



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD  
SÉANCE DU 25 MARS 2021 À 18 HEURES 30  
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :  
en exercice : 58  
présents : 49  
absents représentés : 8  
absent : 1

CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU 25 MARS 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt-cinq du mois de mars à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 17 mars 2021, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Françoise AGIER, Henri ARBEILLE, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Chantal COMBEAU, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUËDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Séverine DUCAMP, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Laetitia GIBARU, Isabelle LABEYRIE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Alexandre LAPÈGUE, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Elisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Olivier PEANNE, Pierre PECASTAINGS, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Patrick TAILLADE, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

Mme Alexandrine AZPEITIA a donné pouvoir à M. Jean-François MONET, M. Lionel CAMBLANNE a donné pouvoir à M. Henri ARBEILLE, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, M. Régis DUBUS a donné pouvoir à M. Pierre LAFFITTE, M. Olivier GOYENECHÉ a donné pouvoir à Mme Véronique BREVET, M. Patrick LACLÉDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, Mme Carine QUINOT a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS, M. Yves TREZIÈRES a donné pouvoir à Mme Armelle BARBE.

Absent : Monsieur Serge MACKOWIAK.

Secrétaire de séance : Monsieur Gilles DOR.

**OBJET : URBANISME - DÉBAT ANNUEL 2020 SUR LA POLITIQUE LOCALE EN MATIÈRE D'URBANISME**

**Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET**

I. Le SCoT et les documents de planification (plans locaux d'urbanisme, plan local d'urbanisme intercommunal)

1.1 Le SCoT

**Une évaluation 2020, 6 ans après son entrée en vigueur**

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été approuvé par le conseil communautaire en date du 4 mars 2014. Il constitue le document cadre en matière de planification territoriale pour le territoire communautaire. Le code de l'urbanisme, dans son article L. 143-28, prévoit qu'une analyse des résultats de l'application du SCoT soit produite,

notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, d'implantations commerciales, six ans au plus après son approbation, sous peine de caducité complète du document. L'évaluation du SCoT, permettant de mesurer l'application des prescriptions et des recommandations inscrites dans le document, a été présentée lors du conseil communautaire en date du 27 février 2020. Elle a montré que le schéma de cohérence territoriale de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud pouvait poursuivre son application dans les termes retenus lors son approbation. Elle proposait malgré tout quelques évolutions envisageables, notamment dans le cadre de l'intégration des éléments de la loi ELAN.

#### Préparation de la modification simplifiée n° 1 du SCoT

Avant le 31 décembre 2021, une modification simplifiée n° 1 du SCoT doit être engagée pour intégrer les dispositions prévues par la loi ELAN sur les communes littorales, afin d'autoriser, sous conditions, la densification des secteurs déjà urbanisés.

Après l'organisation de retours d'expériences avec des territoires aquitains et de réunions avec les services de la DDTM40, un cahier des charges a été rédigé ; l'étude d'intégration de la loi ELAN dans le SCoT et le PLUi a été confiée aux bureaux d'étude CREAM (études urbaines) / BKM (études environnementales). Les objectifs de cette étude sont de :

- sécuriser juridiquement la déclinaison de la loi Littoral dans le SCoT et le PLUi (agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés) et neutraliser ainsi certains motifs de recours,
- répondre aux attentes de communes pour autoriser le comblement de dents creuses dans des quartiers excentrés.

#### Perspectives

→ Début 2022 : approbation de la modification simplifiée n° 1 du SCoT

→ La mise en compatibilité du SCoT avec le SRADDET (adopté le 16/12/2019) qui porte des exigences fortes en matière d'urbanisme durable :

- réduire de 50 % la consommation d'espace naturel, agricole et forestier,
- reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes (développement commercial, équipements et services au public structurants, offre de transports),
- rechercher l'autonomie alimentaire des territoires (stratégies alimentaires locales, valorisation de la ressource agricole en proximité),
- développer les pôles d'échanges multimodaux, améliorer l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile, favoriser les pratiques durables (covoiturage, autopartage...),
- anticiper les impacts du dérèglement climatique (gestion durable de la ressource en eau, adaptation à l'aggravation des risques littoraux, développement énergies renouvelables, etc.),
- protéger et restaurer la biodiversité, etc...

Pour autant, il est à souligner que cette mise en compatibilité avec le SRADDET imposerait une identification des complémentarités entre les territoires, posant de ce fait la question de **l'élargissement du périmètre du SCoT de MACS à d'autres territoires.**

L'ensemble de ces éléments sera à mettre en perspective avec les dispositions législatives issues des travaux de la convention citoyenne pour le climat, en cours de discussion durant cette année 2021 et rassemblée dans le **projet de loi Climat et Résilience.**

## 1.2 Le PLUi

### Approbation du PLUi

Le PLUi a été approuvé par le conseil communautaire du 27 février 2020 après 4 ans de travaux et de collaboration avec les communes, les partenaires et plusieurs phases de consultations avec les habitants. Il est applicable depuis le 17 mars 2020 suites aux mesures de publicités.

L'approbation du PLUi a fait l'objet de différentes mesures de communication : site internet de MACS et des communes, post Facebook, MACS D'INFOS, panneaux sucettes. Aussi, deux outils de consultation ont été déployés : un à destination des communes (consultable avec CLICMAP) et un à destination du public et des professionnels (carte interactive consultable sur le site de MACS). Ces derniers permettent de disposer d'une lecture simplifiée du PLUi.

Afin de préparer les communes aux nouvelles règles du PLUi et de les aider dans le renseignement au particulier, deux temps de présentation des évolutions du PLUi et des outils à destination des communes et notamment des techniciens ont été organisés.

### Traitement des recours

L'exercice du contrôle de légalité par la Préfecture et les délais de recours, avec l'état d'urgence sanitaire, ont été prolongés jusqu'au 23 août 2020.

L'approbation du PLUi a donné lieu à plusieurs recours qui ont été analysés et soumis à l'avis des communes : 10 recours gracieux et 14 recours contentieux.

Le cabinet d'avocats NOYER CAZCARRA accompagne MACS dans la production des mémoires en défense : les jugements du tribunal administratif de Pau devraient intervenir dans un délai de 18 à 24 mois.

### Evolution du PLUi : lancement de la modification simplifiée n° 1

Suite à l'appropriation du PLUi par les nouvelles équipes municipales, des rendez-vous avec les communes ont été organisés afin d'envisager certaines possibilités d'évolutions du document et la correction d'erreurs matérielles.

Après un recensement des besoins auprès de toutes les communes et du service instructeur de MACS, la modification simplifiée n° 1 a été engagée par arrêté du Président et par délibération du conseil communautaire du 26 novembre 2020. Certaines demandes d'évolutions ont pu être intégrées dans le projet de modification simplifiée ainsi que des corrections permettant de pallier des ambiguïtés ou erreurs dans l'interprétation du règlement et des OAP.

### Perspectives

→ **Actualisation de la charte de gouvernance** entre MACS et les communes afin de formaliser la démarche de co-construction dans les instances de gouvernance, définir les lignes de partage entre MACS et les communes concernant la définition du projet urbain communal et la conduite d'études urbaines préalables et responsabiliser les communes dans leurs choix d'urbanisme et leurs conséquences juridiques.

→ **Engagement d'une procédure de modification n° 1 du PLUi** pour intégrer certaines évolutions ciblées et lever certains motifs de recours.

→ **Avant le 31/12/2021, engagement d'une modification simplifiée n° 2 du PLUi pour intégration de la loi ELAN** permettant d'envisager la densification des secteurs déjà urbanisés dans les communes littorales, hors « agglomérations et villages ».

→ **Identification d'autres procédures d'évolutions du PLUi à mener en 2021/2022** selon l'état d'avancement des réflexions communales et des réflexions intercommunales en cours (mobilités, commerce, tourisme, agriculture, stratégie foncière habitat, PCAET).

→ **Exploration d'une ingénierie mutualisée en matière d'urbanisme pré-opérationnel**

→ **Amélioration des outils de consultation du PLUi pour les communes et le grand public** pour une meilleure appropriation du document et de ses évolutions.

## 1.3 Les PLU

Plusieurs recours contentieux ont été engagés à l'encontre des PLU communaux et ne sont pas encore jugés par le Tribunal administratif de Pau :

- 2 déférés annulation du Préfet à l'encontre des délibérations d'approbation des PLU de Saint-Vincent de Tyrosse (consommation d'espace et objectif de modération) et de Labenne (extension d'une zone d'activités économiques et loi littoral) ; pour ce dernier, une ordonnance du 10 février 2021 a rejeté la requête du Préfet en raison de la tardiveté
- 2 recours contentieux contre la délibération d'approbation du PLU de Saint-Vincent de Tyrosse (emplacement réservé, zone Naturelle/Espace Boisé Classé)
- 3 recours contentieux contre la délibération d'approbation du PLU de Magescq (zone Naturelle, emplacement réservé, protection d'une parcelle cultivée)
- 1 recours contentieux contre la délibération d'approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Vieux-Boucau

## II. L'exercice du droit de préemption urbain (DPU)

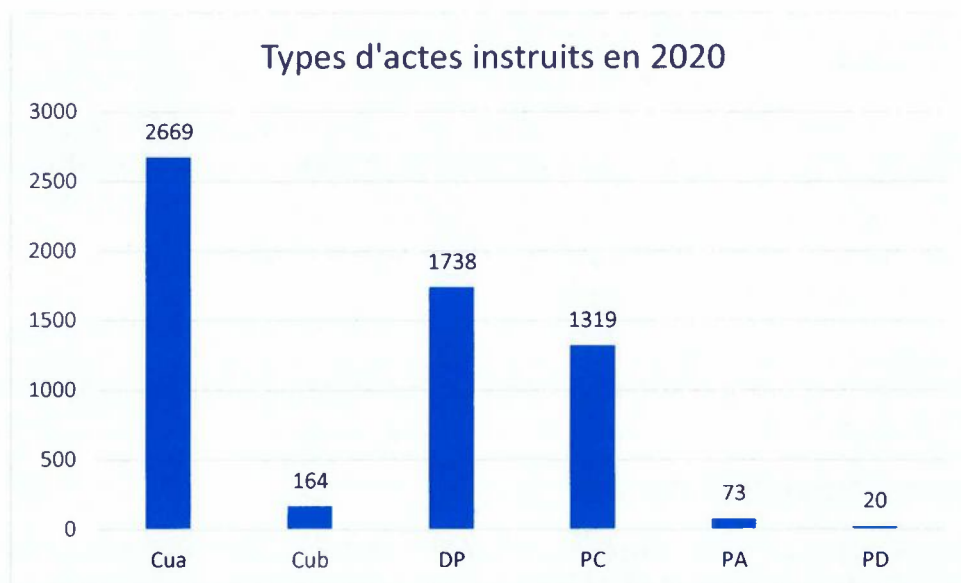
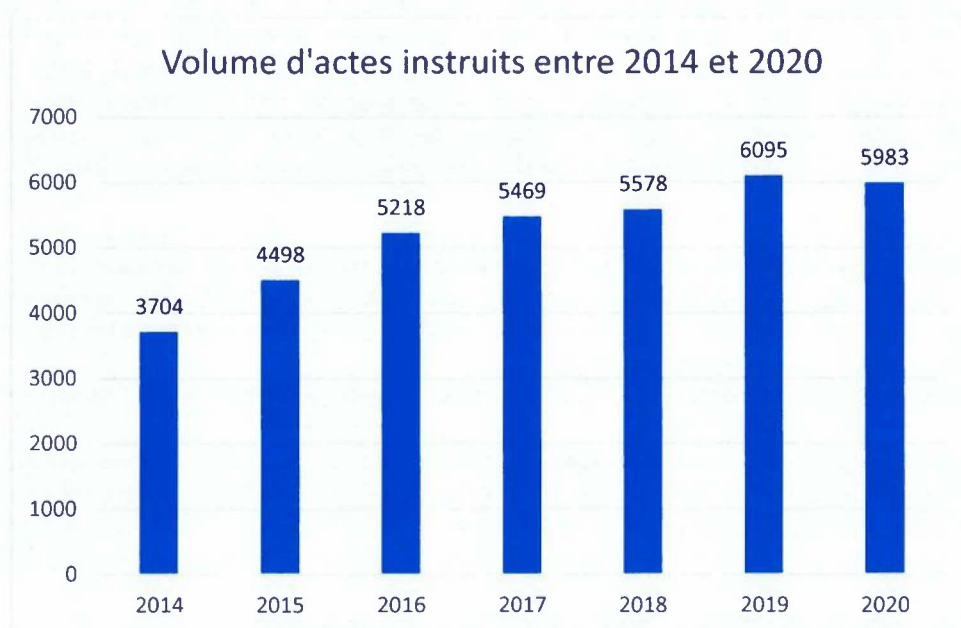
Par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 et en qualité d'autorité compétente de plein droit en application de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, MACS a institué le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé. Son exercice intervient selon les modalités suivantes :

- réception et enregistrement des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) en Mairie ;
- transmission à MACS ;
- avis rendu par la commune, puis par MACS ;
- si une commune souhaite préempter un bien, délégation de l'exercice du DPU par décision du Président de MACS à l'occasion de l'aliénation d'un bien en particulier.

En 2020, 2 083 **déclarations d'intention d'aliéner** ont été traitées par MACS. Le traitement des DIA dématérialisées est passé d'environ 20 % en 2017 à plus de 92 % en 2020.

### III. L'instruction des autorisations d'urbanisme - service commun ADS

En 2020, malgré l'état d'urgence sanitaire, 5 983 actes ont été instruits sur les 21 communes, hors Soustons et Saint-Vincent de Tyrosse (contre 6 095 en 2019), reflet de la forte et croissante attractivité du territoire.



*Cua et Cub : certificats d'urbanisme A et B, DP : déclaration préalable, PC : permis de construire, PA : permis d'aménager, PD : permis de démolir.*

Répartition par commune	CUa	CUb	DP	PA	PC	PD	TOTAL
-------------------------	-----	-----	----	----	----	----	-------

<b>Capbreton</b>	537	23	336	7	144	7	1054
<b>Soorts-Hossegor</b>	271	13	154	7	174	6	625
<b>Seignosse</b>	344	11	138	0	125	0	618
<b>Labenne</b>	186	14	151	8	130	1	490
<b>Moliets-et-Mâa</b>	206	6	93	5	95	0	405
<b>Saint-Geours-de-Marenne</b>	110	15	95	6	101	0	327
<b>Vieux-Boucau-les-Bains</b>	192	10	88	1	35	0	326
<b>Bénesse Marenne</b>	131	13	78	6	43	0	271
<b>Tosse</b>	88	5	72	5	70	0	240
<b>Magescq</b>	71	11	65	7	69	2	225
<b>Angresse</b>	72	6	71	2	43	1	195
<b>Messanges</b>	70	9	47	0	57	3	186
<b>Saint-Martin-de-Hinx</b>	65	8	46	1	30	0	150
<b>Saubion</b>	56	7	50	0	26	0	139
<b>Saint-Jean-de-Marsacq</b>	56	5	46	1	21	0	129
<b>Azur</b>	45	2	33	2	38	0	120
<b>Saubrigues</b>	49	1	44	2	21	0	117
<b>Josse</b>	31	1	32	2	34	0	100
<b>Sainte-Marie-de-Gosse</b>	30	2	34	4	25	0	95
<b>orx</b>	27	0	26	7	16	0	76
<b>Saubusse</b>	31	2	22	0	18	0	73
<b>non localisé</b>	1	0	17	0	4	0	22
<b>total</b>	<b>2669</b>	<b>164</b>	<b>1738</b>	<b>73</b>	<b>1319</b>	<b>20</b>	<b>5983</b>

#### Perspectives pour une police de l'urbanisme :

Il est prévu de proposer un nouveau service commun destiné à la police de l'urbanisme pour les dossiers relevant de la conformité et des infractions. Ce service sera proposé aux communes qui souhaitent en bénéficier.

#### IV. Le logement sur MACS en 2020

Année de renouvellement des équipes municipales et communautaire, 2020 n'était pas une année comme les autres. Avec la crise sanitaire, elle se démarque singulièrement. Cela s'est traduit dans les actions directes sur le logement, notamment en termes d'animation de la thématique mais aussi au niveau de la production de logements.

##### Une action de consolidation des outils d'urbanisme opérationnel en faveur du logement

Dans le cadre de son action en faveur du logement, la Communauté de communes a profité de cette année de transition pour poursuivre la construction de ses outils de veille en matière de logements.

Elle a ainsi contractualisé avec l'Observatoire de l'Immobilier du Sud-Ouest (OISO) pour mieux suivre les évolutions du marché sur son territoire. Cela permet d'alimenter la constitution de bilans financiers prévisionnels d'opérations afin de mieux appréhender les montages des projets immobiliers sur son territoire. Par ailleurs, la connaissance des évolutions de l'état du foncier a été consolidée pour permettre une meilleure anticipation et un meilleur accompagnement du logement en général et du logement social en particulier.

Ces outils devront continuer à être mis à jour et notamment son référentiel foncier, afin de conserver cette connaissance fine du terrain et mieux percevoir les évolutions du marché immobilier, voire de s'inscrire dans une démarche plus volontariste de maîtrise d'ouvrage.

##### Un marché immobilier qui ralentit en volume mais pas en valeur

La crise sanitaire a pesé sur le marché immobilier durant cette année 2020, la baisse conjoncturelle des demandes d'autorisations en termes de certificat d'urbanisme notamment (un certificat d'urbanisme est dans la majeure partie des cas, adossé à une vente) en atteste. Le volume des ventes s'est en effet rapproché au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 de ceux de 2015.

Pour autant, la production de logements se fait en décalage et s'est inscrite dans la dynamique en cours d'avant crise. En effet, dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la tendance s'est orientée vers un ralentissement des volumes de logements mis à la vente, confirmant l'attente des acteurs de l'immobilier pour l'entrée en vigueur du nouveau PLUi.

Le marché local a donc bien résisté aux effets de la crise sanitaire, et un rebond sur le dernier trimestre 2020 est observé, laissant présager une reprise de la dynamique immobilière, tendance de fond sur le territoire.

Parallèlement, les prix semblent se maintenir globalement, à près de 4 000 € au m<sup>2</sup> (ce montant moyen reste toutefois à relativiser au regard du marché à part présent sur la commune de Soorts-Hossegor). Ils semblent être portés par les ventes aux propriétaires occupants qui ont progressé par rapport à celles destinées aux investisseurs (pour la location, en PINEL notamment) qui ont, elles, diminué par rapport au milieu d'année 2019.

Enfin, concernant le logement locatif social en particulier, la Communauté de communes a participé à la réalisation de 9 opérations de 4 bailleurs sociaux différents, représentant 139 logements au total. Elle a consacré 334 630,64 € d'aides directes.

Cette situation nécessitera au final une observation des évolutions durant l'année 2021 et 2022 pour mesurer les réelles conséquences sur la production de logements.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

*VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;*

*VU le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 5211-62 ;*

*VU le code de l'urbanisme ;*

*VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;*

*VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 2017/1076 en date du 22 décembre 2017 portant modification et mise en conformité des statuts de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 68-I de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 4 mars 2014 portant approbation du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté de communes ;*

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

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 5 février 2015 portant création et mise en œuvre d'un service commun de support et d'assistance à l'instruction des autorisations et actes relatifs à l'occupation des sols (ADS) ;*


*VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020 portant institution et conditions d'exercice du droit de préemption urbain suite au transfert de la compétence en matière de PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;*

prend acte de la tenue du débat sur la politique locale d'urbanisme pour l'année 2020.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication ou affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme  
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 26 mars 2021

  
Le président,  
Pierre Froustey