



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD  
SÉANCE DU 28 NOVEMBRE 2024 À 18 HEURES 30  
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :  
en exercice : 58  
présents : 39  
absents représentés : 13  
absents excusés : 6

CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU 28 NOVEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit du mois de novembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 20 novembre 2024, 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, Jean-Luc ASCHARD, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Valérie CASTAING-TONNEAU, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUËDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Isabelle LABEYRIE, Pierre LAFFITTE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Eric LARROQUETTE (suppléant de M. Eric LAHILLADE), Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Virginie VAN PEVENAGE, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD.

Absents représentés :

Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Francis BETBEDER a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, Mme Géraldine CAYLA a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUËDE, Mme Frédérique CHARPENEL a donné pouvoir à Mme Isabelle MAINPIN, Mme Nathalie DARDY a donné pouvoir à Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Gilles DOR a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Cédric LARRIEU, M. Olivier GOYENECHÉ a donné pouvoir à M. Régis DUBUS, M. Patrick LACLÉDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, Mme Marie-Thérèse LIBIER a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO a donné pouvoir à Mme Armelle BARBE, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Jérôme PETITJEAN a donné pouvoir à Mme Véronique BREVET.

Absents excusés :

Madame Séverine DUCAMP, Messieurs Henri ARBEILLE, Lionel CAMBLANNE, Alain CAUNÈGRE, Olivier PEANNE, Mickaël WALLYN.

Secrétaire de séance : M. Dominique DUHIEU.

**OBJET : URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) - BILAN DE LA CONCERTATION DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLUI RELATIVE À LA LOI ELAN**

**Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET**

Par délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).



Par arrêté du Président en date du 12 novembre 2021, une procédure de modification n° 2 du PLUi a été prescrite afin de décliner précisément les notions d'agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) définis dans le SCoT ainsi que d'adapter les dispositions réglementaires au sein des zones constructibles pour préserver la qualité environnementale et paysagère des sites et les caractéristiques du bâti existant.

## 1. LE PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLUi

Le projet de modification n° 2 du PLUi s'inscrit dans la mise en œuvre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, qui introduit un léger assouplissement dans l'application de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral. Désormais, dans les communes littorales, l'urbanisation peut s'étendre non seulement en continuité immédiate des agglomérations et villages existants, mais aussi par densification, en comblant les dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés, sous conditions strictes.

La modification simplifiée n° 1 du SCoT, adoptée le 28 septembre 2023 par le conseil communautaire, a défini les critères d'identification et de localisation de ces secteurs. La modification n° 2 du PLUi a pour objectif de traduire cette délimitation à l'échelle des parcelles et de fixer les règles d'urbanisme permettant la densification tout en préservant la qualité environnementale et paysagère.

En parallèle, le SCoT a ajusté les définitions des « Agglomérations » et « Villages ». Cette seconde modification du PLUi vise à intégrer cet ajustement pour assurer une cohérence entre les deux documents et garantir la bonne application des lois Littoral et ELAN.

Bien que les orientations du SCoT concernant les « Agglomérations » et « Villages » soient déjà largement prises en compte par le PLUi (lieux de délimitation des principales zones urbaines, des zones à urbaniser délimitées dans les prolongements de ces zones urbaines, la protection des grands espaces naturels et forestiers par le zonage et/ou d'autres dispositifs), des ajustements sont nécessaires pour garantir une pleine compatibilité avec le SCoT concernant le principe de continuité de l'urbanisation et la protection d'espaces naturels visés par la Loi Littoral ou d'intérêt local.

Ainsi les modifications suivantes sont apportées concernant les « Agglomérations » et « Villages » :

- reclassement en zone N de terrains qui ne sont pas en continuité avec l'urbanisation existante des « Agglomérations » et « Villages »,
- renforcement de la protection sur des espaces d'intérêt naturel,
- renforcement de la protection d'espaces dunaires situés entre urbanisation et océan.

De plus, les orientations du SCoT concernant les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sont déjà en grande partie en vigueur dans le PLUi (secteurs déjà en zones urbaines à l'exception du secteur de Caliot-Camentron à Messanges, aucune zone à urbaniser (AU) sur ces secteurs, protections des grands espaces naturels et du patrimoine local déjà existantes dans le PLUi) mais des éléments demeurent à renforcer et à compléter.

Il convient ainsi d'apporter des modifications afin de resserrer les zones urbaines existantes, de définir celles-ci sur le secteur de Caliot-Camentron, de renforcer la protection des espaces naturels et boisés d'intérêt local, de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qualitatives sur les quartiers agroforestiers (Maâ et Caliot) et d'identifier clairement les SDU avec un cadre réglementaire spécifique, conforme aux critères législatifs.

Ainsi des modifications sont apportées sur les secteurs suivants :

- le quartier de Maâ (zonage et orientations de l'OAP)
- les ilots urbanisés autour de Moliets-Plage
- le quartier de Caliot-Camentron à Messanges (zonage et orientations de l'OAP)
- le secteur du Château d'eau à Soustons
- les ilots urbanisés autour du golf de Seignosse
- le secteur du Collège à Labenne

En lien avec ces éléments, des modifications sont apportées au règlement écrit par la création d'un nouveau cadre réglementaire de destinations autorisées, limitées ou interdites en SDU :

- vocations logements ou équipements,
- extension possible des activités existantes, sans nuisances pour le voisinage,
- interdiction d'extension du périmètre bâti et de modification significative des caractéristiques du secteur,
- obligation d'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ...



Au-delà de ces éléments, diverses modifications sont apportées au PLUi :

- l'identification de « Secteurs de non extension de l'urbanisation »
  - o Définition d'un nouveau cadre réglementaire pour les terrains classés en zone Urbaine, mais situés en dehors des périmètres d'« Agglomération », de « Village » ou de « SDU »,
  - o Une application claire du cadre fixé par la Loi Littoral : sur ces terrains, seule est permise l'extension (= agrandissement) des constructions existantes,
  - o 12 situations de terrains identifiées à ce titre, d'habitat, activités, tourisme ou équipements, qui couvrent un total d'environ 60 hectares à Moliets, Messanges, Soustons, Seignosse et Labenne).
- la présence de nouvelles dispositions au règlement écrit pour les « Secteurs de non extension de l'urbanisation »,
- la prise en compte du jugement du tribunal administratif du 27 juin 2023, qui fait suite à des recours contre certaines dispositions réglementaires du PLUi, liée à l'application de la Loi Littoral. Ce jugement vise uniquement à renforcer la protection des espaces naturels et forestiers sur quatre sites situés à Capbreton, Soorts-Hossegor et Soustons.

Ainsi au global, la modification n° 2 renforce la maîtrise de l'urbanisation et la protection de l'environnement à plusieurs égards :

- environ 50 ha retirés des zones Urbaines
- création ou extension de trames de protections des espaces naturels et boisés sur près de 51 ha (hors prise en compte des jugements)
- création de zone Urbaine à Messanges, sur des terrains déjà largement bâtis et qui s'accompagne de dispositifs protecteurs (Couvert boisé protégé, Corridors en pas japonais - surfaces naturelles protégées, Arbres remarquables protégés)
- maîtrise de l'urbanisation sur les quartiers agroforestiers au travers des OAP
- introduction d'un cadre réglementaire clair pour les SDU et l'interdiction de l'extension de l'urbanisation.

La modification n° 2 permet ainsi de mieux inscrire le PLUi dans la hiérarchie des normes d'urbanisme et d'environnement avec une conformité renforcée avec la Loi Littoral et son évolution au travers de la Loi ELAN, une pleine articulation avec les orientations du SCoT en vigueur et la nécessaire prise en compte de jugements, permettant de renforcer la maîtrise de l'urbanisation et la protection de l'environnement.

## 2. LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DU PUBLIC

Le choix de la réalisation d'une évaluation environnementale a rendu obligatoire l'organisation d'une concertation préalable dans le cadre du projet de modification n° 2, conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Cette phase de concertation s'est déroulée en deux temps :

- 1<sup>ère</sup> phase entre mai 2022 et mars 2023,
- 2<sup>ème</sup> phase entre août et septembre 2024 suite à l'approbation de la modification simplifiée n° 1 du SCoT et des avancées de la démarche ainsi que des éléments permettant de nourrir les échanges sur la déclinaison des objectifs dans le PLUi.

Dans le cadre de cette modification, le conseil communautaire du 25 novembre 2021 a défini et mis en place les modalités de concertation suivantes :

Moyens d'information :

- un dossier de concertation comportant les éléments de compréhension sur les objectifs des modifications envisagées qui concernent les 8 communes littorales disponible via le site internet de MACS, dans un espace dédié à cette procédure, et au format papier au siège de MACS et dans chacune des 8 mairies des communes littorales. Ce dossier étant complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- des informations sur la démarche publiées dans le bulletin MACS d'INFOS et dans les bulletins municipaux ;
- une réunion d'information pour le grand public organisée pour présenter les objectifs de la modification et les traductions envisagées. Cette réunion se tiendra le cas échéant sous la forme d'une visioconférence en fonction des contraintes et obligations sanitaires applicables à la date concernée.

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- un registre de concertation dématérialisé accessible via le site internet de MACS permettant à tous de formuler des observations ou d'insérer des contributions ;
- un registre papier destiné au recueil des observations et contributions de toute personne intéressée mis à la disposition du public dans les 8 mairies des communes concernées et à MACS aux jours et heures d'ouverture au public habituels ;



- la possibilité d'adresser un courrier manuscrit à Monsieur le Président, en précisant en objet « concertation publique préalable de la modification n° 2 du PLUi » - Service urbanisme – Allée des Camélias - BP 44 - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse ;
- la possibilité d'adresser un mail à partir du registre dématérialisé, permettant de formuler observations et contributions ;
- la possibilité de s'exprimer de manière directe lors de la réunion publique d'information organisée par MACS.

Lors des deux phases de concertation, le projet de modification n° 2 du PLUi a suscité une forte mobilisation du public. La première phase a recueilli 19 observations, tandis que la seconde en a comptabilisé 34. Cette concertation préalable a atteint les objectifs de moyens d'informations et d'expression, permettant ainsi :

- d'orienter certaines contributions vers une procédure de révision du PLUi, car hors de portée d'une simple procédure de modification : demande de création de terrains constructibles, remise en cause d'un permis délivré, demande de suppression d'un espace boisé classé, gestion des problèmes de congestion et soutien aux mobilités fluides et actives, protection des zones humides et de la biodiversité, gestion des inondations, etc.
- d'apporter des réponses aux oppositions exprimées par des associations et des riverains sur certains secteurs : le Penon à Seignosse (opposition à la densification), à Messanges (demande d'abandon d'une zone 1AU) et à Soustons Plage (demande d'abandon d'une zone 2AU).
- de rappeler les impacts très limités en termes d'urbanisation du projet de modification n° 2 face aux inquiétudes concernant la densification des SDU (destruction de l'environnement et du cadre de vie, pas une réponse adéquate aux enjeux du logement abordable et à l'année, à implanter à proximité des services et équipements)
- d'éclaircir certaines notions (délimitation des agglomérations, limites strictes d'agglomérations et de villages)
- de prendre en compte une contribution de la SEPANSO concernant l'extension de protections littorales en zone Naturelle (espaces naturel remarquable, espace boisé significatif), en accord avec la commune de Soustons.

Les réunions d'information ont également été des moments privilégiés d'échanges et de partages.

L'analyse des observations émises et les réponses fournies au grand public ont permis de :

- clarifier le rôle du PLUi notamment en orientant certaines contributions vers une future révision du PLUi ;
- rappeler la portée des évolutions envisagées, en soulignant que tout ne peut pas être intégré dans le cadre de cette procédure de modification n° 2 ;
- répondre aux préoccupations exprimées ;
- identifier des points de vigilance sur certains sites ;
- compléter certains éléments suite à une observation émise par la SEPANSO à Soustons ;
- informer sur les prochaines étapes de participation du public qui se poursuivra durant l'enquête publique.

L'annexe de cette délibération présente le bilan de la concertation détaillant les observations formulées, les mesures envisagées, les moyens d'information et d'expression du public durant ces deux phases ainsi que les compléments apportés au dossier de modification n° 2 suite à cette concertation.

Ces modifications ne touchent pas l'économie du projet mis à la disposition du public.

Sont annexés à la présente délibération :

1. le bilan de la concertation (respect des modalités de concertation et réponses aux observations émises) ;
2. les annexes du bilan de la concertation.

L'ensemble des observations émises au cours de la concertation sont consultables sur demande au siège de MACS.

Le projet de modification ainsi établi est donc proposé au conseil communautaire afin de l'arrêter et de tirer le bilan de la concertation.

Les prochaines étapes de la modification n° 2 du PLUi sont :

- la consultation des Personnes Publiques Associées et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale prévue entre novembre 2024 et février 2025,
- une enquête publique prévue entre février et mars 2025,
- une approbation prévue pour avril 2025.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

*VU la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral;*



VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, en particulier son article 42 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-41 à L. 153-44 ;

VU l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme relatif au champ d'application de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme ;

VU les articles L. 103-2 à L. 103-4 et L. 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation préalable du public ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne 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 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 l'arrêté du Président en date du 12 novembre 2021 prescrivant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 25 novembre 2021 définissant les modalités de concertation et les objectifs poursuivis de la modification n° 2 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 la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU le bilan de la concertation de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que le public a pu présenter ses observations et propositions éventuelles au projet de modification n° 2 ;

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

- de tirer le bilan de la concertation préalable du public sur le projet de modification n° 2 du PLUi et arrêter le projet de modification n° 2 du PLUi qui en découle,
- de soumettre le projet de modification n° 2 à l'Autorité Environnementale et notifier le projet aux personnes publiques associées conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

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](http://www.telerecours.fr).

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

À Saint-Vincent de Tyrosse, le 28 novembre 2024

  
Le président,  
Pierre Froustey