Côte Landes Nature par la Lette et Pichelèbe. La voie verte passera sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement.  Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté en effet la voie est étroite et dangereuse ne permettant pas de recevoir une voie de délestage.  Considérant que MACS dispose de la maîtrise foncière du tracé, la commission d'enquête considère que la/les réponse(s)
	apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, il appartiendra à la communauté de mettre en œuvre tous les mesures nécessaires de nature à préserver l'environnement.
Association TERRE DE MO- LIETS-ET-MAÂ Re255 (voir, ci-dessus) R3L SOU 3003	Signale avoir déposé un mémoire de 12 pages.  Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re172  Sans commentaire
GICPP Re164	Le Groupement d'intérêt Commun pour la Protection du Pignada (GICPP) prend bonne note de la modification effective N°3 du PLUI concernant le reclassement en zone naturelle de la parcelle UZBc conformément à la loi. L'association reste toutefois vigilante quant à l'avenir des espaces verts du Pignada.  Réponse MACS: N'appelle pas de réponse.

	ID: 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE
IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Sans commentaire
VIGNAL, Pierre Re196	On ne peut que se féliciter de l'abrogation du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi de Macs, abrogeant le passage des parcelles BE0088 ET BE 0089 en zone UZBc, pour les réintroduire en zones naturelles ce qu'elles avaient été précédemment.  Réponse MACS: N'appelle pas de réponse.  Sans commentaire
VIGNAL, Pierre Re197	Rapporte une erreur à corriger de représentation graphique affectant le lotissement du Pignada à Moliets-etMaâ, sur le plan 3.2 règlement graphique 3.2.9 Plan risques.  Le lotissement du Pignada se trouve sur un petit Tuc qui culmine à 24m (donnée carte IGN).  Bien qu'il soit entre une zone à l'ouest plus basse et donc sujette potentiellement aux inondations de cave et à l'est d'une zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe (zone inondée l'hiver et conservant une petite pièce d'eau l'été) ce tuc de par sa hauteur n'est ni sujet aux remontées de nappe ni au risque d'inondation de cave.  Réponse MACS: En effet, le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Toutefois, l'atlas du BRGM comporte des limites en termes de finesse (dalles de 250m) et de prise en compte de la topographie (présence de tuc, etc.). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée, en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettent d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. Dès qu'une donnée fiable sera mise à disposition concernant l'aléa remontées de nappes, une logique d'évitement des zones soumises aux risques de remontées de nappes pourra être explorée.  Avis défavorable quant à une modification de ces plans ; cela ne rendant pas inconstructible les parcelles concernées.  La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
VIGNAL, Pierre Re198	Est opposé aux emplacements MOL 11, MOL12, MOL13, réservés pour une voie verte reliant le débouché du courant d'Huchet au pont de Pichelebe. Cette voie cyclable si elle est réalisée passera en limite de la réserve du courant Huchet, occasionnant des nuisances alors qu'un trajet alternatif existe.  Réponse MACS: Avis défavorable. Il n'y pas de tracé alternatif concernant la voie verte proche de la dune. La commune

ID: 040-244000865-20230627-20230627D06
--

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	possède en grande partie la maîtrise foncière de ce tracé, contrairement à d'autres scénarios alternatif explorés qui sont sur des emprises privées. Ces emplacements réservés sont maintenus pour un intérêt général, une sécurité de l'usager. Ce projet de voie verte vient répondre à une demande régionale et départementale. En effet la voie verte va relier la commune de Moliets-et-Maâ à la communauté de communes Côte Landes Nature par la Lette et Pichelèbe. La voie verte passera sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement.
	Voir réponse au paragraphe V de Re 172
BERNADETTE, Sabine Re217	Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie.  Réponse MACS: Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement.  L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté en effet la voie est étroite et dangereuse ne permettant pas de recevoir une voie de délestage.  Voir commentaires aux observations contenues dans Re171
BERNADETTE, Sabine pour M. et Mme DESCHAUD Re218	Argumentent et demandent la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie.  (Idem Re217)  Réponse MACS: Voir réponse faite à l'observation Re217.  Voir réponses ci-dessus
JONES, C. Re273 R2 MOL 0304	Domicilié 41 rue des Mimosas à MOLIETS-ET-MAA, considère que contrairement à ce qui est mentionné dans la cartographie, sa maison n'est pas située en zone inondable (+25 mètres au-dessus du niveau de la mer).  Réponse MACS: Avis Favorable. Le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Une mise à jour plus fine de cet aléa sera traitée dans une procédure de révision avec l'appui d'un bureau d'étude environnemental.  La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi

	ID: 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE
IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
LEBOULEUX, MN et J.  Re274  R3 MOL 0604	Sont satisfaits que la zone UZBb, soit reclassée en zone naturelle et considèrent qu'il est excessif de situer les terrains entourant la zone précitée, en zone inondable.  Réponse MACS: Avis Favorable. Le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Une mise à jour plus fine de cet aléa sera traitée dans une procédure de révision avec l'appui d'un bureau d'étude environnemental.  La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
Mmes. et Mrs. VIGNAL, PICHERIT, MILET, MICZKOWSKI Re272 R1_MOL_1003	Ont consulté le dossier d'enquête. Seul M. Pierre VIGNAL a adressé des observations (voir RE196, Re197 et Re198).  Réponse MACS: N'appelle pas de réponse.  Sans commentaire
	ORX
VIGNOLLES, Lucien Re27 R1 ORX 1303 et R1 L1 ORX 1303	Demande le classement en zone constructible de deux parcelles englobant : C59 et D189, 632, 654,657 et 658. <b>Réponse MACS</b> : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement en zone Agricole au PLUI. La modification n°3 du PLUI ne vient pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans les zonages du PLUI nécessitera une procédure lourde de révision générale du PLUI, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.  La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle ré-
	vision du PLUi
ALHAITS, Sylvie et Jean- Marie Re28 R2L ORX 1302	Demandent le classement en zone constructible d'une parcelle (O983). <b>Réponse MACS</b> : Avis défavorable. Cette parcelle est classée actuellement en zone Agricole au PLUI. La modification n°3 du PLUI ne vient pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans les zonages du PLUI nécessitera une procédure lourde de révision générale du PLUI, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évo-