

Arrêté n° 20260701A57

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 6 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 le code de l'environnement et notamment les dispositions du chapitre III et du titre II du livre 1^{er} ;

VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU le décret n°2021-837 du 29 juin 2021 portant diverses réformes en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement ;

VU le décret n° 2024-742 du 6 juillet 2024 portant diverses dispositions d'application de la loi industrie verte et de simplification en matière d'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/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, 28 mars 2024, 24 juin 2025 et 4 février 2026 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° 20260427A28 en date du 27 avril 2026 portant délégation de fonctions et de signature à M. Jean-François Monet, neuvième vice-président, en matière de pilotage, d'animation et de 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 Bourgeon de Benesse-Maremne) ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20230627D06B en date du 24 juin 2025 portant approbation de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20250624D45 en date du 24 juin 2025 portant approbation de la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n°20251204D29 en date du 4 décembre 2025 portant approbation de la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n°20260204D15 en date du 4 février 2026 portant approbation de la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n°20260204D12 en date du 4 février 2026 portant approbation de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n°20260625D42 en date du 25 juin 2026 portant approbation de la modification n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n°20260625D43 en date du 25 juin 2026 portant approbation de la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n°20260625D44 en date du 25 juin 2026 portant approbation de la révision allégée n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n° 6 porte sur la nécessité de :

- Exécuter l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 06 mai 2025 concernant l'annulation partielle des OAP à vocation d'habitat et/ou mixte en proposant une formulation moins impérative de ces dernières ;
- Procéder à la création de nouveaux secteurs de PAPAG ainsi qu'à la levée d'un PAPAG et conjointement à l'instauration de nouvelles dispositions d'urbanisme à Benesse-Maremne ;
- Supprimer des emplacements réservés sur les communes de Soorts-Hossegor, Soustons et Orx, à la suite d'acquisition, ou d'une renonciation à acquisition ou à l'évolution des besoins ;
- Instaurer ou modifier des emplacements réservés afin :
 - o de favoriser le développement des modes de déplacements doux et collectifs ;
 - o de conforter l'attractivité et la diversité des activités de centre-bourg ;
 - o de conforter la présence d'équipements publics dans les centre-bourg ;
 - o de répondre aux besoins en stationnement ;
- Mettre à jour les OAP selon leur degré d'achèvement et ajuster en conséquence le règlement graphique en intégrant en zone Urbaine les OAP achevées ;
- Création de zone Naturelle indicée afin de permettre l'évolution d'activités économiques de restauration existantes et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes au sein de zone Naturelle indicée ;
- Instaurer un linéaire commercial à Josse ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine afin de conforter l'attractivité, et la diversité des activités de centre-bourg ou de permettre la mutation de site vacant ;
- Renforcer les exigences en matière de production de logements sociaux ;
- Adapter les dispositions du PLUi relatives à la production photovoltaïque afin de tenir compte des contraintes économiques, techniques et des capacités d'autoconsommation des projets ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale...) ;
- Clarifier des dispositions du règlement écrit relatives aux annexes ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;
- Clarifier la prise en compte du risque feu de forêt dans le cas des bâtis boisés en zone Urbaine ;
- Faire évoluer les règles des Espaces de Pleine Terre à Seignosse pour renforcer leur lisibilité, leur qualité et supprimer les effets de seuil ;
- Améliorer la gestion des mobilités (stationnement, accès) ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural (Capbreton, Labenne, Seignosse, etc...) ;
- Mettre à jour la liste des éléments bâtis patrimoniaux à protéger ;
- Préciser les modalités d'identification de la trame bleue dans le règlement écrit et les OAP pour garantir leur conformité à la réalité du terrain ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets ;
- Créer de nouvelles OAP en densification urbaine afin de favoriser un réaménagement qualitatif des secteurs concernés ;
- Adopter une démarche de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) ;

- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et Naturelle, au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié en ligne le 02/07/2026

ID : 040-244000865-20260701-20260701A57-AR



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 ;

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 ;

CONSIDÉRANT en conséquence que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification ;

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

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi de MACS sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, 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} – Engagement de la procédure de modification

Conformément à l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun n° 6 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud est engagée.

Article 2 – Objets de la modification n°6 du PLUi

Le projet de modification aura pour objet les objectifs suivants :

- Exécuter l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 06 mai 2025 concernant l'annulation partielle des OAP à vocation d'habitat et/ou mixte en proposant une formulation moins impérative de ces dernières ;
- Procéder à la création de nouveaux secteurs de PAPAG ainsi qu'à la levée d'un PAPAG et conjointement à l'instauration de nouvelles dispositions d'urbanisme à Benesse-Maremne ;
- Supprimer des emplacements réservés sur les communes de Soorts-Hossegor, Soustons et Orx, à la suite d'acquisition, ou d'une renonciation à acquisition ou à l'évolution des besoins ;
- Instaurer ou modifier des emplacements réservés afin :
 - o de favoriser le développement des modes de déplacements doux et collectifs ;
 - o de conforter l'attractivité et la diversité des activités de centre-bourg ;
 - o de conforter la présence d'équipements publics dans les centre-bourg ;
 - o de répondre aux besoins en stationnement ;
- Mettre à jour les OAP selon leur degré d'achèvement et ajuster en conséquence le règlement graphique en intégrant en zone Urbaine les OAP achevées ;
- Création de zone Naturelle indicée afin de permettre l'évolution d'activités économiques de restauration existantes et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes au sein de zone Naturelle indicée ;
- Instaurer un linéaire commercial à Josse ;
- Instaurer un linéaire commercial à Josse ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine afin de conforter l'attractivité, et la diversité des activités de centre-bourg ou de permettre la mutation de site vacant ;
- Renforcer les exigences en matière de production de logements sociaux ;
- Adapter les dispositions du PLUi relatives à la production photovoltaïque afin de tenir compte des contraintes économiques, techniques et des capacités d'autoconsommation des projets ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale...) ;
- Clarifier des dispositions du règlement écrit relatives aux annexes ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;

- Clarifier la prise en compte du risque feu de forêt dans le cas des bâtis bâtis en zone Urbaine ;
- Faire évoluer les règles des Espaces de Pleine Terre à Seignosse pour reclasser les bâtis en zone Urbaine et supprimer les effets de seuil ;
- Améliorer la gestion des mobilités (stationnement, accès) ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural (Capbreton, Labenne, Seignosse, etc....) ;
- Mettre à jour la liste des éléments bâtis patrimoniaux à protéger ;
- Préciser les modalités d'identification de la trame bleue dans le règlement écrit et les OAP pour garantir leur conformité à la réalité du terrain ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets ;
- Créer de nouvelles OAP en densification urbaine afin de favoriser un réaménagement qualitatif des secteurs concernés ;
- Adopter une démarche de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) ;
- 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 ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié en ligne le 02/07/2026

ID : 040-244000865-20260701-20260701A57-AR



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

- Règlement écrit et ses annexes
- Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Documents graphiques
- Rapport de présentation
- Annexes du PLUi

Article 3 – Notification aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 6 du PLUi sera notifié aux personnes associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées.

Article 4 – Modalités d'approbation conformément à l'article L. 153-41

A l'issue des dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, 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 – Publicité et publication du présent arrêté

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 Marenne 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 6 – Exécution et voies de recours

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

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

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau 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 1^{er} juillet 2026

**Le vice-président,
Par délégation
Jean-François MONET**