

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
du 3 avril au 2 mai 2026

**RÉVISIONS ALLÉGÉES N°2 ET N°5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pascal MONNET
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE DU RAPPORT

DOSSIER A

RAPPORT D'ENQUÊTE

A. CADRE GÉNÉRAL

1. PRÉAMBULE	5
2. OBJETS DE L'ENQUÊTE	5
3. CADRE JURIDIQUE	5
3.1. Les textes.....	5
3.2. Synopsis de la procédure.....	6
4. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES DEUX PROJETS	6
4.1. Contexte.....	6
4.2. Révision allégée n°2.....	8
4.3. Révision allégée n°5.....	11
4.4. Réunion d'examen conjoint.....	12
5. COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER	13
5.1. Révision allégée n°2.....	13
5.2. Révision allégée n°5.....	14

B. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	15
2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	15
3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC	15
3.1. Publicité légale et accès au dossier d'enquête.....	15
3.2. Concertation.....	16
3.3. Organisation et tenue des permanences.....	16
4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	17
5. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE	17
5.1. Transfert et clôture des registres.....	17
5.2. Notification du procès-verbal de synthèse des observations – Mémoire en réponse du porteur du projet.....	17
6. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	17

C. AVIS, OBSERVATIONS, RÉPONSES ET APPRÉCIATIONS

1. AVIS DES ORGANISMES	18
2. OBSERVATIONS DU PUBLIC	22
2.1. Synthèse des observations.....	22
2.2. Réponses du porteur du projet – Appréciations du commissaire enquêteur.....	22

DOSSIER B

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. RAPPEL DES DEUX PROJETS.....	29
2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	31
3. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	32
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	35

ANNEXES

1. Procès-verbal de synthèse des observations.....	39
2. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations.....	44
3. Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées.....	49

PIÈCES JOINTES (indépendantes du rapport)

1. Registres d'enquête publique
2. Parutions journaux

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
du 3 avril au 2 mai 2026

**RÉVISIONS ALLÉGÉES N°2 ET N°5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

DOSSIER A
RAPPORT D'ENQUÊTE

Pascal MONNET
Commissaire enquêteur

CADRE GENERAL

1. PRÉAMBULE

La commune de Sainte-Marie-de-Gosse souhaite réorienter son urbanisation à l'ouest du centre-bourg, en transférant une zone 2AUh non mobilisée vers deux nouveaux secteurs classés en zones agricole et naturelle, en continuité d'un projet d'aménagement en cours et à enveloppe de consommation foncière constante.

Cette évolution du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) implique une modification de zonage et une mise à jour des protections environnementales.

Dans ce contexte général, la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud a décidé d'engager deux révisions allégées de son PLUi, prescrites respectivement le 28 mars 2024 et le 22 mai 2025.

2. OBJETS DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique unique prescrite par le président de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud¹ concerne :

- La révision allégée n°2 du PLUi, relative au transfert de la zone 2AUh vers un secteur actuellement classé en zones agricole (A) et naturelle (N), dont les évolutions proposées portent sur les zonages A et N.
- La révision allégée n°5 du PLUi, dont les évolutions proposées portent sur les périmètres de protection environnementale du nouveau secteur 2AUh.

Le commissaire enquêteur doit donc émettre un avis relatif au projet de relocalisation de la zone 2AUh d'une part, aux propositions d'évolutions des documents du PLUi concernés d'autre part.

3. CADRE JURIDIQUE

3.1. Les textes

Le commissaire enquêteur, lors de l'analyse de ce projet et la mise en œuvre de l'enquête publique, s'est notamment appuyé sur les textes législatifs et réglementaires suivants :

- **Code de l'urbanisme.**
 - **Articles L153-34 et L153-35, R153-12** : procédure de révision, examen conjoint du projet de révision.
 - **Articles R104-33 à R104-37** : évaluation environnementale au cas par cas.
 - **Articles L132-7 et L132-9** : personnes publiques associées.
- **Code de l'environnement.**
 - **Les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants** relatifs à l'enquête publique.

¹ Arrêté n° 20260317A17 du 17 mars 2026.

3.2. Synopsis des procédures

La communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS) a décidé de recourir² à une procédure de révision allégée pour chacun des deux objets.

MACS s'appuie à cet effet sur le Code de l'urbanisme (*articles L153-34 et suivants, R153-12 et suivants*).

MACS précise par ailleurs que ces procédures de révision allégée portent chacune sur un objet unique d'une part, qu'elles sont compatibles avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) d'autre part, notamment concernant les objectifs de modération de la consommation d'espaces supplémentaires.

Enfin, MACS a décidé de conduire conjointement les deux révisions allégées, afin d'assurer une lisibilité optimale entre les deux démarches.

A l'issue de l'enquête publique, ces deux projets, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sont approuvés par délibération du Conseil communautaire.

- 28 mars 2024 – **Engagement de la procédure de révision allégée n°2.**
- 22 mai 2025 – **Engagement de la procédure de révision allégée n°5.**
- Janvier 2026 – **Notification aux personnes publiques associées et consultées (PPA/PPC).**
- 30 mars 2026 – **Réunion d'examen conjoint :**
Conformément à la réglementation (*articles L153-34 et R153-12 du Code de l'urbanisme*), les deux projets ont fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA), à laquelle ont participé le porteur du projet, les services de l'État (DDTM), la Chambre d'agriculture, l'EPTB du bassin.
Le procès-verbal de cette réunion était joint au dossier d'enquête.
Les avis des PPA sont synthétisés et commentés au sein du présent rapport.
- 8 octobre 2025 – **Avis de l'Autorité environnementale :**
La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Nouvelle-Aquitaine, saisie par la communauté de communes MACS, a émis un avis conforme³ pour chacun des deux projets, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

4. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES DEUX PROJETS

Les éléments infra sont extraits du dossier.

4.1. Contexte

La communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS), créée en 2002, est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire. Elle porte à ce titre les deux projets.

MACS comprend 23 communes, dont Sainte-Marie-de-Gosse au sud du territoire (*figures 1 et 2*).

Le territoire est couvert par un schéma de cohérence territoriale (**SCoT**) approuvé le 4 mars 2014 et d'un plan local d'urbanisme intercommunal (**PLUi**) approuvé le 27 février 2020.

² Délibérations du conseil communautaire du 28 mars 2024 et du 22 mai 2025.

³ Avis conformes n°MRAe 2025ACNA175 et n°MRAe 2025ACNA176 du 8 octobre 2025.

Il est par ailleurs concerné par :

- Un plan local Habitat (**PLH**) couvrant la période 2016-2021 et dont les objectifs ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
MACS a engagé la préparation de son troisième PLH pour la période 2025-2030.
- Un plan climat air énergie territorial (**PCAET**), couvrant la période 2024-2030.

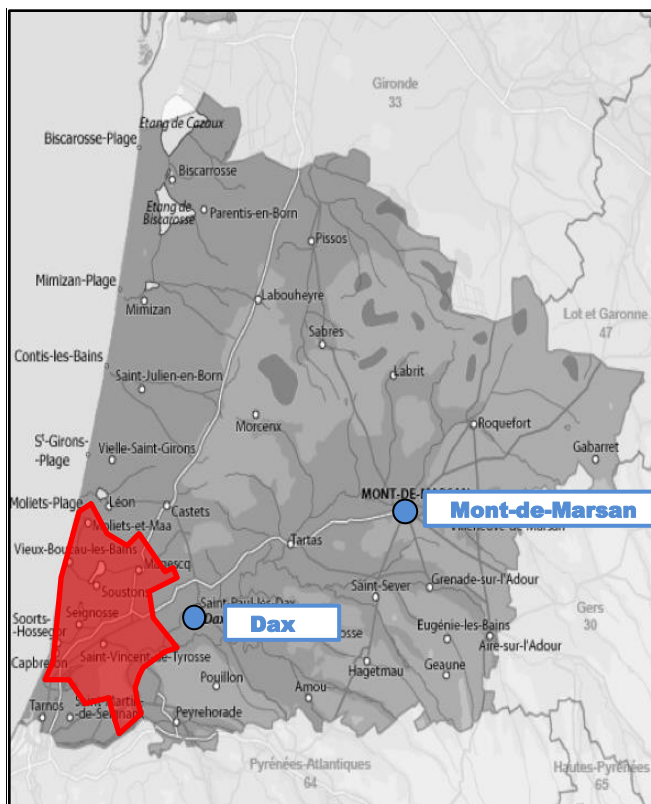


Figure 1 - Localisation de la communauté de communes MACS à l'échelle départementale

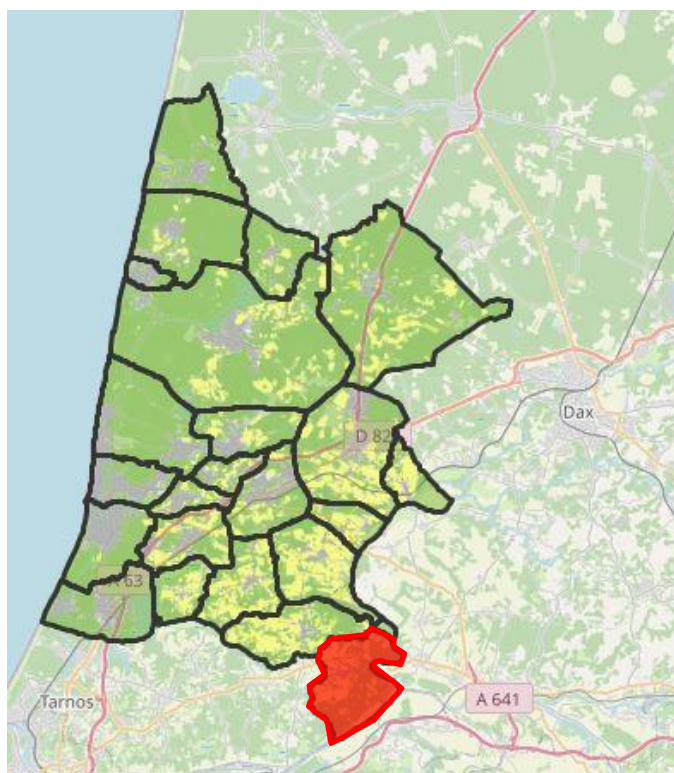


Figure 2 - Localisation de la commune de Sainte-Marie-de-Gosse à l'échelle de MACS

4.2. Révision allégée n°2 :

Relocalisation d'une zone 2AUh – Evolution des zonages

Les zones concernées

Note du commissaire enquêteur : afin de faciliter l'identification des deux nouvelles zones, le rapport d'enquête utilise les termes « zone ouest » et « zone nord » (cf. figure 4).

Dans le cadre du souhait de réorientation de son développement vers l'ouest du centre-bourg, la commune de Sainte-Marie-de-Gosse propose de transférer une zone 2AUh non mobilisée vers deux nouveaux secteurs classés en zones agricole et naturelle, en continuité d'un projet d'aménagement en cours.

Cette évolution concerne 2,02 ha et serait réalisée à enveloppe de consommation foncière constante.

La zone 2AUh abandonnée serait reclassée en zone agricole.

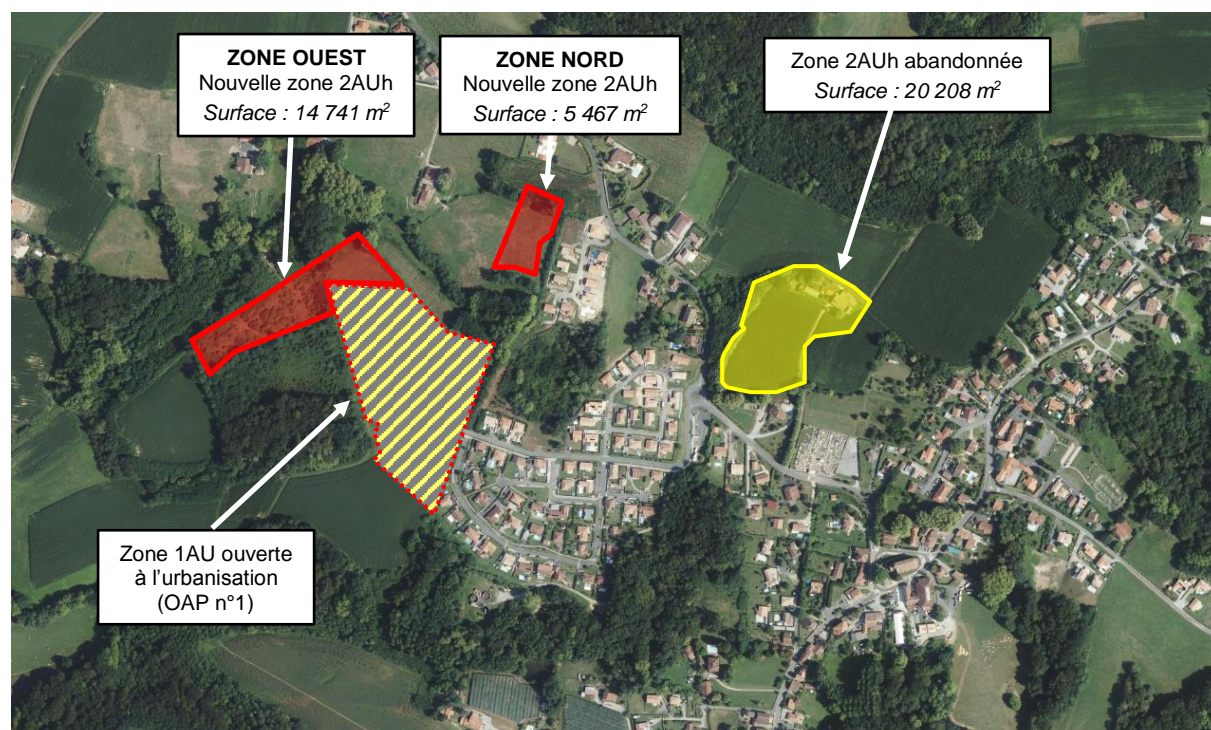


Figure 4 – Localisation des zones concernées

Informations cadastrales et de zonages

La zone « ouest » est constituée des parcelles 1141-1138-1137-1135.

La zone « nord » est constituée de la parcelle 1128.

La parcelle 1141 est en zone N, tandis que les autres parcelles sont en zone A.

Enfin, la parcelle 1141 appartient à la commune de Sainte-Marie-de-Gosse.

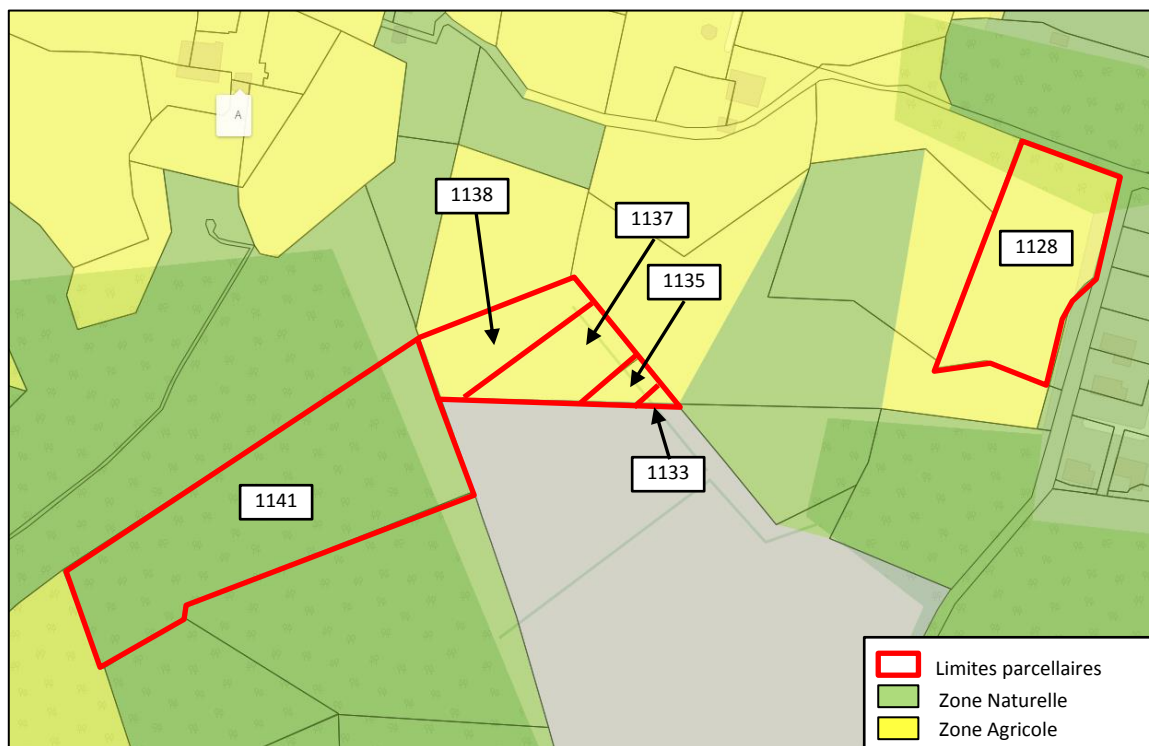


Figure 5 – Zonages et parcelles cadastrales

Justifications du besoin et des choix

Note du commissaire enquêteur : afin de faciliter l'identification des deux nouvelles zones, le rapport d'enquête utilise les termes « zone ouest » et « zone nord » (cf. figure 4).

Le porteur du projet s'appuie notamment sur les éléments suivants :

- La commune privilégie une extension vers l'ouest, notamment adossée à la proximité d'équipements publics, de commerces et de services d'une part, prenant en compte les contraintes topographiques liées à la présence de vallons humides et de pentes marquées à l'est d'autre part.
- Le projet s'inscrit dans un projet d'ensemble au regard de l'aménagement en cours du secteur de l'OAP n°1 ; à ce titre, la mutualisation des accès conditionnera l'ouverture future de la future zone la plus à l'ouest.
- Le projet est compatible avec le PLUi, tant dans la poursuite des objectifs fixés que dans l'absence de remise en cause des surfaces attribuées à la commune pour ses projets d'extension.
Par ailleurs, les engagements formalisés au sein du PLUi en termes de consommation d'espace naturel, agricole et forestier, sont maintenus : la zone 2AUh abandonnée redevient une zone agricole.
- Le projet est en outre compatible avec le PLH, dans le cadre des règles de mixité sociale.
- La maîtrise foncière est évoquée : les zones sont constituées de parcelles appartenant principalement à la commune.
- La localisation de la zone 2AUh abandonnée présente des inconvénients : enclavement, difficultés d'accès et de mise en place des réseaux, présence d'éléments de trame verte et bleue (TVB), positionnement à l'intérieur du périmètre des 500 mètres de l'église classée Monument Historique.

Incidences du projet

Le dossier présente les incidences du projet sur les risques, l'agriculture et l'environnement.

Le commissaire enquêteur retient les éléments principaux suivants :

- à propos des risques, le porteur du projet estime que :
 - le risque inondation présente un enjeu faible malgré l'exposition de la zone aux potentielles remontées de nappes ;

- le secteur est concerné par un aléa « retrait et gonflement des argiles » dont le risque est considéré faible à moyen ;
 - l'aléa feu de forêt, faible à moyen sur la commune, n'a pas d'impact sur le projet.
- à propos de l'agriculture : le porteur du projet estime que les deux zones ne présentent pas d'enjeux agricoles, car déclarées au Registre parcellaire graphique (RPG) de 2024 en gel ou en prairies permanentes (*figure 6*).

Par ailleurs, la zone 2AUh abandonnée est encore repérée au RPG et sera rendue à la zone agricole.

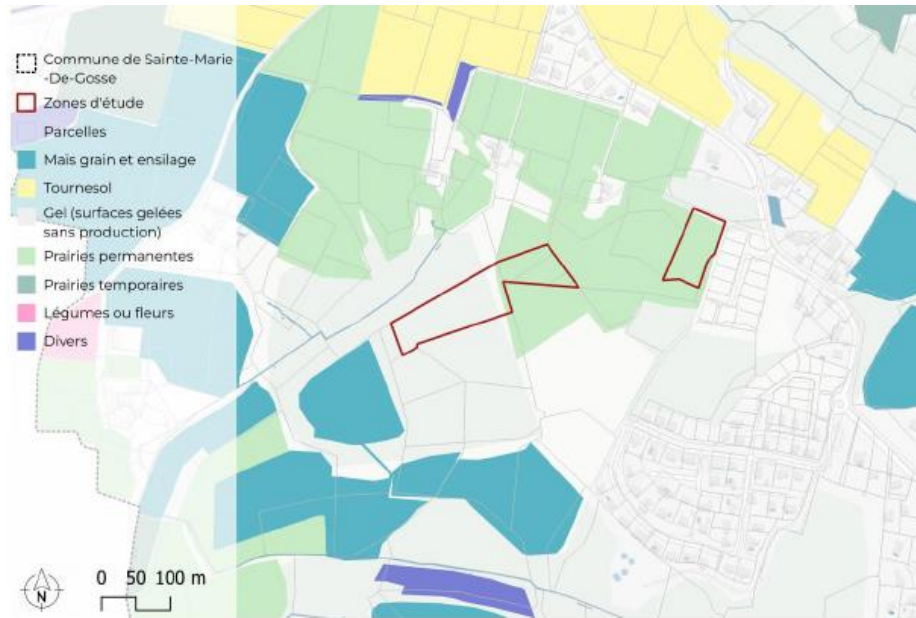


Figure 6 – Extrait du Registre parcellaire graphique 2024 (source : dossier d'enquête)

- à propos de l'environnement : le porteur du projet estime que les évitements proposés permettent de réduire les incidences modérées sur la trame verte et bleue (TVB), les réseaux et la gestion des eaux, identifiées au sein d'un diagnostic écologique réalisé en 2024 :
- les deux nouvelles zones 2AUh évitent des sites à enjeux environnementaux considérés comme moyens à forts (Landes à ajoncs et Molinie, chênaie et châtaigneraie) ;
 - les deux nouvelles zones évitent deux zones humides ;
 - la relocalisation de la zone 2AUh nécessite toutefois la réduction d'un réservoir de biodiversité, identifié sur une large partie de la commune. Cette réduction est l'objet de la révision allégée n°5.

Evolution des documents

Les évolutions proposées par le porteur du projet concernent le règlement graphique (*figure 7*) :

- abandon de la zone 2AU du PLUi en vigueur, rendue à la zone agricole ;
- création de 2 zones 2AU à l'ouest du bourg.

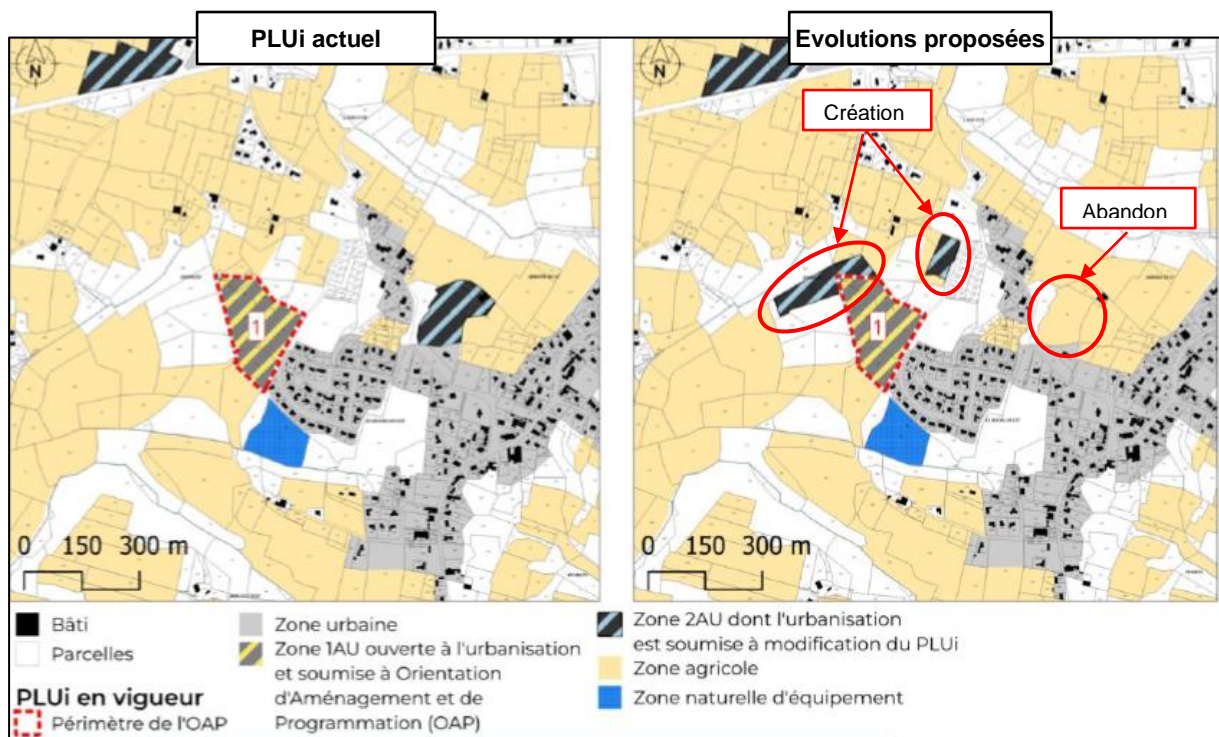


Figure 7 – Extraits du PLU en vigueur et de la révision allégée (source : dossier d'enquête)

4.3. Révision allégée n°5 : Modification de périmètres de protection environnementale

La révision allégée n°5 s'inscrit dans la continuité de la révision allégée n°2.

En effet, la relocalisation de la zone 2AU abandonnée, réalisée sur deux zones actuellement classées en zones agricole et naturelle, nécessite la réduction d'un réservoir de biodiversité, identifié sur une large partie de la commune.

Les évolutions proposées par le porteur du projet concernent le règlement graphique (*figure 8*) et portent sur les protections environnementales au droit des deux zones concernées :

- Zone « ouest » :
Réduction du réservoir de biodiversité (*repère 1*) et ajout d'une zone humide (*repère 2*) identifiée lors du diagnostic écologique de 2024.
- Zone « nord » :
Réduction du réservoir de biodiversité (*repère 3*) et réduction d'une zone humide (*repère 4*).

Le dossier précise le bilan des surfaces impactées :

- Réservoir de biodiversité : retrait d'environ 2 ha.
- Zones humides : retrait de 0,14 ha et ajout de 0,8 ha, impliquant une progression d'environ 0,6 ha.

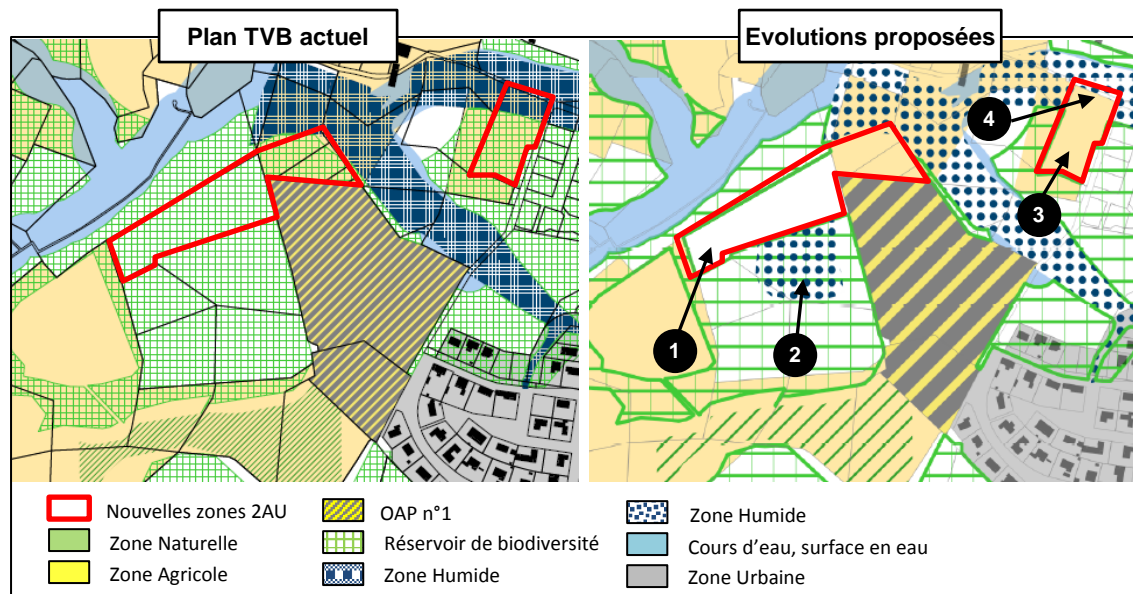


Figure 7 – Extrait du PLUi en vigueur et de la révision allégée

4.4. Réunion d'examen conjoint

Les dispositions proposées dans le cadre d'une révision allégée du PLUi doivent faire l'objet d'un **examen conjoint de la collectivité, de l'Etat, des personnes publiques associées et du maire de la commune** (articles L132-7, L132-9 et L153-54, 2° du Code de l'urbanisme).

Le porteur du projet a sollicité l'avis des organismes suivants :

- le conseil de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- le conseil du département des Landes ;
- la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) des Landes ;
- l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) ;
- la chambre de commerce et d'industrie ;
- la chambre d'agriculture ;
- la chambre des métiers et de l'artisanat ;
- l'EPTB du bassin de l'Adour ;
- le centre régional de la propriété forestière (CRPF) ;
- le Comité régional de la conchyliculture ;
- la SNCF ;
- les communautés d'agglomération du Grand Dax et du Pays Basque ;
- les communautés de communes du Pays d'Orthe et Arrigans, du Seignanx, Côte Landes Nature ;
- les communes de Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx et Sainte-Marie-de-Gosse.

L'examen conjoint du projet s'est déroulé le 30 mars 2026, en présence de la communauté de communes MACS, de la DDTM, de l'EPTB bassin de l'Adour, de la Chambre d'agriculture et du maire de Sainte-Marie-de-Gosse.

Les avis sont détaillés dans la suite du présent rapport (*Chapitre C – Pages 18 et suivantes*).

5. COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER

Les dossiers d'enquête publique déposés à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse et au siège de la communauté de communes MACS, siège de l'enquête publique, ainsi que celui mis en ligne sur le registre dématérialisé, comprenaient les documents suivants :

5.1. Révision allégée n°2

Dossier administratif

- **Actes liés à la procédure de modification du PLUi, précédant l'enquête publique :**
 - Délibération du conseil communautaire du 28 mars 2024, prescrivant la révision allégée n°2, définissant les modalités de concertation avec le public et les modalités de collaboration avec la commune.
 - Délibération du conseil communautaire du 4 décembre 2025, décidant la non-soumission à évaluation environnementale de la révision allégée n°2.
 - Délibération du conseil communautaire du 4 décembre 2025, relatif au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet de révision allégée n°2.
- **Consultations, avis et observations :**
 - Avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnemental n°MRAe 2025ACNA175 du 8 octobre 2025.
 - Avis des personnes publiques associées :
 - Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
 - Chambre d'agriculture ;
 - EPTB du Bassin de l'Adour ;
 - Conseil départemental des Landes.
 - Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, du 30 mars 2026.
- **Décision de la vice-présidente du tribunal administratif n°E26000011/64 du 27 février 2026, relative à la désignation de la commissaire enquêtrice et de son suppléant.**
- **Arrêté du président de la communauté de communes MACS n°20260317A17 du 17 mars 2026, relatif à l'ouverture de l'enquête publique unique.**
- **Justificatifs des mesures de publicité :**
 - Avis d'enquête.
 - Attestations de parutions dans les annonces légales des journaux Sud-Ouest et Annonces Landaises.

Dossier technique

- **Bilan de la concertation.**
- **Note de synthèse.**
- **Notice explicative.**
- **Présentation du projet, réalisée lors de la réunion d'examen conjoint.**
- **Règlement graphique :**
 - Plan réglementaire.
 - Mixité des fonctions.
 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
 - Emprise au sol maximale des constructions.
 - Hauteur des constructions.
 - Plan patrimoine.
 - Plan TVB.

- Plan risques.
- Plans aléas.

5.2. Révision allégée n°5

Dossier administratif

- **Actes liés à la procédure de modification du PLUi, précédant l'enquête publique :**
 - Délibération du conseil communautaire du 22 mai 2025, prescrivant la révision allégée n°5, définissant les modalités de concertation avec le public et les modalités de collaboration avec la commune.
 - Délibération du conseil communautaire du 4 décembre 2025, redéfinissant les objectifs de la délibération de lancement de la révision allégée n°5.
 - Délibération du conseil communautaire du 4 décembre 2025, décidant la non-soumission à évaluation environnementale de la révision allégée n°5.
 - Délibération du conseil communautaire du 4 décembre 2025, relatif au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet de révision allégée n°5.
- **Consultations, avis et observations :**
 - Avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnemental n°MRAe 2025ACNA176 du 8 octobre 2025.
 - Avis des personnes publiques associées :
 - Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
 - Chambre d'agriculture ;
 - EPTB du Bassin de l'Adour ;
 - Conseil départemental des Landes.
 - Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, du 30 mars 2026.
- **Décision de la vice-présidente du tribunal administratif n°E26000011/64 du 27 février 2026,** relative à la désignation de la commissaire enquêtrice et de son suppléant.
- **Arrêté du président de la communauté de communes MACS n°20260317A17 du 17 mars 2026,** relatif à l'ouverture de l'enquête publique unique.
- **Justificatifs des mesures de publicité :**
 - Avis d'enquête.
 - Attestations de parutions dans les annonces légales des journaux Sud-Ouest et Annonces Landaises.

Dossier technique

- **Bilan de la concertation.**
- **Note de synthèse.**
- **Notice explicative.**
- **Présentation du projet,** réalisée lors de la réunion d'examen conjoint.
- **Diagnostic écologique,** de novembre 2024.
- **Autoévaluation du projet.**
- **Règlement graphique :**
 - Plan TVB.

En outre, les contributions du public reçues par courriel ont été ajoutées sur le registre dématérialisé au fil de l'eau de l'enquête.

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 3 avril à 10 heures au samedi 2 mai 2026 à 12 heures, soit 30 jours consécutifs.

1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La vice-présidente du tribunal administratif de Pau a désigné⁴ Mme Karine KHALDOUNE en qualité de commissaire enquêtrice (CE) titulaire, et M. Pascal MONNET en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

La commissaire enquêtrice en titre ayant subi un empêchement au cours de la préparation de l'enquête publique, constaté par le tribunal administratif, le suppléant est intervenu pour finaliser la préparation et conduire l'enquête jusqu'au terme de la procédure, selon les termes de la réglementation (*article R123-5 du Code de l'environnement*).

2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Préparation et organisation

- Cette phase a été essentiellement conduite par la commissaire enquêtrice en titre, puis finalisée par le commissaire enquêteur suppléant.
- Deux réunions ont été organisées au siège de MACS avec la commissaire enquêtrice titulaire et le service urbanisme de MACS, afin de présenter le projet dans ses grandes composantes d'une part, de définir conjointement les modalités pratiques de l'enquête, traduites ensuite par l'arrêté prescrivant l'enquête publique⁵ et l'avis d'enquête, d'autre part.
- Le commissaire enquêteur suppléant a rencontré le maire de Sainte-Marie-de-Gosse le 3 avril, afin de compléter ses connaissances relatives au projet et à son environnement.
- Enfin, une réunion a été organisée le 22 avril avec le commissaire enquêteur suppléant et les responsables du projet de la communauté de communes MACS.

Visites du site

- Le commissaire enquêteur a réalisé deux visites des sites concernés.

3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

3.1. Publicité légale et accès au dossier d'enquête

Presse

Conformément à la réglementation (*article R123-11 du Code de l'environnement*), l'avis d'enquête publique a été publié dans les délais imposés au sein de deux journaux locaux :

- *Sud-Ouest* : éditions Landes des 19 mars et 9 avril 2026.
- *Les Annonces Landaises* : éditions des 19 mars et 9 avril 2026.

Les parutions sont en pièces jointes du rapport.

⁴ Décision n° E26000011 / 64 du 27 février 2026.

⁵ Arrêté n° 20260317A17 du 17 mars 2026.

Affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché :

- au siège de la communauté de communes MACS ;
- à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse ;
- sur les sites concernés :
 - à l'angle sud-ouest du cimetière, en limite de D28 ;
 - à l'entrée du lotissement les Peupliers ;
 - au fond du lotissement le Balen (rue du Dayot).

Le commissaire enquêteur a constaté l'affichage *in situ*.

Internet

Le dossier a été publié sur le registre dématérialisé.

Accès au dossier

Le dossier était consultable à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse, ainsi qu'au siège de la communauté de communes MACS, siège de l'enquête :

- sur support papier ;
- sur un poste informatique.

Le commissaire enquêteur a vérifié la concordance entre les versions papier et numérique, ainsi que l'accessibilité au public, la veille de l'ouverture de l'enquête.

3.2. Concertation

Modalités de la concertation

Par délibérations du 28 mars 2024 (révision allégée n°2) et du 22 mai 2025 (révision allégée n°5), conformément à la réglementation (*articles L103-2 à 6 du Code de l'urbanisme*), la communauté de communes a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable :

- mise à disposition d'un dossier de concertation sur le site internet et au sein des locaux de MACS ;
- publication d'informations relatives à la démarche au sein du bulletin MACS d'INFOS et du bulletin municipal de Sainte-Marie-de-Gosse ;
- mise à disposition d'un registre dématérialisé et d'un registre papier pour les observations ;
- mise à disposition d'une adresse courriel à partir du registre dématérialisé.

Bilan de la concertation

Le dossier présente le bilan de la concertation, dont le commissaire enquêteur retient les points suivants :

- une concertation commune a été réalisée pour les deux projets (révisions allégées n°2 et n°5), du 30 août au 30 septembre 2025 ;
- l'information du publique a été réalisée en utilisant les moyens suivants : sites internet (MACS et registre dématérialisé), application Panneaux Pocket, presse locale (Sud-Ouest et la République des Pyrénées), affichages ;
- aucune observation n'a été portée sur le registre ;
- aucune observation n'a été reçue par courriel ou par courrier.

3.3. Organisation et tenue des permanences

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse (2 permanences) et au siège de la communauté de communes MACS (1 permanence), siège de l'enquête publique :

- vendredi 3 avril de 10h à 13h (Sainte-Marie-de-Gosse) ;
- vendredi 10 avril de 9h à 12h (CC MACS) ;
- samedi 2 mai de 9h à 12h (Sainte-Marie-de-Gosse).

4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée régulièrement et sans incident, notamment concernant :

- l'information légale du public ;
- les permanences, tenues conformément à l'avis d'enquête publique ;
- la mise à la disposition du public du registre papier en mairie et au siège de l'enquête, ainsi qu'une adresse électronique pour la transmission des observations, pendant toute la durée de l'enquête publique ;
- la mise à disposition d'un bureau adapté pour l'accueil du public dans des conditions favorables à l'expression des observations ;
- l'accès à tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête ;
- l'accueil de tous les visiteurs au cours des permanences ;
- les réponses aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur en cours d'enquête.

5. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

5.1. Transfert et clôture des registres

Les registres ont été récupérés et clos par le commissaire enquêteur le 2 mai à 12h, puis conservés jusqu'à leur remise en mains propres avec le rapport d'enquête et l'avis du commissaire enquêteur, au porteur du projet le 2 juin 2026.

5.2. Notification du procès-verbal de synthèse des observations – Mémoire en réponse du porteur du projet

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis au porteur du projet le 6 mai.

Le mémoire en réponse transmis par courriel par le porteur du projet, a été reçu par le commissaire enquêteur le 20 mai.

6. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

- **9 personnes** ont rencontré le commissaire enquêteur lors de ses trois permanences.
- **9 contributions** ont été enregistrées :
 - Registre papier : 5 contributions, reportées par le commissaire enquêteur durant les permanences.
 - Registre dématérialisé : 2 contributions.
 - Courriel : 2 contributions.
 - Courrier : 0 contribution.

AVIS, OBSERVATIONS RÉPONSES ET APPRÉCIATIONS

1. AVIS DES ORGANISMES

Le tableau suivant présente le détail des organismes sollicités et les avis délivrés :

ORGANISMES	Avis
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)	2 avis conformes
Conseil régional Nouvelle-Aquitaine	
Conseil départemental des Landes	Observations
Préfecture des Landes (DDTM)	Observations dans le cadre de la réunion d'examen conjoint
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine	
Chambre d'Agriculture des Landes	Avis favorable avec observations
Chambre de Commerce et d'Industrie des Landes	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes	
EPTB du bassin de l'Adour	Avis de compatibilité avec 1 réserve et 2 recommandations
Communauté d'Agglomération du Pays Basque	
Communauté d'Agglomération du Grand Dax	
Communauté de communes du Seignanx	
Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans	
Communauté de communes Côte Landes Nature	
Commune de Saint-Jean-de-Marsacq	
Commune de Saint-Martin-de-Hinx	
Commune de Sainte-Marie-de-Gosse	
Centre régional de la propriété forestière Nouvelle-Aquitaine (CRPF)	
Comité régional de la conchyliculture	
SNCF	

Le commissaire enquêteur retient des différents avis reçus les points suivants :

Organismes	Avis	Synthèse des réponses du porteur du projet Commentaires du commissaire enquêteur
<p>Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)</p> <p><u>Révision allégée n°2 :</u> Avis conforme n°MRAe 2025ACNA175 du 8 octobre 2025</p> <p><u>Révision allégée n°5 :</u> Avis conforme n°MRAe 2025ACNA176 du 8 octobre 2025</p>	<p><u>Révision allégée n°2 :</u> La MRAe, saisie par la commune, a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.</p> <p><u>Révision allégée n°5 :</u> La MRAe, saisie par la commune, a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.</p>	<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u></p> <p><i>Le commissaire enquêteur note un attendu au sein de l'avis :</i></p> <p><i>« Attendu que, [...], qu'il convient d'ajuster le projet de révision allégée n°5, avant son approbation, afin de protéger les milieux naturels à enjeux écologiques modérés situés en lisières des secteurs de projet de zonage 2AUh, par des dispositions réglementaires telles que le recours à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme".</i></p> <p><i>Ce point est traité au sein des conclusions motivées.</i></p>
<p>Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)</p> <p><i>Relevé d'avis du 13 avril 2026</i></p>	<p>La CDPENAF émet un avis défavorable pour les deux projets, qui pourraient « [...] attendre l'établissement d'une vision plus globale [...], notamment via la réalisation d'un atlas communal de biodiversité [...] ».</p> <p>Concernant la révision allégée n°2, l'avis met en exergue les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • morcellement d'un îlot agricole homogène de 8,4 ha ; • urbanisation en extension ; • impact de deux zones de protection de la biodiversité ; • pas d'étude garantissant l'absence de zones humides. 	<p><u>Communauté de communes MACS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs de relocalisation ne concernent pas des terres agricoles actives ou structurées, contrairement à la zone 2AU actuelle : la logique de « morcellement » évoquée ne reflète pas la réalité des usages et des potentialités agricoles des secteurs concernés. En effet, les terrains mobilisés ne constituent pas des espaces agricoles à forte valeur ajoutée ni inscrits dans une logique de production durable structurée. À l'inverse, la reconfiguration opérée vise à conforter une organisation plus cohérente des usages du sol, permettant de pérenniser les activités agricoles effectivement en place sur les secteurs pertinents. - Par ailleurs, ces mêmes secteurs restent des zones 2AU non ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi. Ces choix s'inscrivent dans une stratégie communale visant à maîtriser le foncier et limiter l'étalement urbain, en tenant compte des contraintes topographiques et d'un faible potentiel de densification du tissu existant. <p>Les nouveaux secteurs sont en outre positionnés de manière cohérente avec l'urbanisation actuelle (proximité de lotissements, d'une route départementale et d'une OAP), permettant une bonne articulation avec les réseaux et les projets existants, sans augmenter globalement les capacités d'urbanisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfin, MACS rappelle que les éléments de l'étude environnementale ayant permis de conclure à l'absence de zones humides sur les secteurs concernés sont intégrés de manière synthétique aux dossiers de révision allégée. <p>MACS propose de compléter ces éléments afin de rendre plus lisible le cheminement d'évaluation relatif aux zones humides.</p>

		<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Les différents points mis en exergue par la CDPENAF sont traités par le commissaire enquêteur au sein de ses conclusions motivées. Celui-ci note par ailleurs les propositions d'ajouts aux dossiers d'éléments complémentaires.</p>
<p>Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) Réunion d'examen conjoint du 30 mars 2026</p>	<p>La DDTM a demandé, lors de la réunion d'examen conjoint, de consolider certains points de la notice relative à la révision allégée n°2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ajouter les éléments de présentation relatifs à l'étude de densification ; • ajouter les éléments de présentation relatifs aux incidences sur les risques, l'agriculture et l'environnement. 	<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> MACS a fourni des éléments de réponse lors de la réunion d'examen conjoint. Le commissaire enquêteur en prend note et aborde ces points au sein de ses conclusions motivées.</p>
<p>Département des Landes Avis du 25 février 2026</p>	<p>Le département relève :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>révision allégée n°2</u> : la brève description de la thématique paysage, sans mentionner l'atlas des paysages des Landes ; • <u>révision allégée n°5</u> : l'absence d'impact concernant les zones de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) et les sites Nature 40. 	<p>MACS n'a pas apporté de réponse.</p>
<p>EPTB du bassin de l'Adour Avis du 2 avril 2026</p>	<p>La commission locale de l'eau du SAGE Adour aval émet un avis de compatibilité, assorti de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>réserve</u> : préserver la chênaie sur la partie nord de la zone nord, afin de garantir l'absence d'impact sur la zone humide adjacente ; • <u>recommandation</u> : prévoir dans les futures OAP l'absence d'impacts indirects sur l'alimentation et la fonctionnalité des zones humides immédiatement proches. 	<p><u>Communauté de communes MACS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De manière générale, MACS précise que le PLUi prend en compte la préservation des zones humides (ZH), en cohérence avec le SAGE, sur la base des études environnementales réalisées. Cependant, à ce stade (zone 2AU), les mesures de protection restent générales et non opérationnelles, faute de projet d'aménagement défini. Leur traduction concrète et juridiquement opposable interviendra uniquement lors d'une procédure ultérieure, notamment lors du passage en zone 1AU, où une OAP précisera les modalités d'aménagement et de protection. - Toutefois, une mention relative à la préservation des ZH pourra utilement être intégrée aux dossiers de révision allégée, sans constituer néanmoins une garantie opérationnelle du respect de ces objectifs. - Enfin, MACS propose de compléter les dossiers par des éléments supplémentaires issus du diagnostic environnemental de 2024.

		<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u></p> <p><i>L'argumentaire développé par MACS est pertinent et démontre le souci de préservation des zones humides, dont la traduction opérationnelle, à ce stade, est prématurée.</i></p> <p><i>Ce point est traité par le commissaire enquêteur au sein de ses conclusions motivées.</i></p> <p><i>Il note par ailleurs les propositions d'ajouts aux dossiers d'éléments complémentaires.</i></p>
<p>Chambre d'agriculture <i>Avis du 27 mars 2026</i></p>	<p>La chambre émet un avis favorable et relève les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les caractéristiques environnementales, topographiques et agricoles de la zone 2AU actuelle militent pour son abandon ; • la nouvelle zone « ouest » s'apparente à une extension plutôt qu'une densification du bourg ; • le bilan surfacique de la zone N doit être modifié. 	<p><u>Communauté de communes MACS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur retenu (zone « ouest ») s'inscrit dans une stratégie communale de planification et de maîtrise foncière. Sa proximité immédiate avec l'OAP n°1 permet d'envisager une extension urbaine cohérente, assurant une bonne organisation des espaces, des accès et de l'intégration paysagère. Cette continuité renforce la cohérence globale du projet communal et évite une urbanisation dispersée. - Les éléments d'évolutions des zonages d'avant-après seront vérifiés et corrigés. <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u></p> <p><i>L'argumentaire est effectivement développé au sein du présent rapport.</i></p> <p><i>Le point relatif aux éléments d'évolution des zonages est traité par le commissaire enquêteur au sein de ses conclusions motivées.</i></p>

2. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les contributions du public sont présentées en intégralité en annexe 1 du présent rapport.

3.1. Synthèse des observations

- 4 contributeurs sollicitent une requalification de parcelles (*observations n°1-2-4-6*).
- 1 contributeur exprime son opposition au projet de relocalisation et propose un autre secteur (*observation n°3*).
- L'ASL du lotissement « les Peupliers » exprime son inquiétude à propos des conséquences et oppose un refus à l'utilisation de la voirie privée comme voie d'accès à la zone (*observation n°5*).

3.2. Réponses du porteur du projet – Appréciations du commissaire enquêteur

n°	Nom	Observations du public Réponses du porteur du projet	Appréciations du commissaire enquêteur (CE)
1	M. MARZUOLI Alexandre	<p>Demande de constructibilité d'une parcelle (454, route de l'Adour).</p> <p><i>Réponse de MACS :</i> <i>Les présentes procédures de révision allégée du PLUi ont été engagées sur la base d'objets strictement définis par des délibérations respectives. Elles portent exclusivement sur des ajustements ciblés et identifiés, sans remise en cause globale du document d'urbanisme. La demande d'ouverture à l'urbanisation ou de constructibilité d'une parcelle ne relève pas du champ de ces procédures. Elle ne peut donc pas être examinée dans ce cadre. Une telle évolution ne pourra, le cas échéant, être étudiée que dans le cadre d'une procédure de révision générale ultérieure du PLUi permettant une analyse globale des besoins, des capacités d'accueil et des équilibres territoriaux.</i></p>	<p>Effectivement, les procédures de révision allégée et l'enquête publique ne portent pas sur des demandes d'ouverture à l'urbanisation ou de constructibilité.</p> <p>Le CE prend note des éléments de réponse apportés par la commune.</p>
2	Mme DEFEUILLET- GOSSET Véronique	<p>Synthèse de la contribution</p> <p>- Sollicite le classement en zone constructible des parcelles I100-101-929-931.</p> <p><i>Réponse de MACS :</i> <i>Les présentes procédures de révision allégée du PLUi ont été engagées sur la base d'objets strictement définis par des délibérations respectives. Elles portent exclusivement sur des ajustements ciblés et identifiés, sans remise en cause globale du document d'urbanisme. La demande d'ouverture à l'urbanisation ou de constructibilité d'une parcelle ne relève pas du champ de ces procédures. Elle ne peut donc pas être examinée dans ce cadre. Une telle évolution ne pourra, le cas échéant, être étudiée que dans le cadre d'une procédure de révision générale ultérieure du PLUi permettant une analyse globale des besoins, des capacités d'accueil et des équilibres territoriaux.</i></p>	<p>Effectivement, les procédures de révision allégée et l'enquête publique ne portent pas sur des demandes d'ouverture à l'urbanisation ou de constructibilité.</p> <p>Le CE prend note des éléments de réponse apportés par la commune.</p>
3	M. VOISIN François	<p>Synthèse de la contribution</p> <p>- Manque de cohérence des révisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le projet repose sur des photos aériennes anciennes, • la relocalisation ne respecte pas les critères du PADD et du PLUi (I1141 excoissance par rapport à la zone urbanisée, absence d'équipements et de desserte, parcelles agricoles ou sylvicoles), • critère « maîtrise foncière communale » inconnu du PADD et du PLUi. <p>- Propose que la relocalisation soit réalisée sur les parcelles I0145, 0153 et 1323 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • respect des critères du PADD et du PLUi (urbanisation compacte, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie), • secteur desservi et équipé, • résolution des conflits liés aux OLD, <p>autorisation de défrichement délivrée par le préfet en 2017.</p> <p><i>Réponse de MACS :</i></p>	<p>Le CE prend note des éléments de réponse du porteur du projet, notamment concernant la demande de reclassement à formuler dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLUi.</p>

<p><i>En premier lieu, les analyses ayant conduit à la définition du projet ont été réalisées à partir des vues satellitaires les plus récentes disponibles, notamment issues de l'IGN/Géoportail ou de Google, et complétées par une connaissance fine du terrain assurée par la commune et l'intercommunalité. Dès lors, il ne peut être déduit des seules photographies aériennes du Géoportail que l'analyse serait erronée ou aurait omis des éléments du tissu urbain.</i></p> <p><i>S'agissant de la compatibilité avec le PADD, le respect de ses orientations constitue un principe fondamental des procédures d'évolution du PLUi. Les présentes procédures ont été élaborées dans une recherche de compatibilité avec ces orientations. Elles ne prévoient pas la création d'une nouvelle zone 2AU mais le déplacement d'une zone existante, dans le cadre d'un principe de neutralité foncière reposant sur une restitution au moins équivalente de surfaces en zones naturelles ou agricoles, sans augmentation globale des capacités d'urbanisation du PLUi.</i></p> <p><i>L'extrait du PADD partiellement cité dans la contribution doit être replacé dans son ensemble. Les objectifs de compacité et de modération de la consommation foncière s'apprécient au regard des contraintes territoriales locales. Sainte-Marie-de-Gosse présente une topographie vallonnée limitant les capacités de densification et de mobilisation foncière en continuité immédiate du tissu urbain, en plus d'un tissu urbain lui-même déjà peu densifiable. Les possibilités d'urbanisation y sont donc contraintes. Le seul caractère enclavé de certaines parcelles ne saurait suffire à justifier un classement en zone U ou AU. Celui-ci doit être apprécié au regard de l'ensemble des orientations du PLUi, des équilibres territoriaux, des contraintes techniques et environnementales ainsi que des objectifs de sobriété foncière.</i></p> <p><i>Concernant la desserte et les réseaux, les zones 2AU sont des zones fermées à l'urbanisation, n'ouvrant donc aucun droit à construire. Leur ouverture éventuelle ne pourra intervenir que dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi, au regard notamment des capacités de réseaux et de la desserte. À titre d'exemple, les parcelles I1133, I1135, I1137, I1138 et I1141 devront, le cas échéant, démontrer leur raccordabilité aux réseaux en lien avec le projet de l'OAP n°1.</i></p> <p><i>S'agissant des espaces agricoles et sylvicoles, la procédure repose sur un équilibre foncier visant à limiter l'impact global sur les espaces naturels, agricoles et forestiers par restitution de surfaces équivalentes en espaces NAF, contribuant ainsi au maintien des équilibres du PLUi.</i></p> <p><i>Le critère de « maîtrise foncière communale » n'est pas un critère du PADD mais un élément opérationnel de mise en oeuvre du projet. Certains secteurs sont déjà maîtrisés par la commune (parcelle I1141, environ 1,1 ha), ce qui facilite leur intégration dans la réflexion d'aménagement, contrairement aux secteurs évoqués dans la contribution.</i></p> <p><i>Enfin, les éléments invoqués pour justifier un classement en zone U ou AU des parcelles mentionnées ne constituent pas des critères déterminants du zonage dans le cadre du PLUi. Ils n'ont pas d'incidence directe sur la vocation réglementaire des parcelles.</i></p> <p><i>Au regard de l'ensemble de ces éléments, la procédure apparaît compatible avec les orientations du PADD et les objectifs du PLUi, notamment en matière de maîtrise foncière et de préservation des équilibres territoriaux. La demande de reclassement ne peut donc recevoir une suite favorable et ne pourrait être réexaminée, le cas échéant, que dans le cadre d'une révision générale du PLUi.</i></p>

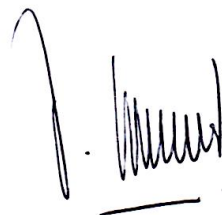
4	M. MIREMONT Jean	<p>Synthèse de la contribution</p> <p>Sollicite « la requalification d'un terrain agricole en zone urbanisable ».</p> <p><u>Réponse de MACS :</u> <i>Les présentes procédures de révision allégée du PLUi ont été engagées sur la base d'objets strictement définis par des délibérations respectives. Elles portent exclusivement sur des ajustements ciblés et identifiés, sans remise en cause globale du document d'urbanisme. La demande d'ouverture à l'urbanisation ou de constructibilité d'une parcelle ne relève pas du champ de ces procédures. Elle ne peut donc pas être examinée dans ce cadre. Une telle évolution ne pourra, le cas échéant, être étudiée que dans le cadre d'une procédure de révision générale ultérieure du PLUi permettant une analyse globale des besoins, des capacités d'accueil et des équilibres territoriaux.</i></p>	<p>Effectivement, les procédures de révision allégée et l'enquête publique ne portent pas sur des demandes d'ouverture à l'urbanisation ou de constructibilité.</p> <p>Le CE prend note des éléments de réponse apportés par la commune.</p>
5	M. GRULOIS Président ASL lotissement « les Peupliers »	<p>Synthèse de la contribution</p> <p>- L'ASL s'oppose à l'utilisation de la voirie privée du lotissement pour l'accès à la zone 2AU relocalisée, qui jouxte le lotissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • transformateur alimentant le lotissement au droit de l'accès, • passages de véhicules pour rejoindre la zone, occasionnant des nuisances sonores et une incompatibilité avec la sécurité des enfants jouant sur la voirie privée, • nuisances liées aux passages des véhicules pendant la phase travaux (bruit, dégradation voirie, sécurité). <p>- Elle s'interroge en outre à propos des conséquences de cette relocalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • raccordement au réseau d'assainissement du lotissement, qui possède une pompe de relevage, • bassin naturel au sud du lotissement, en zone humide : inquiétudes pour la faune. <p><u>Réponse de MACS :</u> <i>Les inquiétudes exprimées par cette contribution procèdent d'une anticipation des effets d'une éventuelle urbanisation future des parcelles concernées. Il convient de rappeler que les présentes procédures de révision allégée ne portent pas sur l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, mais uniquement sur la relocalisation d'une zone 2AU déjà existante, fermée à l'urbanisation. À ce stade, les parcelles concernées demeurent donc des secteurs fermés à l'urbanisation. Ce classement n'emporte en lui-même aucun droit à construire ni aucune possibilité de réalisation de travaux ou d'aménagements. Il constitue une étape de planification sans effet opérationnel immédiat. Toute évolution vers une ouverture à l'urbanisation, par un passage en zone 1AU, relèverait d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLUi. Une telle procédure impliquerait alors l'ensemble des analyses requises (impacts des aménagements, capacité des réseaux, environnement, insertion urbaine, etc.) et ferait l'objet d'une nouvelle phase de concertation et d'examen. Les observations relatives aux incidences potentielles d'un projet d'aménagement devront donc être formulées, le cas échéant, dans ce cadre futur et adapté.</i></p>	<p>Le CE prend note des éléments de réponse du porteur du projet.</p> <p>Ces points sont traités au sein des conclusions motivées.</p>

6	M. et Mme BREDE	<ul style="list-style-type: none"> - Demande de constructibilité d'une parcelle (route de Bellevue), actuellement en zone A. - Demande d'informations concernant la zone actuelle 2AU, son avenir et les conséquences sur leurs parcelles au sud de la zone. <p><i>Réponse de MACS :</i> <i>Les présentes procédures de révision allégée du PLUi ont été engagées sur la base d'objets strictement définis par des délibérations respectives. Elles portent exclusivement sur des ajustements ciblés et identifiés, sans remise en cause globale du document d'urbanisme. La demande d'ouverture à l'urbanisation ou de constructibilité d'une parcelle ne relève pas du champ de cette procédure. Elle ne peut donc pas être examinée dans ce cadre. Une telle évolution ne pourra, le cas échéant, être étudiée que dans le cadre d'une procédure de révision générale ultérieure du PLUi, permettant une analyse globale des besoins, des capacités d'accueil et des équilibres territoriaux. La zone actuellement classée en 2AU a vocation, à l'issue de l'approbation des procédures de révision allégée, à être reclassée en zone agricole (A). Ce reclassement traduit une volonté de cohérence du document d'urbanisme avec la réalité du terrain et les orientations de modération de la consommation foncière. Il est rappelé qu'une zone agricole est une zone strictement protégée, destinée à la préservation des activités agricoles et des espaces naturels associés, dans laquelle les possibilités de construction sont fortement encadrées par le règlement du PLUi.</i></p> <p><i>S'agissant des parcelles situées au sud, aucun changement n'est à prévoir dans le cadre des présentes procédures. Le contour de la zone urbaine existante demeure inchangé et les limites actuelles sont maintenues. Les présentes révisions allégées n'emportent donc pas d'effets directs sur ces secteurs, en dehors des ajustements de classement strictement identifiés.</i></p>	Le CE prend note des éléments de réponse du porteur du projet.
---	-----------------	--	--

Fin du dossier A – RAPPORT D'ENQUÊTE

Fait le 1^{er} juin 2026

Pascal MONNET
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Monnet', with a horizontal line underneath.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
du 3 avril au 2 mai 2026

**RÉVISIONS ALLÉGÉES N°2 ET N°5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

DOSSIER B

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Pascal MONNET
Commissaire enquêteur

1. RAPPEL DES DEUX PROJETS

– Le projet global

La commune de Sainte-Marie-de-Gosse souhaite réorienter son urbanisation à l'ouest du centre-bourg, en transférant une zone 2AUh non mobilisée vers deux nouveaux secteurs classés en zones agricole (A) et naturelle (N), en continuité d'un projet d'aménagement en cours et à enveloppe de consommation foncière constante (figure 8).

Cette évolution du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) implique une modification de zonage et une mise à jour des protections environnementales.

Dans ce contexte général, la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud a décidé d'engager deux révisions allégées de son PLUi, prescrites respectivement le 28 mars 2024 et le 22 mai 2025.

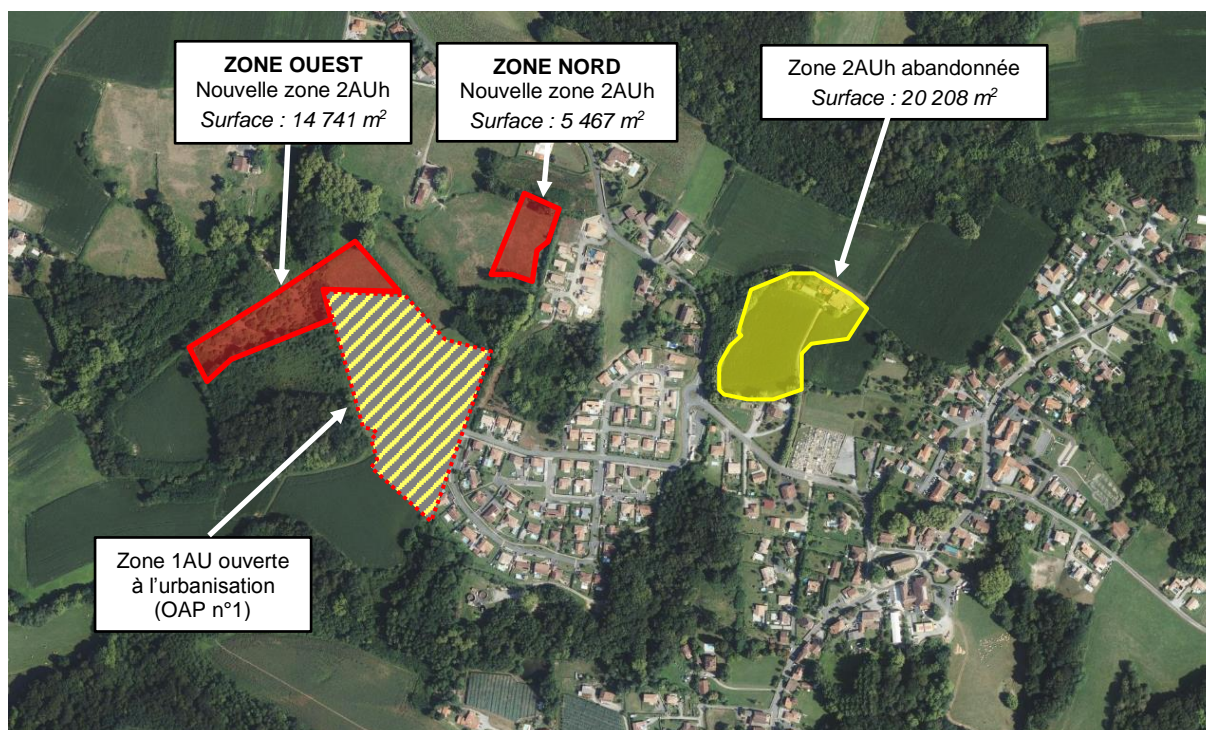


Figure 8 – Localisation des zones concernées

– La procédure utilisée

La communauté de communes Marenne Adour Côte Sud (MACS) a décidé de recourir⁶ à une procédure de révision allégée pour chacun des deux objets, conduites conjointement afin d'assurer une lisibilité optimale entre les deux démarches.

Les deux procédures de révision allégée ont fait l'objet d'un examen conjoint de la collectivité, de l'Etat, des personnes publiques associées et du maire de la commune.

– Les deux objets de l'enquête publique unique

L'enquête publique unique prescrite par le président de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud⁷ concerne :

- La révision allégée n°2 du PLUi, relative au transfert de la zone 2AUh vers un secteur actuellement classé en zones A et N, dont les évolutions proposées portent sur le zonage.

⁶ Délibérations du conseil communautaire du 28 mars 2024 et du 22 mai 2025.

⁷ Arrêté n° 20260317A17 du 17 mars 2026.

- La révision allégée n°5 du PLUi, dont les évolutions proposées portent sur les périmètres de protection environnementale du nouveau secteur 2AUh.

Le commissaire enquêteur doit donc émettre un avis relatif au projet de relocalisation de la zone 2AUh d'une part, aux propositions d'évolutions des documents du PLUi concernés d'autre part.

– Révision allégée n°2 : Relocalisation d'une zone 2AUh – Evolution des zonages

Note du commissaire enquêteur : afin de faciliter l'identification des deux nouvelles zones, le rapport d'enquête utilise les termes « zone ouest » et « zone nord ».

Le projet prévoit :

- la relocalisation de la zone 2AUh abandonnée d'une surface de 2,02 ha, sur deux secteurs (zone ouest et zone nord), dont une partie de la zone ouest appartient à la commune ;
- le reclassement de la zone abandonnée, encore repérée au RPG, en zone agricole.

Par ailleurs, le porteur du projet estime que :

- les deux zones ne présentent pas d'enjeux agricoles, car déclarées au Registre parcellaire graphique (RPG) de 2024 en gel ou en prairies permanentes ;
- les évitements proposés permettent de réduire les incidences modérées sur la trame verte et bleue (TVB), les réseaux et la gestion des eaux, identifiées au sein d'un diagnostic écologique réalisé en 2024.

Les évolutions documentaires proposées par le porteur du projet concernent le règlement graphique (*figure 9*).

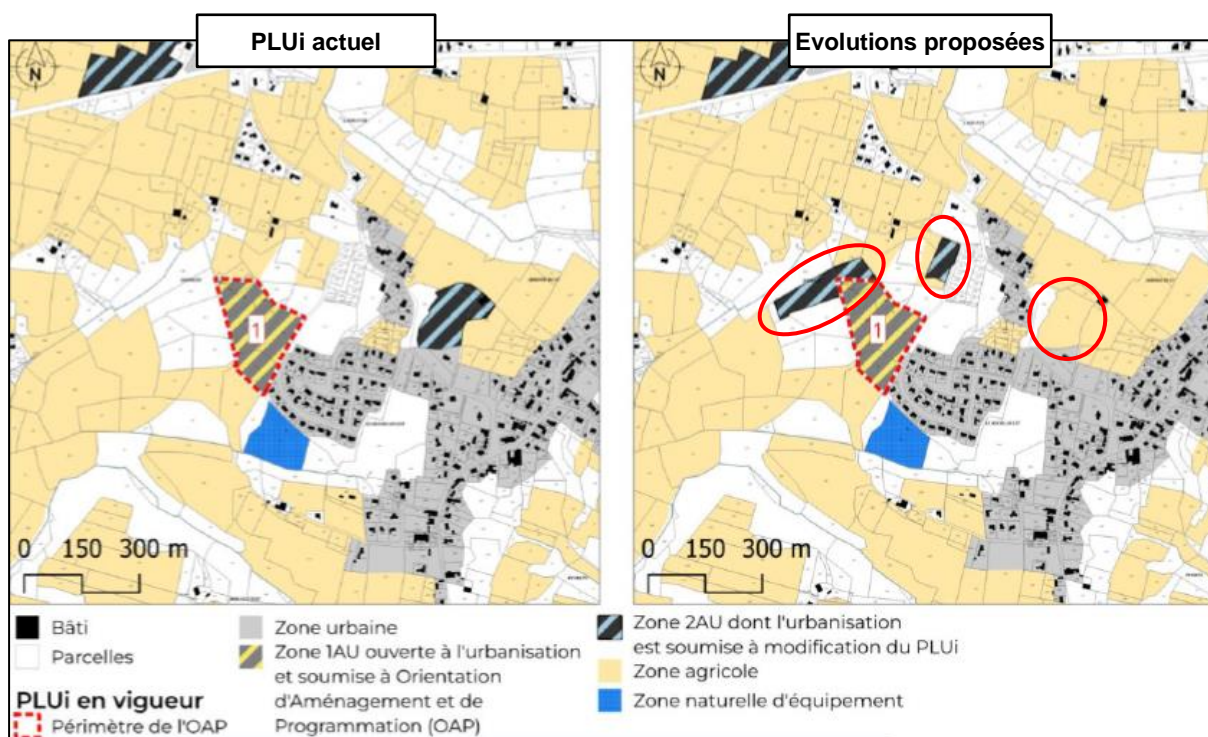


Figure 9 – Extrait du PLUi en vigueur et de la révision allégée n°2 (plan n°1 du règlement graphique)

– Révision allégée n°5 : Modification de périmètres de protection environnementale

La révision allégée n°5 s'inscrit dans la continuité de la révision allégée n°2.

En effet, la relocalisation de la zone 2AU abandonnée, réalisée sur deux zones actuellement classées en zones agricole (A) et naturelle (N), nécessite la réduction d'un réservoir de biodiversité (retrait d'environ 2 ha) et le retrait d'une zone humide (retrait de 0,14 ha).

Le diagnostic écologique, réalisé en 2024, a par ailleurs identifié une nouvelle zone humide (0,8 ha) au sud de la zone « ouest ».

Les évolutions proposées par le porteur du projet concernent le règlement graphique (figure 10) et portent sur les protections environnementales au droit des deux zones concernées :

- Zone « ouest » :
Réduction du réservoir de biodiversité (repère 1) et ajout d'une zone humide (repère 2) identifiée lors du diagnostic écologique de 2024.
- Zone « nord » :
Réduction du réservoir de biodiversité (repère 3) et réduction d'une zone humide (repère 4).

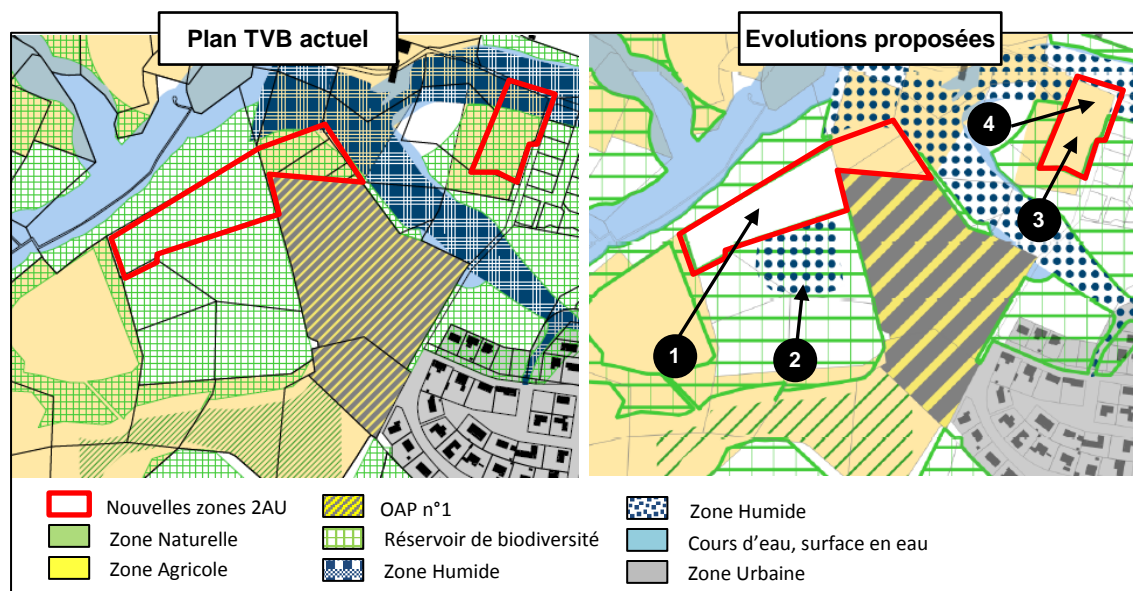


Figure 10 – Extrait du PLUi en vigueur et de la révision allégée (plan n°8 du règlement graphique)

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 3 avril à 10 heures au samedi 2 mai 2026 à 12 heures, soit 30 jours consécutifs :

- **9 personnes** ont rencontré le commissaire enquêteur lors de ses **trois permanences** (deux à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse, une au siège de la communauté de communes MACS, siège de l'enquête).
- **9 contributions** ont été enregistrées :
 - Registre papier : 5 contributions, reportées par le commissaire enquêteur durant les permanences.
 - Registre dématérialisé : 2 contributions.
 - Courriel : 2 contributions.
 - Courrier : 0 contribution.

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation (art. R123-9 et R123-11 du Code de l'environnement), par la diffusion dans la presse et l'affichage de l'avis d'enquête publique unique au siège de la communauté de communes MACS, à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse, ainsi que sur les trois sites concernés (zone abandonnée, zones « ouest » et « nord »).

Le dossier était par ailleurs consultable à la communauté de communes MACS, en mairie de Sainte-Marie-de-Gosse et sur le registre dématérialisé.

3. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette synthèse s'appuie sur les éléments relevés au sein du dossier, les dispositions des textes législatif et réglementaire précisés au sein du rapport d'enquête, les observations du public, les réponses fournies par le porteur du projet aux observations du public, les avis des personnes publiques associées.

Elle présente pour chaque domaine d'étude les éléments contribuant à forger l'avis du commissaire enquêteur, et met notamment en exergue les points donnant lieu à des recommandations.

La procédure

- Le porteur du projet a décidé de recourir à deux procédures de révision allégée, en s'appuyant sur le Code de l'urbanisme (*articles L153-31 et suivants, R153-12 et suivants*).
- Il précise par ailleurs que ces procédures de révision allégée portent chacune sur un objet unique, relatif à une évolution de zonages pour l'un et à une évolution de périmètres de protection environnementale pour l'autre, chacun étant la conséquence d'un projet global de relocalisation d'une zone 2AU.
A cet égard, le commissaire enquêteur, outre les évolutions proposées, a également émis un avis concernant le projet global de relocalisation.
- Le porteur du projet précise en outre que ces procédures de révision allégées sont compatibles avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), notamment concernant les objectifs de modération de la consommation d'espaces supplémentaires.
- Le porteur du projet a décidé de conduire conjointement les deux révisions allégées, afin d'assurer une lisibilité optimale entre les deux démarches.
- Enfin, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Nouvelle-Aquitaine, saisie par la commune, a émis un avis conforme⁸ pour chacun des deux projets, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Les deux dossiers d'enquête présentés par le porteur du projet

- Les deux dossiers d'enquête comprenaient chacun les pièces exigées par la réglementation applicable aux projets objets de l'enquête (*article R123-8 du Code de l'environnement*), notamment :
 - l'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine ;
 - une notice explicative ;
 - un diagnostic écologique (révision allégée n°5) ;
 - les avis des personnes publiques associées ;
 - le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.
- Le dossier d'enquête était visible au sein de la communauté de communes MACS, siège de l'enquête, de la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse ainsi que sur le site du registre dématérialisé.
- Le commissaire enquêteur note quelques ajustements possibles concernant la notice explicative de la révision allégée n°2, certes sans conséquence sur l'appréhension globale du projet par le public, mais dont la prise en compte améliorerait la cohérence générale du document :
 - une erreur de pagination à partir de la Partie 3 ;
 - présentation des plans modifiés du règlement graphique : ces plans sont incomplets (7 plans sur 10) et n'ont pas de titre.
- Il contenait les informations nécessaires à la compréhension du projet, notamment présentés au sein de la notice explicative, mais gagnerait toutefois à intégrer certains éléments susceptibles de compléter l'argumentation du projet, notamment relevés dans les avis des personnes publiques associées (PPA).

Ce point fait l'objet de la recommandation n°3.

⁸ Avis conformes n°MRAe 2025ACNA175 et n°MRAe 2025ACNA176 du 8 octobre 2025.

Révision allégée n°2

a) Relocalisation d'une zone AUh sur les zones « ouest » et « nord »

Concernant le développement de la commune :

- La commune de Sainte-Marie-de-Gosse privilégie son développement à l'ouest du bourg, comme en témoignent la présence de trois lotissements manifestement récents (le Balen, le Clos de Milhouquet et les Peupliers).
- Ce projet global d'aménagement à l'ouest, notamment dictés par la topographie de la commune, est actuellement complété par l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU couvert par l'OAP n°1. Il prévoit en outre une continuité écologique entre les différents secteurs d'urbanisation, grâce à des cheminements doux et la préservation de corridors écologiques, ainsi qu'une mutualisation des accès pour la zone « ouest ».
- Le dossier met en exergue la politique de maîtrise foncière communale ; la commune est à ce titre propriétaire d'une partie importante de la zone « ouest » envisagée pour la relocalisation (parcelle 1141 de 11 482 m²).
- L'étude de densification, conduite dans le cadre de l'élaboration du PLUi en 2020, n'est pas abordée au sein du dossier. Elle identifiait toutefois lors de l'élaboration du PLUi en 2020, un potentiel faible, constitué de deux dents creuses, dont une semble avoir été utilisée.

Ce point fait l'objet de la recommandation n°3.

Concernant la zone 2AUh du PLUi actuel :

- Cette zone 2AUh, possiblement reportée sur le PLUi lors de son élaboration sans réflexion préalable en termes de développement urbain, présente des inconvénients en matière d'urbanisation : enclavement, difficultés d'accès, dénivelé important.
- Elle est actuellement exploitée par un agriculteur, et apparaît à ce titre sur le registre parcellaire graphique (RPG) 2024. Elle sera par conséquent identifiée comme une zone agricole (A) sur le règlement graphique du PLUi.

Concernant les deux zones 2AUh envisagées pour la relocalisation :

- La relocalisation se réalise à enveloppe de consommation foncière constante (environ 2 ha). Les surfaces d'extension attribuées à la commune au sein du PLUi sont par conséquent respectées.
- Les zones concernées sont classées en zone agricole (8 726 m²) et naturelle (11 482 m²), déclarées au registre parcellaire graphique (RPG) de 2024 en gel ou en prairies permanentes. Aucune de ces parcelles n'est exploitée, tandis que la parcelle communale est composée de bois-taillis nécessitant un entretien régulier.
- Ces deux zones évitent les sites à enjeux environnementaux considérés comme moyens à forts, notamment une zone humide au centre de la zone d'étude et une prairie identifiée comme zone humide au sein du diagnostic écologique réalisé en 2024. La lisière nord de la zone « nord » comprend toutefois une chênaie, dont l'enjeu est considéré comme faible à moyen par le porteur du projet.

Ces deux zones sont en revanche concernées par un réservoir de biodiversité, au demeurant identifié sur une large partie de la commune.

Le point relatif à la chênaie fait l'objet de la recommandation n°1.

- Le porteur considère, à juste titre, que le site ne présente pas d'enjeux forts vis-à-vis des aléas. L'extrémité ouest de la zone « ouest » est néanmoins potentiellement sujette aux inondations de caves ; il est toutefois loisible de s'interroger sur la réalité de cet aléa, l'absence de finesse de la maille d'analyse rendant difficile son évaluation à l'échelle d'une parcelle.

b) Evolutions de zonages proposées

- Le porteur du projet propose des modifications du règlement graphique correspondant au projet : la zone 2AUh du PLUi actuel sera classée en zone agricole, tandis que les deux nouvelles zones de relocalisation seront classées 2AUh.
- Le bilan de superficie présente des superficies sans modification, alors que la superficie des zones A augmenterait de 20 208 m² et celle des zones N diminuerait de 11 428 m².

Ce point fait l'objet de la recommandation n°2.

Révision allégée n°5

a) Modification des périmètres de protections environnementales

- Cette révision allégée n°5 procède à juste titre de la révision allégée n°2, laquelle propose d'abandonner une zone 2AUh et de la relocaliser sur deux zones actuellement classées en zones agricole (A) et naturelle (N).
- Les évolutions proposées s'appliquent effectivement strictement sur les deux zones concernées, pour lesquelles la trame verte et bleue (TVB) identifie un réservoir de biodiversité au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme d'une part, une zone humide pour la lisière nord de la zone « nord » d'autre part.

Concernant le réservoir de biodiversité :

- L'ajustement du périmètre du réservoir de biodiversité est cohérent avec le projet de territoire de la commune, dont le développement avéré est localisé à l'ouest du bourg.
- Il est en outre compatible d'une part avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dont les orientations ne sont pas remises en cause, d'autre part avec les enjeux écologiques identifiés comme globalement modérés et évalués entre faibles et moyens au sein du diagnostic écologique réalisé en 2024.
- La surface concernée de 2 ha représente 0,01% de la surface des réservoirs de biodiversité à l'échelle du territoire de MACS, et 0,13% à l'échelle de la commune

Concernant la zone humide en lisière nord de la zone « nord » :

- L'ajustement du périmètre de cette zone humide semble correspondre à la réalité environnementale constatée *in situ* lors du diagnostic écologique de 2024.
En effet, cet ajustement porte sur une bande identifiée en tant que zone humide sur le plan TVB du règlement graphique, mais correspondant en réalité à une chênaie surplombant d'environ 2,50 m une prairie humide classée également en zone humide.
- La suppression de cette zone humide *a priori* non avérée peut être modérée au regard de l'identification et du zonage de protection d'une nouvelle zone humide, d'une surface plus importante, au sud de la nouvelle zone « ouest ».

b) Evolutions de zonages proposées

- Le porteur du projet propose des modifications du règlement graphique correspondant strictement au projet : suppression de 2 000 m² de réservoir de biodiversité et d'une zone humide de 1 400 m², ajout d'une nouvelle zone humide de 8 000 m².
Ces modifications concernent à juste titre le plan TVB (plan n°8) du règlement graphique.

L'information préalable du public

- La communication relative au projet, en amont de l'enquête publique, s'est appuyée une phase de concertation dont le bilan était joint au dossier.
- La concertation n'a donné lieu à aucune observation.

La participation du public à l'enquête – Les contributions

- L'information du public a été conforme à la réglementation (*article R123-11 du Code de l'environnement*).
Sa participation contributive, modeste au regard du nombre d'habitants de la commune, n'est pas représentative de l'intérêt porté au projet, dans la mesure où 3 752 visiteurs ont consulté le registre dématérialisé, dont 2 822 ont téléchargé au moins un document.
Une synthèse des observations est proposée *supra* (*Chapitre C. Avis, observations, réponses et appréciations – Pages 22 et suivantes*).
- Par ailleurs, le porteur du projet a apporté des réponses étayées aux observations du public. Le commissaire enquêteur relève notamment les points suivants :
 - Les demandes de constructibilité ou de modifications de zonages ne rentrent effectivement pas dans le champ de la présente enquête publique.
Les contributeurs sont engagés à réitérer ces demandes lors d'une prochaine révision générale du PLUi.

- Les points mis en exergue par les habitants du lotissement les Peupliers, pertinents mais relatifs aux incidences potentielles d'un projet d'aménagement, devront effectivement être formulés lors d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLUi prévoyant l'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

Les avis des personnes publiques associées

- Le commissaire enquêteur relève des points nécessitant des éléments complémentaires au sein du dossier. Ces éléments concernent :
 - l'étude de densification à l'échelle de la commune, reprenant notamment les réponses apportées par la communauté de communes lors de l'examen conjoint ;
 - le cheminement d'évaluation relatif aux zones humides, peu lisible.

Ces points font l'objet de la recommandation n°3.

Les améliorations envisageables du projet

*Cette partie vise à **synthétiser les recommandations** développées supra. Elle doit par conséquent être appréhendée en se référant aux paragraphes précédents (Dossier B – § 3. Conclusions du commissaire enquêteur – Pages 32 à 35).*

Le commissaire enquêteur formule **3 recommandations** :

1. Adapter les limites nord de la zone « nord », afin de préserver la chênaie en lisière de zone et marquant la limite avec la prairie humide.
2. Ajuster le bilan des superficies des zones A et N en fonction des gains et des pertes.
3. Intégrer les éléments complémentaires relevés par les personnes publiques associées (PPA), concernant l'étude de densification et le cheminement d'évaluation relatif aux zones humides.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cet avis procède des appréciations développées au sein du présent rapport. Il ne peut par conséquent être dissocié de celles-ci et doit être appréhendé en se référant notamment au paragraphe précédent.

Dans le cadre des projets de révisions allégées n°2 et n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud, le commissaire enquêteur Pascal MONNET :

Concernant la procédure et le dossier d'enquête

- note le choix argumenté de la communauté de communes MACS de recourir à deux procédures de révision allégée portant chacune sur un objet unique, en s'appuyant sur le Code de l'urbanisme (*articles L153-31 et suivants, R153-12*) ;
- a décidé toutefois d'émettre également un avis sur le projet global initiateur des objets des deux procédures, relatif à la relocalisation d'une zone 2AUh du PLUi actuel ;
- note en outre que le choix d'une procédure de révision allégée, en s'appuyant sur le Code de l'urbanisme, soumettant *de facto* le projet à une enquête publique, est également conforme aux dispositions de la législation (*article R153-12 du Code de l'urbanisme*) ;
- estime pertinente la décision d'organiser une enquête publique unique, dans le cadre de l'amélioration de l'information du public, ainsi que le précise le Code de l'environnement (*article L123-6*) ;
- constate de façon générale que la procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de la réglementation (*art. L123-1-A à L123-18 et R123-1 à R123-27 du Code de l'environnement*) ;

- estime que le dossier d'enquête comprenait les pièces exigées par la réglementation (*art. R123-8 du Code de l'environnement*), notamment les avis conformes rendus par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, considérant que les projets de révision allégée n°2 et n°5 ne nécessitent pas d'évaluation environnementale ;
- estime que l'information du public a été réalisée conformément à la réglementation (*art. R123-9 et R123-11 du Code de l'environnement*) ;
- constate que la concertation réalisée par la commune et destinée à informer le public du projet de modification du PLU, s'est appuyée sur des supports d'information normalement accessibles aux administrés de la commune et n'a donné lieu à aucune observation ;
- relève certains points nécessitant des éléments complémentaires à intégrer au dossier (**Recommandation 3**) ;

Concernant la révision allégée n°2

A propos de la relocalisation d'une zone AUh sur les zones « ouest » et « nord »

- constate que les évolutions proposées ne remettent pas en cause les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'induisent pas de réduction de la superficie de l'espace agricole ;
- souscrit à la volonté de la commune de Sainte-Marie-de-Gosse de réorienter son développement vers l'ouest du bourg, notamment dicté par des contraintes topographiques et des capacités de densification particulièrement limitées ; l'étude de ces dernières gagnerait toutefois à être intégrée au dossier (**Recommandation 3**) ;
- constate à cet égard, en dépit du sentiment d'extension urbaine, que la relocalisation de la zone 2AU procède d'un projet d'aménagement global, pensé pour, à terme, se connecter aux secteurs urbanisés réalisés ;
- note en outre que ce projet global s'accompagne d'un souci de maîtrise foncière communale ;
- constate effectivement que la zone 2AU abandonnée présente des inconvénients majeurs en matière d'urbanisation ;
- note que la relocalisation se réalise à enveloppe de consommation foncière constante, d'environ 2 hectares, et que la zone 2AU abandonnée est exploitée par un agriculteur et apparaît comme telle sur le registre parcellaire graphique ;
- estime que les deux nouvelles zones, dites zone « ouest » et zone « nord », bien que classées en zone agricole (A) et naturelle (N) mais non exploitées, évitent les sites à enjeux environnementaux, notamment une zone humide au centre de la zone d'étude et une prairie identifiée comme zone humide ;
- note toutefois la présence d'une chênaie sur la lisière nord de la zone « nord », intégrée au sein de cette zone (**Recommandation 1**) ;

A propos des propositions d'évolutions de zonages

- souscrit aux propositions de modifications du règlement graphique, qui correspondent au projet présenté ;
- note toutefois l'absence de prise en compte des modifications au sein du bilan global des superficies des zones A et N (**Recommandation 2**) ;

Concernant la révision allégée n°5

A propos de la modification des périmètres de protections environnementales

- souscrit de manière générale aux propositions de modifications du plan TVB du règlement graphique, qui correspondent au projet présenté, et constate que ces propositions de modifications procèdent de la révision allégée n°2 ;

- concernant le réservoir de biodiversité :
 - estime que l'ajustement de son périmètre est cohérent avec le projet de territoire de la commune, dont le développement avéré est localisé à l'ouest du bourg ;
 - constate que les évolutions proposées ne remettent pas en cause les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) d'une part, qu'elles sont compatibles avec les enjeux écologiques de la zone d'étude, identifiés comme globalement modérés et évalués entre faibles et moyens, d'autre part ;

- concernant la zone humide en lisière nord de la zone « nord » :
 - constate que l'ajustement de cette zone procède manifestement de la réalité du terrain et correspond à la chênaie précédemment citée ;
 - note de surcroît l'identification d'une nouvelle zone humide plus importante.

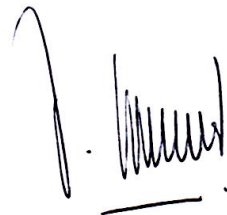
Au regard des éléments présentés et développés *supra* (pages 35 à 37) :

Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE sans réserve aux projets de révisions allégées n°2 et n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud.

Fin du dossier B – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le 1^{er} juin 2026

Pascal MONNET
Commissaire enquêteur



ANNEXES

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse des observations.

Annexe 2 : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations.

Annexe 3 : Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées (PPA).

ANNEXE 1.
PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

DÉPARTEMENT des LANDES
COMMUNAUTÉ de COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE SUD
COMMUNE de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
du 3 avril au 2 mai 2026

**RÉVISIONS ALLÉGÉES N°2 ET N°5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE
DES OBSERVATIONS**

Pascal MONNET
Commissaire enquêteur

Ce procès-verbal a été remis par M. Pascal MONNET, commissaire enquêteur, au porteur du projet le 6 mai 2026.

Il comprend 4 pages, présentant la synthèse des observations reçues durant l'enquête publique.

1. GÉNÉRALITÉS

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 3 avril 2026 à 10 heures au samedi 2 mai 2026 à 12 heures, soit 30 jours consécutifs.

Elle concernait les révisions allégées n°2 et n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), portées par la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud (CC MACS), au profit de la commune de Sainte-Marie-de-Gosse.

Le public avait la possibilité d'émettre des observations par les moyens suivants :

- Lors des 3 permanences tenues par le commissaire enquêteur, à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse (2 permanences) et au siège de la CC MACS (1 permanence), siège de l'enquête publique :
 - Vendredi 3 avril de 10h à 13h (Sainte-Marie-de-Gosse).
 - Vendredi 10 avril de 9h à 12h (CC MACS).
 - Samedi 2 mai de 9h à 12h (Sainte-Marie-de-Gosse).
- Sur les registres d'enquête à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse et au siège de la CC MACS.
- Sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique (<https://www.registre-dematerialise.fr/7195/>).
- Par correspondance adressée au commissaire enquêteur à l'adresse de la CC MACS (Communauté de communes MACS – Service urbanisme/PLUI – allée des camélias – BP 44 – 40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse).
- Par courriel adressé au commissaire enquêteur à l'adresse électronique dédiée (enquete-publique-7195@registre-dematerialise.fr).

2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Comptabilité des observations

- 9 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors de ses trois permanences.
- 9 contributions ont été enregistrées :
 - Registre papier : 5 contributions, reportées par le commissaire enquêteur durant les permanences.
 - Registre dématérialisé : 2 contributions.
 - Courriel : 2 contributions.
 - Courrier : 0 contribution.

Synthèse

- 4 contributeurs sollicitent une requalification de parcelles (*observations n°1-2-4-6*).
- 1 contributeur exprime son opposition au projet de relocalisation et propose un autre secteur (*observation n°3*).
- L'ASL du lotissement « les Peupliers » exprime son inquiétude à propos des conséquences et oppose un refus à l'utilisation de la voirie comme voie d'accès à la zone (*observation n°5*).
- 3 contributions sont en doublon (*observations n°3-4-5*).

3. DÉTAIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Remarques du commissaire enquêteur :

La colonne « Date-Support » indique notamment :


- « CE » : la personne a rencontré le commissaire enquêteur lors d'une permanence.
- « RD » : la contribution est notée sur le registre dématérialisé (avec ou sans pièce(s) jointe(s)).
- « Mail » : la contribution a été reçue par courriel.

N°	Date-Support	Nom	Observations
1	3 avril 2026 (CE)	M. MARZUOLI Alexandre	Demande de constructibilité d'une parcelle (454, route de l'Adour).
2	12 avril 2026 (RD)	Mme DEFEUILLET- GOSSET Véronique	Synthèse de la contribution Sollicite le classement en zone constructible des parcelles I100-101-929-931.
3	15 avril 2026 (CE-RD)	M. VOISIN François	Synthèse de la contribution - Manque de cohérence des révisions : <ul style="list-style-type: none"> • le projet repose sur des photos aériennes anciennes, • la relocalisation ne respecte pas les critères du PADD et du PLUi (I1141 excoissance par rapport à la zone urbanisée, absence d'équipements et de desserte, parcelles agricoles ou sylvicoles), • critère « maîtrise foncière communale » inconnu du PADD et du PLUi. - Propose que la relocalisation soit réalisée sur les parcelles I0145, 0153 et 1323 : <ul style="list-style-type: none"> • respect des critères du PADD et du PLUi (urbanisation compacte, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie), • secteur desservi et équipé, • résolution des conflits liés aux OLD, • autorisation de défrichement délivrée par le préfet en 2017.
4	16 avril 2026 (CE-Mail)	M. MIREMONT Jean	Synthèse de la contribution Sollicite « la requalification d'un terrain agricole en zone urbanisable ».
5	2 mai 2026 (CE-Mail)	M. GRULOIS Président ASL lotissement « les Peupliers »	Synthèse de la contribution - L'ASL s'oppose à l'utilisation de la voirie privée du lotissement pour l'accès à la zone 2AU relocalisée, qui jouxte le lotissement : <ul style="list-style-type: none"> • transformateur alimentant le lotissement au droit de l'accès, • passages de véhicules pour rejoindre la zone, occasionnant des nuisances sonores et une incompatibilité avec la sécurité des enfants jouant sur la voirie privée, • nuisances liées aux passages des véhicules pendant la phase travaux (bruit, dégradation voirie, sécurité). - Elle s'interroge en outre à propos des conséquences de cette relocalisation : <ul style="list-style-type: none"> • raccordement au réseau d'assainissement du lotissement, qui possède une pompe de relevage, • bassin naturel au sud du lotissement, en zone humide : inquiétudes pour la faune.
6	2 mai 2026 (CE)	M. et Mme BREDE	- Demande de constructibilité d'une parcelle (route de Bellevue), actuellement en zone A. - Demande d'informations concernant la zone actuelle 2AU, son avenir et les conséquences sur leurs parcelles au sud de la zone.

Fin du PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Fait le 5 mai 2026

Pascal MONNET
Commissaire enquêteur



ANNEXE 2.

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Mémoire en réponse au procès-verbal
du commissaire enquêteur**

Projets de Révisions Allégées n°2 et n°5



Observations du public

N°1 – 3 avril 2026 | M. MARZUOLI Alexandre

Observation : Demande de constructibilité d'une parcelle (454, route de l'Adour)

- **Réponse MACS :** Les présentes procédures de révision allégée du PLUi ont été engagées sur la base d'objets strictement définis par des délibérations respectives. Elles portent exclusivement sur des ajustements ciblés et identifiés, sans remise en cause globale du document d'urbanisme. La demande d'ouverture à l'urbanisation ou de constructibilité d'une parcelle ne relève pas du champ de ces procédures. Elle ne peut donc pas être examinée dans ce cadre. Une telle évolution ne pourra, le cas échéant, être étudiée que dans le cadre d'une procédure de révision générale ultérieure du PLUi permettant une analyse globale des besoins, des capacités d'accueil et des équilibres territoriaux.

N°2 – 12 avril 2026 | Mme DEFEUILLET-GOSSET Véronique

Observation : Sollicite le classement en zone constructible des parcelles I100-101-929-931

- **Réponse MACS :** Les présentes procédures de révision allégée du PLUi ont été engagées sur la base d'objets strictement définis par des délibérations respectives. Elles portent exclusivement sur des ajustements ciblés et identifiés, sans remise en cause globale du document d'urbanisme. La demande d'ouverture à l'urbanisation ou de constructibilité d'une parcelle ne relève pas du champ de ces procédures. Elle ne peut donc pas être examinée dans ce cadre. Une telle évolution ne pourra, le cas échéant, être étudiée que dans le cadre d'une procédure de révision générale ultérieure du PLUi permettant une analyse globale des besoins, des capacités d'accueil et des équilibres territoriaux.

N°3 – 15 avril 2026 | M. VOISIN François

Observation : Manque de cohérence des révisions : le projet repose sur des photos aériennes anciennes, la relocalisation ne respecte pas les critères du PADD et du PLUi (I1141 excroissance par rapport à la zone urbanisée, absence d'équipements et de desserte, parcelles agricoles ou sylvicoles), critère « maîtrise foncière communale » inconnu du PADD et du PLUi.

Propose que la relocalisation soit réalisée sur les parcelles I0145, O153 et 1323 : respect des critères du PADD et du PLUi (urbanisation compacte, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie), secteur desservi et équipé, résolution des conflits liés aux OLD, autorisation de défrichement délivrée par le préfet en 2017

- **Réponse MACS :** En premier lieu, les analyses ayant conduit à la définition du projet ont été réalisées à partir des vues satellitaires les plus récentes disponibles, notamment issues de l'IGN/Géoportail ou de Google, et complétées par une connaissance fine du terrain assurée par la commune et l'intercommunalité. Dès lors, il ne peut être déduit des seules photographies aériennes du Géoportail que l'analyse serait erronée ou aurait omis des éléments du tissu urbain. S'agissant de la compatibilité avec le PADD, le respect de ses orientations constitue un principe fondamental des procédures d'évolution du PLUi. Les présentes procédures ont été élaborées dans une recherche de compatibilité avec ces orientations. Elles ne prévoient pas la création d'une nouvelle zone 2AU mais le déplacement d'une zone existante, dans le cadre d'un principe de neutralité foncière reposant sur une restitution au moins équivalente de surfaces en zones naturelles ou agricoles, sans augmentation globale des capacités d'urbanisation du PLUi. L'extrait du PADD partiellement cité dans la contribution doit être replacé dans son ensemble. Les objectifs de compacité et de modération de la consommation foncière s'apprécient au regard des

contraintes territoriales locales. Sainte-Marie-de-Gosse présente une topographie vallonnée limitant les capacités de densification et de mobilisation foncière en continuité immédiate du tissu urbain, en plus d'un tissu urbain lui-même déjà peu densifiable. Les possibilités d'urbanisation y sont donc contraintes. Le seul caractère enclavé de certaines parcelles ne saurait suffire à justifier un classement en zone U ou AU. Celui-ci doit être apprécié au regard de l'ensemble des orientations du PLUi, des équilibres territoriaux, des contraintes techniques et environnementales ainsi que des objectifs de sobriété foncière.

Concernant la desserte et les réseaux, les zones 2AU sont des zones fermées à l'urbanisation, n'ouvrant donc aucun droit à construire. Leur ouverture éventuelle ne pourra intervenir que dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi, au regard notamment des capacités de réseaux et de la desserte. À titre d'exemple, les parcelles I1133, I1135, I1137, I1138 et I1141 devront, le cas échéant, démontrer leur raccordabilité aux réseaux en lien avec le projet de l'OAP n°1.

S'agissant des espaces agricoles et sylvicoles, la procédure repose sur un équilibre foncier visant à limiter l'impact global sur les espaces naturels, agricoles et forestiers par restitution de surfaces équivalentes en espaces NAF, contribuant ainsi au maintien des équilibres du PLUi.

Le critère de « maîtrise foncière communale » n'est pas un critère du PADD mais un élément opérationnel de mise en œuvre du projet. Certains secteurs sont déjà maîtrisés par la commune (parcelle I1141, environ 1,1 ha), ce qui facilite leur intégration dans la réflexion d'aménagement, contrairement aux secteurs évoqués dans la contribution.

Enfin, les éléments invoqués pour justifier un classement en zone U ou AU des parcelles mentionnées ne constituent pas des critères déterminants du zonage dans le cadre du PLUi. Ils n'ont pas d'incidence directe sur la vocation réglementaire des parcelles.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la procédure apparaît compatible avec les orientations du PADD et les objectifs du PLUi, notamment en matière de maîtrise foncière et de préservation des équilibres territoriaux. La demande de reclassement ne peut donc recevoir une suite favorable et ne pourrait être réexaminée, le cas échéant, que dans le cadre d'une révision générale du PLUi.

N°4 – 15 avril 2026 | M. MIREMONT Jean

Observation : Sollicite « la requalification d'un terrain agricole en zone urbanisable ».

- **Réponse MACS :** Les présentes procédures de révision allégée du PLUi ont été engagées sur la base d'objets strictement définis par des délibérations respectives. Elles portent exclusivement sur des ajustements ciblés et identifiés, sans remise en cause globale du document d'urbanisme. La demande d'ouverture à l'urbanisation ou de constructibilité d'une parcelle ne relève pas du champ de ces procédures. Elle ne peut donc pas être examinée dans ce cadre. Une telle évolution ne pourra, le cas échéant, être étudiée que dans le cadre d'une procédure de révision générale ultérieure du PLUi permettant une analyse globale des besoins, des capacités d'accueil et des équilibres territoriaux.

N°5 – 16 avril 2026 | M. GRULOIS Président ASL lotissement « les Peupliers »

Observation : L'ASL s'oppose à l'utilisation de la voirie privée du lotissement pour l'accès à la zone 2AU relocalisée, qui jouxte le lotissement : transformateur alimentant le lotissement au droit de l'accès, passages de véhicules pour rejoindre la zone, occasionnant des nuisances sonores et une incompatibilité avec la sécurité des enfants jouant sur la voirie privée, nuisances liées aux passages des véhicules pendant la phase travaux (bruit, dégradation voirie, sécurité).

Elle s'interroge en outre à propos des conséquences de cette relocalisation : raccordement au réseau d'assainissement du lotissement, qui possède une pompe de relevage, bassin naturel au sud du lotissement, en zone humide : inquiétudes pour la faune.

- **Réponse MACS :** Les inquiétudes exprimées par cette contribution procèdent d'une anticipation des effets d'une éventuelle urbanisation future des parcelles concernées. Il convient de rappeler que les présentes procédures de révision allégée ne portent pas sur l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, mais uniquement sur la relocalisation d'une zone 2AU déjà existante, fermée à l'urbanisation. À ce stade, les parcelles concernées demeurent donc des secteurs fermés à l'urbanisation. Ce classement n'emporte en lui-même aucun droit à construire ni aucune possibilité de réalisation de travaux ou d'aménagements. Il constitue une étape de planification sans effet opérationnel immédiat. Toute évolution vers une ouverture à l'urbanisation, par un passage en zone 1AU, relèverait d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLUi. Une telle procédure impliquerait alors l'ensemble des analyses requises (impacts des aménagements, capacité des réseaux, environnement, insertion urbaine, etc.) et ferait l'objet d'une nouvelle phase de concertation et d'examen. Les observations relatives aux incidences potentielles d'un projet d'aménagement devront donc être formulées, le cas échéant, dans ce cadre futur et adapté.

N°6 – 2 mai 2026 | M. et Mme BREDE

Observation : Demande de constructibilité d'une parcelle (route de Bellevue), actuellement en zone A. Demande d'informations concernant la zone actuelle 2AU, son avenir et les conséquences sur leurs parcelles au sud de la zone.

- **Réponse MACS :** Les présentes procédures de révision allégée du PLUi ont été engagées sur la base d'objets strictement définis par des délibérations respectives. Elles portent exclusivement sur des ajustements ciblés et identifiés, sans remise en cause globale du document d'urbanisme. La demande d'ouverture à l'urbanisation ou de constructibilité d'une parcelle ne relève pas du champ de cette procédure. Elle ne peut donc pas être examinée dans ce cadre. Une telle évolution ne pourra, le cas échéant, être étudiée que dans le cadre d'une procédure de révision générale ultérieure du PLUi, permettant une analyse globale des besoins, des capacités d'accueil et des équilibres territoriaux. La zone actuellement classée en 2AU a vocation, à l'issue de l'approbation des procédures de révision allégée, à être reclassée en zone agricole (A). Ce reclassement traduit une volonté de cohérence du document d'urbanisme avec la réalité du terrain et les orientations de modération de la consommation foncière. Il est rappelé qu'une zone agricole est une zone strictement protégée, destinée à la préservation des activités agricoles et des espaces naturels associés, dans laquelle les possibilités de construction sont fortement encadrées par le règlement du PLUi. S'agissant des parcelles situées au sud, aucun changement n'est à prévoir dans le cadre des présentes procédures. Le contour de la zone urbaine existante demeure inchangé et les limites actuelles sont maintenues. Les présentes révisions allégées n'emportent donc pas d'effets directs sur ces secteurs, en dehors des ajustements de classement strictement identifiés.

ANNEXE 3.

MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Mémoire en réponse aux avis des
Personnes Publiques Associées**

Projets de Révisions Allégées n°2 et n°5



Avis des Personnes Publiques Associées

PPA	Date d'émission	Avis
Conseil Départemental	25 février 2026	Avis favorable
Chambre d'Agriculture (RA2)	27 mars 2026	Avis favorable
Chambre d'Agriculture (RA5)	27 mars 2026	Avis favorable
EPTB A3 (CLE Adour Aval)	2 avril 2026	Avis avec réserve et recommandations
CDPENAF	7 avril 2026	Avis défavorable

25 février 2026 | Conseil départemental

Observation : J'attire votre attention sur la révision allégée n°2 qui n'aborde que très brièvement la thématique paysage sans mentionner l'Atlas des paysages des Landes (<https://atlas-des-paysages.land.es.fr/>, 2023), la commune de Sainte-Marie-de-Gosse étant située en limite des unités paysagères Gosse-Seignanx et Vallée de l'Adour.

- Réponse MACS : Pas d'élément de réponse.

27 mars 2026 | Chambre d'agriculture (RA2)

Observation : Nous souhaitons également apporter une dernière remarque sur le bilan des surfaces qui nous est présenté page 41 de la notice de présentation. Une partie non négligeable de la zone N (parcelle I 1141) est classée en zone 2AU. Mais, nous ne constatons aucun changement de surface de la zone N entre le règlement actuelle et le règlement après évolution. Il serait nécessaire de clarifier ou de préciser cette donnée car les deux nouvelles zones 2AU n'impactent pas seulement des zones A du PLUi.

- Réponse MACS : Les éléments d'évolutions des zonages d'avant-après seront vérifiés et corrigés si nécessaire en vue de l'approbation du document afin que le dossier final rende pleinement compte des évolutions surfaciques des procédures.

27 mars 2026 | Chambre d'agriculture (RA5)

Observation : Ces évolutions au règlement graphique du PLUi sont en cohérence avec l'objet de la révision allégée n°2. Néanmoins, nous restons surpris du choix de zonage concernant la future zone 2AU sur les parcelles I 1141/1133/1135/1137/1138.

- Réponse MACS : Le choix de ce secteur spécifique, correspondant aux parcelles I 1141, 1133, 1135, 1137 et 1138, s'inscrit dans une logique de planification stratégique et de maîtrise foncière portée par la commune. Situé en continuité immédiate de l'OAP n°1, ce périmètre présente en effet des conditions favorables à une potentielle extension urbaine maîtrisée et cohérente avec les orientations déjà définies sur le secteur. Cette continuité permet d'assurer une articulation entre les opérations envisagées, tant en matière d'organisation des espaces, de desserte, que d'intégration paysagère et fonctionnelle. Elle contribue également à renforcer la lisibilité du projet d'aménagement communal en évitant le développement ponctuel ou dispersé de l'urbanisation.

2 avril 2026 | EPTB A3 (CLE Adour Aval)

Réserve : Adapter le futur projet d'aménagement du secteur à classer en zone 2AU le plus à l'est de manière à préserver la chênaie présente sur la partie nord de ce secteur. Cela permettra de garantir

l'absence d'impact sur la zone humide adjacente, conformément à la disposition D3D2 du SAGE Adour aval ;

- **Réponse MACS :** La préservation des zones humides et des milieux naturels associés constitue un enjeu essentiel pris en compte par le PLUi, en cohérence avec les dispositions du SAGE. Les études environnementales réalisées dans le cadre de ces révisions allégées ont permis d'identifier et de prendre en considération ces enjeux, notamment au regard des secteurs humides situés à proximité. Toutefois, il convient de préciser que la traduction opérationnelle et juridiquement opposable des mesures permettant de garantir concrètement cette protection ne pourra être appréciée qu'à l'occasion d'une éventuelle procédure ultérieure de modification ou de révision du document d'urbanisme visant à ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU. En l'absence à ce stade de définition précise du futur projet d'aménagement, les leviers réglementaires permettant de traduire de manière pleinement opérationnelle ces principes de protection demeurent nécessairement limités. En effet, c'est lors du passage en zone 1AU que les modalités précises du futur projet d'aménagement pourront être définies et encadrées au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée au site. À ce stade, les principes de préservation des zones humides demeurent intégrés au sein du PLUi, lequel veille à assurer la prise en compte des sensibilités environnementales identifiées dans le cadre des présentes procédures. Il pourra être rappelé, dans le cadre des présentes révisions allégées, que les enjeux liés à la préservation des zones humides devront être pris en compte lors des procédures ultérieures permettant de préciser les modalités opérationnelles d'aménagement du secteur. Toutefois, ces éléments demeurent des principes généraux de préservation sans portée opérationnelle directe, leur traduction concrète et opposable ne pouvant intervenir qu'au travers d'éventuelles procédures ultérieures d'ouverture à l'urbanisation et de définition du projet d'aménagement.

Recommandation : Prévoir et mentionner dans les futures orientations d'aménagement que les projets à réaliser devront s'assurer de ne pas avoir d'impacts indirects sur l'alimentation et la fonctionnalité des zones humide situées à proximité immédiate.

- **Réponse MACS :** Une mention en ce sens pourra utilement être intégrée aux dossiers de révision allégée, MACS partageant l'objectif de préservation des zones humides. Il convient toutefois de rappeler que l'ajout d'une telle mention ne saurait, à elle seule, constituer une garantie opérationnelle du respect de ces objectifs. Les révisions allégées ne vont pas bouleverser le fonctionnement de ces zones humides au travers de leur effet car n'ouvrant pas à de nouveaux droits à construire. Sur une plus longue temporalité, seule une vigilance renforcée dans le cadre d'une éventuelle procédure ultérieure de modification ou de révision du PLUi ouvrant ces secteurs à l'urbanisation permettra d'assurer une réelle sécurisation de l'alimentation et du bon fonctionnement des zones humides situées à proximité immédiate, via les outils réglementaires offerts par le PLUi (protections environnementales identifiées, séquence ERC, OAP matérialisant ces secteurs,...).

Recommandation : Compléter le dossier de révision allégée n°2 et n°5 avec les études, analyses et éléments de contexte fournis, dans un second temps, lors d'échanges techniques.

- **Réponse MACS :** Les éléments d'analyse, de contexte et d'évaluation évoqués ici sont issus de l'étude environnementale réalisée en 2024 sur les sites concernés. Cette étude a constitué le socle de travail ayant permis d'élaborer les présentes révisions allégées et d'orienter les choix retenus.

Si ces éléments figurent déjà dans les dossiers, leur présentation demeure toutefois relativement synthétique. Afin de répondre à cet élément et de faciliter la compréhension globale des projets de révision allégée, les dossiers seront ainsi complétés par des éléments supplémentaires issus de cette étude environnementale.

7 avril 2026 | CDPENAF

Avis défavorable (RA2) : Les nouvelles zones 2AU envisagées engendrent le morcellement d'un îlot agricole homogène de plus de 8,39 ha.

- **Réponse MACS :** Les secteurs de relocalisation envisagés ne concernent pas des terres agricoles exploitées à ce jour. Les données du RPG 2024 indiquent que les parcelles initialement identifiées comme « en gel » correspondent à des espaces en friche, sans usage agricole structuré. Les terrains de relocalisation propriétés de la commune sont quant à eux occupés depuis 2014 par des boisements de type taillis nécessitant un entretien régulier pour limiter leur enfrichement, sans vocation agricole productive identifiée. Par ailleurs, les prairies permanentes recensées au RPG 2024 également communales correspondent à des espaces enherbés ponctuellement mis à disposition pour du fourrage, sans structuration pérenne d'exploitation agricole intensive ou stratégique. À l'inverse, la zone 2AU actuelle accueille une activité agricole en cours, exercée par un exploitant.

Les parcelles situées entre les secteurs concernés appartiennent à un ancien agriculteur aujourd'hui retraité, qui les exploitait auparavant pour des cultures de maïs et de pension équine. Leur situation en fond de vallon limite toutefois structurellement leur valorisation agricole. Dans ce contexte, l'analyse ne permet pas de conclure à une fragilisation des activités agricoles du fait des procédures engagées, lesquelles ne remettent pas en cause l'orientation du PADD visant à la pérennisation de l'agriculture à l'échelle intercommunale. La logique de « morcellement » évoquée ne reflète pas la réalité des usages et des potentialités agricoles des secteurs concernés. Les terrains mobilisés ne constituent pas des espaces agricoles à forte valeur ajoutée ni inscrits dans une logique de production durable structurée. À l'inverse, la reconfiguration opérée vise à conforter une organisation plus cohérente des usages du sol, permettant de pérenniser les activités agricoles effectivement en place sur les secteurs pertinents. Les démarches de révision allégée intègrent tous ces éléments dans l'analyse des incidences et la justification des choix de localisation. Enfin, il convient de rappeler qu'à ce stade, le futur classement en zone 2AU ne va pas venir enfreindre un hypothétique usage agricole du site.

Le déplacement d'un secteur constructible proche du centre-bourg vers des espaces en extension de l'urbanisation est peu justifié dans le dossier. La démarche impacte deux zones de protection de la biodiversité identifiées au PLUi, qui comprennent en partie du massif forestier.

- **Réponse MACS :** Il est tout d'abord rappelé que les secteurs concernés ne correspondent pas à des secteurs « constructibles » ouverts à l'urbanisation, mais à des zones 2AU fermées à l'urbanisation dans le PLUi. Les présentes révisions allégées ne créent donc pas de nouveaux droits à construire, mais procède uniquement à un ajustement de localisation de zones. La distance entre ces secteurs et le centre-bourg demeure globalement équivalente à celle du secteur initialement identifié. Leur localisation résulte d'une stratégie communale de maîtrise foncière et de limitation de l'étalement urbain, dans un contexte où la topographie communale, relativement vallonnée, contraint fortement les possibilités d'extension urbaine. Les secteurs retenus

répondent ainsi à une logique de cohérence opérationnelle et d'insertion urbaine : l'un en continuité immédiate d'un lotissement existant et à proximité d'une route départementale, l'autre en continuité de l'OAP n°1 du PLUi, permettant une articulation directe avec un projet d'habitat et une bonne adéquation avec les réseaux existants et projetés. La démarche s'inscrit dans un contexte de faible potentiel de densification du tissu urbain existant à Sainte-Marie-de-Gosse, confirmé par les analyses du PLUi et leurs actualisations, ne permettant pas de répondre aux besoins futurs en logements. Elle relève ainsi d'une logique de rééquilibrage maîtrisé du développement communal, sans augmentation globale des capacités d'urbanisation. S'agissant des incidences environnementales, il est précisé que la démarche impacte deux zones de protection de la biodiversité identifiées au PLUi. Toutefois, les études réalisées dans le cadre des révisions allégées n'ont pas mis en évidence d'enjeux environnementaux remarquables justifiant une protection renforcée sur ces secteurs et leurs abords. À l'inverse, les procédures permettent l'identification d'une zone humide et s'accompagne du reclassement d'une zone 2AU en zone agricole, cette dernière intégrant plusieurs niveaux de protections environnementales cumulés, renforçant ainsi la cohérence écologique globale.

En outre, il faudrait que des études garantissent l'absence de zones humides dans les zones 2AU envisagées.

- **Réponse MACS :** Il est rappelé que l'étude environnementale ayant permis de conclure à l'absence de zones humides sur les secteurs concernés sont d'ores-et-déjà intégrées aux dossiers de révision allégée. Ces éléments y figurent toutefois de manière synthétique, sous forme de conclusions, sans restitution détaillée de l'ensemble de l'analyse. Dans le cadre de l'approfondissement du dossier (cf. réponse à l'avis de l'EPTB), ces éléments seront complétés afin de préciser la méthodologie retenue et de mieux documenter l'analyse ayant conduit à la qualification des secteurs étudiés. Cette actualisation permettra notamment de rendre plus lisible le cheminement d'évaluation ayant conduit à confirmer l'absence de zones humides avérées sur les sites concernés. Par ailleurs, les investigations menées ont également permis d'identifier une nouvelle zone humide, localisée en dehors des secteurs de projet, d'une superficie d'environ 9 000 m². Cette identification vient compléter l'analyse globale du secteur et témoigne d'une approche élargie à l'échelle du site d'étude.

L'ensemble de l'analyse repose sur une lecture croisée des milieux naturels et de sondages pédologiques, permettant d'assurer une appréciation fine et cohérente des fonctionnalités hydrologiques et des zones potentiellement humides. Cette démarche confirme la solidité de la démarche conduite à l'échelle des secteurs concernés et leur périphérie immédiate.

Avis défavorable (RA2) : L'urgence ne justifie pas cette révision qui pourrait attendre l'établissement d'une vision plus globale, par exemple lors de la révision du PLUi prévue pour 2028 dans la loi Climat et Résilience.

Avis défavorable (RA5) : L'urgence ne justifie pas cette révision qui pourrait attendre l'établissement d'une vision plus globale, notamment via la réalisation d'un atlas communal de biodiversité, comme il en est fait dans d'autres communes du département (Orx, Soustons...).

- **Réponse MACS :** Il est tout d'abord rappelé que l'urgence ne constitue pas un critère ayant fondé la justification des procédures de révision allégée engagées. Celle-ci s'inscrit dans un cadre réglementaire précis, limité à un ajustement de zonage consistant en un déplacement de zones AU à surface constante. À ce stade, cette procédure ne conduit en aucun cas à une ouverture

immédiate à l'urbanisation. S'agissant de la remarque relative à la réalisation d'un atlas communal de biodiversité, il est précisé que cette démarche constitue effectivement une piste de travail identifiée à l'échelle intercommunale, dans le cadre du renforcement des outils de connaissance et de planification environnementale. Toutefois, l'absence de cet outil à ce stade ne remet pas en cause la pertinence ni la légalité de la procédure engagée. Les éléments avancés dans cet avis ne sont pas de nature à constituer des motifs défavorables à la conduite de la révision alléguée. Celle-ci s'inscrit au contraire dans une logique de structuration et de clarification de la stratégie foncière, permettant à la commune de Sainte-Marie-de-Gosse d'affirmer une trajectoire de planification à long terme, dans un contexte où les outils actuels apparaissent insuffisamment adaptés aux enjeux identifiés. Cette démarche participe également d'une cohérence intercommunale plus large visant à renforcer la maîtrise du foncier et à contribuer à un équilibre territorial à l'échelle de l'intercommunalité. Elle permet ainsi une meilleure articulation entre les stratégies communales et intercommunales en matière de planification. Enfin, cette évolution constitue une étape intermédiaire dans un processus de planification à plus long terme, susceptible d'être prolongé par des procédures ultérieures de révision ou de modification, notamment dans l'hypothèse d'un passage de ces zones en zones 1AU ouvertes à l'urbanisation.