Département des Landes

Révision allégée n°3 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud

Conclusions motivées

Commissaire enquêteur : Michel Dabadie **8 septembre 2025**

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet le projet de révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS) portant sur la commune d'Angresse.

Préambule historique

Prescrit par délibération en date du 17 décembre 2015 le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes MACS a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 27 février 2020.
Afin d'ajuster le document dans sa partie réglementaire mais également de préciser des projets par des modifications d'OAP, de rectifier des erreurs matérielles ou encore d'intégrer des servitudes d'utilité publique, la collectivité l'a fait évoluer par différentes procédures :

- Modification simplifiée (n°1) approuvée le 6 mai 2021
- Deux modifications de droit commun (n°1 et 3) approuvées les 24 mars 2022 et le 27 juin 2023
- Abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Màa, pour une application juridictionnelle nécessitant modification du zonage
- Mise à jour (n°1) opposable au 21 octobre 2021 pour l'actualisation de la liste et des plans des servitudes d'utilité publique du secteur du Bourret Boudigau
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi 26(n°1) approuvée le 24 mars 2022 pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque flottante à Sainte Marie de Gosse.

La Communauté de communes a prescrit une procédure de révision allégée n°3 le 26 juin 2024 pour la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) à vocation culturelle sur la commune d'Angresse. Cette révision allégée est l'objet de cette enquête publique

Nature et caractéristiques du projet

Le projet consiste en la création d'un STECAL à vocation culturelle en zone naturelle sur la commune d'Angresse. Ceci à la demande de la commune d'Angresse.

La création de ce secteur concerne les parcelles AL58 et 54 en partie sur une superficie de 6300 m^2. .Il est à noter que 4280 m2 sont déjà artificialisés dont 1523 m2 par des bâtiments

Le site est actuellement dédié à un espace de création artistique et de réserves d'œuvre d'art. Le bâtiment existant, vestige d'une activité artisanale de BTP précédente, permet de présenter les œuvres de Lydie Arickx mais doit évoluer pour créer les conditions adéquates de conservation et d'exposition.

Ces œuvres sont de multiples formats, représentant toute une vie de création.

Le projet est décrit comme un centre d'art vivant autour de l'œuvre de Lydie Arickx. Il s'accompagne d'un espace muséal qui permet la présentation des œuvres majeures de l'artiste.

Le projet de création d'un STECAL à vocation culturelle est compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

La création du STECAL :

- N'entrainera pas de coûts supplémentaires en termes d'équipements, de services publics et de réseaux ;
- Ne sera pas consommatrice de terres cultivables, préjudiciable à la qualité des paysages, et source de difficultés pour l'économie agricole en raison de la proximité qu'elle entraine entre exploitations agricoles et constructions non agricole ;

- En zone naturelle respectera l'intégralité de la trame Bleue ;

- Restera exceptionnelle dans le sens où elle participe à la politique de maillage culturel du territoire ;

- N'impactera pas de site NATURA 2000

- Concernera un site déjà imperméabilisé, stabilisé en enrobé et béton. Des entrepôts ont été érigés pour protéger et stocker le matériel de la société précédente (activité de BTP), et de stationnements.

Dates de l'enquête et publicité :

L'enquête publique a été ouverte durant 32 jours consécutifs du lundi 28 juillet 2025 à 9h au jeudi 28 août 2025 à 18h inclus.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public :

A la mairie d'Angresse les :
Lundi 28 juillet 2025 de 9h à 12h
Jeudi 28 août 2025 de 15h à 18h

Au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud le :
Mercredi 20 août de 14h30 à 17h30

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier, ainsi qu'un registre, étaient à la disposition du public à la mairie d'Angresse et au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, aux heures d'ouverture au public des services :

Le dossier complet était aussi consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : https://www.registre-dematerialise.fr/6438

Le dossier d'enquête publique était également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie d'Angresse et au siège de la Communauté de communes MACS aux heures d'ouverture des services au public.

Le public pouvait consigner ses observations et propositions directement sur les registres d'enquête publique mis à sa disposition à la mairie d'Angresse et au siège de la Communauté de communes MACS, durant toute la durée de l'enquête publique.

Les observations et propositions écrites du public sur ce projet pouvaient être également adressées pendant la durée de l'enquête publique :

- Soit par voie postale à la Communauté de communes MACS, service urbanisme/PLUi, allées des camélias BP44, 40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse, siège de l'enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur.
- Soit sous format électronique, sur le registre numérique dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : https:/www.registre-dematerialise.fr/6438
- Soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6438@registre-dematerialise.fr

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Ayant constaté :

- Que le Président de la Communauté de communes MACS a respecté les règles et procédures prévues pour une révision allégée du PLUi ;

- Que le dossier mis à la disposition du public au siège de la Communauté de communes MACS, à la mairie d'Angresse sur papier et sur un site informatique était bien présenté, bien structuré et de lecture facile ;

- La large information du public par voie d'affichage et par numérique pour l'informer de l'enquête publique ;

- Que les services de la mairie d'Angresse et de communauté de communes MACS ont mis à la disposition du commissaire enquêteur une salle permettant ainsi un accueil satisfaisant du public ;

- Que l'enquête s'est déroulée sans incident.

Ayant consulté :

- Mme Carole Albouze , responsable du PLUi à la Communauté de communes MACS
-
- Mme Djaemila Bodéouarou, assistante PLUi à la Communauté de commune MACS ;

- M. Jean Etcheverry chargé de mission urbanisme à la Communauté de commune MACS ;

- M. Sardeluc, Maire d'Angesse ;

- Mme Lydie Arick propriétaire des parcelles concernées par le changement de classement dans le PLUi.

Ayant analysé :

- Le dossier soumis à l'enquête composé de documents lisibles, compréhensibles et faciles de lecture ;

- La seule observation déposée par le public. Celle-ci a été notée sur le registre numérique et est favorable au projet ;

- Les avis des personnes publiques associées..Celles qui se sont exprimé ont émis un avis favorable

Considérant que la création de cette STECAL culturelle :

N'aura aucune incidence sur l'activité agricole. Aujourd'hui ces parcelles (AL 58 et AL 54) sont en très grande partie imperméabilisées (bâtiments et zones de parking) et que les zones non imperméabilisées sont extrêmement réduites. Ces parcelles ne sont absolument pas propices à l'activité agricole et ce changement de classement n'a pas incidence sur l'activité agricole. De plus cette STECAL culturelle ne créera pas de gêne pour les exploitations agricoles environnantes ;

Ne va pas augmenter sensiblement les surfaces artificialisées du PLUi. En effet en raison de l'activité économique antérieure la surface de la STECAL est en très grande partie déjà artificialisée ;

Comme l'indique la MRAe, n'aura pas d'incidence sur l'environnement, les deux parcelles concernées étant déjà fortement artificialisées ;

Va permettre à la propriétaire de ces parcelles de restaurer d'importants bâtiments construit pour l'activité antérieure de BTP et de les valoriser ;

S'inscrit dans une volonté de la communauté de communes MACS d'assurer un maillage culturel sur son territoire et de valoriser les richesses et compétences présentes localement ;

Permettra la conservation d'œuvre artistiques, (environ 3000 peintures et sculptures) reconnue nationalement, et à l'étranger ;

Permettra au public qui visitera ce site culturel de connaitre et de se faire une opinion sur des œuvres reconnues ;

Dans le projet ne répond pas aux dispositions de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme qui fixe des critères de délimitation. Il est nécessaire qu'une règle claire d'emprise au sol soit définie pour respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Compte tenu de ces différents éléments, j'émets un avis favorable sur le projet, de révision allégée n°3 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS) tel qu'il est présenté dans le cadre de cette enquête publique.

Cet avis favorable est assorti d'une réserve :

Pour respecter les dispositions de l'article L.151-13 du code de l'environnement il est nécessaire de fixer une règle claire d'emprise au sol sur cette STECAL. Comme le préconise la CDPENAF le commissaire enquêteur demande de réglementer l'emprise au sol du bâti à 60%.

Fait le 8 septembre 2025

Le Commissaire enquêteur,

Michel Dabadie