



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 24 MARS 2022 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 39
absents représentés : 15
absents excusés : 4

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 24 MARS 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-quatre du mois de mars à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 16 mars 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 Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Pascal CANTAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUËDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Séverine DUCAMP, Dominique DUHIEU, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Marie-Thérèse LIBIER, Aline MARCHAND, Elisabeth MARTINE, Jean-François MONET, Damien NICOLAS, Jérôme PETITJEAN, Carine QUINOT, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE.

Absents représentés :

Mme Françoise AGIER a donné pouvoir à Mme Armelle BARBE, M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, Mme Véronique BREVET a donné pouvoir à M. Olivier GOYENECHÉ, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Isabelle LABEYRIE, M. Bertrand DESCLAUX a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Louis GALDOS a donné pouvoir à M. Patrick LACLÉDÈRE, M. Cédric LARRIEU a donné pouvoir à Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Mme Isabelle MAINPIN a donné pouvoir à M. Serge VIAROUGE, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO a donné pouvoir à Mme Armelle BARBE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, M. Pierre PECASTAINGS a donné pouvoir à Mme Carine QUINOT, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Yves TREZIÈRES a donné pouvoir à M. Patrick LACLÉDÈRE, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUËDE, M. Mickaël WALLYN a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER.

Absents excusés :

Madame Magali CAZALIS, Messieurs Lionel CAMBLANNE, Alexandre LAPÈGUE, Olivier PEANNE.

Secrétaire de séance : Monsieur Dominique DUHIEU.

OBJET : URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 27 février 2020. Depuis, il a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n° 1 (mai 2021),
- d'une mise à jour n° 1 (octobre 2021),
- d'une mise en compatibilité n° 1 (sous réserve de l'approbation en séance du 24 mars 2022).

1. Objectifs de la modification n° 1

L'application du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud depuis son approbation le 27 février 2020 a révélé la nécessité de faire évoluer le document d'urbanisme sur 4 communes (Angresse, Bénesse-Maremne, Saubion et Saint-Vincent de Tyrosse) avec les objectifs suivants :

- recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U ou AU ;
- instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, d'urbanisme commercial, de reconversion de friches, etc. ;
- faire évoluer les règles de mixité sociale (levée de secteurs de mixité sociale, obligation de production de logement sociaux en zone Urbaine, etc.) ;
- accompagner la densification des tissus urbains, notamment en termes de desserte, de stationnement, d'implantation des constructions sur une même propriété, d'espaces de pleine terre et protection du couvert boisé, de règles de recul, de hauteur et d'emprise au sol ;
- ajuster les règles relatives aux types de clôtures autorisés ;
- corriger des erreurs matérielles (zone naturelle sur des exploitations agricoles, etc.) ;
- adapter les OAP à l'évolution des projets (déménagement du collège à Saint-Vincent de Tyrosse, etc.).

2. Évolution des pièces du PLUi

En conséquence, la réalisation de ces objectifs entraînera la modification des pièces réglementaires suivantes :

- le rapport de présentation, à travers l'ajout, au terme de la procédure, d'une annexe 1.5.2B au livre 2 « Modification n° 1 du PLUi » ;
- le règlement écrit sur les thématiques suivantes : mixité sociale et fonctionnelle, volumétrie et implantations des constructions, traitement environnemental et paysager, aspect extérieur des clôtures, stationnement et desserte par les voies ;
- les OAP Habitat sur les thématiques suivantes : schéma d'aménagement, éléments de programmation, qualité de l'insertion, qualité environnementale, organisation des déplacements et réseaux ;
- les OAP à vocation économique ;
- les plans graphiques sur les thématiques suivantes : zonage, mixité, implantations, emprise au sol, hauteur, patrimoine, trame verte et bleue et emplacements réservés.
- les annexes du PLUi : étude Amendement Dupont

3. Déroulement de la procédure

En vertu de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLUi est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque le projet a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme relatif au plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères. La procédure de modification n° 1 a été engagée par arrêté du président n° 20210727A08 en date du 27 juillet 2021.

3.1 Consultation des personnes publiques associées et des communes

En application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi de MACS a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique :

- au Préfet ;
- aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme : Préfecture des Landes, UDAP, Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Section régionale de conchyliculture, Centre régional de la propriété forestière (CRPF), EPCI en charge du SCOT, SNCF ;
- aux 4 maires des communes concernées par la présente procédure ;
- à l'autorité environnementale (MRAE).

Suite à la notification du dossier :

- quatre avis favorables ont été émis par la Préfecture des Landes, la Chambre d'Agriculture, le CRPF et le Conseil départemental des Landes ;
- l'autorité environnementale a dispensé le projet d'évaluation environnementale ;
- deux avis ont été émis par les communes dont un avis favorable de Bénesse-Maremne et un avis favorable assorti d'observations de Saint-Vincent de Tyrosse.

3.2 Enquête publique

Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 1 a été soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Conformément à l'article L. 153-42 du code de l'urbanisme, lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes (Angresse, Bénesse-Maremne, Saubion et Saint-Vincent de Tyrosse).

L'enquête publique, ouverte par arrêté du Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud en date du 19 novembre 2021, s'est déroulée du lundi 13 décembre 2021 jusqu'au lundi 17 janvier 2022 inclus, pour une durée de 38 jours.

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Pierre BUIS, en qualité de commissaire enquêteur, par décision en date du 28 octobre 2021.

Le public a pu déposer ses observations et propositions selon les modalités suivantes :

- sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi qu'en mairies des 4 communes ;
- sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique ;
- par courrier électronique ;
- par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (modification n°1 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

En outre, les observations et propositions du public ont pu être reçues par le commissaire enquêteur dans le cadre des 5 permanences organisées en mairies d'Angresse, de Bénesse-Maremne, de Saubion et de Saint-Vincent de Tyrosse.

Le dossier d'enquête publique était constitué des pièces énumérées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, et notamment le projet de modification n°1 du PLUi, ainsi que l'ensemble des documents administratifs afférents à la procédure de modification.

Le dossier administratif comprenait :

- les actes liés à la procédure de modification de droit commun du PLUi précédant l'enquête publique ;
- les avis des communes membres et des personnes publiques associées et consultées, accompagnés des réponses apportées par la Communauté de communes ;
- l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale ;
- la décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 28 octobre 2021 désignant un commissaire enquêteur ;
- l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- les justificatifs des mesures de publicité ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le dossier technique relatif au projet de modification n° 1 du PLUi comprenait :

- la notice explicative ;

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'Habitat modifiées ;
- le règlement écrit modifié ;
- les documents graphiques modifiés.

Au total, 18 observations ont été émises par le public. 2/3 des observations ont concerné les communes d'Angresse (6) et de Bénese-Marenne (6) et le dernier tiers les communes de Saint-Vincent de Tyrosse (4) et de Saubion (2).

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 10 février 2022. Au regard de l'ensemble des observations émises et de l'analyse des avis, le commissaire enquêteur a rendu ses conclusions et émis un avis favorable sur le projet de modification n° 1 du PLUi, assorti des recommandations suivantes : prendre en compte autant que faire se peut, les observations formulées par le public et les PPA/PPC, suivant les réponses apportées au PV de synthèse, ainsi que les réponses déjà données dans les avis qui suivent la consultation des PPA/PPC.

Sont annexés à la présente délibération le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que le mémoire en réponse exposant les observations formulées pendant l'enquête publique et les réponses apportées par la Communauté de communes (annexe n° 1).

4. Prise en compte des avis recueillis, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil communautaire.

L'ensemble des observations et les avis recueillis auprès du public, des personnes publiques associées et des communes sur le projet de modification n° 1 du PLUi, nécessite des adaptations sur les thématiques suivantes :

	Thématique	Nature de la modification
Angresse	TRAME VERTE ET BLEUE Document graphique	Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d'un Espace Boisé Classé, intervenue lors des travaux d'élaboration du PLUi.

	Thématique	Nature de la modification
Bénese-Marenne	ZONAGE Document graphique	<ul style="list-style-type: none"> • Rendre moins importante qu'initialement prévue la réduction d'une zone Urbaine (chemin de Laste) • Prendre en compte dans le zonage (sans impact sur des zones A et N), les autorisations d'urbanisme précédemment délivrées (sur la base du précédent PLU) pour la réalisation d'un projet économique sur la zone d'Arriet Nord.
	EMPRISE AU SOL Document graphique et règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les nouveaux secteurs régis par une emprise au sol maximale de 5 %, reformuler les possibilités d'extension des constructions (plutôt qu'une limitation à 20 %, autoriser des extensions de 30 ou 50 % selon la taille du bâtiment initial) et préciser le cas des annexes et piscines. • Rectifier une erreur matérielle dans les exemples de calcul de l'emprise au sol maximale autorisée, qui varie selon la taille du terrain (page 70).
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES Règlement écrit et document graphique	<ul style="list-style-type: none"> • Préciser, comme l'a souligné la Chambre d'Agriculture, les cas dans lesquels s'applique le nouveau recul de 15m par rapport aux emprises ferroviaires (habitations). Page 59 • Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol de 5 % (au lieu de 10 % initialement), préciser les modalités d'implantation dans la bande comprise entre 10 et 40 m dans le cas d'accès de propriétés en drapeau (accès en pleine propriété <u>ou en servitude de passage</u>) • Assouplir les règles de recul par rapport à l'A63 de 100 à 75 m pour un projet économique sur la zone d'Arriet Nord (étude Amendement Dupont).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Règlement écrit et document graphique	<ul style="list-style-type: none"> • Modifier les volumétries des constructions sur limites séparatives (page 65) : longueur non réglementée (au lieu de 10m), hauteur maximale baissée à 3m (au lieu de 3,5m) et hauteur maximale dans une bande de 3m baissée à 4m (au lieu de 4,5m). • Dans les secteurs régis par une implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres, préciser la règle pour les secteurs autorisant du R+1 afin de limiter les co-visibilités.
CLOTURES Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> • Sur limites séparatives, ne pas réglementer les types de clôtures, uniquement la hauteur (1,80m). • Sur emprises publiques, diminuer la hauteur maximale autorisée (1,5m au lieu de 1,8m) et intégrer des règles spécifiques à la commune en zone U, A et N.
TRAITEMENT PAYSAGER Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> • Préciser que dans les zones de mixité renforcée, un taux minimal de 30 % d'espace de pleine terre est exigé. (Page 103) • Abaisser les obligations de plantations des espaces libres d'1 arbre pour 100 m² à 1 arbre pour 500 m² (page 105)

	Thématique	Nature de la modification
Saubion	Règlement écrit Page 65	Modifier les règles de volumétrie des constructions implantées sur limites séparatives dans les secteurs à vocation économique : la longueur des bâtiments ne sera pas réglementée.

	Thématique	Nature de la modification
Saint-Vincent de Tyrosse	MIXITE Document graphique	<ul style="list-style-type: none"> • Pôle gare/futur pôle d'échange multimodal : prévoir un zonage d'équipement public sur les parcelles BK 450, BK 413, BK 157, BK 412, BK 415 et une zone de « mixité des fonctions sommaire » sur les parcelles BK 381, BK 427 et BK 451 • Mettre en cohérence le plan 3.2.2 avec la modification de la destination de l'OAP n° 2 (Mayousot) vers de l'habitat et un équipement public : OAP habitat et non économique. • Mettre en cohérence le plan 3.2.2 avec les modifications apportées à l'OAP n° 1 (Castets), portant sur l'autorisation de commerces le long de la voie romaine : linéaire commercial à rajouter.
	PATRIMOINE Document graphique	Rajouter la règle de 40 % d'espace de pleine terre sur les parcelles de l'ancien Leclerc, conformément aux dispositions du règlement écrit fixant 40 % d'espace de pleine terre dans les secteurs ayant une emprise au sol de 40 % en zone Urbaine.
	TRAME VERTE ET BLEUE Document graphique	Ajouter un espace boisé classé sur la parcelle n° BI 293, dans le but de maintenir l'espace boisé existant et limiter son urbanisation éventuelle.
	EMPLACEMENT RESERVE Document graphique	Réduire l'emprise d'un emplacement réservé le long de la voie Romaine (SVT n°07)
	Documents graphiques	Suite au passage d'une parcelle (n°AD273) en zone d'équipement public (au lieu de mixité sommaire), ne pas réglementer les dispositions relatives aux reculs, hauteur, emprise et patrimoine sur les plans 3.2.3 à 3.2.7.
	OAP	<ul style="list-style-type: none"> • OAP n°2 : préciser dans le schéma d'aménagement que la densité doit être "d'habitat collectif à individuel faible" afin de permettre les terrains à bâtir. • OAP n°3 : rectifier une erreur matérielle dans le tableau des destinations autorisées/interdites en reprenant le tableau initial.

Il est ainsi proposé au conseil communautaire de prendre en compte ces observations dans le dossier soumis à son approbation.

L'annexe n° 1 de la présente délibération fait l'analyse exhaustive des avis et observations recueillis dans le cadre de la procédure par le public, les communes et les personnes publiques associées et porte à la connaissance le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

Les annexes n° 2 et suivantes comportent le projet de PLUi modifié prêt à être soumis au conseil communautaire pour approbation.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 et R. 153-22 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2022/ n° 25 en date du 9 février 2022 portant modification des statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

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

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

VU l'arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 approuvant la mise à jour n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

SOUS RÉSERVE de la délibération du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 27 juillet 2021 prescrivant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la notification en date du 29 juillet 2021 du projet de modification n° 1 du PLUi à Monsieur le Préfet, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et aux communes concernées et à l'autorité environnementale ;

VU les avis favorables émis par la Préfecture des Landes, la Chambre d'Agriculture, le CRPF, le Conseil Départemental des Landes ainsi que par 2 des communes concernées, sur le projet de modification n° 1 du PLUi ;

VU l'avis formulé le 1^{er} octobre 2021 par la mission régionale d'autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 1 du PLUi, accordant une dispense d'évaluation environnementale ;

VU la décision n° E21000098/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 28 octobre 2021 désignant Monsieur Pierre BUIS en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté du Président en date du 19 novembre 2021 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLUi ;

VU les observations du public émises lors de l'enquête publique qui s'est tenue du lundi 13 décembre 2021 jusqu'au lundi 17 janvier 2022 inclus, pour une durée de 38 jours ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable avec recommandations du commissaire enquêteur rendus le 10 février 2022, tels qu'annexés à la présente ;

VU le projet de modification n° 1 de PLUi et ses annexes, ci-annexés ;

CONSIDÉRANT les modifications apportées au projet de modification n° 1 afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et des communes, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT la présentation faite en conférence intercommunale des maires le 10 mars 2022 ;

CONSIDÉRANT la présentation faite à l'atelier Urbanisme-Logement du 16 mars 2022 ;

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

- d'approuver le projet de modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes MACS, tel qu'annexé à la présente,
- de prendre acte que la présente délibération d'approbation de la modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes MACS sera :

- affichée, conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, pendant un mois au siège de la Communauté de communes, ainsi qu'en mairies ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales.
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tous documents se rapportant à l'exécution de la présente.

La délibération d'approbation de la présente modification, ainsi que le plan local d'urbanisme intercommunal modifié seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les mairies, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

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 25 mars 2022

Le président,



Pierre Froustey