



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD  
SÉANCE DU 27 JUIN 2023 À 18 HEURES 30  
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :  
en exercice : 58  
présents : 45  
absents représentés : 8  
absents excusés : 5

CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU 27 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept du mois de juin à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 19 juin 2023, 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, Jean-Luc ASCHARD, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Séverine DUCAMP, Dominique DUHIEU, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Jérôme PETITJEAN, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, M. Mathieu DIRIBERRY a donné pouvoir à Mme Séverine DUCAMP, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, M. Cédric LARRIEU a donné pouvoir à Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Mme Marie-Thérèse LIBIER a donné pouvoir à M. Mickaël WALLYN, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, Mme Carine QUINOT a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS.

Absents excusés : Madame Magali CAZALIS, Messieurs Lionel CAMBLANNE, Eric LAHILLADE, Olivier PEANNE, Alexandre LAPÈGUE.

Secrétaire de séance : Monsieur Damien NICOLAS.

**OBJET : URBANISME - ANNULATION PARTIELLE PAR VOIE JURIDICTIONNELLE DU PLU DE MOLIETS-ET-MAÂ - ILLEGALITÉ DES DISPOSITIONS CORRESPONDANTES INSCRITES DANS LE PLUi - APPROBATION DE L'ABROGATION PARTIELLE DU PLU DE MOLIETS-ET-MAÂ ET DU PLUi**

**Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET**

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par le conseil communautaire le 27 février 2020.

La modification simplifiée n° 1 du PLUi a été approuvée le 6 mai 2021.



La mise à jour n° 1 du PLUi a été réalisée par arrêté du Président en date du 21 octobre 2021.

La modification n° 1 du PLUi a été approuvée le 24 mars 2022.

La modification n°3 du PLUi (sous réserve de l'approbation en séance du 27 juin 2023)

Néanmoins, avant l'approbation du PLUi qui s'est substitué aux PLU communaux, plusieurs recours contentieux avaient été engagés à l'encontre de ces derniers et ont depuis été jugés. C'est notamment le cas du recours en annulation engagé par l'association Groupement d'intérêt commun pour la protection du Pignada et autres à l'encontre du PLU de Moliets-et-Maâ, tel que révisé par délibération du conseil municipal du 25 octobre 2012, en tant qu'il portait règlement des zones UZBc et UZCa dans le secteur du Pignada, en méconnaissance des dispositions de la loi Littoral :

- zone UZCa, d'une superficie de 14 000 m<sup>2</sup>, destinée à recevoir l'implantation d'un équipement hôtelier ;
- zone UZBc, d'urbanisation de densité moyenne de hameaux.

### 1. Contexte de la procédure

En conséquence des annulations contentieuses (jugement du Tribunal administratif du 4 juin 2019 prononçant l'illégalité du classement de la zone UZCa et arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux, , 7 avril 2022, n°19BX04654 concernant la zone UZBc), le conseil communautaire a prescrit, par délibération du 29 septembre 2022, la procédure d'abrogation partielle du PLU de la commune de Moliets-et-Maâ, en tant qu'il portait création des zones UZCa et UZBc et partant, des mêmes dispositions transposées dans le règlement du PLUi et déclarées illégales. En application de l'article L. 600-2 du Code de l'urbanisme, ces annulations ont pour effet de revenir aux dispositions réglementaires du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de Moliets qui se traduit dans le PLUi avec un retour des parcelles BE0088 et BE0089 en zone Naturelle.

### 2. Évolution des pièces du PLUi

En conséquence, l'application des décisions juridictionnelles précitées entraîneront la modification du document graphique 3.2.1 : Zonage du PLUi.

### 3. Déroulement de la procédure

En vertu de l'article R. 153-19 du code de l'urbanisme, l'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le conseil municipal après enquête publique menée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La procédure d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi a été prescrite par le conseil communautaire, le 29 septembre 2022.

En parallèle à cette procédure d'abrogation partielle, le président de MACS a engagé, par arrêté en date du 20 juillet 2022, une procédure de modification n° 3 permettant d'élaborer les nouvelles dispositions applicables aux zonages considérés. Ainsi, une enquête publique unique conduite avec l'enquête publique exigée pour le projet de modification n° 3 a été organisée.

#### Enquête publique unique

Conformément à l'article L. 123-6 du code de l'environnement, le projet de modification n° 3 du PLUi et d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi ont été soumis à enquête publique unique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

En application de l'article L. 123-6, 2° du code de l'environnement, il peut être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

L'enquête publique unique, ouverte par arrêté du Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud en date du 9 février 2023, s'est déroulée du lundi 6 mars 2023 (9h) jusqu'au jeudi 6 avril 2023 (17h) inclus, pour une durée de 32 jours.



Par décision n°E22000074/64 en date du 23/09/2023 de Madame la Présidente de la commission d'enquête a été désigné. Elle est composée de :

- Monsieur Alain JOUHANDEAUX, en qualité de Président ;
- Monsieur Michel CHATRIEUX, en qualité de membre titulaire ;
- Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE, en qualité de membre titulaire ;

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

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par l'un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 communes ;
- soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique unique.
- soit par courrier électronique;
- soit par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (modification n° 3 du PLUi ou abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et 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 la commission d'enquête dans le cadre de 25 permanences organisées dans les 23 mairies et au siège de la Communauté de communes MACS.

Le dossier soumis à l'enquête publique unique et se rapportant à la procédure d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et par conséquent, du PLUi, était constitué d'une notice explicative exposant les motifs, les conséquences juridiques de l'abrogation projetée ainsi qu'une note de présentation non technique des projets et des plans. L'enquête unique a fait l'objet d'un registre d'enquête unique.

Au total, 2 observations ont été émises par le public concernant la procédure d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et par conséquent, du PLUi.

La commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 16 mai 2023. Au regard de l'ensemble des observations émises et de l'analyse des avis, la commission d'enquête a rendu ses conclusions et émis un avis favorable sur l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi sans recommandation, ni réserve.

Sont annexés à la présente délibération le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, ainsi que le mémoire en réponse exposant les observations formulées pendant l'enquête publique unique 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 unique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et des conclusions de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil communautaire.

L'ensemble des observations recueillies pendant l'enquête publique unique concernant l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi, ne nécessite pas d'adaptation.

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 fait l'analyse exhaustive des observations recueillis dans le cadre de la procédure et porte à la connaissance le rapport et les conclusions de la commission d'enquête.

Les annexes n° 2 comportent le projet de PLUi et le plan de zonage du PLU de Moliets-et-Maâ modifiés, prêts 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 les articles L. 153-7, L. 600-12 et R. 153-19 ;*





VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-6 et R. 123-7 ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 122-4 et suivants et R. 122-17 et suivants ;

VU les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, en particulier ses articles L. 123-3 à L. 123-18 ;

VU les articles R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2023/ n° 12 en date du 13 février 2023 portant modifications 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 et 25 mars 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire pour les compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil municipal de Moliets-et-Maâ en date du 25 octobre 2012 approuvant la révision du plan local d'urbanisme de la commune ;

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

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

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

VU 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 la délibération du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 20 juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de MACS ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 prescrivant la procédure d'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de Moliets-et-Maâ et du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la décision n° E22000074/64 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU en date du 23 septembre 2022 désignant une commission d'enquête ;

VU l'arrêté du Président en date du 9 février 2023 portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative au projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal, d'une part et d'autre part, au projet d'abrogation partielle du règlement du PLU de Moliets-et-Maâ et du plan local d'urbanisme intercommunal consécutive ;

VU les observations du public émises lors de l'enquête publique unique qui s'est tenue du lundi 6 mars 2023 au jeudi 6 avril 2023 inclus, pour une durée de 32 jours ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable de la commission d'enquête rendu le 16 mai 2023, tels qu'annexés à la présente ;

VU le dossier d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi et son annexe, ci-annexés ;

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

- d'approuver l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi consécutive de la Communauté de communes MACS,
- de prendre acte que la présente délibération d'approbation de l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et 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,
- de prendre acte de la publication de la présente ainsi que des documents sur lesquels elle porte sur le portail national de l'urbanisme, conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme,





- 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 la procédure d'abrogation partielle du PLU, 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 et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme  
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 27 juin 2023

  
Le président,  
Pierre Froustey

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

**Publié en ligne le 29/06/2023**

ID : 040-24400865-20230627-20230627D06C-DE

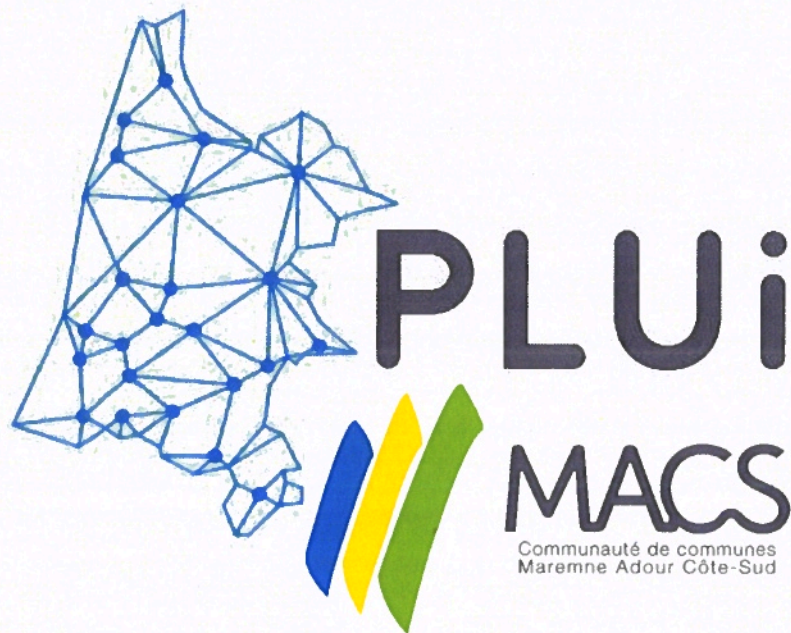


Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE



# DOSSIER d'

## Abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi

*Vu pour être annexé à la délibération n° 202306276C  
approuvant le PLUi de la Communauté de communes de  
Marenne-Adour-Côte-Sud  
en date du 27/06/2023*

Le président  
Pierre Froustey



# Liste des pièces

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE



## **LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'APPROBATION DE L'ABROGATION PARTIELLE DU PLU DE MOLIETS- ET-MAÂ ET DU PLUI**

### **0- PIÈCES ADMINISTRATIVES**

- ARRÊTE PRESCRIVANT L'ABROGATION PARTIELLE
- ARRÊTE PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
- DÉLIBÉRATION APPROUVANT L'ABROGATION PARTIELLE

### **1- RAPPORT DE PRESENTATION**

**1.5.2E : ABROGATION PARTIELLE DU PLU DE MOLIETS-ET-MAÂ ET DU PLUI ET CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

### **3.2- RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

#### **PLANS RÉGLEMENTAIRES MODIFIÉS :**

- MOLIETS-ET-MAÂ : PLAN 3.2.1 : ZONAGE



# Liste des pièces

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE



## **LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'APPROBATION DE L'ABROGATION PARTIELLE DU PLU DE MOLIETS- ET-MAÂ ET DU PLUI**

### **0- PIÈCES ADMINISTRATIVES**

- ARRÊTE PRESCRIVANT L'ABROGATION PARTIELLE
- ARRÊTE PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
- DÉLIBÉRATION APPROUVANT L'ABROGATION PARTIELLE

### **1- RAPPORT DE PRESENTATION**

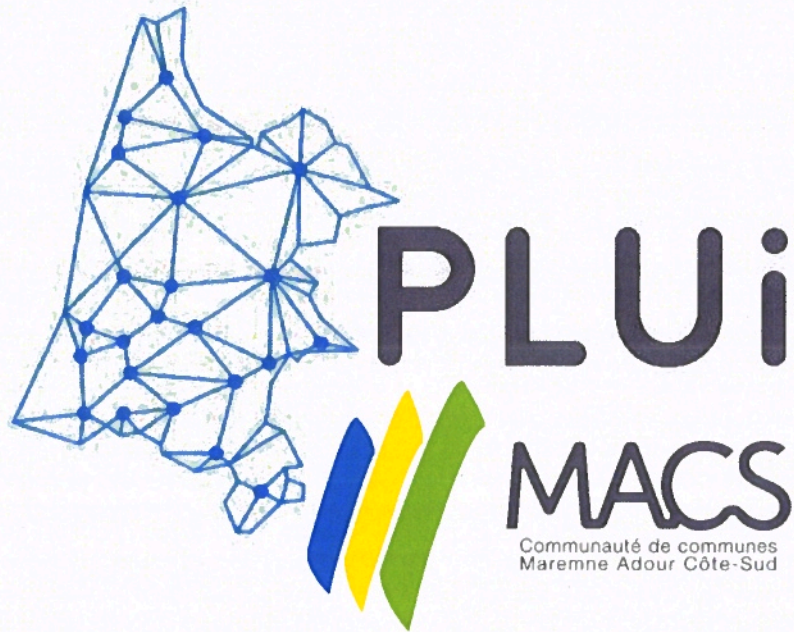
**1.5.2E : ABROGATION PARTIELLE DU PLU DE MOLIETS-ET-MAÂ ET DU PLUI ET CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

### **3.2- RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

#### **PLANS RÉGLEMENTAIRES MODIFIÉS :**

- MOLIETS-ET-MAÂ : PLAN 3.2.1 : ZONAGE





## 1.5.2e ABROGATION PARTIELLE DU PLU DE MOLIETS-ET- MAÂ ET DU PLUI

- *Notice explicative*
- *Conclusions de la commission d'enquête*

Vu pour être annexé à la délibération n° 202306276C approuvant la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Marene Adour Côte-Sud en date du 27/06/2023

le président

Pierre FROUSTEY





## **VII – CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'ABROGATION PARTIELLE DU PLUi DE MAREMNE ADOUR COTE SUD (PLU de MOLIETS-ET-MÂ)**

Une enquête publique unique a été diligentée du lundi 06 mars 2023 au jeudi 06 avril 2023 à 17h00. Elle avait pour objet d'informer le public, d'assurer sa participation, de recueillir ses observations et propositions, de permettre la prise en compte des intérêts des tiers afin de déterminer les avantages et inconvénients résultant de l'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Marenne Adour Côte-Sud, (PLU de Moliets-et-Maâ).

### **71 – RAPPEL :**

Une procédure d'abrogation partielle du PLUi de Marenne Adour Côte-Sud a été prescrite le 29 Septembre 2022 par une délibération en conseil communautaire afin de prendre en compte la décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 7 Avril 2022 concernant le PLU de la commune de Moliets-et-Maâ. Elle annule partiellement les dispositions du PLU de la commune. Le PLUi ayant repris les mêmes dispositions, il convient de faire application de la décision émanant de la juridiction précitée.

### **72 – BILAN DU PROJET :**

Cette abrogation partielle du PLUi entraîne pour la commune, la suppression de la zone urbaine existante actuellement sur les parcelles BE0088 et BE0089 et l'application des dispositions réglementaires antérieures au PLU, celles du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de Moliets-et-Maâ.

En parallèle à cette procédure d'abrogation, une procédure de modification n°3 du PLUi de MACS, en cours actuellement, va classer ce secteur en zone naturelle. Ce nouveau zonage entraîne une réduction des droits à construire avec l'interdiction et la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette abrogation partielle, la commission d'enquête considère :

- que la communauté des communes a mis en œuvre la procédure d'abrogation partielle du PLU de la commune de Moliets-et-Maâ, en tant qu'il portait création des zones UZCa et UZBc ;
- que cette abrogation partielle a été transposée dans le règlement du PLUi ;
- que parallèlement, les annulations contentieuses ont eu pour effet de remettre en vigueur le document immédiatement antérieur (article L.600-12 du code de l'urbanisme) ;
- qu'il appartiendra au président de la C.C MACS d'engager une procédure d'évolution pour élaborer les nouvelles dispositions applicables aux zonages considérés, puisque l'abrogation partielle porte sur le règlement graphique du PLUi actuellement en vigueur ;
- que la procédure de modification n°3 du PLUi de MACS conduite en parallèle à cette procédure d'abrogation partielle prévoit le classement de la zone UZBc en zone naturelle.

En outre, la commission d'enquête estime que ce projet tient compte du déroulement régulier de l'enquête relatif :



- à la tenue des permanences ;
- à l'absence d'incidents qui auraient pu survenir en cours d'enquête ;
- à l'information du public par divers moyens réglementaires tels que décrits dans le rapport ;
- au contenu, complet, du dossier soumis à enquête ;
- à la liberté d'accès aux différents lieux où devaient se dérouler l'enquête publique ;
- aux réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations, interrogations et inquiétudes de la population ;
  - à l'examen et à l'analyse des observations écrites et verbales recueillies régulièrement durant l'enquête unique, sachant que cette abrogation partielle n'a soulevé aucun avis défavorable de la part de la population ;
  - à la retranscription et à l'analyse des explications données par monsieur le Président de la Communauté de Communes.

### **73 - AVIS :**

En conséquence, la commission d'enquêter considère, à l'unanimité de ses membres que la décision de la justice administrative a été mise en œuvre et elle donne un **AVIS FAVORABLE** à l'abrogation partielle du PLUi de Marenne Adour Côte-Sud.

A SAUGNAC-ET-CAMBRAN, le 15 mai 2023.

Michel CHATRIEUX  
Commissaire enquêteur

Alain JOUHANDEAUX  
Président de la commission  
d'enquête

Jean-Marc LAILHEUGUE  
Commissaire enquêteur



<b>IDENTITES et REFERENCE</b> Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b> <b>REPONSES DU PETITIONNAIRE</b> <b>COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b>
	etc) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. Enfin, ce choix de développement est couplé à des outils de protection de la qualité environnementale et paysagère dans le PLUI, renforcés par une loi Littoral très protectrice. <b>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</b>
THEVENIN, Didier <b>Re264</b> <b>R8L MACS 0604</b>	Argumente et demande le classement en zone constructible des parcelles AM173, AM657 (qui auraient été réduites de 132 m2), AM196 et AM197. <b>Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re138</b> <b>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</b>
<b>MOLIETS-ET-MAA</b>	
Anonyme <b>Re22</b>	Recensement du patrimoine : seulement 4 maisons seraient identifiées au titre de l'article L151 du Code de l'Urbanisme, alors que seulement dans le centre du village il y en a une vingtaine qui sont remarquables. <b>Réponse MACS : Ce recensement a été complété dans le cadre de l'avis émis par la commune sur le projet de modification, avant l'enquête publique. Un total de 44 bâtis sont protégés suite à un travail de recensement réalisé par l'association Terre de Moliets et l'architecte conseil de la Mairie. 5 ariiaux font également l'objet de protection dans le quartier de Maa.</b> <b>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</b>
PORTES, Sébastien <b>Re55</b>	Sollicite le changement de zonage pour les parcelles AH166, AH162 et AH167, rue des Templiers à Moliets-et-Maa classées non constructibles. Argumente dans l'observation déposée et signale la présence d'arbres menaçant de tomber sur les habitations voisines et sur la voie publique. <b>Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement en zone Naturelle au PLUi, avec une présence importante prescription écologique (réservoir de biodiversité). Ce type d'évolution dans les zonages du PLUi nécessitera une procédure lourde de révision du PLUi, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. Concernant la division parcellaire, la cristallisation des droits est applicable pendant un délai de 5 ans à compter de la date du certificat de non-opposition (jusqu'au 05/12/2024). Concernant l'abattage d'arbres évoqué, une déclaration préalable sera nécessaire et celle-ci devra être accompagné d'une étude phytosanitaire des arbres afin de justifier leurs caractéristiques.</b>





<b>IDENTITES et REFERENCE</b> Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b> <b>REPONSES DU PETITIONNAIRE</b> <b>COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b>
	<p>tères dangereux.</p> <p>La commission d'enquête considère que le recours éventuel à la révision du PLUi est nécessaire et que la/les réponse(s) apportée(s), concernant l'abattage d'arbres est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
COMBOURIEU, Danièle <b>Re171</b>	<p>Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 à MOLIETS-ET-MAÂ alors qu'une action en justice est en cours au T.A de PAU.</p> <p>(Sont associés à cette procédure : Mmes. et Mrs. DUPOUY, FETTU, DESCHAUD et AGNES).</p> <p><b>Réponse MACS :</b> Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté. En effet la voie est étroite et dangereuse, ne permettant pas de recevoir une voie de délestage.</p> <p>Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules.</p> <p>La commission d'enquête considère que l'argumentation développée par MACS méritera d'être retenue, dès lors que l'étroitesse et la dangerosité de la route du Coy sera établie. En outre, il apparaît que le tracé projeté de cette déviation n'est que partiel, ce qui nécessitera d'être expliqué par le porteur de projet.</p>
COMBOURIEU, Danièle <b>Re256 (voir ci-dessus)</b> <b>R4L SOU 3003</b>	<p>A déposé un document de 5 pages demandant la levée des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03</p> <p><b>Réponse MACS :</b> Voir réponse faite à l'observation Re171</p> <p>Voir ci-dessus</p>
Association TERRE2M <b>Re172</b>	<p>A déposé un mémoire de douze pages, argumentant et demandant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise en conformité du quartier de Maâ avec la loi littoral qui doit ne plus être classé en zone U ;</li> <li>- la mise en conformité du zonage du camping Cap Fun en corrigeant la zone U en zone naturelle touristique ;</li> <li>- l'application de la décision d'abandon du changement de destination de la bergerie située en AT193 ;             <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la protection EBC soit étendue à l'ensemble de 15 parcelles qu'elle cite « entre autres » ;</li> </ul> </li> <li>- que soit évité le maintien en zone de développement les secteurs de MOLIETS-ET-MAÂ, concernés par le risque inondation par remontée de nappe, conformément à l'avis de l'Etat ;</li> <li>- que les emplacements réservés MOL11 et MOL13 soient abandonnés alors qu'il existe une alternative. (Quatre documents</li> </ul>



<b>IDENTITES et REFERENCE</b> Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b> <b>REPONSES DU PETITIONNAIRE</b> <b>COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b>
	<p>sont joints à l'appui de ce qui précède).</p> <p><b>Réponse MACS :</b></p> <p>I. Le secteur de Maâ sera traité dans le cadre de l'intégration de la loi ELAN au SCOT puis au PLUI actuellement en cours (procédure de modification simplifiée du SCOT et de modification n°2 du PLUi). Les approbations de ces 2 procédures sont prévues à très court terme (2023/2024).</p> <p><b>La commission d'enquête considère que la réponse de MACS concernant le quartier de Maâ est incomplète puisqu'elle ne prend pas en compte le courrier de la Préfète des Landes du 28 juillet 2022.</b></p> <p>II. Après échanges avec la DDTM et l'autorité environnementale, ce changement de destination est bien abandonné dans le PLUI : c'est dans le cadre de l'instruction du permis que l'autorisation sera délivrée ou pas, après passage en CDNPS, en tant que réhabilitation d'une construction ancienne. Conformément au code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLUI ne peut pas être modifié après la consultation des personnes publiques et avant l'enquête publique. C'est seulement à la fin de ces 2 étapes et après avis de la commission d'enquête que le projet de modification n°3 est ajusté et soumis à la validation du conseil communautaire.</p> <p><b>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</b></p> <p>III. Les parcelles proposées pour être intégrées à la trame verte et bleue (à travers la création d'Espace Boisé Classé) ne sont pas des espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral, mais plutôt une forêt d'exploitation. Les sensibilités écologiques semblent également faibles au regard de la mono culture majoritaire de pins maritimes, ne permettant pas de justifier la création d'un Espace Boisé Classé. [REDACTED]</p> <p><b>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</b></p> <p>IV. Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Toutefois, l'atlas du BRGM comporte des li-</p>



<b>IDENTITES et REFERENCE</b> Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b> <b>REPONSES DU PETITIONNAIRE</b> <b>COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b>
	<p>mites en termes de finesse (dalles de 250m) et de prise en compte de la topographie (présence de tuc, etc.). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée, en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettant d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. Dès qu'une donnée fiable sera mise à disposition concernant l'aléa remontées de nappes, une logique d'évitement des zones soumises aux risques de remontées de nappes pourra être explorée.</p> <p><b>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</b></p> <p>V. Concernant les emplacements réservés, il n'y pas de tracé alternatif concernant la voie verte proche de la dune. La commune possède en grande partie la maîtrise foncière de ce tracé, contrairement à d'autres scénarios alternatif explorés qui sont sur des emprises privées. Ces emplacements réservés sont maintenus pour un intérêt général, une sécurité de l'utilisateur. Ce projet de voie verte vient répondre à une demande régionale et départementale. En effet la voie verte va relier la commune de Moliets-et-Maâ à la communauté de communes Côte Landes Nature par la Lette et Pichelèbe. La voie verte passera sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté en effet la voie est étroite et dangereuse ne permettant pas de recevoir une voie de délestage.</li> </ul> <p><b>Considérant que MACS dispose de la maîtrise foncière du tracé, la commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, il appartiendra à la communauté de mettre en œuvre tous les mesures nécessaires de nature à préserver l'environnement.</b></p>
Association TERRE DE MOLIETS-ET-MAÂ Re255 (voir, ci-dessus) R3L SOU 3003	<p>Signale avoir déposé un mémoire de 12 pages.</p> <p><b>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re172</b></p> <p><b>Sans commentaire</b></p>
GICPP Re164	<p>Le Groupement d'intérêt Commun pour la Protection du Pignada (GICPP) prend bonne note de la modification effective N°3 du PLUi concernant le reclassement en zone naturelle de la parcelle UZBc conformément à la loi. L'association reste toutefois vigilante quant à l'avenir des espaces verts du Pignada.</p> <p><b>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.</b></p>



<b>IDENTITES et REFERENCEES</b> Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b> <b>REPONSES DU PETITIONNAIRE</b> <b>COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b>
	<b>Sans commentaire</b>
VIGNAL, Pierre <b>Re196</b>	On ne peut que se féliciter de l'abrogation du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi de Macs, abrogeant le passage des parcelles BE0088 ET BE 0089 en zone UZBc, pour les réintroduire en zones naturelles ce qu'elles avaient été précédemment. <b>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.</b>
VIGNAL, Pierre <b>Re197</b>	Rapporte une erreur à corriger de représentation graphique affectant le lotissement du Pignada à Moliets-et-Maâ, sur le plan 3.2 règlement graphique 3.2.9 Plan risques. Le lotissement du Pignada se trouve sur un petit Tuc qui culmine à 24m (donnée carte IGN). Bien qu'il soit entre une zone à l'ouest plus basse et donc sujette potentiellement aux inondations de cave et à l'est d'une zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe (zone inondée l'hiver et conservant une petite pièce d'eau l'été) ce tuc de par sa hauteur n'est ni sujet aux remontées de nappe ni au risque d'inondation de cave. <b>Réponse MACS : En effet, le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Toutefois, l'atlas du BRGM comporte des limites en termes de finesse (dalles de 250m) et de prise en compte de la topographie (présence de tuc, etc.). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée, en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettant d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. Dès qu'une donnée fiable sera mise à disposition concernant l'aléa remontées de nappes, une logique d'évitement des zones soumises aux risques de remontées de nappes pourra être explorée.</b> <b>Avis défavorable quant à une modification de ces plans ; cela ne rendant pas inconstructible les parcelles concernées.</b>  <b>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</b>
VIGNAL, Pierre <b>Re198</b>	Est opposé aux emplacements MOL 11, MOL12, MOL13, réservés pour une voie verte reliant le débouché du courant d'Huchet au pont de Pichelebe. Cette voie cyclable si elle est réalisée passera en limite de la réserve du courant Huchet, occasionnant des nuisances alors qu'un trajet alternatif existe. <b>Réponse MACS : Avis défavorable. Il n'y pas de tracé alternatif concernant la voie verte proche de la dune. La commune</b>

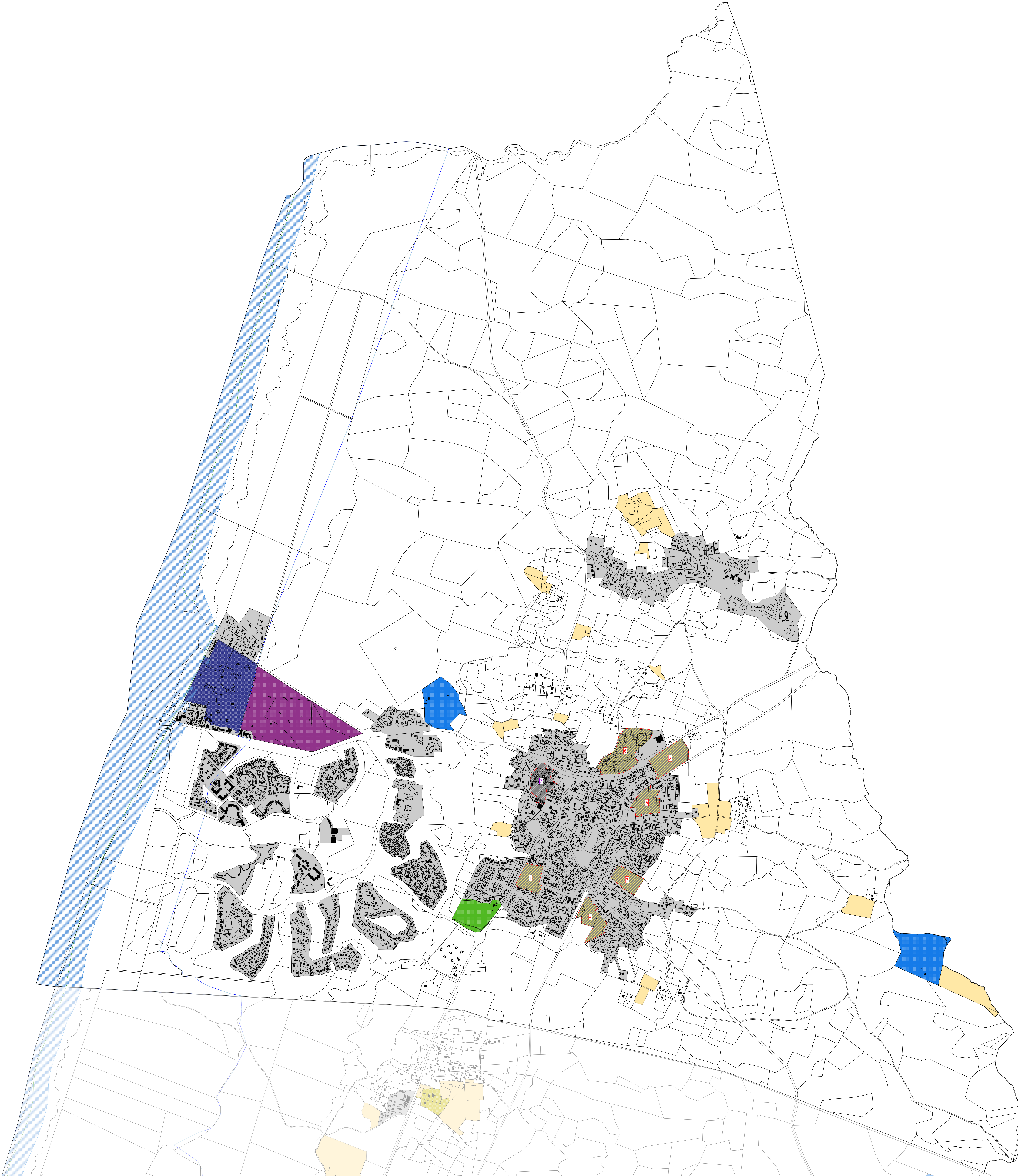
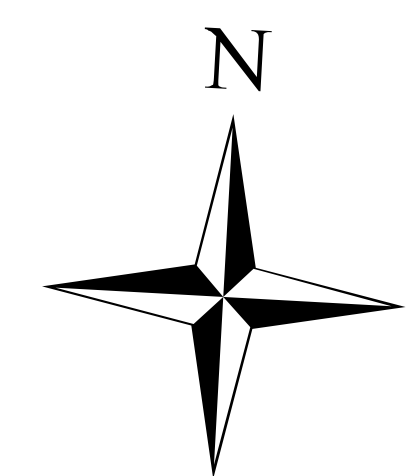
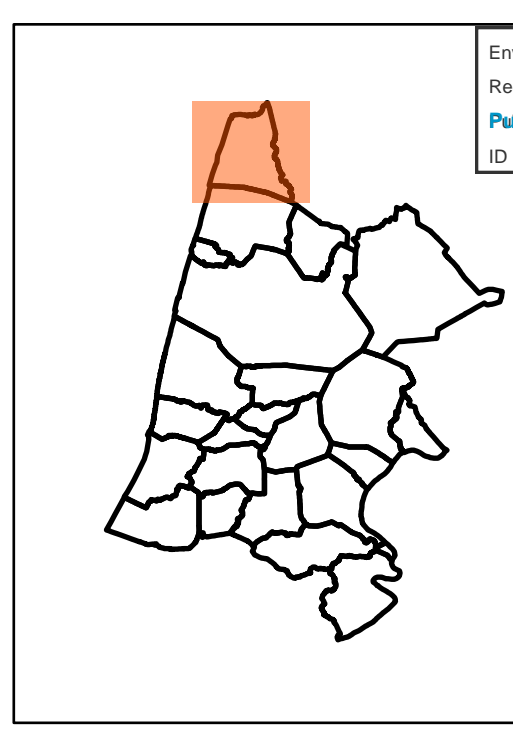


<b>IDENTITES et REFERENCEES</b> Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b> <b>REPONSES DU PETITIONNAIRE</b> <b>COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b>
	<p>possède en grande partie la maîtrise foncière de ce tracé, contrairement à d'autres scénarios alternatif explorés qui sont sur des emprises privées. Ces emplacements réservés sont maintenus pour un intérêt général, une sécurité de l'usager. Ce projet de voie verte vient répondre à une demande régionale et départementale. En effet la voie verte va relier la commune de Moliets-et-Maâ à la communauté de communes Côte Landes Nature par la Lette et Pichelèbe. La voie verte passera sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichage, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement.</p> <p style="text-align: center;"><b>Voir réponse au paragraphe V de Re 172</b></p>
BERNADETTE, Sabine <b>Re217</b>	<p>Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie.</p> <p><b>Réponse MACS :</b> Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté en effet la voie est étroite et dangereuse ne permettant pas de recevoir une voie de délestage.</p> <p style="text-align: center;"><b>Voir commentaires aux observations contenues dans Re171</b></p>
BERNADETTE, Sabine pour M. et Mme DESCHAUD <b>Re218</b>	<p>Argumentent et demandent la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie.            (Idem Re217)</p> <p><b>Réponse MACS :</b> Voir réponse faite à l'observation Re217.</p> <p style="text-align: center;"><b>Voir réponses ci-dessus</b></p>
JONES, C. <b>Re273</b> <b>R2 MOL 0304</b>	<p>Domicilié 41 rue des Mimosas à MOLIETS-ET-MAA, considère que contrairement à ce qui est mentionné dans la cartographie, sa maison n'est pas située en zone inondable (+25 mètres au-dessus du niveau de la mer).</p> <p><b>Réponse MACS :</b> Avis Favorable. Le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Une mise à jour plus fine de cet aléa sera traitée dans une procédure de révision avec l'appui d'un bureau d'étude environnemental.</p> <p style="text-align: center;"><b>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</b></p>



<b>IDENTITES et REFERENCEES</b> Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b> <b>REPONSES DU PETITIONNAIRE</b> <b>COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b>
LEBOULEUX, MN et J. Re274 R3 MOL 0604	Sont satisfaits que la zone UZBb, soit reclassée en zone naturelle et considèrent qu'il est excessif de situer les terrains entourant la zone précitée, en zone inondable. <b>Réponse MACS :</b> Avis Favorable. Le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Une mise à jour plus fine de cet aléa sera traitée dans une procédure de révision avec l'appui d'un bureau d'étude environnemental.  La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
Mmes. et Mrs. VIGNAL, PICHERIT, MILET, MICZKOWSKI Re272 R1_MOL_1003	Ont consulté le dossier d'enquête. Seul M. Pierre VIGNAL a adressé des observations (voir RE196, Re197 et Re198). <b>Réponse MACS :</b> N'appelle pas de réponse.  Sans commentaire
<b>ORX</b>	
VIGNOLLES, Lucien Re27 R1 ORX 1303 et R1 L1 ORX 1303	Demande le classement en zone constructible de deux parcelles englobant : C59 et D189, 632, 654,657 et 658. <b>Réponse MACS :</b> Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement en zone Agricole au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne vient pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans les zonages du PLUi nécessitera une procédure lourde de révision générale du PLUi, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.  La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ALHAITS, Sylvie et Jean-Marie Re28 R2L ORX 1302	Demandent le classement en zone constructible d'une parcelle (O983). <b>Réponse MACS :</b> Avis défavorable. Cette parcelle est classée actuellement en zone Agricole au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne vient pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans les zonages du PLUi nécessitera une procédure lourde de révision générale du PLUi, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.





- Zone urbaine**
- Zone urbaine
  - ▨ Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
  - ▨ Secteur plan masse valant règlement
- Zone à urbaniser ( AU)**
- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU
- Zone agricole et naturelle (A et N)**
- Zone agricole
  - Zone naturelle
  - STECAL en zone A ou N
- Zone naturelle indiquée**
- Zone naturelle de golf
  - Zone naturelle d'équipement
  - Zone naturelle de sport et loisirs
  - Zone naturelle touristique 1 (Nt1)
  - Zone naturelle touristique 2 (Nt2)
  - Zone naturelle touristique 3 (Nt3)
  - Zone naturelle - Parcours des animaux (Ntln)
  - Zone naturelle - Stationnement (Ntlp)
  - Zone naturelle - Activités du zoo (Ntlz)
  - Zone naturelle économie
  - Zone naturelle de production d'énergies renouvelables (NEnR)
- Données de contexte**
- ▭ Périmètre de l'OAP
  - ▭ OAP relatives à l'habitat
  - ▭ Autres OAP
  - ▭ Carrière
  - ▭ ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
  - ▭ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
  - Trait de côte 2050
  - Trait de côte 2060
  - Aléa recul du trait de côte à 100 ans
  - Bande des 100 mètres
  - Espaces proches du rivage (loi littoral)
  - Bâti
  - Parcelle
  - Limites communales

**MOLIETS-ET-MAA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

3.2 Règlement graphique  
 3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°3



Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadja/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLU approuvé	Citadja/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	juin 2023	Modification n°3 du PLU approuvée	MACS

Echelle : 1 :9 538 ème





# PLU Moliets-et-Maa

Secteur du Golf

