



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 03 FÉVRIER 2022 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 48
absents représentés : 9
invité : 1

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 03 FÉVRIER 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le trois du mois de février à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 26 janvier 2022, 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, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Régis DUBUS, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Elisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Carine QUINOT, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

M. Lionel CAMBLANNE a donné pouvoir à M. Henri ARBEILLE, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Isabelle MAINPIN, Mme Géraldine CAYLA a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUÈDE, Mme Magali CAZALIS a donné pouvoir à M. Alexandre LAPÈGUE, Mme Frédérique CHARPENEL a donné pouvoir à Mme Isabelle LABEYRIE, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Christophe VIGNAUD, Mme Séverine DUCAMP a donné pouvoir à M. Mathieu DIRIBERRY, M. Olivier PEANNE a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS, M. Yves TREZIÈRES a donné pouvoir à Mme Françoise AGIER.

Invité : Monsieur Dominique DUHIEU.

Secrétaire de séance : Monsieur Henri ARBEILLE.

OBJET : URBANISME - DÉBAT ANNUEL 2021 SUR LA POLITIQUE LOCALE EN MATIÈRE D'URBANISME

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

I. LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION (SCOT, PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL)

1.1 L'intégration de la loi ELAN dans le SCoT et le PLUi

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, apporte un léger assouplissement dans l'application de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral.

Dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants. Dorénavant, cette urbanisation peut aussi se réaliser par densification, en comblement des dents creuses dans des secteurs déjà urbanisés (c'est-à-dire des quartiers intermédiaires entre un village/une ville et l'urbanisation diffuse), de manière très encadrée.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) va donc évoluer pour intégrer les nouvelles dispositions de la loi ELAN, qui lui attribue un rôle incontournable dans leur mise en œuvre : il revient au SCoT de déterminer les critères d'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés et d'en définir la localisation. Ce n'est qu'une fois identifiés par le SCoT que ces secteurs pourront trouver une traduction dans le PLUi : délimitation précise à la parcelle, dispositions réglementaires préservant la qualité environnementale et paysagère des sites ainsi que les caractéristiques du bâti existant.

L'étude d'intégration de la loi ELAN dans le SCoT et le PLUi a débuté en 2021 avec l'appui des bureaux d'étude CREHAM (études urbaines) / BKM (études environnementales). Plusieurs rendez-vous et comités de pilotage ont été organisés avec les communes littorales depuis avril 2021.

Par arrêtés du président en date du 12 novembre 2021 et délibérations du conseil communautaire en date du 25 novembre 2021, ont été engagées :

- une modification simplifiée n° 1 du SCoT,
- une modification n° 2 du PLUi,
- les modalités de concertation et d'information du public, notamment à travers une concertation préalable.

Perspectives 2022/2023

- Janvier 2022 : lancement de la concertation préalable auprès de l'ensemble des acteurs du territoire (partenaires institutionnels, associations locales, habitants, etc.).
- Mars 2022 : finalisation du projet de modification du SCoT
- Juin 2022 : finalisation du projet de modification du PLUi
- Avril à Août 2022 : consultation pour avis sur le SCoT des institutions, communes et habitants
- Juillet à Décembre 2022 : consultation pour avis sur le PLUi des institutions, communes et habitants (enquête publique)
- Octobre 2022 : **approbation de la modification simplifiée n° 1 du SCoT**
- Janvier 2023 : **approbation de la modification n° 2 avec enquête publique du PLUi**

1.2 Les évolutions du PLUi

ÉVOLUTIONS DU PLUI

Procédures approuvées	<ul style="list-style-type: none"> • Approbation de la modification simplifiée n° 1 en mai 2021. Durée = 8 mois • Mise à jour n° 1 du PLUi
Procédures en cours	<ul style="list-style-type: none"> • Déclaration de projet pour la centrale photovoltaïque flottante du lac de Bédorède. Fin d'enquête publique le 16/11/2021. Approbation = début 2022. • Modification n° 1 avec enquête publique sur 4 communes. Fin d'enquête publique le 17/01/2022. Approbation = mars/mai 2022. • Préparation et engagement de la modification n° 2 avec enquête publique sur les 8 communes littorales (loi ELAN). • Préparation de la modification n° 3 avec enquête publique sur 19 communes. Consolidation des besoins, rédaction du dossier et étude environnementale réalisée sur certains sites sensibles.

ANIMATION

- 36 temps d'échanges avec les communes (rendez-vous, 3 comités de pilotage loi ELAN)
- 20 temps d'échanges avec les partenaires (DDTM, Syndicat ZAC Moliets, CPIE du Seignaux, GIP littoral, etc.)
- 3 Ateliers Urbanisme/logement
- 2 Comités techniques Urbanisme

Perspectives 2022/2023

- Engagement de la modification n° 3 du PLUi avec enquête publique. Approbation prévisionnelle = fin 2022
- Engagement d'1 révision allégée : désignation d'un bureau d'études à prévoir
- Approbation de la modification n° 2 avec enquête publique du PLUi (loi ELAN) en janvier 2023

1.3 Le traitement des recours contentieux

Plusieurs recours contentieux ont été engagés à l'encontre des PLU communaux et ont été jugés par le Tribunal administratif de Pau en 2021 :

- 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) → **Rejet sur le fond (Tyrosse) et sur la forme (Labenne)**
- 2 recours contentieux contre la délibération d'approbation du PLU de Saint-Vincent de Tyrosse (emplacement réservé, zone Naturelle/Espace Boisé Classé) → **2 annulations partielles du PLU**
- 3 recours contentieux contre la délibération d'approbation du PLU de Magescq (zone Naturelle, emplacement réservé, protection d'une parcelle cultivée) → **Rejet mais appel devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux.**
- 1 recours contentieux contre la délibération d'approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Vieux-Boucau → **Annulation partielle du PLU**

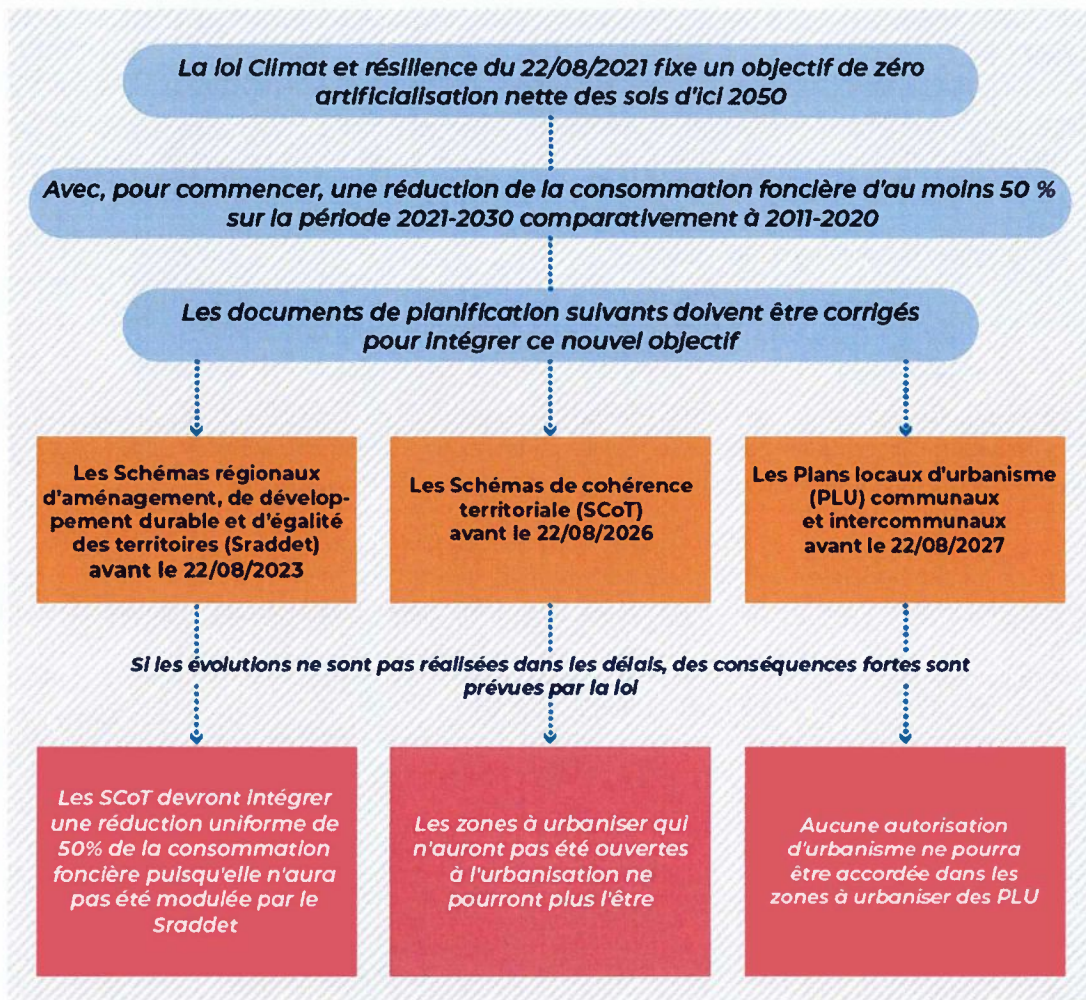
Concernant le PLUi, l'exercice du contrôle de légalité par la Préfecture et les délais de recours, avec l'état d'urgence sanitaire, ont été prolongés jusqu'au 23 août 2020. L'approbation du PLUi a donné lieu à **16 recours contentieux**, majoritairement liés à l'application de la loi littoral. Le cabinet d'avocats CAZCARRA-JEANNEAU accompagne MACS dans la production des mémoires en défense : **les jugements du Tribunal administratif de Pau devraient intervenir dans le courant de l'année 2022, la clôture de l'instruction ayant été fixée au 19/01/2022 pour 14 recours.**

Concernant la modification simplifiée n° 1 du PLUi, 3 recours contentieux ont été déposés à l'encontre de la délibération d'approbation en date du 6 mai 2021.

1.4 La promulgation de la loi Climat et Résilience

En réponse au Grand Débat national et aux propositions formulées par la Convention citoyenne pour le climat, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » vise à atteindre un triple objectif : accélérer la transition écologique et accompagner les entreprises, mais également les collectivités territoriales et les citoyens, vers une « société sobre, neutre en carbone, résiliente, sensibilisée au changement climatique, et respectueuse des équilibres naturels ».

Une des principales conséquences de la loi sur les documents de planification concerne l'**objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à atteindre en 2050**, avec des mesures contraignantes pour les documents d'urbanisme qui ne seraient pas corrigés dans les délais fixés :



Afin de répondre à ces injonctions législatives, il apparaît nécessaire que MACS se saisisse de ce sujet rapidement.

Engagée dans la définition d'un projet de territoire, la Communauté de communes souhaite concrétiser son projet politique par la définition d'un programme d'actions permettant d'inscrire son territoire et ses politiques publiques dans la transition écologique. Cette démarche transversale, encore en cours de construction, permet d'envisager l'inscription de ce territoire dans une trajectoire visant à atteindre le ZAN, tel qu'imposé désormais par la loi. En effet, nombreux sont les sujets et les problématiques soulevés durant les phases de diagnostic (avec les différentes enquêtes) et de conception des orientations stratégiques, tels que la limitation de l'urbanisation, la préservation du cadre de vie et des liens sociaux.

Porteur d'une réelle révolution dans les politiques d'urbanisme, l'objectif ZAN tel qu'il pourrait se traduire sur le territoire de la Communauté de communes MACS devra répondre à un défi de taille : *comment concilier la préservation de la qualité reconnue et recherchée de son cadre de vie face à une forte attractivité démographique, renforcée par la crise sanitaire, et la fin des possibilités d'extension de l'urbanisation ?*

Derrière cet immense défi, se révèle un triple enjeu :

- la constitution d'un socle de connaissances renouvelé et solide,
- l'appropriation par l'ensemble de la chaîne des acteurs (élus, professionnels et citoyens) des nouvelles représentations d'habiter à travers le déploiement d'une démarche pédagogique forte,
- la conciliation de nos « vents contraires » (attractivité/sobriété, densité/qualité, renouvellement urbain/risques, etc.).

Afin d'anticiper ces évolutions, MACS a répondu en décembre 2021 à un appel à manifestation d'intérêt de l'ADEME sur l'objectif ZAN afin de pouvoir bénéficier de subventions pour des études préalables à l'évolution réglementaire future des documents d'urbanisme. Les lauréats seront retenus en février 2022.

Perspectives 2022

Désignation d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et de prestataires pour :

→ Développer une méthode d'analyse de l'artificialisation sur le territoire et de son évolution,

→ Travailler sur le tissu urbain afin d'identifier les possibilités de maintenir/créer de la nature en ville et de lutter contre les îlots de chaleur (bureau d'études spécialisé en génie écologique),
→ Dégager des capacités de constructibilité en renouvellement urbain par une stratégie foncière affirmée et un travail sur les formes urbaines pour une densité qualitative et adaptée à la diversité du territoire (bureau d'études spécialisé en foncier/logement/architecture),
→ Développer une pédagogie autour du ZAN et des formes de densités acceptables auprès des habitants, professionnels, élus.

II. L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

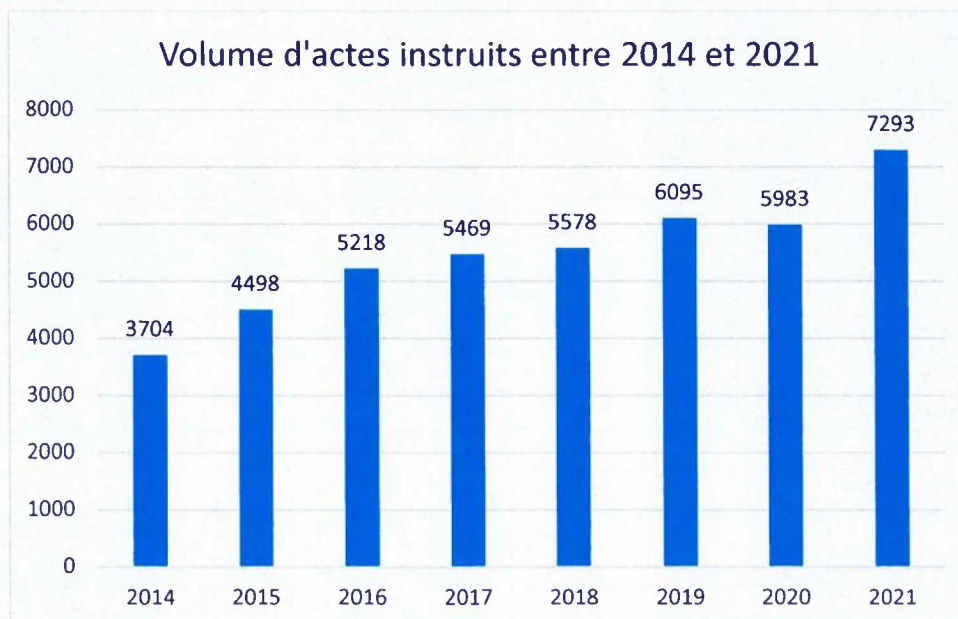
Par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 (renouvelée par délibération en date du 27 février 2021 en lien avec l'approbation du PLUi), et en qualité d'autorité compétente de plein droit en application de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, MACS a institué le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé. Son exercice intervient selon les modalités suivantes :

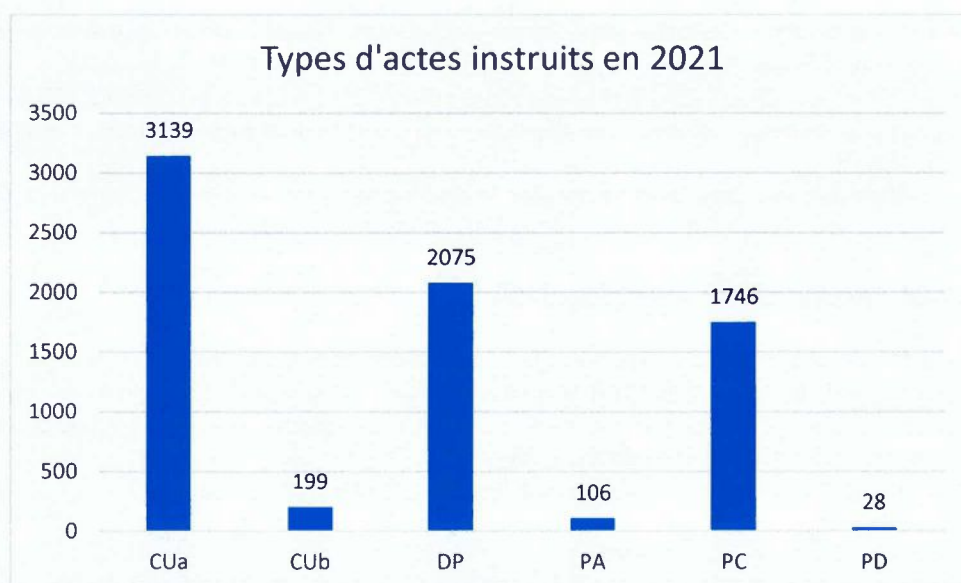
- réception et enregistrement des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) en mairie ;
- transmission à MACS ;
- avis rendu par la commune, puis par MACS ;
- si une commune souhaite préempter un bien, délégation de l'exercice du DPU par décision du Président de MACS à l'occasion de l'aliénation d'un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

En 2021, 3 616 déclarations d'intention d'aliéner ont été traitées par MACS (2 083 en 2020).

III. L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME - SERVICE COMMUN ADS

L'année 2021 a vu une augmentation du nombre de dossiers de près de 20 %, qui compense largement le léger fléchissement observé en 2020 en raison de la crise sanitaire, et montre une accélération de la progression annuelle que l'on observait jusqu'à présent (de l'ordre de 10 % par an depuis la mise en place du service en 2015).





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

Nombre d'actes par commune	CUa	CUb	DP	PA	PC	PD	Total
Capbreton	666	12	337	8	195	3	1221
Seignosse	417	25	191	2	153	3	791
Soorts-Hossegor	314	6	221	5	226	4	776
Labenne	238	23	171	12	167	1	612
Moliets-et-Mâa	228	9	124	3	92	0	456
Vieux-Boucau-les-Bains	202	7	124	0	51	2	386
Bénesse Marenne	162	9	88	9	93	1	362
Saint-Geours-de-Marenne	124	17	93	6	108	1	349
Tosse	125	9	103	16	82	2	337
Magescq	104	11	73	7	130	2	327
Messanges	81	6	81	7	66	4	245
Saint-Martin-de-Hinx	69	10	57	5	66	1	208
Angresse	78	5	54	2	55	1	195
Saint-Jean-de-Marsacq	61	10	74	3	37	0	185
Saubion	44	7	72	4	48	1	176
Saubrigues	52	5	44	6	49	0	156
Azur	39	7	40	2	34	0	122
Sainte-Marie-de-Gosse	41	4	32	2	37	1	117
Orx	31	9	32	5	26	0	103
Saubusse	43	7	11	0	15	1	77
Josse	19	1	42	2	11	0	75
non localisé	1	0	11	0	5	0	17

Perspectives 2022 :

L'année 2022 verra la mise en place de la nouvelle réglementation énergétique RE 2020, ainsi que la dématérialisation des dépôts et de l'instruction des autorisations d'occupation des sols. La Communauté de communes a mis en place pour le service instructeur, ainsi que pour les communes adhérentes au service, les outils permettant ce traitement dématérialisé.

IV. LE LOGEMENT SUR MACS EN 2021 : UN MARCHÉ TOUJOURS EN HAUSSE AVEC UNE DIMINUTION DES VOLUMES MIS EN VENTE

L'année 2021 a vu un marché immobilier en nette augmentation. En effet, en regardant la promotion immobilière (vente en appartement principalement), le prix au m² est passé de 4 056 €/m² au 3^e trimestre 2020, à 4 574 €/m² au 3^e trimestre 2021. La transaction moyenne s'élevait à 232 844 € pour atteindre 351 597 € sur les mêmes périodes.

Il est à noter que 80 % de ces ventes ont été destinés à des propriétaires occupants avec un recul de la part des investisseurs (logements destinés à la location selon le dispositif de défiscalisation PINEL).

Pour autant, le volume de transaction durant l'année 2021 a tendance à faiblir (autour d'une soixantaine de ventes) et l'offre commerciale diminue fortement. De 157 logements en vente au 3^e trimestre 2020, cette offre représente 49 logements au 3^e trimestre 2021. En outre, en ce début 2022, 217 logements sont à ce jour fléchés pour être mis en vente durant l'année alors que les perspectives 2021 affichaient 434 logements à la même période.

Il est à souligner que les prix relevés sur le littoral de MACS égalent, voire parfois même dépassent, ceux du littoral du Pays basque.

Parallèlement, la production de logements locatifs sociaux se maintient globalement au même niveau que 2020. La Communauté de communes a participé à la réalisation de 9 opérations de 6 bailleurs sociaux différents, représentant 140 logements au total. Elle a consacré 349 823,02 € d'aides directes. Ce volume de logements correspond quasiment à la production globale de logements locatifs sociaux sur le territoire.

Il demeure encore trop tôt pour analyser ces évolutions au regard de la crise sanitaire et cette analyse devra être complétée par les données sur les terrains aménagés et la construction individuelle, indisponibles à ce jour.

Cependant, la forte croissance de la population de MACS pèse sur le marché immobilier, à n'en pas douter. Les dernières données démographiques 2019 publiées au 1^{er} janvier 2022 par l'INSEE en attestent. MACS a connu une augmentation de 1 215 habitants supplémentaires par an entre 2013 et 2019 (selon les recommandations méthodologiques de l'INSEE), soit la population supplémentaire d'une commune comme Sainte-Marie-de-Gosse, tous les ans.

Perspective 2022 : début des travaux d'élaboration du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat de MACS

- Travail sur le volume de logements à produire et de logements locatifs sociaux en particulier,
- Renouvellement du règlement d'intervention communautaire en faveur du logement pour tous,
- Interrogation autour du logement des publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, saisonniers, gens du voyage),
- Réflexion autour du logement en location de courte durée, etc.

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 Marenne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2021/n° 697 en date du 17 décembre 2021 portant modification des statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 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 17 décembre 2015 portant arrêt des modalités de collaboration entre la Communauté de communes et ses communes membres en matière de PLUi ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 portant prescription de l'élaboration et définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation en matière de PLUi ;

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 ;

VU l'arrêté du président en date du 28 octobre 2020 portant lancement d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général de la réalisation d'une centrale photovoltaïque flottante d'environ 6,9 ha et ses annexes sur le lac de Bédorède dans les communes de Sainte-Marie-de-Gosse et 2 autres communes membres de la Communauté de communes du Seignanx (Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse) et emportant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu l'arrêté du président n° 20211021A12 en date du 21 octobre 2021 relatif à la mise à jour n° 1 des annexes du PLUi (servitudes d'utilité publique pour les PT1/PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé) ;

VU l'arrêté du président n° 20211112A13 du 12 novembre 2021 portant prescription de la modification simplifiée du SCoT de MACS ;

VU l'arrêté du président n° 20211112A14 du 12 novembre 2021 portant prescription de la modification n° 2 du PLUi de MACS ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, de débattre sur la politique locale d'urbanisme pour l'année 2021.

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'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 04 février 2022


Le président,
Pierre Froustey