



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 30 JANVIER 2025 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 40
absents représentés : 16
absents excusés : 2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 30 JANVIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trente du mois de janvier à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 22 janvier 2025, 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 Jean-Luc ASCHARD, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Pascal CANTAU, Valérie CASTAING-TONNEAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Pierre LAFFITTE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Éric LARROQUETTE (suppléant de M. Éric LAHILLADE), Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Damien NICOLAS, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Virginie VAN PEVENAGE, Serge VIAROUGE, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

Mme Françoise AGIER a donné pouvoir à M. Jean-Luc ASCHARD, M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, Mme Alexandrine AZPEITIA a donné pouvoir à M. Jean-François MONET, Mme Véronique BREVET a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Cédric LARRIEU, Mme Séverine DUCAMP a donné pouvoir à M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, M. Patrick LACLÉDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, Mme Marie-Thérèse LIBIER a donné pouvoir à M. Mickaël WALLYN, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, M. Pierre PECASTAINGS a donné pouvoir à Mme Valérie CASTAING-TONNEAU, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Jérôme PETITJEAN a donné pouvoir à Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Patrick BENOIST.

Absents excusés :

Messieurs Lionel CAMBLANNE et Olivier PEANNE.

Secrétaire de séance : Mme Nathalie DARDY.

OBJET : URBANISME - DÉBAT ANNUEL 2024 SUR LA POLITIQUE LOCALE EN MATIÈRE D'URBANISME

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

I. L'aboutissement d'une démarche expérimentale et innovante en faveur de la sobriété foncière

Dans le prolongement du **projet de territoire** approuvé lors du conseil communautaire du 30 juin 2022 et de son orientation n° 2 « respecter nos ressources et viser la sobriété », la Communauté de communes souhaite, en lien avec les communes, explorer les tenants et aboutissants d'une sobriété foncière accrue, identifier les difficultés qu'elle générerait localement et explorer des solutions adaptées. Cette volonté d'action fait également écho à la **loi Climat et Résilience** du



22 août 2021, qui place les territoires au cœur des enjeux de ce qu'elle identifie comme « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Pour ce faire, elle fixe deux échéances : une réduction par deux du rythme de consommation des sols d'ici 10 ans et un objectif de ZAN à l'échéance de 2050.

La définition de la trajectoire communautaire en terme de sobriété foncière constitue un immense défi, nécessitant d'opter pour une logique d'anticipation faite d'expérimentations, de réflexions partagées et de choix stratégiques éclairés. Porteur d'une réelle révolution dans les politiques d'urbanisme, l'objectif de sobriété foncière suscite de nombreuses questions, voire réticences :

- comment concilier la préservation de la qualité reconnue et recherchée de notre cadre de vie face à une forte attractivité démographique et la diminution des possibilités d'extension de l'urbanisation ?
- comment densifier tout en faisant qualité ? Comment renouveler la ville sur elle-même quand l'exposition aux risques naturels y est forte ?
- comment produire des logements abordables, dans un contexte de fortes tensions entre offre et demande ?
- comment associer les habitants à ces réflexions ? Comment favoriser l'acceptation sociale d'une ville plus dense ?

Pour ce faire, la Communauté de communes s'est appuyée sur des partenaires disposant d'une expertise reconnue (AUDAP, CEREMA, cabinet d'architectes SAMAZUZU).

Si l'année 2023 a été consacrée au renouvellement du socle de connaissances, l'année 2024 a permis d'accentuer les temps de sensibilisation et d'échanges avec les élus et le grand public pour imaginer des pistes de solutions concrètes et adaptées au contexte local :

- Définition d'une Trame Verte et Bleue Urbaine en partenariat avec les associations naturalistes et les communes.
- Mobilisation de l'ensemble des ateliers communautaires de MACS afin d'ancrer la sobriété foncière, sujet transversal, dans la conception et la mise en œuvre des actions communautaires et communales (formes urbaines intensifiées et gestion intégrée des eaux pluviales).
- Animation de séminaires MACS à destination des élus et des agents pour contribuer à la définition de la sobriété foncière et à la façon de la mettre en œuvre localement (mise en récit).
- Création d'une commission du foncier, qui constitue une nouvelle instance de gouvernance réunissant les 23 maires, pour partager les projets et dialoguer dans une démarche collective et solidaire de gestion de la rareté foncière.
- Engagement de la révision générale du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- Organisation des 1ères Rencontres de la sobriété foncière destinées aux élus, professionnels et au grand public autour des enjeux d'atténuation/d'adaptation au changement climatique, de villes et villages denses, durables et désirables et de transition juste (logements abordables)

Perspectives 2025

→ Révision générale du SCoT : définition du Projet d'Aménagement Stratégique pour traduire spatialement le projet de territoire et aborder la question des transitions écologiques, climatiques, énergétiques, économiques et sociales à accompagner dans les 20 prochaines années.

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

2.1 Les évolutions du PLUi en cours

Procédure et communes concernées	Etat d'avancement
Révisions allégées pour la relocalisation de secteurs de projets (sans impacts sur les consommations d'espaces) Saint-Martin-de-Hinx, Soorts-Hossegor et Sainte-Marie-de-Gosse	Finalisation des études préalables (environnement et urbanisme/architecture)
Révision allégée pour la création d'un STECAL culturel Angresse	Finalisation des études préalables et avis favorable de l'autorité environnementale



Modification simplifiée n° 2 liée à l'élaboration de cartes locales d'exposition au recul du trait de côte 8 communes littorales	<ul style="list-style-type: none">Collecte des données sur les ouvrages et méthodologie partagée avec les services de l'État et du BRGMPremière présentation auprès des services communaux
Modification n° 2 du PLUi (loi ELAN) 8 communes littorales	<ul style="list-style-type: none">Réunion publique et concertation préalable finaliséesEvaluation environnementale en cours
Modification n° 4 du PLUi 23 communes	<ul style="list-style-type: none">Formalisation du projetConsultation pour avis de l'autorité environnementale, des personnes publiques, de la CDPENAF et des communesDésignation du commissaire enquêteur pour l'organisation de l'enquête publique

Perspectives 2025

- 1^{er} semestre 2025 : Approbation des procédures de modification n° 2 (loi ELAN) et n°4
- 2^{ème} semestre 2025 et début 2026 : Approbation des procédures de révisions allégées du PLUi.
- Modification simplifiée n° 2 : partage d'expériences, validation des scénarios et engagement de la traduction réglementaire.
- Nouvelles procédures d'évolutions à l'étude (littoral, tourisme, économie, etc.)

2.2 La révision du SCoT

La révision générale du SCoT a été prescrite par délibération en date du 16 mai 2024, en apportant une 1^{ère} définition des objectifs poursuivis :

1/ Décliner le projet de territoire et agir pour un développement résilient et solidaire du territoire. Le futur projet du SCoT devra permettre d'anticiper et d'assurer les transitions imposées par les défis démographiques et sociétaux, la disponibilité des ressources, la nécessaire adaptation au changement climatique et la préservation de la biodiversité. Il doit permettre de clarifier les intentions et prioriser les choix entre politiques d'aménagement, de développement et/ou de préservation selon les secteurs et espaces considérés.

2/ Renforcer la dimension intégratrice du SCoT par l'intégration du nouveau cadre législatif et la mise en compatibilité ou la prise en compte des documents de rang supérieur (Loi Climat et Résilience, SRADDET modifié, etc.)

3/ Poursuivre un développement vertueux en matière de réduction de la consommation foncière et d'artificialisation des sols. Il s'agira de préserver le capital naturel et les ressources du territoire (biodiversité, eau, sols, agriculture et alimentation...), tout en créant les conditions favorables pour l'accueil et le maintien des habitants et des entreprises. Il s'agira de concilier les enjeux d'un territoire accueillant, plus compact dans ses formes d'aménagement (pour réduire les besoins de déplacements), avec ceux d'un territoire désirable proposant une diversité de cadre résidentiels, une qualité urbaine et villageoise prenant appui sur nos héritages, une proximité aux espaces de nature et le développement de services et d'aménités répondant aux besoins de la population et des actifs.

Dans sa structure, le SCoT devra être composé de :

- **Un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).** Il constitue le socle du projet et la pierre angulaire du SCoT qui fixe les ambitions à atteindre et les objectifs stratégiques du territoire pour les 20 prochaines années.
- **Un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** complété d'un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL). Il détermine les conditions d'application du PAS, les règles à suivre. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation du territoire.
- **Des annexes** (Diagnostic, justification des choix retenus, État Initial de l'Environnement, Évaluation Environnementale).

La 1^{ère} étape, à partir d'une synthèse des enjeux caractérisant le bassin de vie de MACS sera de définir le Projet d'Aménagement Stratégique, qui concourt à la coordination des politiques publiques, en favorisant :



- Un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales,
- Une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols,
- Les transitions écologique, énergétique et climatique,
- Une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux mode de vie,
- Une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux,

Tout en respectant et mettant en valeur :

- La qualité des espaces urbains, comme naturels et des paysages.

Perspectives 2025

- Désignation des prestataires
- Formalisation d'une synthèse des enjeux caractérisant le territoire communautaire et son bassin de vie
- Engagement de l'élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique.

2.3 Les recours contentieux

Concernant les délibérations d'approbation du PLUi de 2020 et de la modification n° 1 du PLUi de 2022, neuf appels ont été déposés auprès de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux à l'encontre des jugements rendus par le Tribunal Administratif (ayant rejeté ces requêtes). Une première date d'instance est prévue dans le courant du 1^{er} semestre 2025.

Concernant la délibération d'approbation de la modification n° 3 du PLUi de 2023, un recours contentieux a été déposé auprès du Tribunal Administratif.

Concernant la délibération d'approbation de la modification simplifiée n° 1 du SCoT (loi ELAN) de 2023, deux recours contentieux ont été déposés auprès du Tribunal Administratif.

III. 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 2024, 2 303 déclarations d'intention d'aliéner ont été traitées (2 266 en 2023, 2 957 en 2022, 3 616 en 2021, 2 083 en 2020).

MOIS	total 2024 (papier+démat.)
ANGRESSE	41
AZUR	49
BENESSE-MAREMNE	103
CAPBRETON	398
JOSSE	14
LABENNE	166
MAGESCQ	66
MESSANGES	44
MOLIETS-ET-MAÂ	110
ORX	7
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	88
SAINT JEAN DE MARSACQ	37
SAINT-MARTIN-DE-HINX	50
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	158



SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	11
SAUBION	24
SAUBRIGUES	19
SAUBUSSE	18
SEIGNOSSE	267
SOORTS-HOSSEGOR	162
SOUSTONS	244
TOSSE	87
VIEUX BOUCAU	140
TOTAL	2303

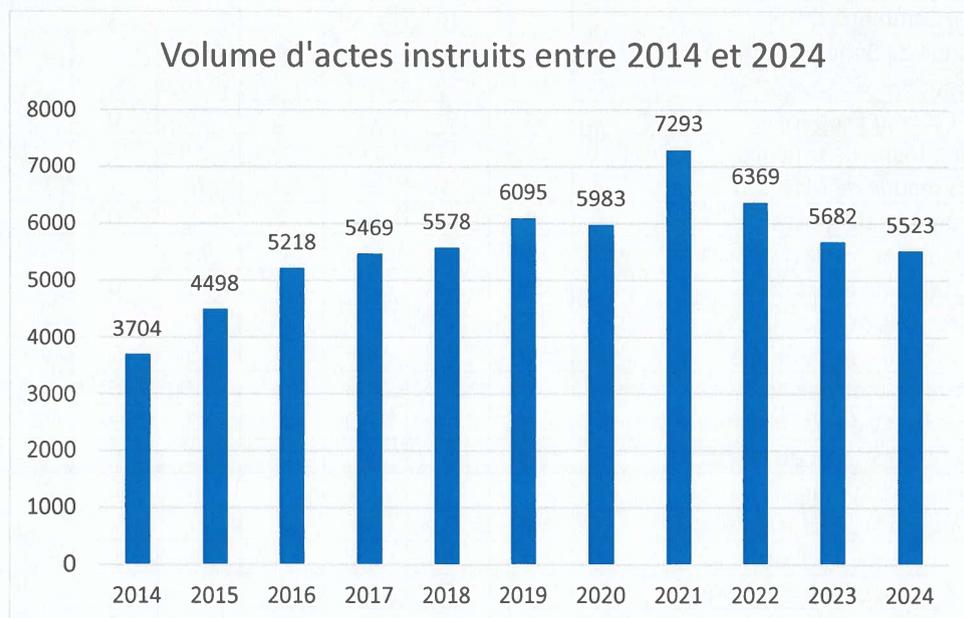
4 préemptions ont été effectuées, au titre d'une commune (Labenne).

Parcelle AL 387 2 avenue J Lartigau	Juillet 2024
Parcelle AL 72/AL 73 3 avenue J Lartigau	Juillet 2024
Parcelle AI 303 rue des merles	Juillet 2024
Parcelle AC 18 place des Landais	Décembre 2024

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

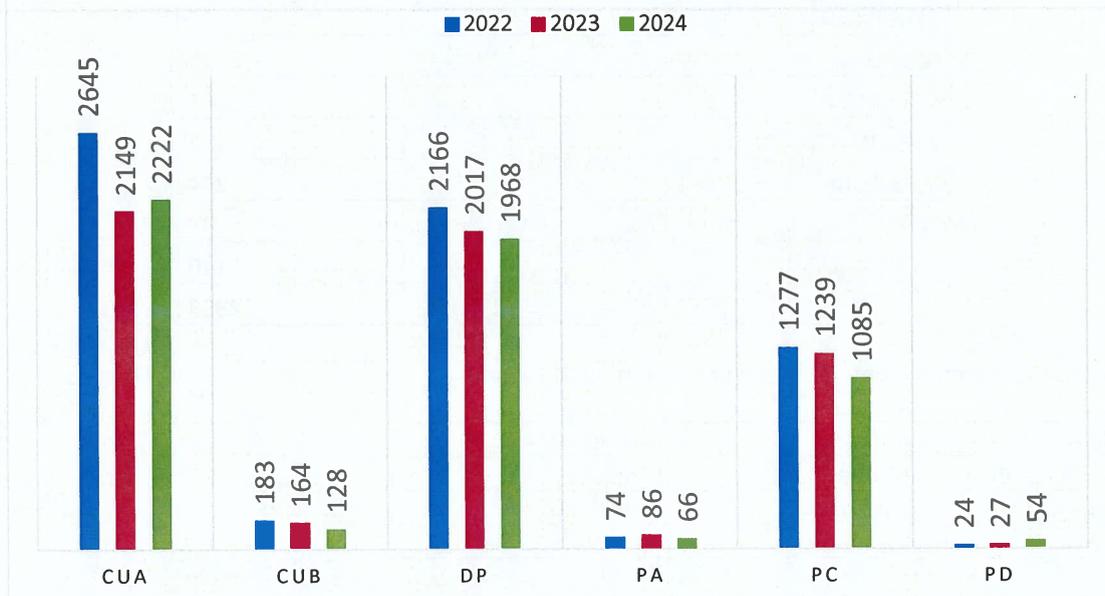
En 2024, on note avec 5 523 actes instruits, une légère baisse du volume d'actes cette année, tout en restant sur des niveaux élevés. Malgré la crise immobilière, le nombre de CUa (reflétant les ventes immobilières) est en hausse par rapport à 2023.

Contrairement à la tendance à la hausse continue que connaissait MACS de 2014 à 2021, cette année 2024 voit se poursuivre un fléchissement, qui ramène le nombre de dossiers à celui de 2018/2019. Ce niveau reste encore élevé car, pour mémoire en 2018/2019, le service instructeur traitait encore les dossiers de la commune de Soorts-Hossegor (ce qui n'est plus le cas depuis juin 2022).





TYPES D'ACTES INSTRUITS DEPUIS 2022



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

Types d'actes instruits par commune

	CUa	CUb	DP	PA	PC	PD	Total par communes
Commune d'Angresse	48	3	73	3	23	3	153
Commune d'Azur	53	3	55	0	40	3	154
Commune d'Orx	21	10	34	4	31	1	101
Commune de Bénesse Marenne	133	10	97	4	69	4	317
Commune de Capbreton	497	13	291	7	155	12	975
Commune de Josse	20	2	40	1	14	0	77
Commune de Labenne	189	14	227	6	97	7	540
Commune de Magescq	85	3	91	3	57	1	240
Commune de Messanges	55	2	47	2	38	0	144
Commune de Moliets-et-Maâ	153	15	112	8	73	2	363
Commune de Saubion	35	7	81	0	21	0	144
Commune de Saubrigues	52	1	53	0	35	1	142
Commune de Saubusse	37	0	49	0	25	0	111
Commune de Seignosse	294	15	183	9	119	8	628
Commune de St Geours-de-Marenne	107	11	110	4	82	3	317
Commune de St Jean de Marsacq	64	5	65	1	53	0	188
Commune de St Martin de Hinx	77	7	76	2	40	0	202
Commune de Ste Marie de Gosse	38	0	36	3	17	1	95
Commune de Tosse	93	3	127	9	67	5	304
Commune de Vieux-Boucau-les-Bains	171	3	120	0	28	3	325
Non renseigné	0	1	1	0	1	0	3
Total par dossiers	2222	128	1968	66	1085	54	5523

V. LA POLITIQUE DE L'HABITAT SUR MACS

5.1 Poursuite des travaux d'élaboration du 3^e Programme Local de l'Habitat

Les travaux d'élaboration du document se sont poursuivis durant toute l'année 2024.



La phase de diagnostic achevée a permis de cerner l'état du marché du logement, tant en termes d'offres que de demandes. Elle a ainsi permis d'alimenter la deuxième phase encore en cours, consistant de construire les orientations générales du document et la définition d'un scénario de production globale de logement.

Plusieurs scénarii ont été proposés, réajustés en une quatrième proposition au regard des différentes remarques émises et recueillies lors de comités de pilotage. La territorialisation de ces objectifs, telles qu'imposée par le code de la construction et de l'habitation, en est cours, en fonction de l'importance et de la diversité des communes de MACS. Elle a fait l'objet de réunion collective de communes et de rencontres individuelles afin de mettre à jour les gisements fonciers mobilisables pour la production globale de logements.

L'année 2024 a été également l'occasion d'une consultation citoyenne par le biais de la constitution d'un panel citoyen. Mobilisé à deux reprises sous la forme d'ateliers de travail et de mise en situation, ces séances ont contribué à dégager les principaux axes du futur PLH mais aussi à prioriser les actions à mettre en œuvre tout en prenant conscience des choix à réaliser au regard des contraintes techniques et financières notamment.

5.2 Retour sur le séminaire « Les Rencontres de l'Habitat » et les actions mises en œuvre dès 2024

En parallèle et en coordination avec ce travail, un séminaire destiné aux élus communautaires s'est tenu le 9 mars 2024, les Rencontres de l'Habitat, visant à cibler des actions pouvant être mises en œuvre par anticipation de l'adoption définitive du PLH.

Ainsi, ont été privilégiées, au regard des possibilités matérielles, juridiques, économiques et financières, des actions visant différents sujets. Elles ont fait l'objet d'une mise en œuvre tout au long de l'année. Cela concerne des actions en direction de la production de logements locatifs sociaux, des logements en bail réel solidaire, en direction de la réhabilitation des logements avec la poursuite du dispositif RénoMACS, mais aussi en étudiant l'habitat touristique par l'objectivation du marché de la location de courte durée, en analysant la question de l'hébergement des saisonniers et le devenir des résidences de tourisme.

Le règlement d'intervention en faveur du logement pour tous s'est enrichi d'une aide spécifique en faveur du public sénior pour le développement d'équipements médico-sociaux de type résidence autonomie, mais aussi en faveur du public jeune avec une aide pour la création d'un foyer jeunes travailleurs sur le territoire communautaire permettant de coordonner une action plus globale en direction de ce public.

5.3 Aide à la production de logements locatifs sociaux

Par ailleurs, la production de logements locatifs sociaux, même si elle a connu une baisse certaine, en cohérence avec la forte diminution de l'activité du marché immobilier, s'est tout de même poursuivie. En 2024, la Communauté de communes participe à la construction de 92 logements, répartis sur 9 opérations, pour un total de subvention communautaire de 196 172,24 €.

Pour rappel, il s'agit de logements locatifs sociaux en PLAI et PLUS uniquement, le PLS étant exclu au regard du niveau de loyer plus élevé.

Perspective 2025 :

- Poursuite des travaux d'élaboration du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat de MACS,
- Poursuite du travail sur la mise à jour des gisements fonciers disponibles en faveur du logement, permettant d'assurer la consolidation des orientations du PLH n° 3 et les futurs travaux d'élaboration du SCOT.

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/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;



VU les délibérations du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024 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 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 les délibérations du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal et la déclaration de projet n° 1 relative à l'aménagement d'une centrale photovoltaïque flottante sur le lac de Bédorède ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal et portant prescription de l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 septembre 2023 approuvant la modification simplifiée n° 1 du Schéma de Cohérence Territoriale ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, de débattre sur la politique locale d'urbanisme pour l'année 2024.

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.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 30 janvier 2025

Le président,

Pierre Froustev

