Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié en ligne le 30/06/2025
ID : 040-244000865-20250624-DEL81-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 24 JUIN 2025 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
- en exercice : 58
- présents : 34
- absents représentés : 17
- absents excusés : 7

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 24 juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq, vingt-quatre juin à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 16 juin 2025, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de M. Pierre FROUSTEY.

Présents :

M. Pierre FROUSTEY, Mme Frédérique CHARPENEL, M. Jean-Claude DAULOUEDE, M. Pierre LAFFITTE, M. Louis GALDOS, M. Jean-François MONET, Mme Aline MARCHAND, M. Benoit DARETS, M. Patrick BENOIST, M. Henri ARBEILLE, M. Philippe SARDELUC, M. Pierre PECASTAINGS, M. Francis BETBEDER, M. Dominique DUHIEU, M. Jean-Luc DELPUECH, M. Bertrand DESCLAUX, M. Éric LARROQUETTE, M. Alexandre LAPEGUE, M. Jérôme PETITJEAN, M. Régis GELEZ, M. Jean-Luc ASCHARD, Mme Alexandrine AZPEITIA, Mme Armelle BARBE, M. Pascal CANTAU, M. Alain CAUNEGRE, Mme Nathalie DARDY, M. Gilles DOR, Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN, M. Régis DUBUS, M. Olivier GOYENECHE, Mme Isabelle MAINPIN, Mme Elisabeth MARTINE, M. Damien NICOLAS, M. Serge VIAROUGE.

Absents représentés :

M. Hervé BOUYRIE donne procuration à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST donne procuration à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Sylvie DE ARTECHE donne procuration à M. Pascal CANTAU, Mme Maïté LIBIER donne procuration à M. Benoit DARETS, M. Patrick LACLEDERE donne procuration à M. Louis GALDOS, M. Alain SOUMAT donne procuration à M. Jean-Claude DAULOUEDE, M. Christophe VIGNAUD donne procuration à M. Jean-François MONET, Mme Françoise AGIER donne procuration à M. Jean-Luc ASCHARD, Mme Emmanuelle BRESSOUD donne procuration à M. Régis GELEZ, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU donne procuration à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Géraldine CAYLA donne procuration à Mme Nathalie DARDY, Mme Florence DUPOND donne procuration à M. Pierre LAFFITTE, M. Cédric LARRIEU donne procuration à Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO donne procuration à Mme Armelle BARBE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL donne procuration à

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié en ligne le 30/06/2025
ID : 040-244000865-20250624-DEL81-DE

M. Régis DUBUS, Mme Kelly PERON donne procuration à M. Pierre FROUSTEY, Mme Virginie VAN PEVENAGE donne procuration à M. Alexandre LAPEGUE.

Absents excusés : M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Véronique BREVET, M. Lionel CAMBLANNE, Mme Séverine DUCAMP, Mme Isabelle LABEYRIE, M. Olivier PEANNE, M. Mickael WALLYN.

Secrétaire de séance : M. Bertrand DESCLAUX.

OBJET : URBANISME - Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de MACS - Approbation de la modification n°4
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 Sainte-Marie-de-Gosse) ;
- une modification n° 1 avec enquête publique (mars 2022, quatre communes dont urgence du déménagement du collège de Saint-Vincent-de-Tyrosse) ;
- une modification n°3 (vingt-trois communes concernées) et une abrogation partielle (commune de Moliets-et-Maâ) avec enquête publique unique (juin 2023).

1. **OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 4**

L'application du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS), 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 :

- réduire la délimitation de zones urbaines ou à urbaniser ;
- soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impact sur un régime de protection aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)) ;
- encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou de secteur à plan masse ;
- adapter les OAP à l'évolution des projets et des besoins ;
- renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone urbaine et à urbaniser ;
- faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone urbaine ;
- renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole et naturelle, au titre de l'article L. 151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale) ;
- améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;
- rectifier des erreurs matérielles ;

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié en ligne le 30/06/2025
ID : 040-244000865-20250624-DEL81-DE

- mettre à jour les annexes du PLUi.

2. **ÉVOLUTION DES PIÈCES DU PLUI**

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

- rapport de présentation livre 2 justification des choix ;
- règlement écrit ;
- annexes du règlement écrit relatives à la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination et à la liste du patrimoine protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- OAP Habitat ;
- plans graphiques ;
- annexes du PLUi.

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 OAP.

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° 4 a été engagée par arrêté du président n° 20240711A15 en date du 11 juillet 2024.

3.1 Consultation des personnes publiques associées 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 41 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 :

- **2 avis favorables** ont été émis par le Centre régional de la propriété forestière et la CDPENAF.
- **3 avis ont été assortis d'observations** de la part de la DDTM, de la Chambre d'Agriculture et de l'autorité environnementale (en date du 4 décembre 2024), qui dispense le projet d'évaluation environnementale après examen au cas par cas.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié en ligne le 30/06/2025
ID : 040-244000865-20250624-DEL81-DE

La phase de consultation des personnes publiques et de l'autorité environnementale a permis de compléter des éléments liés aux PAPAG, de préciser la rédaction du règlement écrit (changement de destination et conflits d'usages, trame verte et serres démontables, risques naturels), d'améliorer les nouvelles OAP de Capbreton (risques littoraux, espace proche du rivage) et enfin de clarifier les nouvelles dispositions du secteur à plan masse de Soorts-Hossegor.

Concernant les communes :

- 1 commune ne s'est pas exprimée : Josse ;
- 4 communes ont émis un avis favorable sans observation : Saubrigues, Saubusse, Angresse, Azur ;
- 18 communes ont émis des avis assortis de demandes de compléments/ajustements, dans le cadre de cette consultation.

La prise en compte des observations émises par les communes a permis de compléter le projet de modification n° 4 du PLUi, en cohérence avec les objectifs poursuivis.

L'annexe n°3 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 L'enquête publique

Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 a été soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'enquête publique, ouverte par arrêté du Président de la Communauté de communes MACSen date du 11 février 2025, **s'est déroulée du jeudi 6 mars 2025 (9h00) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00), pour une durée de 34 jours.**
Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau a désigné par décision en date du 23/12/2024, Madame Marion THENET en qualité de commissaire enquêtrice et Madame Liliane OTAL en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

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

- sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi qu'en mairies des 23 communes ;
- sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique ;
- par courrier électronique ;
- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n° 4 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 la commissaire enquêtrice dans le cadre des **9 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° 4 du PLUi, ainsi que l'ensemble des documents administratifs afférents à la procédure de modification :

Le dossier administratif comprend :

- les actes liés à la procédure de modification de droit commun du PLUi précédant l'enquête publique ;
- les avis des communes membres et des personnes publiques associées et consultées, accompagnés des réponses apportées par la Communauté de communes MACS ;

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié en ligne le 30/06/2025
ID : 040-244000865-20250624-DEL81-DE

- 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 décembre 2024 désignant la commissaire enquêtrice ;
- l'arrêté du président de MACS n° 20250211A06 du 11 février 2025 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ;
- les justificatifs des mesures de publicité ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par l'un des membres de la commission d'enquête, par commune.

Le dossier technique relatif au projet de modification n° 4 du PLUi comprend les pièces suivantes :

- la notice explicative et ses annexes ;
- les OAP à vocation d'habitat modifiées ;
- le règlement écrit et ses annexes modifiés ;
- les documents graphiques modifiés ;
- les annexes du PLUi mises à jour.

Au total, **285 contributions ont été émises par le public**. Au final, la commissaire enquêtrice considère qu'il y a eu 247 requêtes compte tenu des personnes qui ont doublé, voir triplé leur même contribution ou ceux qui ont versé exactement la même contribution. Les thématiques les plus fréquemment abordées ont été celles relatives à la zone urbaine (destination des constructions, caractéristiques urbaines), aux OAP ainsi que des demandes de terrains constructibles relevant quant à eux d'une procédure de révision du PLUi.

La commissaire enquêtrice a remis son rapport et ses conclusions motivées le 6 mai 2025. Au regard de l'ensemble des observations émises et de l'analyse des avis, **la commissaire enquêtrice a rendu ses conclusions et émis un avis favorable sur le projet de modification n° 4 du PLUi, assorti de deux réserves qui concernent la commune de Soorts-Hossegor**. **La communauté de communes a répondu favorablement à ces deux réserves dans le dossier d'approbation de la modification n°4 du PLUi.**

4. PRISE EN COMPTE DES AVIS ÉMIS, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

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 de la commissaire enquêtrice est approuvé par délibération du conseil communautaire, en application de l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme.

L'annexe n°1 de la présente fait une synthèse des modifications apportées, par commune, au projet de modification n° 4 du PLUi suite à l'enquête publique et à la consultation des personnes publiques associées , communes et MRAe ;

4.1 Levée des réserves de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice a rendu ses conclusions et émis un avis favorable sur le projet de modification n° 4 du PLUi, assorti de 2 réserves qui concernent la commune de Soorts-Hossegor. La communauté de communes a répondu favorablement à ces 2 réserves dans le dossier d'approbation de la modification n°4 du PLUi.

Réserves de la commissaire enquêtrice	Réponse MACS
Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mis à jour en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux.	Dans le secteur plan masse de « l'îlot des landais » à Soorts-Hossegor, les visuels et le schéma réglementaire ont été mis à jour afin de tenir compte de l'annulation d'un permis de construire.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié en ligne le 30/06/2025
ID : 040-244000865-20250624-DEL81-DE

Concernant les dérogations soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), le règlement écrit précisera clairement l'exclusion du secteur à plan masse de l'îlot des Landais	Dans le règlement écrit, la dérogation introduite pour l'application des règles d'implantation en zone urbaine (visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et le site patrimonial remarquable et soumis à l'avis conforme de l'ABF) sera précisée : le secteur à plan masse de l'îlot des landais sera exclu de cette possibilité de dérogation.

D'autre part, la commissaire enquêtrice apporte plusieurs recommandations relatives à :

Recommandations de la commissaire enquêtrice	Réponse MACS
Amélioration de l'information aux communes concernant la mise en œuvre des prochaines procédures, afin qu'elles puissent à leur tour informer leurs administrés en temps utile.	L'atelier urbanisme/logement de MACS (en présence des élus communaux) et le comité technique PLUi (en présence des services d'urbanisme communaux) se réunissent régulièrement pour partager les actualités et informations relatives à l'urbanisme.
Définition et encadrement au mieux des règles d'implantation des serres démontables.	Dans le règlement écrit, il est proposé d'ajouter, dans les dispositions du règlement écrit relatives aux réservoirs de biodiversité, que l'implantation des serres démontables devra être justifiée au regard de la nécessité des installations par rapport à l'exploitation agricole sur site.
Poursuite de l'effort de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers jusqu'à -50% à l'horizon 2031.	MACS, dans l'attente de la révision générale du PLUi, s'est engagée dans une démarche de sobriété foncière pour explorer comment décliner cette ambition de manière adaptée aux villes et villages de l'intercommunalité et de manière acceptable pour les habitants. Lauréate d'un appel à manifestation d'intérêt de l'ADEME (avec 21 autres territoires), MACS a travaillé pendant deux ans avec l'agence d'urbanisme, le CEREMA et un cabinet d'architectes urbanistes. Ces travaux alimenteront la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) puis du PLUi.
Intégrations à prévoir dans la prochaine révision du PLUI : déclinaison du programme local de l'habitat (PLH) n°3 sur logement locatif et régulation des locations de courte durée/résidences secondaires, réflexion concertée pour les changements de destination des bâtiments agricoles, assainissement des eaux usées et effets de la variabilité saisonnière, harmonisation et amélioration des règles architecturales, harmonisation et justification des règles d'emprise au sol.	À aborder avec les élus pour intégration dans la révision du SCoT en cours, puis dans la future révision générale du PLUi.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié en ligne le 30/06/2025
ID : 040-244000865-20250624-DEL81-DE

Lancement d'une réflexion à l'échelle de MACS pour instaurer un régime de protection écologique ou paysagère des zones boisées avec la mise en place d'une politique ambitieuse de préservation de l'arbre et du paysage (Plan de Paysage et de Biodiversité), avec l'appui d'associations.	À aborder avec les élus pour intégration dans la révision du SCoT en cours puis dans la future révision générale du PLUi.
Organisation de réunions publiques en amont des projets	L'intercommunalité comme les communes déploient déjà des temps de dialogue citoyen lors de l'élaboration de documents stratégiques communautaires, de la réalisation d'études urbaines/plans de référence ou de la conception de projets.
Seignosse Le Penon et aménagement Cœur de Penon Dans l'hypothèse où la participation du public serait insuffisante [à la concertation organisée du 11 au 26 avril 2025], la collectivité devra engager un dialogue spécifique avec les pétitionnaires ayant exprimé un intérêt ou des inquiétudes à propos de cet aménagement dans le cadre de cette enquête.	Il est rappelé que la modification n°4 du PLUi n'a pas apporté d'évolutions significatives sur ce secteur. C'est dans le cadre de la modification n°3 de 2023 que la réalisation d'un projet résidentiel sur l'avenue de Chambrelent a été intégrée. Cette évolution était issue d'un plan guide réalisé en 2022 en concertation avec la population à travers 6 temps de concertation organisés de juillet 2021 à février 2022 (réunions publiques, table longue sur l'espace public, table ronde avec les commerçants, forum d'approfondissement). La concertation récemment relancée par la Mairie de Seignosse a pour objectif d'approfondir de manière concertée le projet Cœur du Penon, jusqu'à présent à l'état de plan-guide, via le travail de conception d'une équipe de maitrise d'œuvre. Pour ce faire, la première étape dite de diagnostic s'est organisée autour de déambulations ouvertes au public dans la station, qui ont permis de recueillir les avis de 55 participants. Un questionnaire a également été mis en ligne, totalisant 390 réponses. Enfin, des entretiens avec les commerçants ont été organisés, ayant permis de réaliser à ce jour 33 rencontres. Une maison du projet sera inaugurée en début d'été pour continuer à informer les habitants de l'avancement du projet. Enfin, une seconde phase de concertation est prévue au stade AVP, basée sur des ateliers de travail à partir de scenarii. Toutes les conditions sont donc déployées pour favoriser l'émergence d'un projet partagé avec les habitants et usagers. **Ainsi, la plus-value des actions d'échanges demandées, organisées par MACS, semble maigre au regard des actions précédemment engagées par la commune**.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié en ligne le 30/06/2025
ID : 040-244000865-20250624-DEL81-DE

Soorts-Hossegor • Emplacement réservé (parcelle AB204) : justifier l'emplacement réservé et organiser une réunion entre la commune, MACS et le propriétaire, à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner en co-construction le projet. • Veiller, par le biais des services instructeurs de la commune ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles, particulièrement sur l'îlot des landais. • Porter une vigilance particulière aux dérogations soumises à l'accord de l'ABF, qui devront être clairement justifiées et motivées pour garantir transparence et équité.	• La communauté de communes a déjà rencontré les propriétaires concernés, tout comme la Mairie à plusieurs reprises. La CAA de Bordeaux a rendu son arrêt le 6 mai 2025, tendant à l'annulation de cet emplacement réservé. MACS se conformera à cette décision et modifiera le PLUi en conséquence. La tenue d'une réunion avec le propriétaire concerné n'est plus nécessaire. • La Mairie dans ses pouvoirs de police et dans sa compétence en matière de délivrance des permis de construire, veillera à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées, particulièrement sur l'îlot des landais. • Comme toute délivrance de permis au sein du Site Patrimonial Remarquable, l'accord de l'ABF sera sollicité et motivé concernant des éventuelles dérogations aux règles de recul édictées dans le PLUI, en conformité avec cette service d'utilité publique et en toute transparence et équité.
Soustons Compléter le rapport de présentation et les documents graphiques pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG	Le dossier d'approbation de la modification n°4 du PLUi est mis à jour concernant les PAPAG, les documents graphiques les intégrant et le livre 2 du rapport de présentation relatif à la justification des choix.

L'annexe n° 2 de la présente porte à la connaissance le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice, ainsi que les annexes versées par MACS dans son mémoire en réponse au PV de synthèse.

4.2 Prise en compte des observations émises durant l'enquête publique

L'ensemble des observations et les avis recueillis auprès du public ont amené à :

- confirmer les besoins de rectification de malfaçons cartographiques ;
- renoncer à la protection de bâtis recensés dans le projet de modification n°4, sans valeur patrimoniale avérée ;

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié en ligne le 30/06/2025
ID : 040-244000865-20250624-DEL81-DE

- modifier les règles de recul pour favoriser l'insertion urbaine et paysagère d'un projet ;
- mettre à jour le schéma d'aménagement d'une OAP à vocation d'habitat en zone à urbaniser ;
- ajuster le secteur à plan masse de l'îlot des Landais à Soorts-Hossegor
- mettre à jour des emplacements réservés en terme de destination ou de largeur ;
- mettre en cohérence les destinations autorisées avec les activités existantes ou avec des mutations récentes ;
- mettre en cohérence une OAP en zone urbaine avec le projet défini en concertation avec la Mairie ;
- préciser l'application des règles de stationnement pour le changement de destination d'hôtel en habitation ;
- autoriser le changement de destination de grange ;
- encadrer les travaux de rénovation liés aux changements de destination de bâtis à l'abandon édifiés avant 1943 dans les zone N ou A des communes littorales ;
- réduire le périmètre d'un STECAL Tourisme.

L'annexe n° 2 de la présente porte à la connaissance le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice, l'ensemble des observations émises ainsi que les annexes versées par MACS dans son mémoire en réponse au PV de synthèse.

4.3 Prise en compte des avis des communes

La prise en compte des observations émises a permis de compléter le projet de modification n° 4 du PLUi, en cohérence avec les objectifs poursuivis :

- abandon de la mutation de zones constructibles en zones inconstructibles ;
- ajustement des règles d'emprise au sol quant à leurs modalités d'application, à la rectification de secteurs non réglementés ou à leur augmentation ;
- ajustement des règles d'implantation ;
- ajustement des dispositions de mixité urbaine pour favoriser l'émergence de projets ;
- diversification des objectifs de production de logement social en zone U, en incluant l'accession sociale ;
- réduction ou suppression des emplacements réservés ;
- évolutions relatives à la qualité architecturale ;
- compléments apportés aux inventaires relatifs à la protection du patrimoine bâti ;
- évolutions en faveur de la qualité paysagère des zones urbaines ;
- correction de malfaçons cartographiques ;
- création d'une OAP en zone urbaine ;
- adaptation des OAP : densité et formes urbaines, conditions d'accès, échéancier ;
- réduction d'un STECAL destiné aux activités de sports et de loisirs ;
- suppression de changements de destination en zone A ou N ;
- évolutions des règles en zone agricole ou naturelle (interdiction de bâtiments agricoles, harmonisation de l'aspect extérieur des constructions/clôtures).

4.4 Prise en compte des avis des personnes publiques

La phase de consultation des personnes publiques et de l'autorité environnementale a permis de :

- apporter de justifications complémentaires concernant les incidences de certaines évolutions (rectification de malfaçons cartographiques liées à la trame verte, création d'emplacements réservés et d'un STECAL, volume de logements potentiels augmenté de +500 et capacités de traitement des STEP, gestion des eaux pluviales) ;
- encadrer les conditions d'implantation des serres démontables en réservoirs de biodiversité.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié en ligne le 30/06/2025
ID : 040-244000865-20250624-DEL81-DE

- rajouter une condition concernant l'autorisation des changements de destination en zone agricole, ne devant pas générer de conflits d'usages.
- améliorer la rédaction de dispositions du règlement sur la prise en compte des risques (incendie, inondation) ;
- abandonner la rectification de certaines malfaçons cartographiques liées à la trame verte ;
- compléter les plans réglementaires liés aux PAPAG et le rapport présentation quant à la création de PAPAG et leurs justifications ;
- compléter les nouvelles OAP de Capbreton concernant la prise en compte des risques littoraux, la rédaction liée à l'aspect architectural et leurs situations en espace proche du rivage ;
- apporter des clarifications dans le nouveau secteur à plan masse de Soorts-Hossegor.

L'annexe n°3 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.

Les annexes n°4 et suivantes comportent le projet de PLUi modifié prêt à être soumis au conseil communautaire pour approbation. Elles sont consultables sur ce lien : https://cloud.cc-macs.org/index.php/s/be9cpM3QoRqkxA2

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

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/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n 20200227D05B en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

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 ;

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié en ligne le 30/06/2025
ID : 040-244000865-20250624-DEL81-DE

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 la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20230627D06B en date du 27 juin 2023 portant approbation de la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du président n° 20240711A15 en date du 11 juillet 2024 prescrivant la modification n°4 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

Vu la notification en date du 8 octobre 2024 du projet de modification n° 4 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, le Centre régional de la propriété forestière, la CDPENAF et les communes de Saubrigues, Saubusse, Angresse et Azur;

VU les avis assortis d'observations de la part de la DDTM, de la Chambre d'Agriculture, de l'UDAP et des communes d'Angresse, Bénesse-Maremne, Capbreton, Labenne, Magescq, Messanges, Moliets, Orx, Seignosse, Saint-Geours-de-Maremne, Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Jean-de-Marsacq, Saubion, Soorts-Hossegor, Soustons, Tosse, Vieux-Boucau ;

VU l'avis 2024ACNA135 formulé le 4 décembre 2024 par la mission régionale d'autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, accordant une dispense d'évaluation environnementale ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20250130D06D en date du 30 janvier 2025 décidant de ne pas soumettre le projet de modification n°4 du PLUi à évaluation environnementale ;

VU la décision n° E24000113/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 décembre 2024 désignant Madame Marion THENET en qualité de commissaire enquêtrice et Madame Liliane OTAL en qualité de commissaire enquêtrice suppléante ;

VU l'arrêté du président en date du 11 février 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

VU les observations du public émises lors de l'enquête publique qui s'est tenue du jeudi 6 mars 2025 au mardi 8 avril 2025, pour une durée de 34 jours ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable avec réserves de la commissaire enquêtrice rendu le 6 mai 2025, tels qu'annexés à la présente ;

VU le projet de modification n° 4 de PLUi et ses annexes ;

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié en ligne le 30/06/2025
ID : 040-244000865-20250624-DEL81-DE

CONSIDÉRANT les modifications apportées au projet de modification n° 4 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 26 mai 2025 ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE DE :

- approuver le projet de modification n° 4 du PLUi de la Communauté de communes MACS, tel qu'annexé à la présente,

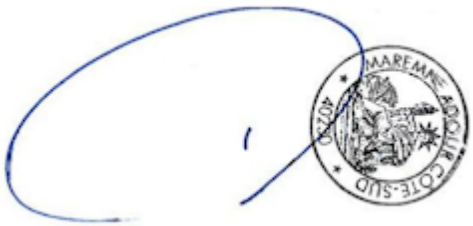
- prendre acte que la présente délibération d'approbation de la modification n°4 du PLUi de la Communauté de communes MACS sera affichée, conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, pendant un mois au siège de la Communauté de communes, ainsi qu'en mairies ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

- prendre acte de la publication de la présente ainsi que des documents sur lesquels elle porte sur le portail national de l'urbanisme, conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme,

- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toute formalité et à signer tout acte nécessaire 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 24 juin 2025

Le président,
Pierre Froustey