



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 4 DÉCEMBRE 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 : 13

absents excusés : 5

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 4 décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, quatre décembre à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 26 novembre 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 M. Pierre FROUSTEY.

Présents :

M. Pierre FROUSTEY, Mme Frédérique CHARPENEL, M. Jean-Claude DAULOUEDE, M. Pierre LAFFITTE, M. Hervé BOUYRIE, M. Louis GALDOS, M. Jean-François MONET, Mme Aline MARCHAND, M. Benoit DARETS, M. Patrick BENOIST, M. Henri ARBEILLE, M. Sylvie DE ARTECHE, M. Philippe SARDELUC, M. Pierre PECASTAINGS, M. Francis BETBEDER, Mme Maïté LIBIER, M. Dominique DUHIEU, M. Bertrand DESCLAUX, M. Éric LARROQUETTE, M. Mathieu DIRIBERRY, M. Régis GELEZ, Mme Alexandrine AZPEITIA, Mme Armelle BARBE, Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. Pascal CANTAU, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU, M. Alain CAUNEGRE, Mme Nathalie DARDY, M. Gilles DOR, M. Régis DUBUS, Mme Florence DUPOND, M. Cédric LARRIEU, Mme Isabelle MAINPIN, Mme Elisabeth MARTINE, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Damien NICOLAS, Mme Kelly PERON, M. Serge VIAROUGE, M. Mickael WALLYN.

Absents représentés :

Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST donne procuration à M. Pierre LAFFITTE, M. Patrick LACLEDERE donne procuration à M. Louis GALDOS, M. Alain SOUMAT donne procuration à Mme Florence DUPOND, M. Jérôme PETITJEAN donne procuration à M. Hervé BOUYRIE, M. Christophe VIGNAUD donne procuration à M. Pierre FROUSTEY, Mme Françoise AGIER donne procuration à Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, M. Jean-Luc ASCHARD donne procuration à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Géraldine CAYLA donne procuration à M. Pascal CANTAU, Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN donne procuration à M. Cédric LARRIEU, Mme Séverine DUCAMP donne procuration à M. Mathieu DIRIBERRY, M. Olivier GOYENECHE donne procuration à M. Régis DUBUS, Mme Isabelle LABEYRIE donne procuration à Mme Isabelle MAINPIN, M. Aurelien BELLOCQ donne procuration à M. Bertrand DESCLAUX.

Absents excusés : M. Alexandre LAPEGUE, Mme Véronique BREVET, M. Lionel CAMBLANNE, M. Olivier PEANNE, Mme Virginie VAN PEVENAGE.

Secrétaire de séance : M. Henri ARBEILLE.



OBJET : URBANISME - Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de MACS - Bilan de la concertation et arrêt de la Révision Allégée n°2

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

1. LE PROJET DE REVISION ALLEE N°2 DU PLUi

Dans le cadre de la révision allégée n° 2 du PLUi, prescrite par délibération du conseil communautaire du 28 mars 2024, la commune de Sainte-Marie-de-Gosse souhaite réorienter son urbanisation vers l'Ouest du centre-bourg. Cela se traduit par l'abandon d'une zone 2AU et le déplacement de la zone urbanisable en continuité de projets d'aménagement déjà engagés. Cette évolution n'entraîne aucune consommation foncière supplémentaire puisqu'il s'agit d'une simple relocalisation.

2. LES ELEMENTS DE BILAN

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, toute procédure de révision du PLUi doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Dans le cadre de cette révision allégée, le conseil communautaire du 28 mars 2024 a défini et mis en place les modalités de concertation suivantes :

Moyens d'information :

- un dossier de concertation, comportant les éléments de compréhension sur les objectifs de la révision allégée qui concerne la commune de Sainte-Marie-de-Gosse, sera disponible via le site internet de MACS dans un espace dédié à cette procédure, et au format papier au siège de MACS et à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse. Ce dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancement des études;
- des informations sur la démarche pourront être publiées dans le bulletin MACS d'INFOS et dans le bulletin municipal

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- un registre de concertation dématérialisé accessible via le site internet de MACS permettra à tous de formuler des observations ou d'insérer des contributions;
- un registre papier destiné au recueil des observations et contributions de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse et au siège de MACS aux jours et heures d'ouverture au public habituels;
- la possibilité d'adresser un courrier manuscrit à Monsieur le Président, en précisant en objet o Concertation préalable — PLUi -Révision allégée n 2 » -Service urbanisme -Allée des Camélias -BP 44 -40230 Saint-Vincent de Tyrosse. Les observations adressées par voie postale seront annexées au registre mis à disposition du public à la Communauté de communes;
- la possibilité d'adresser un mail à partir du registre dématérialisé, permettant de formuler observations et contributions.

Lors de cette phase de concertation qui s'est déroulée du 30 août 2025 au 30 septembre 2025, le projet de révision allégée n°2 du PLUi n'a recueilli aucune observation. Cette concertation préalable a atteint les objectifs de moyens d'informations et d'expression avec 697 visiteurs sur le site dédié au registre dématérialisé dont 185 qui ont téléchargé au moins un des documents de présentation.

L'annexe de cette délibération présente le bilan de la concertation détaillant les moyens d'information et d'expression du public mis en place ainsi que l'absence d'observation émise.

Sont annexés à la présente délibération :



1. le bilan de la concertation (respect des modalités de concertation et réponses aux observations émises)
2. le projet de révision allégée n°2

Le projet de révision allégée ainsi établi est donc proposé au conseil communautaire afin de tirer le bilan de la concertation et de l'arrêter.

Suite à ce bilan de la concertation, les prochaines étapes de la révision allégée n°2 du PLUi sont :

- la consultation des Personnes Publiques Associées prévue entre la fin d'année 2025 et le début d'année 2026
- une enquête publique et une approbation pour le premier semestre 2026

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 à L. 103-6 L. 153-31 à L. 153-35, R. 104-28 à R. 104-32 ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L. 122-4 et suivants, R. 122-1 7 et suivants et R. 123-2 à R. 123- 27 ;

VU les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, en particulier ses articles L. 123-3 à L. 123-18 ;

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 des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2014 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021, 28 mars 2024 et 24 juin 2025, 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 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 les délibérations du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la mise en compatibilité n°1 et la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;



VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 mars 2024 prescrivant la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 24 juin 2025 approuvant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

SOUS RÉSERVE de la délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2025 actant la non-réalisation d'une évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n°2 du PLUi ;

CONSIDÉRANT le bilan de la concertation de la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT le projet de révision allégée n°2 annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que le public a eu les moyens d'information et d'expression nécessaires pour émettre ses observations et propositions éventuelles sur le projet de révision allégée n°2 ;

CONSIDÉRANT qu'aucune observation n'ayant été émise, le projet de révision allégée peut être arrêté en l'état ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE DE :

- tirer le bilan de la concertation préalable du public sur le projet de révision allégée n°2 du PLUi, tel qu'annexé à la présente délibération,
- arrêter le projet de révision allégée n°2 du PLUi, tel qu'annexé à la présente délibération,
- notifier le projet aux personnes publiques associées conformément à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toute formalité et à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente.

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 4 décembre 2025

Le président,

Pierre Froustey



Reçu en préfecture le 08-12-2025

Publié en ligne le 09/01/2026



Commune de
Sainte-Marie-
de-Gosse (40)

Bilan de la concertation Révision allégée n°2 et n°5

Communauté de
Communes Maremne Adour
Côte Sud

Reçu en préfecture le 08-12-2025

Publié en ligne le 09/01/2026

SOMMAIRE

PARTIE 1 Contexte général..... 2

I. La concertation dans le cadre de la révision allégée n°2 et n°5 3

II. Les actions mises en place 5

A. Les outils d'information 5

1. Les sites internet 5

2. La presse 9

3. Les voies d'affichage 10

B. Les outils de concertation mis en place 11

1. les registres de concertation 11

III. Synthèse et analyse des contributions 12

PARTIE 1 Contexte général

I. LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA REVISION ALLEGEE N°2 ET N°5

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, toute procédure de révision du PLUi doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

- **Article L103-2 (Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40)**

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article [L. 122-1](#) du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

- **Article L103-3 (Modifié par Ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 - art. 14)**

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'[article L. 2111-9 du code des transports](#) ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article [L. 103-2](#) ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

• **Article L103-4 (Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art).**

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

La délibération prise par la collectivité en date du 28 mars 2024 prescrit le lancement de la procédure de Révision Allégée n°2 sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse et fixe les modalités de concertation attachées à celle-ci.

« 3/ Modalités de la concertation avec le public »

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, toute procédure de révision du PLUi doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- *informer le public sur la démarche et l'élaboration de la révision allégée n° 2 du PLUi ;*
- *sensibiliser la population aux enjeux traités par cette révision allégée n° 2 du PLUi et favoriser leur appropriation ;*
- *contribuer à l'élaboration de la révision allégée n° 2 du PLUi.*

La Communauté de communes, au regard du projet d'évolution du PLUi et des objectifs poursuivis, envisage de mettre en place une concertation d'une durée minimale de 1 mois associant le public. Les modalités prévues pour cette concertation publique sont les suivantes :

Moyens d'information :

- *un dossier de concertation, comportant les éléments de compréhension sur les objectifs de la révision allégée qui concerne la commune de Sainte-Marie-de-Gosse, sera disponible via le site internet de MACS dans un espace dédié à cette procédure, et au format papier au siège de MACS et à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse. Ce dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;*
- *des informations sur la démarche pourront être publiées dans le bulletin MACS d'INFOS et dans le bulletin municipal ;*

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- *un registre de concertation dématérialisé accessible via le site internet de MACS permettra à tous de formuler des observations ou d'insérer des contributions ;*
- *un registre papier destiné au recueil des observations et contributions de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse et au siège de MACS aux jours et heures d'ouverture au public habituels ;*
- *la possibilité d'adresser un courrier manuscrit à Monsieur le Président, en précisant en objet « Concertation préalable – PLUi - Révision allégée n° 2 » - Service urbanisme - Allée des Camélias - BP 44 - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse. Les observations adressées par voie postale seront annexées au registre mis à disposition du public à la Communauté de communes ;*
- *la possibilité d'adresser un mail à partir du registre dématérialisé, permettant de formuler observations et contributions. »*

La délibération prise par la collectivité en date du 22 mai 2025 prescrit le lancement de la procédure de Révision Allégée n°5 sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse et fixe les modalités de concertation attachées à celle-ci.

« 3/ Modalités de la concertation avec le public »

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, toute procédure de révision du PLUi doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- informer le public sur la démarche et l'élaboration de la révision allégée n° 5 du PLUi ;
- sensibiliser la population aux enjeux traités par cette révision allégée n° 5 du PLUi et favoriser leur appropriation ;
- contribuer à l'élaboration de la révision allégée n° 5 du PLUi.

La Communauté de communes, au regard du projet d'évolution du PLUi et des objectifs poursuivis, envisage de mettre en place une concertation d'une durée minimale de 1 mois associant le public. Les modalités prévues pour cette concertation publique sont les suivantes :

Moyens d'information :

- un dossier de concertation, comportant les éléments de compréhension sur les objectifs de la révision allégée qui concerne la commune de Sainte-Marie-de-Gosse, sera disponible via le site internet de MACS dans un espace dédié à cette procédure, et au format papier au siège de MACS et à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse. Ce dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- des informations sur la démarche pourront être publiées dans le bulletin MACS d'INFOS et dans le bulletin municipal ;

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- un registre de concertation dématérialisé accessible via le site internet de MACS permettra à tous de formuler des observations ou d'insérer des contributions ;
- un registre papier destiné au recueil des observations et contributions de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public à la mairie de Sainte-Marie-de-Gosse et au siège de MACS aux jours et heures d'ouverture au public habituels ;
- la possibilité d'adresser un courrier manuscrit à Monsieur le Président, en précisant en objet « Concertation préalable – PLUi - Révision allégée n° 5 » - Service urbanisme - Allée des Camélias - BP 44 - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse. Les observations adressées par voie postale seront annexées au registre mis à disposition du public à la Communauté de communes ;
- la possibilité d'adresser un mail à partir du registre dématérialisé, permettant de formuler observations et contributions. »

II. LES ACTIONS MISES EN PLACE

Afin d'informer et de consulter les populations vis-à-vis de la procédure, une phase de concertation préalable a été menée :

- Du 30 août au 30 septembre 2025,

cette concertation a été menée de manière commune avec la Révision Allégée n°5.

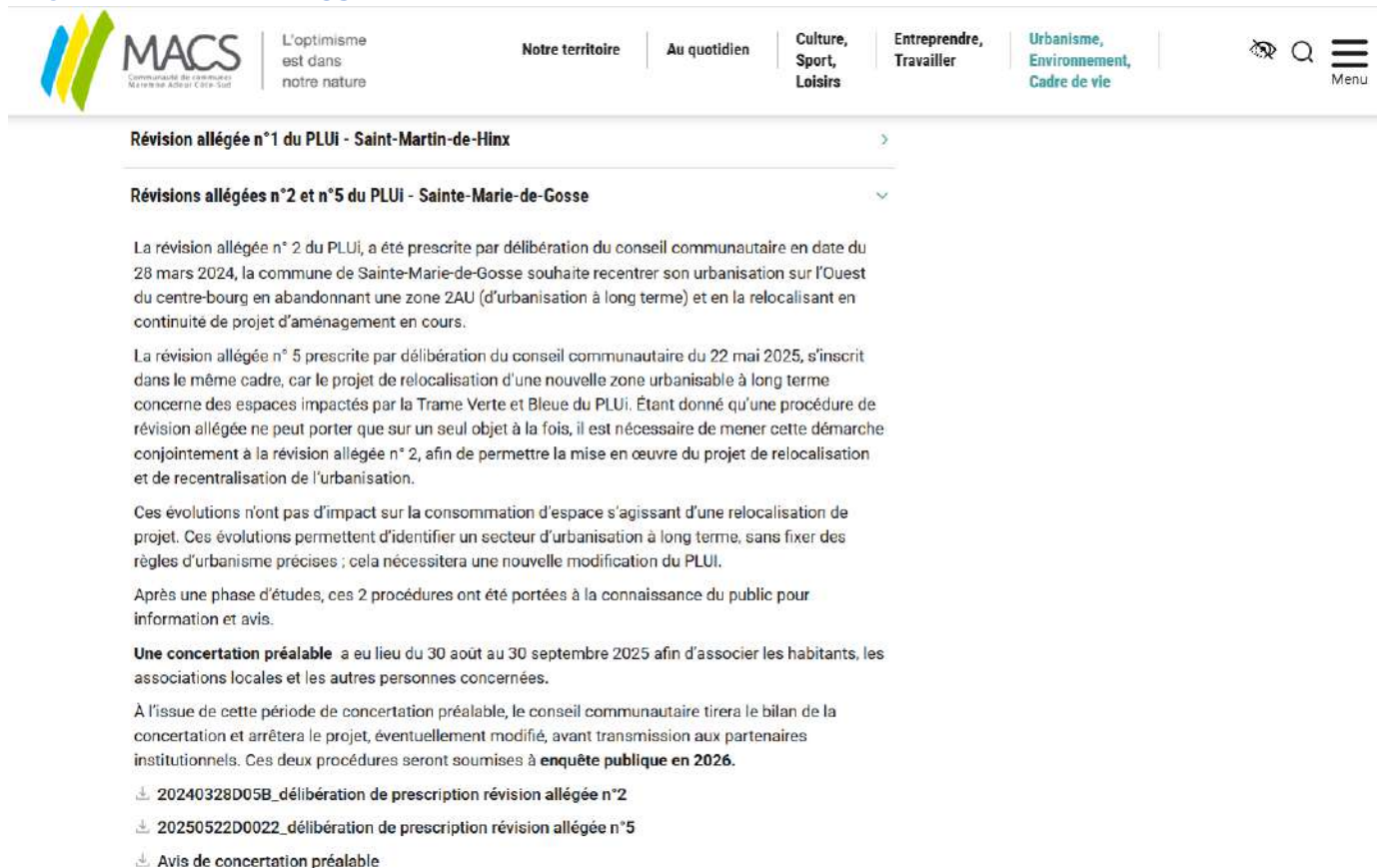
A. LES OUTILS D'INFORMATION

1. LES SITES INTERNET

a) Le site internet de MACS

La mise à disposition sur le site internet de la communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-/environnement/-/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/> des modalités relatives à l'information et à la concertation de la population via notamment la délibération de prescription et l'avis de concertation préalable ainsi qu'un lien renvoyant vers le site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6132/> comportant des éléments de compréhension sur les objectifs des modifications engagées dans le cadre de cette procédure.

LE SITE INTERNET DE MACS



The screenshot shows the website of the Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS). The header includes the MACS logo and navigation links: 'Notre territoire', 'Au quotidien', 'Culture, Sport, Loisirs', 'Entreprendre, Travailler', and 'Urbanisme, Environnement, Cadre de vie'. A search icon and a menu icon are also present.

The main content area is titled 'Révision allégée n°1 du PLUi - Saint-Martin-de-Hinx'. Below it, the section 'Révisions allégées n°2 et n°5 du PLUi - Sainte-Marie-de-Gosse' is expanded, showing the following text:

La révision allégée n° 2 du PLUi, a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 28 mars 2024, la commune de Sainte-Marie-de-Gosse souhaite recentrer son urbanisation sur l'Ouest du centre-bourg en abandonnant une zone 2AU (d'urbanisation à long terme) et en la relocalisant en continuité de projet d'aménagement en cours.

La révision allégée n° 5 prescrite par délibération du conseil communautaire du 22 mai 2025, s'inscrit dans le même cadre, car le projet de relocalisation d'une nouvelle zone urbanisable à long terme concerne des espaces impactés par la Trame Verte et Bleue du PLUi. Étant donné qu'une procédure de révision allégée ne peut porter que sur un seul objet à la fois, il est nécessaire de mener cette démarche conjointement à la révision allégée n° 2, afin de permettre la mise en œuvre du projet de relocalisation et de recentralisation de l'urbanisation.

Ces évolutions n'ont pas d'impact sur la consommation d'espace s'agissant d'une relocalisation de projet. Ces évolutions permettent d'identifier un secteur d'urbanisation à long terme, sans fixer des règles d'urbanisme précises ; cela nécessitera une nouvelle modification du PLUi.

Après une phase d'études, ces 2 procédures ont été portées à la connaissance du public pour information et avis.

Une concertation préalable a eu lieu du 30 août au 30 septembre 2025 afin d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

À l'issue de cette période de concertation préalable, le conseil communautaire tirera le bilan de la concertation et arrêtera le projet, éventuellement modifié, avant transmission aux partenaires institutionnels. Ces deux procédures seront soumises à **enquête publique en 2026**.

📎 20240328D05B_délibération de prescription révision allégée n°2
 📎 20250522D0022_délibération de prescription révision allégée n°5
 📎 Avis de concertation préalable

Figure 1 : extrait du site internet de la CC MACS page PLUi/Urbanisme

LE SITE DU REGISTRE DEMATERIALISE



Ce site web est clos depuis le mardi 30 septembre 2025 à 23:59



Information du public

Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents :

[Avis de concertation](#)
[Délibération de concertation RA2](#)
[Délibération de concertation RA5](#)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD (MACS) : concertation préalable sur les projets de révisions allégées n°2 et n°5 du PLUi portant sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse

La Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud, a prescrit deux procédures de révision allégée – n°2 et n°5 – menées conjointement sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse. L'objectif est de recentrer l'urbanisation de la commune en relocalisant une zone d'urbanisation à long terme sur deux secteurs de projets à l'Ouest du centre-bourg, en continuité de projets d'aménagement en cours.

Par délibérations en date du 28 mars 2024 et du 22 mai 2025 la communauté de communes MACS a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable du public pour les projets de révision allégée n°2 et n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Elle aura lieu du samedi 30 août 2025 au mardi 30 septembre 2025 inclus.

La période de concertation pourra être prolongée en fonction des besoins de poursuite d'études.

À l'issue de la cette phase, le bilan de concertation et les 2 projets de révision allégée seront présentés en conseil communautaire en fin d'année. Ils seront ensuite transmis pour avis aux personnes publiques, avant d'être soumis à enquête publique en 2026.

L'objectif de ce site web est de permettre au public de prendre connaissance plus facilement du projet puis de consigner ses contributions et propositions.

Figure 2 : extrait du site du registre dématérialisé

b) Les panneaux pocket

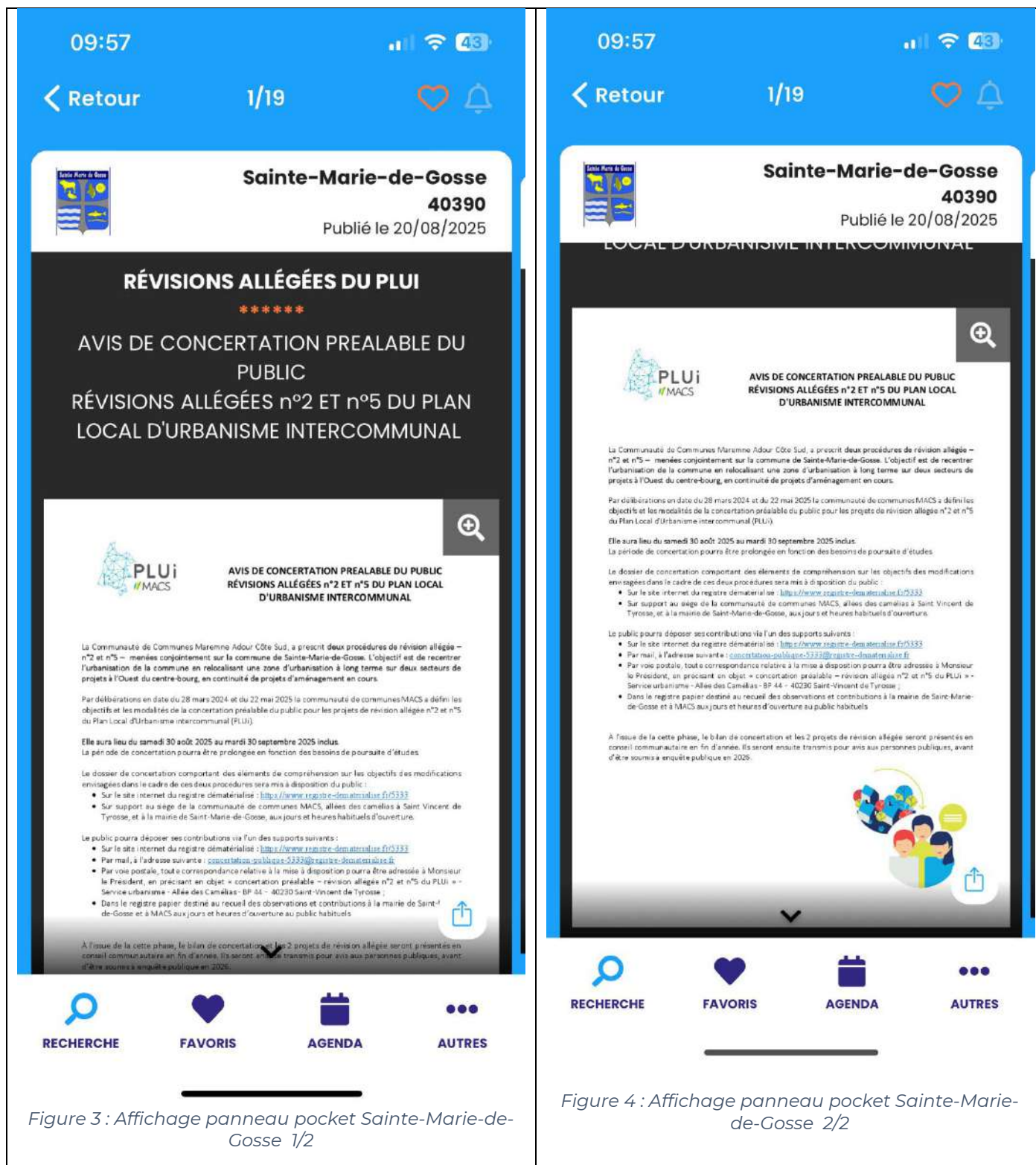


Figure 3 : Affichage panneau pocket Sainte-Marie-de-Gosse 1/2

Figure 4 : Affichage panneau pocket Sainte-Marie-de-Gosse 2/2

2. LA PRESSE

Afin d'informer le public de la procédure en cours et de son évolution des articles et communiqués de presse ont été publiés dans la presse locale annonçant à la fois la procédure ainsi que la phase de concertation préalable organisé par la collectivité.

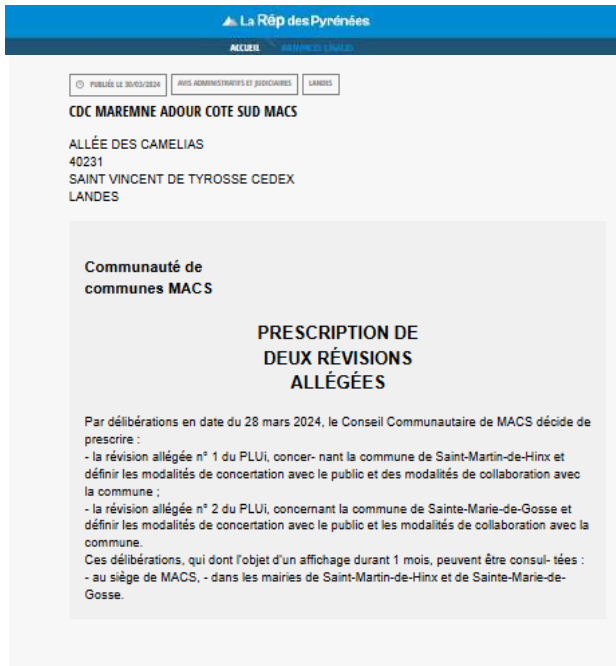


Figure 5 : Annonce légale dans le journal La République des Pyrénées du 30 mars 2024



Figure 6 : annonce légale phase concertation préalable dans le journal Sud-Ouest du 16 août 2025

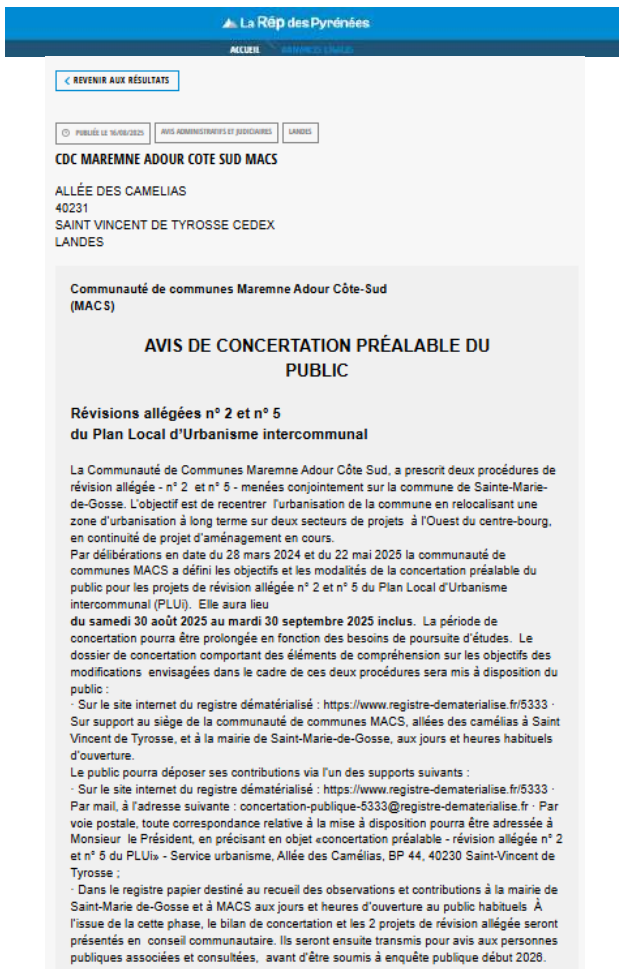


Figure 7 : annonce légale phase concertation préalable dans le journal La République des Pyrénées du 16 août 2025

3. LES VOIES D’AFFICHAGE

Afin d’informer le public l’avis de concertation préalable relatif aux révisions allégées n°2 et 5 du PLUi de MACS, ont également été affichés au siège de l’intercommunalité.



Figure 8 : affichage avis de concertation préalable du public au siège de MACS

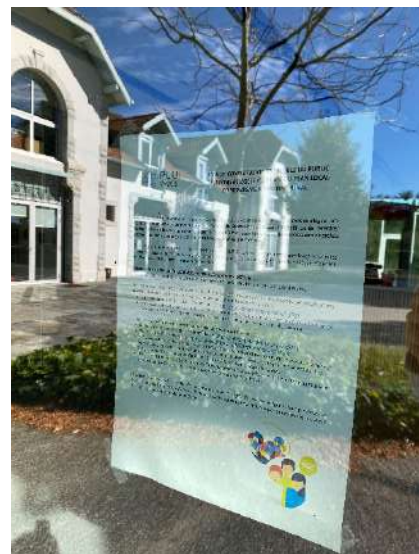


Figure 9 : affichage avis de concertation préalable du public au siège de MACS

B. LES OUTILS DE CONCERTATION MIS EN PLACE



AVIS DE CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC RÉVISIONS ALLÉGÉES n°2 ET n°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

La Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud, a prescrit deux procédures de révision allégée – n°2 et n°5 – menées conjointement sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse. L'objectif est de recentrer l'urbanisation de la commune en relocalisant une zone d'urbanisation à long terme sur deux secteurs de projets à l'Ouest du centre-bourg, en continuité de projets d'aménagement en cours.

Par délibérations en date du 28 mars 2024 et du 22 mai 2025 la communauté de communes MACS a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable du public pour les projets de révision allégée n°2 et n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Elle aura lieu du samedi 30 août 2025 au mardi 30 septembre 2025 inclus.

La période de concertation pourra être prolongée en fonction des besoins de poursuite d'études.

Le dossier de concertation comportant des éléments de compréhension sur les objectifs des modifications envisagées dans le cadre de ces deux procédures sera mis à disposition du public :

- Sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5333>
- Sur support au siège de la communauté de communes MACS, allées des camélias à Saint Vincent de Tyrosse, et à la mairie de Saint-Marie-de-Gosse, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra déposer ses contributions via l'un des supports suivants :

- Sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5333>
- Par mail, à l'adresse suivante : concertation-publique-5333@registre-dematerialise.fr
- Par voie postale, toute correspondance relative à la mise à disposition pourra être adressée à Monsieur le Président, en précisant en objet « concertation préalable – révisions allégées n°2 et n°5 du PLUi » - Service urbanisme - Allée des Camélias - BP 44 - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse ;
- Dans le registre papier destiné au recueil des observations et contributions à la mairie de Saint-Marie-de-Gosse et à MACS aux jours et heures d'ouverture au public habituels

À l'issue de la cette phase, le bilan de concertation et les 2 projets de révision allégée seront présentés en conseil communautaire en fin d'année. Ils seront ensuite transmis pour avis aux personnes publiques, avant d'être soumis à enquête publique en 2026.



Figure 10 : extrait du site internet de MACS

1. LES REGISTRES DE CONCERTATION

Le public a pu s'exprimer et faire connaître ses observations et contributions tout au long de la concertation selon les modalités suivantes.

a) Version papier

Des registres de concertation papier destinés au recueil des observations et contributions de toute personne intéressée ont été mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Marie-de-Gosse et au siège de MACS aux jours et heures d'ouverture au public habituels. Ces recueils étaient accompagnés d'éléments techniques et administratifs visant dans le même à informer le public.

- o aucune observation n'a été mentionnée sur le registre papier.

Les contributions été également possibles par courrier postal adressé à : Monsieur le Président, en précisant en objet « Concertation préalable – PLUi - Révision allégée n° 2 et n° 5 » - Service urbanisme - Allée des Camélias - BP 44 - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse.

- o aucun courrier n'a été reçu.

b) Version dématérialisée

Des registres de concertation dématérialisés ont également été mis à la disposition du public, sur la même base que les registres papiers, une rubrique permettait de consulter les éléments techniques et administratifs tandis qu'une autre rubrique permettait de recueillir les différentes contributions.

- o Aucune observation n'a été consignée via le registre dématérialisé.

La plate-forme offrait également la possibilité de contribuer par mail à l'adresse suivante : concertation-publique-5333@registre-dematerialise.fr

- o aucun courriel n'a été reçu.

III. SYNTHÈSE ET ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

La population a pu s'exprimer et faire connaître ses observations et contributions lors de la phase de concertation préalable :

Au 30 septembre 2025, fin de la phase de concertation, 0 contributions ont été enregistrées.



Le site internet a cependant reçu 697 visites et 324 téléchargements.

Fréquentation

697 visiteurs ont consulté le site web

185 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 26,5% des visiteurs

0 visiteur a déposé au moins une contribution
Soit 0% des visiteurs


Téléchargements

324

 Téléchargements
relatifs

Les 5 documents les plus téléchargés

 Avis de concertation
 Délibération de concertation RAS
 Délibération de concertation RAS
 Avis de concertation
 RAS - Notice modification TVB

Nombre de téléchargement

 92
 76
 71
 19
 19


Le saviez-vous ?

Retrouvez l'ensemble des statistiques de téléchargement dans l'onglet "Statut" de votre menu.

Reçu en préfecture le 08-12-2025

Publié en ligne le 09/01/2026



16 chemin de Niboul
31200 Toulouse

toponymy.fr

Commune de
Sainte-Marie-
de-Gosse (40)

Révision allégée n°2

Notice

Communauté de Communes
Maremne Adour Côte Sud

Mission

Pièce	Notice révision allégée n°2 du PLUi de la CCMACS		
Version	20/06/2025		
Maîtrise d'Ouvrage	Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud		
Bureau(x) d'étude(s)			
Rédacteurs	Aurore Bergé Lenna Girard		

SOMMAIRE

PARTIE 1	Contexte général.....	3
I.	AVANT-PROPOS.....	4
A.	éléments de cadrage : le PLU intercommunal	4
B.	Contexte de la procédure – Le projet	5
C.	Cadre réglementaire de la révision allégée	5
II.	Le contexte de la présente révision du PLUi de MACS	6
A.	L'intercommunalité.....	6
B.	Documents supra-communaux	7
1.	Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine	7
2.	Le SCoT de Marenne Adour Côte Sud	8
3.	Le SDAGE AGOUR GARONNE	11
4.	Les SAGE	12
5.	LE PLH.....	13
6.	Le PCAET	13
C.	Environnement intercommunal	14
1.	Risques connus du territoire	14
2.	Enjeux environnementaux et patrimoniaux.....	14
D.	Contexte socio-démographique Erreur ! Signet non défini.	
PARTIE 2	Espaces concernés par la révision allégée	24
I.	Objet de la révision.....	21
II.	Justification du besoin	21
A.	Besoin.....	21
B.	Compatibilité avec le PLUi.....	21

III.	Choix du périmètre d'implantation.....	22
A.	Localisation Sainte-Marie-de-Gosse.....	22
B.	Critère retenu : analyse du potentiel foncier au sein de la commune.....	23
PARTIE 3	Incidences de la Révision Allégée.....	21
I.	Sur les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)	22
A.	Rappel du critère lié à l'agriculture.....	22
1.	Site de projet et culture.....	22
2.	Activité agricole autour du site de projet	23
B.	Recherche d'un équilibre entre les espaces Naturels Agricoles et Forestiers et les espaces urbains	23
II.	Sur l'Environnement	25
III.	Sur les risques	30
A.	Le risque de retrait/gonflement des argiles et mouvements de terrain.....	30
B.	Le risque inondation	31
C.	le risque incendie	31
D.	Le risque sismique.....	31
E.	Le risque industriel	31
F.	Le risque d'exposition au radon.....	31
IV.	Sur le PLUi	32
A.	Règlement écrit.....	32
B.	Règlement graphique.....	32
C.	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	34
D.	Bilan de surface	41

PARTIE 1

Contexte général

I. AVANT-PROPOS

A. ELEMENTS DE CADRAGE : LE PLU INTERCOMMUNAL

La Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud a été créée en janvier 2002.

Elle dispose de compétences obligatoires, optionnelles et facultatives.

En matière de compétence obligatoire, elle exerce notamment la compétence :

- **Aménagement de l'espace communautaire**, qui regroupe l'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions communautaires, le schéma de cohérence territorial et schéma de secteur, le plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

La Communauté de Communes s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, qui définit les grandes orientations d'aménagement pour son territoire.

Son élaboration a démarré fin d'année 2015 pour se terminer en début d'année 2020.

Le PLUi de MACS a été approuvé le 27 février 2020.

Il s'agit d'un document évolutif qui a déjà fait l'objet d'un certain nombre d'évolutions :

- Une modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2021 ;
- Une modification n°1 approuvée le 24 mars 2022 ;
- Une déclaration de projet de mise en compatibilité n°1 du PLUi approuvée le 24 mars 2022 ;

- Une mise à jour n°1 opposable depuis le 21 octobre 2021 ;
- Une modification n°3 du PLUi approuvée le 27 juin 2023 ;
- Une abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maa et du PLUi approuvée le 27 juin 2023 ;
- Une révision allégée en mai 2025 portant sur le déplacement d'une OAP sur le territoire de la commune de Saint-Martin-de-Hinx.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi développe 4 grandes orientations :

- 1. Se développer de manière équilibrée et durable,**
- 2. Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique,**
- 3. Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale,**
- 4. Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale.**

Qui se déclinent ensuite en actions :

- 1.1 Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée,
- 1.2 Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle,
- 1.3 Tendre vers un territoire autonome en énergie,
- 1.4 Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances.

- 2.1 Décliner la stratégie du territoire de la Communauté de Communes en termes de développement économique et de création d'emplois,
- 2.2 Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts),
- 2.3 Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles.

- 3.1 Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux,
- 3.2 Réaliser un développement urbain et qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire,
- 3.3 Protéger les continuités écologiques, gage de qualité,

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

3.4 Gérer durablement la ressource en eau,

4.1 Améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage,

4.2 Diversifier et optimiser l'offre de déplacement sur le territoire,

4.3 Maintenir, voire renforcer la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire.

B. CONTEXTE DE LA PROCEDURE – LE PROJET

Le projet de révision allégée est requis par la commune de Sainte-Marie-de-Gosse afin de relocaliser la zone 2AU de la commune sur deux secteurs de projets.

La commune souhaite recentrer son urbanisation sur l'ouest du centre-bourg en déplaçant une zone 2AU ne comportant pas de projet vers une zone où un projet d'aménagement est en cours. Plus concrètement, ce secteur de développement permettra de répondre aux besoins des habitants sans remettre en cause les surfaces allouées pour la commune dans le PLUi puisqu'il s'agit d'une relocalisation d'OAP.

Cette évolution du PLUi entraînera une modification du zonage, à savoir la relocalisation de la zone 2AU. Le nouveau secteur identifié étant classé actuellement en zone Agricole, cette relocalisation entraînera une réduction de cette zone, nécessitant une révision allégée du PLUi.

Cette procédure a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire le 28 mars 2024.

La relocalisation du secteur de projet entraîne la diminution d'un réservoir de biodiversité identifié dans le PLUi. Cette réduction fait l'objet d'une révision allégée **parallèle à l'objet de la présente notice**. La Révision Allégée n°5 a été prescrite par délibération le 28 mai 2025, elle vise à réduire un secteur identifié comme « Réservoirs de biodiversité ».

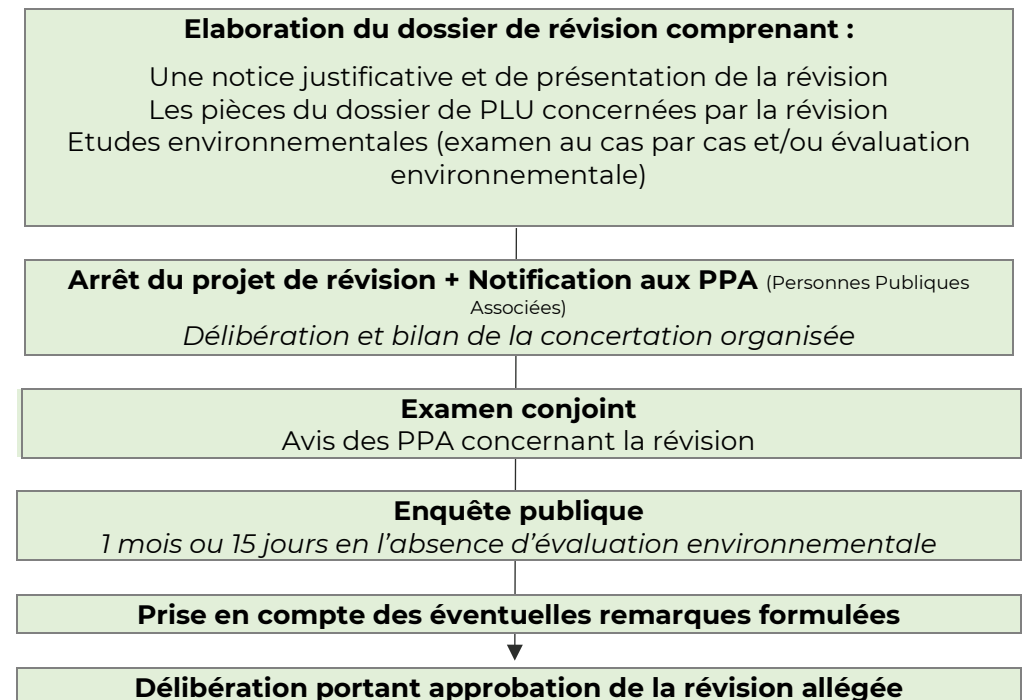
C. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA REVISION ALLEE

La révision dite allégée du PLU est régie par les articles L153-34 et suivantes et les articles R153-12 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette procédure peut concerner, uniquement, un des quatre objets suivants :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- De nature à induire de graves risques de nuisance

Les étapes de la procédure sont les suivantes :



II. LE CONTEXTE DE LA PRESENTE REVISION DU PLUI DE MACS

A. L'INTERCOMMUNALITE

La Communauté de Communes de Marenne Adour Côte Sud a été créée en 2002, c'est un Etablissement Public de Coopération Intercommunal qui regroupe 23 communes et comptait en 2020 environ 70 000 habitants.

Elle se situe au Sud-Ouest du département des Landes, bordée par l'océan Atlantique à l'ouest et comprenant une partie de la forêt des Landes.

C'est un territoire composé à 65% d'espaces naturels et forestiers répartis selon cinq entités paysagères distinctes :

- Un bandeau littoral,
- Un plateau forestier,
- Une zone de marais,
- Les collines du Gosse,
- La vallée de l'Adour.

La qualité et la diversité de ces espaces naturels offre un environnement de qualité, entraînant une forte attractivité du territoire sur le plan touristique mais aussi résidentiel.

Son positionnement, à une vingtaine de minutes des agglomérations bayonnaise et dacquoise au sud et à l'est du territoire participe également à cette attractivité.

Traversée par des axes routiers structurants tels que l'A63, A64, RD810 et RD824 le maillage du territoire a orienté l'urbanisation qui s'est principalement développée autour des axes de desserte et en bordure de frange littorale.



0 5 10 km

B. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. LE SRADDET DE NOUVELLE-AQUITAINE

La commune de Sainte-Marie-de-Gosse située dans la Région Nouvelle-Aquitaine est intégrée dans le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine qui a été adopté le 27 mars 2020 par la préfecture de Région et est entré en vigueur à cette même date. Sa dernière modification, adoptée le 14 octobre 2024 et approuvée le 18 novembre suivant, avait pour objectif de renforcer les mesures de gestion économe de l'espace, de lutte contre l'artificialisation des sols et de développement logistique

Le SRADDET intègre plusieurs schémas et plans régionaux préexistants :

- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT),
- Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI),
- Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE),
- Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE).

Il établit différentes règles selon les thématiques abordées :

- Aménagement durable, gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols ;
- Cohésion et solidarités sociales territoriales ;
- Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports ;
- Climat, air, énergie ;
- Protection et restauration de la biodiversité ;
- Prévention et gestion des déchets.

En termes d'aménagement, les règles sont les suivantes :

- Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes ;

- Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes ;
- Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins de la population ;
- Les territoires favorisent, a sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif ;
- Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés ;
- Des dispositions favorables à la renaturation et à l'amélioration des fonctionnalités écologiques sont recherchées dans les documents de planification ;
- Une part plafonnée à 2,7% de la consommation d'espaces régionale maximale est réservée par décennie pour une liste de projets d'envergure régionale ;
- Des territoires contigus peuvent à leur initiative mutualiser la consommation d'espaces ou l'artificialisation des sols induite par un projet d'aménagement ;
- Les territoires du profil « territoires littoraux et rétro-littoraux » réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant un modèle d'aménagement adapté ;
- Les territoires du profil « aire métropolitaine bordelaise » réduisent leur consommation d'espaces en planifiant un modèle d'aménagement adapté ;
- Les territoires du profil « territoires de rééquilibrage régional » réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant un modèle d'aménagement adapté ;
- Les territoires du profil « territoires en confortement » réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant un modèle d'aménagement adapté ;

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

- Les territoires du profil « territoires en revitalisation » réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant un modèle d'aménagement adapté ;

Le SRADET prescrit des règles qui s'imposent aux documents de planification infrarégionaux. En effet, **les SCoT doivent être compatibles avec le SRADET, dans le cas échéant, les PLU(i) au moment de leur élaboration ou de leur révision, doivent prendre en compte les objectifs et être compatibles avec les règles du SRADET.**

2. LE SCoT DE MAREMNE ADOUR COTE SUD

La commune de Sainte-Marie-de-Gosse est incluse dans le périmètre d'application du SCoT de Maremne Adour Côte Sud qui couvre au total les 23 communes de la Communauté de Communes de MACS.

Le document a été approuvé en mars 2014, a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée en date du 28 septembre 2023 visant à intégrer les nouvelles dispositions de la loi ELAN concernant l'application de la loi Littoral.

Le 16 mai 2024, le Conseil Communautaire de MACS a prescrit par délibération la révision générale du SCoT afin de renouveler la vision du territoire et d'intégrer la question des transitions écologiques, climatiques, énergétiques, économiques et sociales.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) toujours en vigueur fixe cinq grandes orientations et les préconisations qui y sont associées :

1. Pérenniser les équilibres et la richesses des identités par le projet environnemental, paysager et patrimonial

- 1.1. Le projet relatif aux espaces naturels
 - 1.1.1. Protéger les espaces naturels d'intérêt de MACS
 - 1.1.2. Réhabiliter les milieux dunaires et arrière-dunaires sur le littoral

- 1.1.3. Développer les mesures contractuelles pour assurer l'entretien des zones humides
- 1.1.4. Poursuivre les actions foncières sur les espaces naturels les plus menacés
- 1.1.5. Etudier la pertinence d'un outil de gestion global des étangs littoraux et de leur bassin versant
- 1.1.6. Préserver les milieux forestiers et privilégier une gestion sylvicole qui concilie production économique, maintien de la biodiversité, accueil du public

1.2. Le projet relatif aux nuisances et risques

- 1.2.1. Mettre en œuvre une gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau
- 1.2.2. Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques majeurs
- 1.2.3. Engager une politique énergétique durable
- 1.2.4. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores

1.3. Le projet relatif au paysage et au patrimoine

- 1.3.1. Protéger les espaces d'intérêt paysager majeur
- 1.3.2. Préserver les grands équilibres entre espaces urbains et naturels
- 1.3.3. Protéger et valoriser le patrimoine paysager et bâti
- 1.3.4. Eviter la banalisation des paysages

2. Maîtriser la croissance démographique et rééquilibrer l'offre de logements

- 2.1. Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée tout en maintenant les équilibres actuels
- 2.2. Diversifier l'offre en logements afin de garantir les parcours résidentiels
 - 2.2.1. Le développement du parc de logements à caractère social
 - 2.2.2. Concentrer l'effort de construction sur la population active et les familles
 - 2.2.3. Mettre en place une politique foncière pour garantir les parcours résidentiels
- 2.3. Faire évoluer les formes urbaines

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

- 2.3.1. Le développement de nouvelles formes d'habitat plus denses pour économiser le foncier
- 2.3.2. Favoriser le renouvellement urbain et la densification des zones déjà urbanisées. Développer des extensions urbaines de qualité.
- 2.3.3. Donner de l'épaisseur aux centres bourgs et hameaux en favorisant la mixité des formes et des fonctions en préservant le cadre de vie
- 2.3.4. Créer des espaces de respiration mutualisés et des activités de pleine nature qui puissent répondre à l'évolution de la demande de la population permanente et touristique
- 2.3.5. Economiser la ressource foncière

3. Accompagner la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

- 3.1. Articuler l'accueil de population et des activités
- 3.2. Positionner les futures zones d'activités dans une démarche de qualité
- 3.3. Privilégier la qualité des infrastructures touristiques à la quantité
- 3.4. Développer le tourisme vert en créant une véritable complémentarité avec le littoral
- 3.5. Encourager l'agriculture périurbaine
- 3.6. Organiser l'offre commerciale

4. Favoriser un développement équilibré des services à la personne

- 4.1. Concevoir l'évolution de l'offre en service en lien avec les enjeux d'équité et de cohésion sociale et territoriale
 - 4.1.1. Concevoir un schéma d'organisation des services et équipements en cohérence avec les caractéristiques du territoire et leurs évolutions
 - 4.1.2. Prévoir une mise en réseau, un suivi et une coordination de l'offre de service
- 4.2. Mettre à niveau et anticiper le développement de l'offre de service
 - 4.2.1. Planifier le développement de l'accueil petite enfance et des équipements scolaires et périscolaires
 - 4.2.2. Enrichir l'accompagnement des personnes âgées

- 4.2.3. Optimiser les possibilités d'activités de loisirs sportives et culturelles
- 4.2.4. L'aide sociale et l'accompagnement vers l'emploi

5. Renforcer et diversifier l'offre de déplacements

- 5.1. Adapter et renforcer le réseau routier pour promouvoir l'accessibilité du territoire et la qualité des liaisons intercommunales
 - 5.1.1. Prévoir la réalisation de nouveaux itinéraires d'entrée et de liaisons Sud-Est/Nord-Ouest
 - 5.1.2. Préserver les fonctions et les capacités d'évolution des grands axes autoroutiers et nationaux existants
 - 5.1.3. Mettre en œuvre des objectifs communs d'aménagement et de préservation du réseau routier structurant du territoire
 - 5.1.4. Engager la réflexion sur un possible renforcement des liaisons Sud-Est en dehors du couloir A63 – RD810
- 5.2. Construire progressivement une offre diversifiée en transports
 - 5.2.1. Le projet pour les réseaux ferroviaires, voyageurs et de marchandises Développer des solutions de transports collectifs internes au territoire, en s'appuyant sur les spécificités et les enjeux urbaine par secteur
 - 5.2.2. Le projet pour les autres modes de transports collectifs ou alternatifs
- 5.3. Favoriser le développement du transport d'informations « numériques »

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, sur la base des orientations définies dans le PADD, fixe ensuite les principes, les orientations et prescriptions qui permettront d'atteindre les objectifs du projet politique.

A retenir ...

Le projet de révision du PLUi consistant à relocaliser un secteur de projet identifié dans le PLUi sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse sur un secteur plus cohérent et proche de la trame urbaine permet de répondre à l'orientation **2. Maîtriser la croissance et rééquilibrer l'offre de logement**. Il permettra notamment de répondre aux préconisations du point 2.3 :

2.3 Faire évoluer les formes urbaines

- 2.3.1. Le développement de nouvelles formes d'habitat plus denses pour économiser le foncier*
- 2.3.2. Favoriser le renouvellement urbain et la densification des zones déjà urbanisées. Développer des extensions urbaines de qualité.*
- 2.3.3. Donner de l'épaisseur aux centres bourgs et hameaux en favorisant la mixité des formes et des fonctions en préservant le cadre de vie*
- 2.3.4. Créer des espaces de respiration mutualisés et des activités de pleine nature qui puissent répondre à l'évolution de la demande de la population permanente et touristique*
- 2.3.5. Economiser la ressource foncière*

Bien que le SCoT de MACS soit actuellement en révision générale il est peut d'ores et déjà possible d'affirmer que la démarche de révision s'inscrit pleinement dans les trois grands objectifs de cette révision.

Les principes de :

- **Mixité des formes urbaines,**
- **Densité,**
- **Développement des cheminements doux,**
- **Gestion Intégrée des Eaux Pluviales,**

que le projet d'OAP décline participant pleinement à l'objectif de « Décliner un projet de territoire ambitieux et agir pour un développement et un aménagement résilient et solidaire du territoire ».

3. LE SDAGE AGOUR GARONNE

Le territoire de la Communauté de Communes MACS est compris dans le bassin du SDAGE Adour-Garonne. Le SDAGE est un document d'orientation stratégique pour la gestion des eaux et des milieux aquatiques superficiels et souterrains. Il précise les organisations et dispositifs de gestion à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs environnementaux européens.

Le SDAGE 2022-2027 vise comme objectif général l'atteinte du « bon état », qui était celui fixé dans la version antérieure 2016-2021 et qui n'a pas été atteint.

Une amélioration de son état écologique a tout de même été constatée en raison d'actions menées et à la fiabilisation du modèle d'extrapolation de l'état des cours d'eau.

L'état chimique est majoritairement bon à l'exception des eaux souterraines pour 30% en mauvais état, contre 50% en 2017.

Cet état de fait est la conséquence de pressions significatives exercées sur les masses d'eau :

- Pression domestique : significative en raison des rejets des systèmes d'assainissement des collectivités ;
- Pression agricole : forte sur masses d'eau superficielles et souterraines qui présentent une pression azote diffus (rejet de nitrate et pesticides). La pression phytosanitaire sur ces masses d'eau est également significative ;
- Perturbations hydromorphologiques : 38% des masses d'eau, cours d'eau et lacs subissent une altération de la morphologie élevée en raison de travaux de rectification, de recalibrage et d'endiguement ;
- Pression de prélèvement : significative essentiellement sur les plaines alluviales de la Garonne, de l'Adour, de la Charente et sur le système Neste. La moitié des prélèvements effectués dans les nappes d'eau souterraine le sont par les collectivités pour l'alimentation en eau potable et l'autre moitié par l'agriculture pour l'irrigation.

- Pression industrielle : près de 8% des masses d'eau superficielles en raison de rejets d'activités industrielles non raccordées au réseau d'assainissement des collectivités.

Fort de ce constat, le SDAGE 2022-2027 fixe des objectifs de qualité et de quantité des eaux afin d'atteindre les objectifs environnementaux de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), directive européenne adoptée le 23 octobre 2000 visant à prévenir et réduire la pollution de l'eau, promouvoir son utilisation durable, protéger l'environnement, améliorer l'état des écosystèmes aquatiques (zones humides) et atténuer les effets des inondations et des sécheresses.

Les enjeux de protection sur le territoire

Le bassin a une vocation agricole affirmée, à la base d'une industrie agroalimentaire diversifiée, et qui doit contribuer, au titre de l'intérêt général, à une alimentation de qualité et en quantité suffisante. L'énergie hydroélectrique produite sur le bassin représente en moyenne 14 TWh/an, soit 20% de la production nationale. Enfin, la pêche professionnelle en zone maritime et en eau douce y est très présente, comme celle de loisir. Le bassin Adour-Garonne est le seul bassin européen à encore accueillir l'ensemble des 8 grandes espèces de poissons migrateurs amphihalins.

Les mesures liées au territoire et à la planification locale

Les intercommunalités et les communes sont responsables de la gestion de l'eau, des milieux aquatiques et du risque d'inondation. Cela passe par l'assainissement de l'eau, la distribution de l'eau potable, la gestion des eaux pluviales (facultatif), la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI).

Les enjeux du SDAGE doivent dans ce sens être intégrés au rapport de présentation des SCOT ou des PLU. **Les PLU(i) doivent être compatibles avec le SDAGE ou rendus compatibles avec les SCOT**, puisque ce dernier a la charge d'intégrer les documents supérieurs.

Un PLU(i) ne peut adopter un projet qui accentue les flux de pollution ou les prélèvements (objectif de conservation de l'état quantitatif et qualitatif des masses d'eau).

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Un PLUi ne peut pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau qui sont susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques (consulter notamment les principes d'évitement du SDAGE à ce sujet).

La préservation de la biodiversité, la reconquête des zones humides et la prévention des risques sont autant d'objectifs qui doivent être poursuivis par les PLUi(i).

Pour ce faire, la mise en place de mesures palliatives, compensatoires ou de réduction d'impact sont des leviers à la disposition des collectivités territoriales.

Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement des territoires

La croissance démographique soutenue sur le bassin Garonne-Adour exerce une pression sur le territoire par le développement de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols, à l'origine d'impacts importants et parfois irréversibles sur l'eau et les milieux aquatiques.

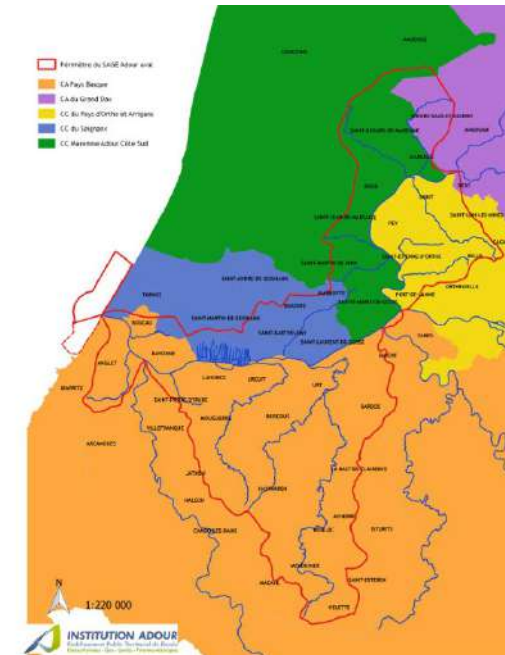
Il s'agit donc pour les collectivités, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de documents d'urbanisme :

- De convenir d'un urbanisme maîtrisé limitant l'étalement urbain, l'imperméabilisation et l'artificialisation des terres, via des projets de territoires et des formes urbaines tenant compte du contexte local et des enjeux de l'eau, des milieux aquatiques et de qualité de vie ;
- D'intégrer les effets du changement climatique sur le fonctionnement des équipements et des évolutions démographiques ;
- De renouveler l'offre technique (réseaux eaux pluviales et assainissement, traitement des espaces extérieurs et économies d'eau) ;
- D'encourager les filières économiques à adopter des pratiques moins polluantes et plus économes ;
- De préserver les milieux aquatiques et les zones humides.

4. LES SAGE

Le territoire de la Communauté de Communes de MACS est couvert pour partie par deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

- Le SAGE Adour Amont, qui est peu représentatif du territoire puisqu'il concerne uniquement une faible surface à l'Est de la commune de Magescq,
- Le SAGE Adour Aval, qui s'applique sur 7 communes de l'intercommunalité,



Périmètre du SAGE Adour Aval - (Source : Plan d'Aménagement et de Gestion Durable SAGE Adour Aval)

Les SAGE sont des outils de planification réglementaire visant à fixer les objectifs d'utilisation, de valorisation et de protection de la ressource en

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

eau et des milieux aquatiques. Il décline notamment les orientations du SDAGE à une échelle locale.

Le SAGE Adour aval a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 08 mars 2022.

La spécificité de ce schéma est un travail poussé sur les zones humides, leur préservation constituant l'un des enjeux majeurs de ce SAGE. Ce travail a notamment permis une amélioration de la connaissance de ces zones particulièrement nombreuses sur le territoire.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE contient 103 dispositions, réparties au sein de 26 orientations, elles-mêmes réunies en 6 thèmes qui regroupent :

- La qualité de l'eau,
- Les usages prioritaires et loisirs,
- Les milieux naturels, aquatiques et humides,
- L'aménagement du territoire,
- Les aspects quantitatifs : prélèvements et risques,
- Les axes transversaux.

La Communauté de Communes de MACS en tant que membre de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Adour Aval à **participer activement au travail réalisé sur les zones humides lui permettant également d'alimenter la Trame Verte et Bleue de son PLUi et de travailler à la prise en compte de celles-ci dans son projet de développement.**

5. LE PLH

Compte tenu des fortes tensions à l'œuvre sur le territoire en matière d'habitat, l'intercommunalité a depuis sa création tenue à mettre en œuvre un Plan Local d'Habitat (PLH).

Le PLH est un document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques d'habitat, il sert notamment à traduire les objectifs de production définis dans le SCoT visant à répondre aux besoins de la

population tout en promouvant un développement urbain durable. il définit des objectifs de production de logements concrets répartis entre les différentes communes de l'intercommunalité.

Le dernier PLH en application portait sur la période 2016-2021, les priorités définies dans le cadre de celui-ci étaient :

- Proposer des logements abordables, en faveur notamment des jeunes ménages et des personnes seules ;
- Accompagner la dynamique économique du territoire par une offre de logements adaptés aux besoins des actifs ;
- Améliorer la performance énergétique et la durabilité du parc de logements.

Les objectifs de ce PLH ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi afin de permettre la construction de logements nécessaires au projet de développement de la Communauté de Communes.

Celui-ci étant arrivé à échéance, MACS a engagé la préparation de son troisième PLH qui portera sur la période 2025-2030.

La ligne directrice de ce nouveau plan portera sur la production d'une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins de ses habitants et s'inscrivant dans une vision durable, en lien avec sa démarche environnementale.

Le projet de PLH identifie une faible densité sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse qui doit conjuguer l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural de son territoire.

6. LE PCAET

La Communauté de Communes de MACS a élaboré un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui a été arrêté en Conseil Communautaire le 25 janvier 2024.

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Le PCAET est un outil de planification stratégique et opérationnel qui s'adresse à l'ensemble des acteurs du territoire, acteurs économiques, sociaux et environnementaux, et qui permet d'aborder les problématiques air-énergie-climat au travers de leurs activités.

La démarche d'élaboration du PCAET est l'occasion de dresser un état des lieux des dynamiques en œuvre sur le territoire afin d'identifier une stratégie et d'élaborer un programme d'action visant à réduire les consommations d'énergie et d'anticiper les impacts du changement climatique.

Le PCAET de MACS est élaboré pour une période de 6 ans et fixe des orientations et des objectifs quantitatifs à horizon 2030.

Au la lumière des éléments identifiés dans le cadre du diagnostic, la Communauté de Communes a défini les orientations stratégiques suivantes :

Axe 1 : répondre aux besoins d'accompagnement dans la transition écologique,

Axe 2 : faire de la transition écologique une opportunité pour fonder l'économie locale sur l'innovation et la durabilité,

Axe 3 : valoriser et préserver nos ressources et nos « commons » dans le cadre de la transition écologique.

Les objectifs stratégiques qui en découlent sont les suivants :

- Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre, et séquestrer du carbone dans les milieux naturels,
- Réduire les consommations d'énergie et développer les énergies renouvelables,
- Adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique,
- Améliorer la qualité de l'air.

Le plan d'actions associé est ensuite constitué de 30 actions permettant d'atteindre ces objectifs.

C. ENVIRONNEMENT INTERCOMMUNAL

1. RISQUES CONNUS DU TERRITOIRE

Le territoire du PLUi est soumis à plusieurs risques naturels :

- Le risque de submersion marine qui concerne 8 communes des Landes (Mimizan, Soustons, Vieux Boucau, Messanges, Azur, Capbreton, Soorts-Hossegor et Angresse): PPRL secteur du Bourret Boudigau (communes d'Angresse, Soorts-Hossegor, Capbreton),
- Le risque d'érosion marine en rapport avec le recul du trait de côte : une étude en cours d'élaboration avec le Groupement d'Intérêt Public Aquitain afin de définir une stratégie de gestion à l'échelle littorale,
- Le risque inondation par débordement des cours d'eau et des aléas rupture de barrage et de digues associés qui concerne 7 communes de l'intercommunalité : PGRI Adour Garonne, PPRI sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse,
- Le risque inondation par remontée de nappes,
- Le risque feux de forêt lié à la nature forestière du territoire et à la présence de conifères,
- Le risque mouvement de terrain, peu intense sur le territoire.

Il est également soumis à des risques technologiques :

- Le risque technologique, qui ne présente pas de site SEVESO mais compte 55 ICPE,
- Le risque transport de matières dangereuses,
- Le risque pollution des sols, le territoire compte 7 sites BASOL (sols pollués ou potentiellement pollués) et 368 sites BASIAS (anciens sites industriels et activités de services).

2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Les enjeux environnementaux et patrimoniaux sont nombreux sur le territoire de l'intercommunalité.

Loi littoral

Le PLUi de MACS est soumis aux dispositions de la loi littoral qui s'appliquent à 8 communes de l'intercommunalité (Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maa, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains).

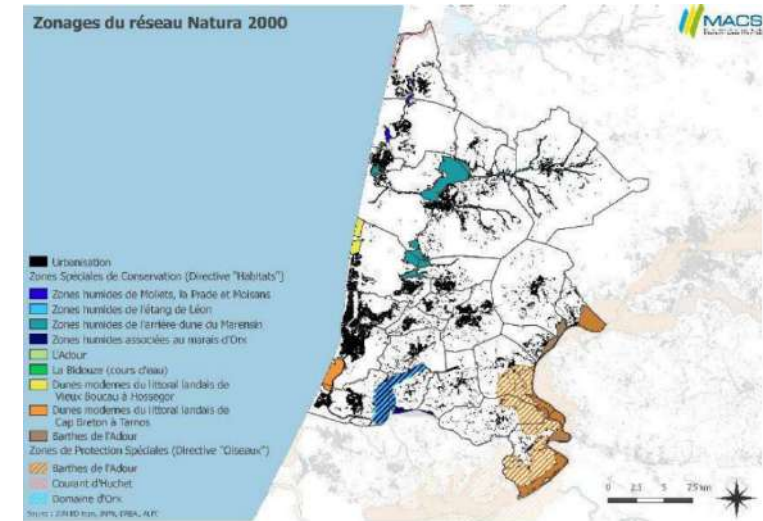
La communauté de communes est également concernée par plusieurs périmètres d'inventaires ou de protection.

Natura 2000

L'intercommunalité est concernée par 12 sites Natura 2000.

- 3 Directives Oiseaux :
Courant d'Huchet (FR7 21 0 03 1), Domaine d'Orx (FR7210 06 3) et Barthes de l'Adour (FR72 10 07 7).
- 9 Directives Habitat :
Dunes modernes du littoral landais de Mimizan à Vieux-Boucau (FR720 07 11), Dunes modernes du littoral landais de Vieux Boucau à Hossegor (FR72 00 71 2), Dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos (FR72 00 71 3), Zone humide de l'étang de Léon (FR7 20 07 16), Zones humides d'arrière-dune du Marensin (FR720 07 17), Plans d'eau de Moliets La Prade et Moisan (FR72 00 71 8), Zones humides associées au marais d'Orx (FR72 00 71 9), Barthes de l'Adour (FR20 07 20) et l'Adour (FR7 20 07 24).

La commune de Sainte-Marie-de-Gosse est concernée par un site Natura 2000.



Sites Natura 2000 sur le territoire de l'intercommunalité (source : PLUi)

ZNIEFF

L'intercommunalité est concernée par des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) :

- 16 ZNIEFF de type 1 :
Courant d'Huchet et les marais de la rive ouest de l'étang de Léon, Courant de Soustons et l'étang de Pinsolle, Courant d'Huchet et les milieux dunaires associés, Vallées du Canal du Moulin de Biaudos et de ses affluents, Etang Blanc, Etang de Hardy, Etang noir et la zone périphérique, Etang de Moliets, Etang de la Prade, Etang de Moisan, Marais nord-est de l'étang de Soustons, Rive ouest de l'étang de Soustons, Zone marécageuse du Canal de Moussehouns, Lac d'Hossegor, Station botanique de la dune de Hounnabe, Station botanique de la lagune de Mailloques.
- 8 ZNIEFF de type 2
Etang de Léon et courant d'Huchet, Zones humides associées au marais d'Orx, Plans d'eau de Moliets, La Prade et Moisan, Zones humides d'arrière-dune du Marensin, Dunes littorales entre Contis

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

et La Barre de l'Adour, Barthes de l'Adour, tronçon du bec du Gave à Bayonne, Barthes de l'Adour, tronçon de Josse à Port-de-Lanne, Barthes de l'Adour, tronçon de Josse à Dax.

Réserve naturelle nationale

L'intercommunalité compte 3 réserves naturelles nationales :

- Courant d'Huchet
- Etang Noir
- Marais d'Orx

Zones humides

L'intercommunalité possède plusieurs zones humides qui sont inventoriées par l'intermédiaire des zones Natura 2000 et ZNIEFF et de la Trame Verte et Bleue au travers du travail effectué dans le cadre du SAGE Adour Aval.

La zone humide des Marais d'Orx est également inscrite au sein des sites « Ramsar » depuis 2011.

Site inscrit ou classé

L'intercommunalité compte un nombre important de sites classés ou inscrits :

- Sites classés :
 - Courant d'Huchet et ses rives,
 - L'étang de Moliets,
 - L'étang de la Prade,
 - L'étang de Moisan,
 - L'étang de Soustons, ses rives et son îlot,
 - L'étang blanc et ses rives,
 - L'étang Hardy et ses rives,
 - L'étang Noir.

- Sites inscrits :

- Site inscrit généralisé des étangs landais qui couvre un vaste territoire délimité par l'océan, l'autoroute A63/RN10, Labenne au Sud et Biscarosse au Nord,
- La grange de Labouyrie (Soustons),
- Le site de « la Pandelle »,
- Le lac d'Hossegor et son canal.

Ces sites concernent majoritairement des communes littorales.

Espaces boisés classés

L'intercommunalité compte plusieurs EBC sur son territoire. La commune compte un EBC proche de son centre-bourg.

SPR

L'intercommunalité compte un Site Patrimonial Remarquable (SPR) situé sur la commune de Soorts-Hossegor.

Monuments historiques

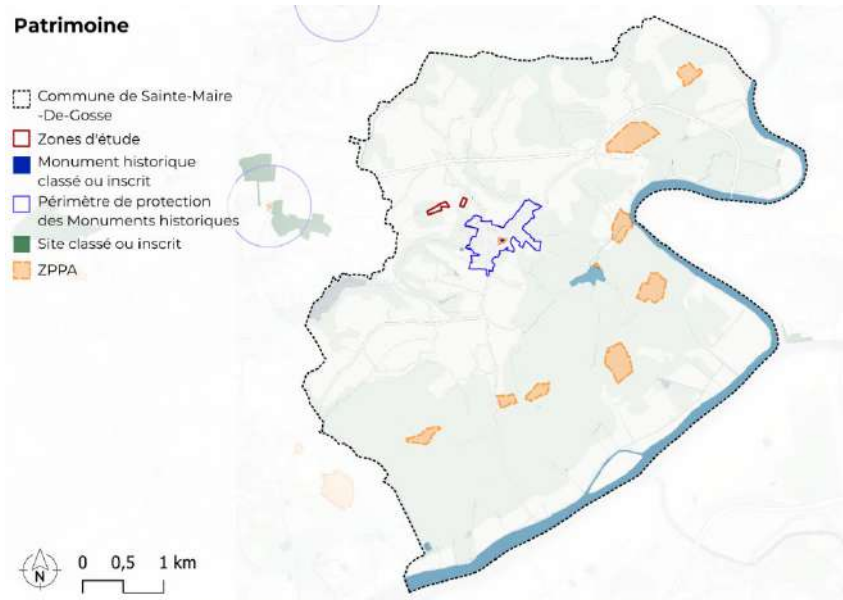
L'intercommunalité compte 12 monuments protégés au titre des monuments historiques.

- 11 monuments historiques inscrits,
- 1 monument historique classé : L'église Saint-Martin sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx.

La commune est concernée par un Monument Historique inscrit : l'Eglise Sainte-Marie. Un périmètre de protection est tracé sur la commune autour de ce monument. **Le site de projet n'est pas inclus dans ce périmètre.**

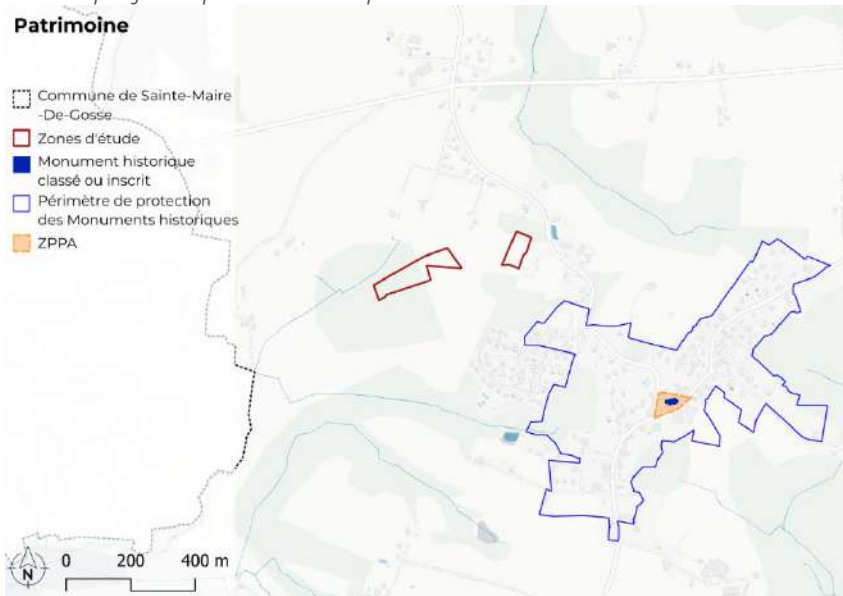
MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Patrimoine



Site de projet et périmètre de protection du Monument

Patrimoine



Site de projet par rapport au périmètre de protection du Monument, vue rapprochée

D.CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Les données chiffrées affichées dans cette partie sont uniquement des données INSEE dont la dernière actualisation des chiffres date de 2021.

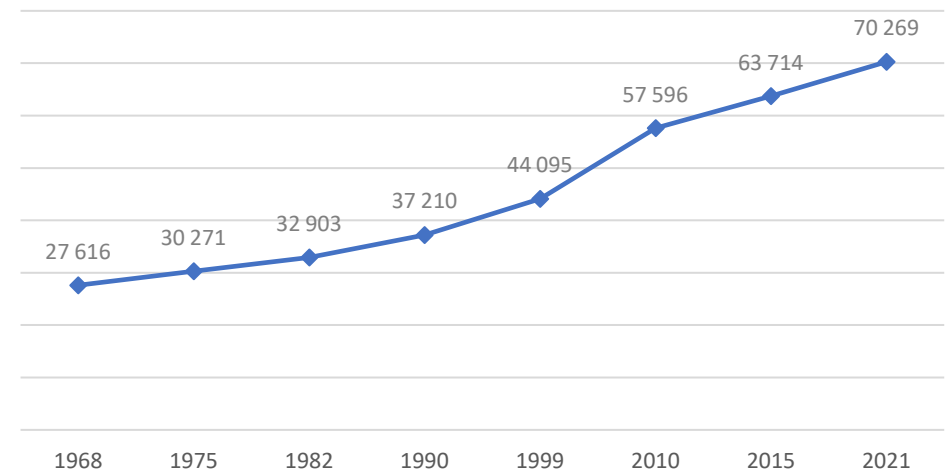
Démographie

Communauté de Communes de Marenne Adour Côte Sud

L'intercommunalité de MACS compte 70 269 habitants au dernier recensement connu (INSEE RP2021).

Elle a connu depuis 1968, un développement constant, gagnant 42 653 nouveaux habitants en 53 ans.

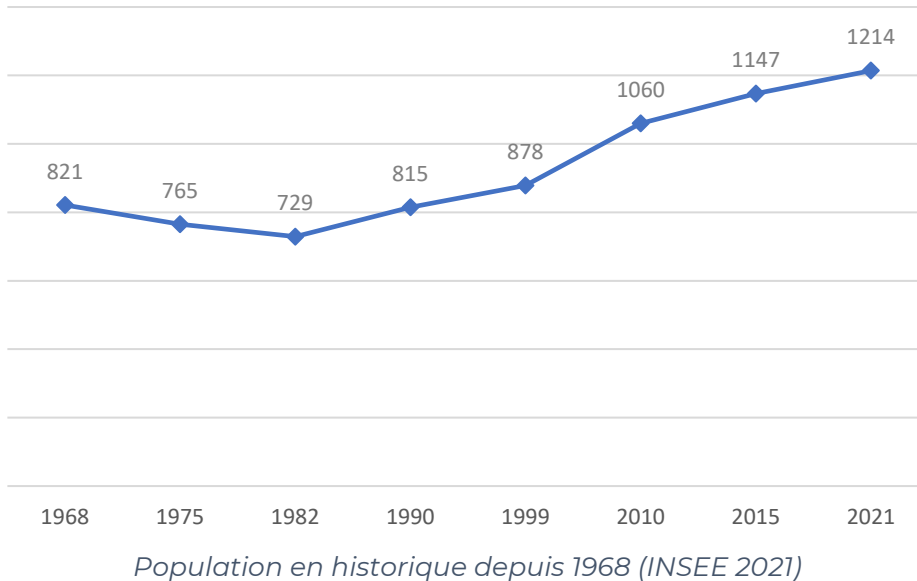
Si le rythme d'accroissement de la population était relativement peu élevé de 1968 à 1982 (+ 5287 habitants en 14 ans), il a connu une forte accélération à partir des années 90 avec 33 059 habitants supplémentaires en 31 ans.



Population en historique depuis 1968 (INSEE 2021)

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Commune de Sainte-Marie-de-Gosse



La commune de Sainte-Marie-de-Gosse après avoir perdu des habitants entre 1968 et 1982, connaît depuis 1990 un accroissement de sa population.

Cet accroissement s'est intensifié entre 1999 et 2010 et la commune a gagné 336 habitants entre 1999 et 2021.

Conclusion

Le territoire de MACS connaît depuis 1999 une progression constante de sa population, et la commune de Sainte-Marie-de-Gosse connaît une croissance continue.

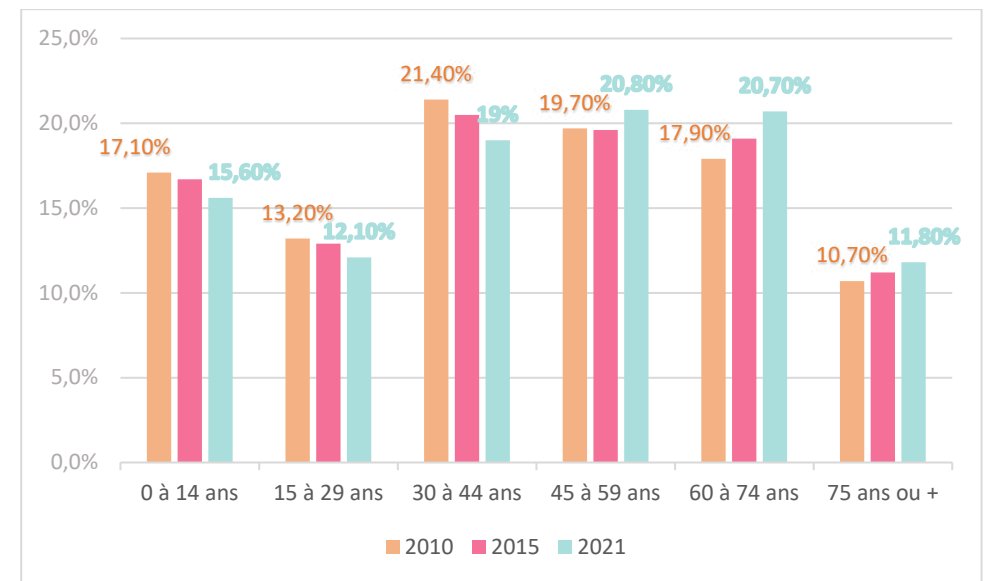
Ces progressions sont le signe d'une attractivité du territoire appuyée qui s'est d'ailleurs intensifiée depuis une vingtaine d'année.

Tranche d'âge des habitants du territoire

Communauté de Communes de Marenne Adour Côte Sud

Au sein de la Communauté de Communes, les trois premières tranches d'âge (0 à 14 ans, 15 à 29 ans, 30 à 44 ans) sont toutes les trois en baisse depuis 2010 tandis que les trois dernières sont en hausse (45 à 59 ans, 60 à 74 ans, 75 ans et plus).

C'est la tranche d'âge des 30 à 44 ans qui connaît en 6 ans la plus forte baisse avec -2,4%. La tranche d'âge concernée par la plus forte hausse est quant à elle la tranche des 60 à 74 ans avec une hausse de 2.8 % enregistrée.



Population par grandes tranches d'âges en % (INSEE 2021)

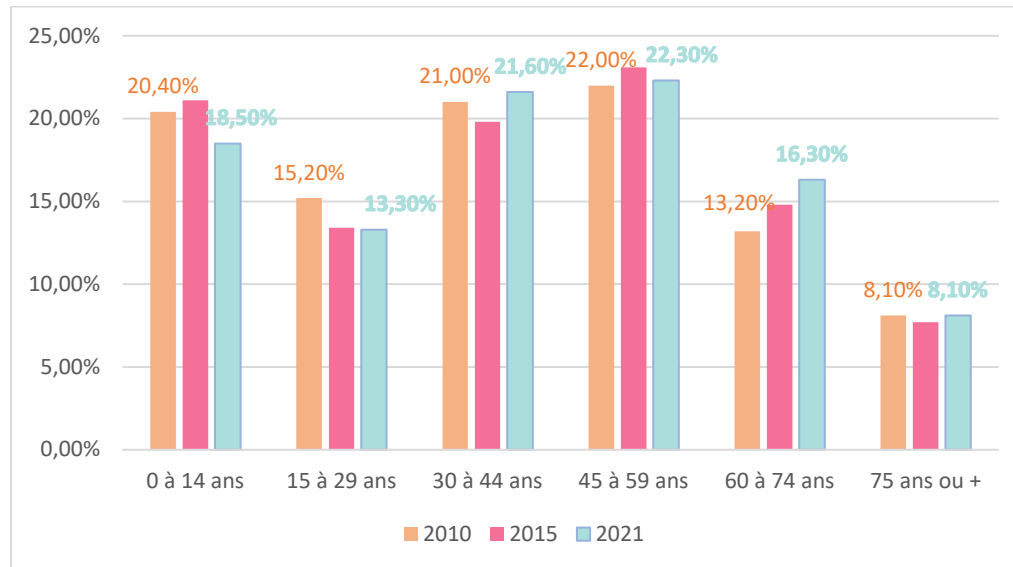
MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Commune de Sainte-Marie-de-Gosse

A l'instar des dynamiques démographiques de la Communauté de Communes, Sainte-Marie-de-Gosse connaît une baisse de ses populations les plus jeunes et une augmentation des plus âgées.

La population des 30 à 44 ans connaît néanmoins une courbe inverse sur la commune puisqu'elle a gagné 0.6% entre 2010 et 2021.

Les écarts touchent principalement les 15 à 29 ans, avec une perte de presque 2%, et la tranche d'âge des 60 à 74 ans avec une augmentation de 3,1 %.



Population par grandes tranches d'âges en % (INSEE 2021)

Conclusion

De manière générale et en écho aux tendances nationales, le territoire de la Communauté de Communes de MACS connaît un vieillissement de sa population.

Ce phénomène est à la fois dû à l'installation de retraités sur le littoral ainsi qu'aux départs des jeunes adultes qui ne sont pas compensés par les quelques arrivées de jeunes ménages avec enfants.

On remarque cependant en ce qui concerne la commune de Sainte-Marie-de-Gosse que la part des habitants de 30 à 44 ans a légèrement augmenté et qu'en dehors d'une baisse entre 2015 et 2021, la part des 45 à 59 ans est revenue au niveau de 2010, laissant à penser que la commune a conservé une certaine attractivité et est favorable à l'installation de familles.

Taille des ménages et natalité

Communauté de Communes de Marenne Adour Côte Sud

Le territoire de MACS connaît une diminution de la taille des ménages, ce phénomène est à l'œuvre depuis 1968. Depuis les années 80, le nombre moyen d'occupant par résidence principale est passé en dessous des 3 personnes.

En 2021, ce nombre correspond à 2,08 personnes. Cette évolution est une tendance nationale, elle est cependant plus marquée qu'à l'échelle nationale puisque le nombre moyen par ménage est de 2,17 personnes à cette échelle.

En parallèle, le taux de la natalité relativement constant depuis les années 2000 (10,9% de 1990 à 2010, 10,4% de 2010 à 2015) a baissé à 9,1% de 2015 à 2021.

Commune de Sainte-Marie-de-Gosse

La commune connaît elle aussi une diminution de la taille des ménages, avec 3,85 habitants en moyenne en 1968 contre 2,61 en 2021. Entre 1999 et 2010, le nombre passe de 3,09 à 2,75 habitants en moyenne, franchissant la barre symbolique de moins de trois habitants par ménage.

Concernant le taux de natalité, la commune connaît une stagnation depuis 1990 tournant aux alentours des 10,3 jusqu'à 10,9 entre 2015 et 2021.

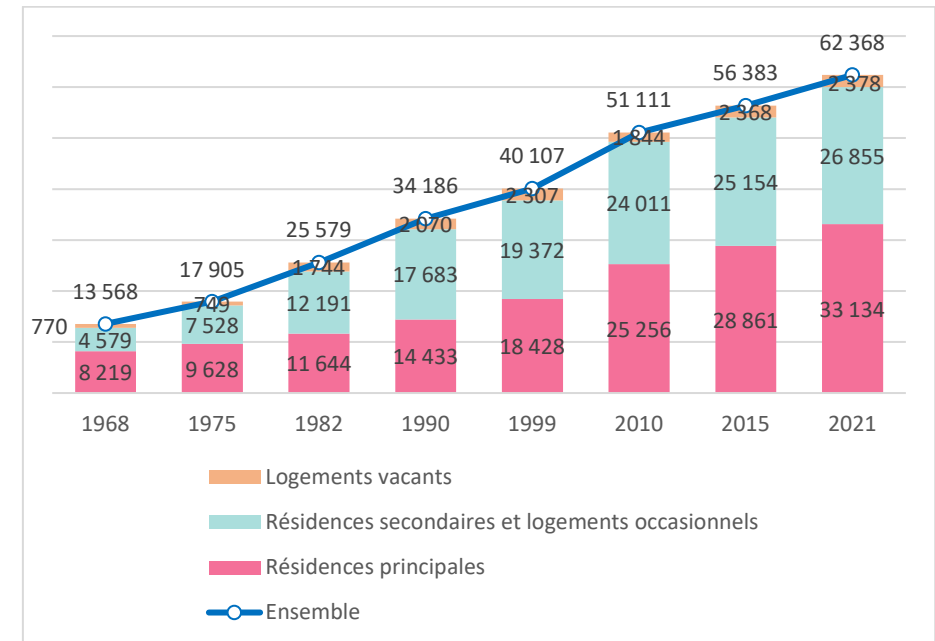
Conclusion

Les dynamiques démographiques sont différentes entre l'échelle intercommunale et l'échelle communale. Sainte-Marie-de-Gosse conserve un taux de natalité stagnant voire en augmentation, à l'inverse de la Communauté de Communes. Cette tendance positive est un signe de l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages.

Caractéristiques du logement

Communauté de Communes de Marenne Adour Côte Sud

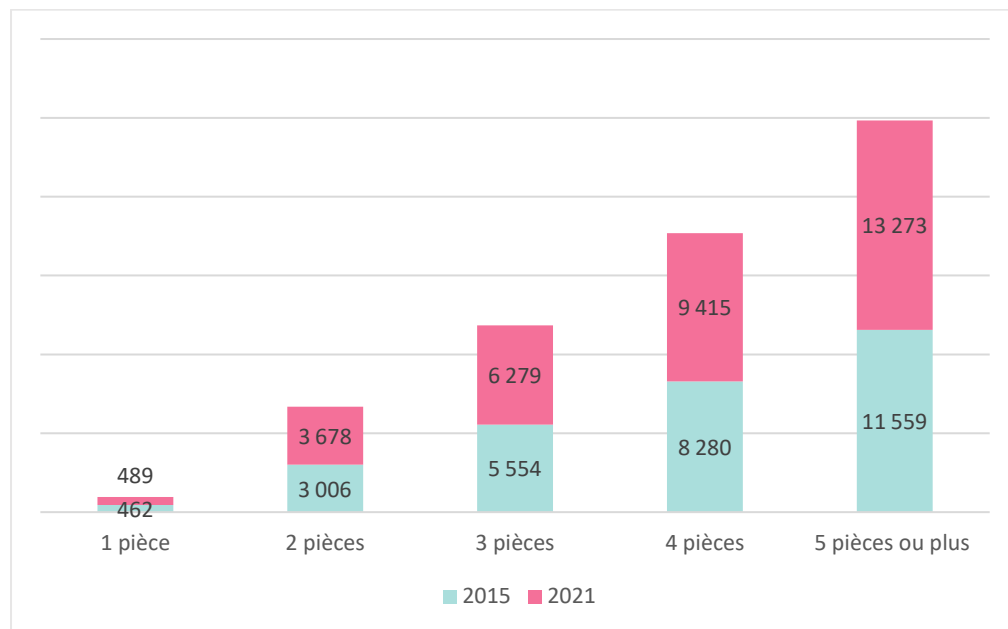
On observe depuis 1968, une hausse constante du nombre de logement sur le territoire intercommunal. Cette hausse est à mettre en relation avec l'évolution démographique positive également observée sur cette période.



Evolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968 (INSEE 2021)

On remarque, associée à l'augmentation du nombre de logements, une hausse de l'ensemble des catégories de logements. L'augmentation des logements appartenant à la catégorie de résidences principales représente cependant la hausse la plus importante enregistrant + 24 915 résidences principales supplémentaires en 53 ans. En 2021, le nombre de résidences principales sur le territoire intercommunal représentait 53% contre 43% de résidences secondaires et occasionnels et 4% de logements vacants.

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS



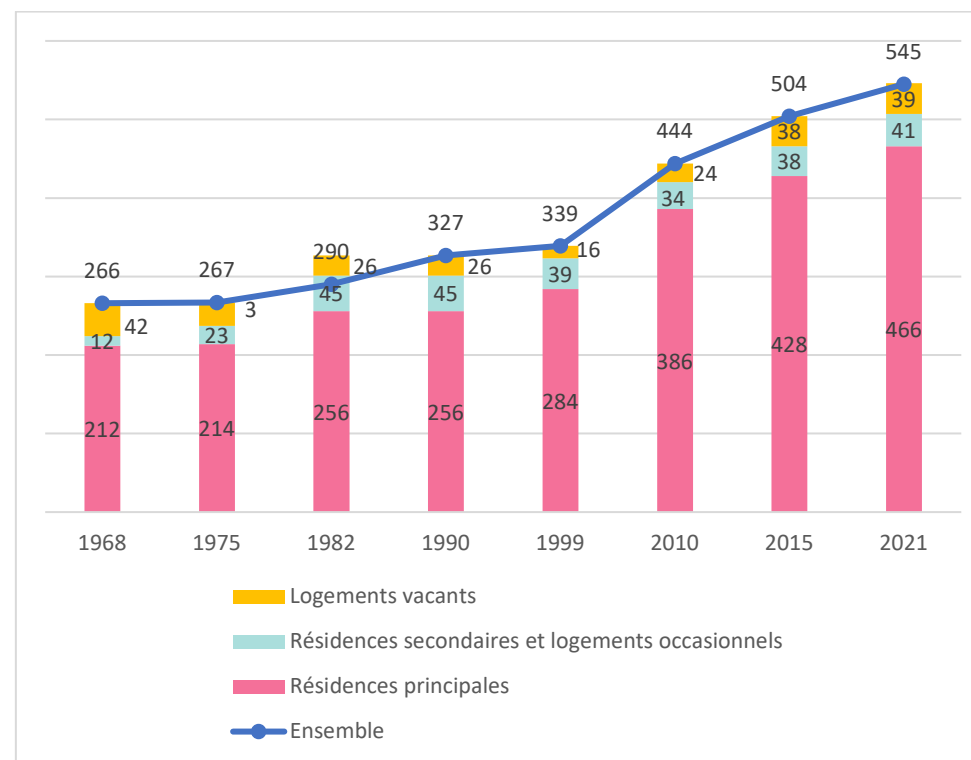
Nombre moyen de pièces des résidences principales (INSEE2021)

En ce qui concerne l'évolution de la taille des logements on observe une augmentation de l'ensemble des catégories sur le territoire intercommunal. C'est cependant la catégorie 5 pièces et plus qui connaît la plus forte augmentation avec + 1714 logements entre 2015 et 2021.

C'est également la part des résidences principales de 5 pièces et plus qui est la plus représentée avec un taux stable entre 2015 et 2021 représentant 40,1% des logements.

Commune de Sainte-Marie-de-Gosse

En 2021 la commune comptait 545 logements au total. La création de nouveaux logements suit une courbe ascendante, de même que la part de logements vacants. En revanche, il convient de soulever que la progression de la part de logements vacants, après une forte augmentation entre 2010 et 2015, a grandement ralenti entre 2015 et 2021.



Evolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968 (INSEE 2021)

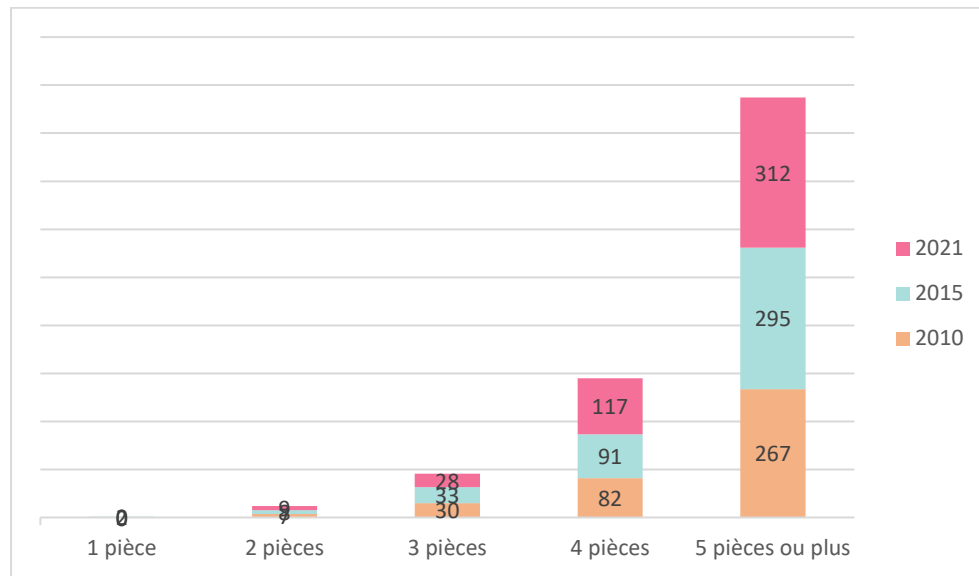
La part des logements vacants et des résidences secondaires varie de façon irrégulière depuis 1968, à l'inverse de la part de résidences principales qui ne cesse d'augmenter et représente en 2021 près de 85% du parc de logements.

Le taux de logements vacants sur la commune représente 7,1% du parc en 2021. Il est habituellement considéré qu'un taux de vacance de 6 à 7% permet de garantir la fluidité du parcours résidentiel des habitants d'un territoire. Le taux de Sainte-Marie-de-Gosse est, par conséquent, encourageant.

Sur le sujet des résidences secondaires, leur nombre a augmenté de 38 à 41, et représente 7,5% du parc en 2021. Cette augmentation peut être due à la proximité de la commune du littoral.

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Concernant la taille des logements, ce sont les logements de grande taille qui sont en grande majorité représentés sur le territoire communal. Leur progression a légèrement diminué entre 2015 et 2021 par rapport à l'intervalle 2010-2015 mais ils représentent toujours 67,1% du parc en 2021. Les logements de petite taille sont beaucoup moins représentés, et ne représentaient que 1,9% du parc en 2021 (1 à 2 pièces).



Nombre moyen de pièces des résidences principales (INSEE2021)

La courbe toujours ascendante du nombre de logements de grande taille est à mettre en perspective avec la taille des ménages qui diminue progressivement. Le besoin futur en logements de plus petite taille devra être interrogé.

Conclusion

L'évolution démographique positive entre en corrélation avec l'augmentation du nombre de logements sur la commune.

L'important nombre de logements de grande taille interroge, tant sur le territoire intercommunal que communal, notamment au regard de la

taille des ménages. Le vieillissement de la population sera également à prendre en compte dans les politiques de logements.

Le taux de vacance sur le parc de logement communal est dans une tranche bénéfique pour la commune et signe d'un parc en bonne santé.

Personnes actives et lieu d'activité

Communauté de Communes de Marenne Adour Côte Sud

Le territoire de la Communauté de Communes compte un nombre de personnes actives ayant un emploi important et en augmentation ces dernières années. En effet, en 2021 le nombre d'actif ayant un emploi représentait près de 70% contre 64% en 2010.

	2010	2015	2021
Actifs en %	72,4	75,5	78,4
Actifs ayant un emploi en %	63,7	64,7	68,8
Chômage en %	8,7	10,8	9.5

Pourcentage d'actifs (INSEE2021)

Parallèlement à cette augmentation le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone est, lui en baisse passant à 29% en 2021 contre 33% en 2010 et 32% en 2015.

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

	2010	2015	2021
Travaillent dans la commune de résidence	32,8	32,3	28,7
Travaillent dans une commune autre que celle de résidence	67,2	67,7	71,3

Lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident dans la zone (INSEE 2021)

Commune de Sainte-Marie-de-Gosse

La commune connaît une hausse constante du nombre d'actifs depuis 2010, passant à 81,3% d'actifs en 2021, contre une baisse progressive du nombre d'inactifs, à savoir 23,8% en 2010 contre 18,7% en 2021.

Le taux de chômeurs reste faible sur la commune, à savoir seulement 4,5% des actifs en 2021. Il est inférieur à la moyenne nationale (7.9%), départementale (11.6%) et intercommunale (9.5%).

	2010	2015	2021
Actifs en %	76,2	77,7	81,3
Actifs ayant un emploi en %	68,7	70,3	76,8
Chômage en %	7,5	7,4	4,5

Pourcentage d'actifs (INSEE2021)

Le nombre d'emplois et d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone poursuit une courbe ascendante depuis 2010.

	2010	2015	2021
Travaillent dans la commune de résidence	26	22,3	18,6
Travaillent dans une commune autre que celle de résidence	74	77,7	81,4

Lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident dans la zone (INSEE 2021)

Conclusion

La hausse du nombre d'actifs observée sur le territoire intercommunal se retrouve également à l'échelle de Sainte-Marie-de-Gosse. Ce signe témoigne d'une attractivité de la commune pour les actifs.

En ce qui concerne le lieu de travail, la tendance est ici assez similaire puisque on enregistre une baisse significative des personnes travaillant dans la commune de résidence traduisant ainsi le caractère résidentiel du territoire et les stratégies des ménages à la recherche de foncier accessible.

A retenir ...

Au sein du territoire de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud, la population est en constante augmentation. Cette augmentation est également observable au niveau communal depuis 1975. **Ce phénomène démontre une attractivité forte du territoire qui s'est intensifiée depuis une vingtaine d'année.**

Le vieillissement de la population de Sainte-Marie-de-Gosse est moins marqué qu'à l'échelle intercommunale, bien que significatif. Le taux de natalité sur la commune est stagnant, voire en légère augmentation. **Cette tendance positive est également un signe de la pérennité de la vie de famille à l'échelle communale.**

L'évolution du nombre de logement suit quant à elle la tendance démographique positive à l'œuvre sur le territoire. On observe cependant un fort taux de résidences principales de grandes tailles en lien avec l'installation de famille **mais la production de logements de plus petite taille ne semble pas prendre suffisamment en compte le phénomène de diminution de la taille des ménages également à l'œuvre sur le territoire.**

On observe des tendances concomitantes au niveau du nombre d'actifs tant à l'échelle intercommunale que communale. Le taux de personne travaillant dans la commune de résidence est quant à lui en baisse aux deux échelles **traduisant le caractère résidentiel du territoire et les avantages qu'il représente en termes de proximité avec les grands pôles économiques et touristiques.**

PARTIE 2

Espaces concernés par la révision allégée

I. OBJET DE LA REVISION

L'objet de la présente révision allégée est la relocalisation d'un site de projet.

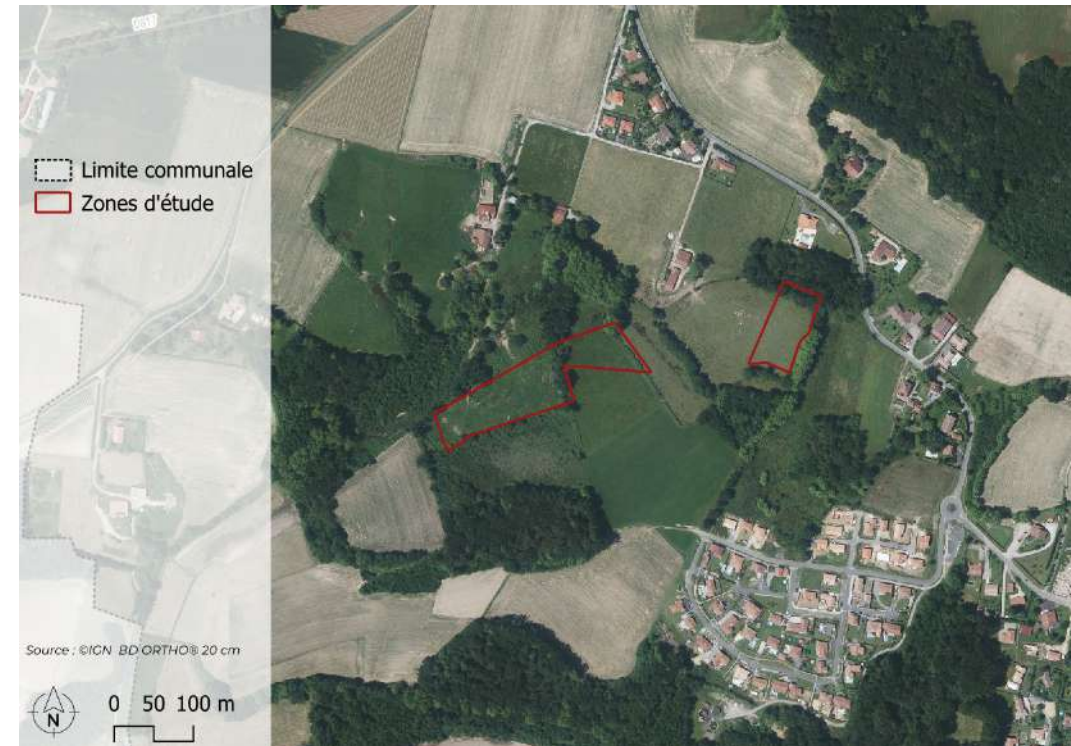
Ce projet de révision allégée est initié par la commune de Sainte-Marie-de-Gosse qui souhaite :

- Recentrer son urbanisation à l'ouest du centre-bourg ;
- Abandonner une zone 2AU ;
- Relocaliser cette zone en continuité d'un projet d'aménagement en cours.

La zone de relocalisation du projet se situe aux abords de l'OAP n°1 de la commune, à l'ouest du bourg.

Cette OAP à vocation d'habitat est l'unique OAP de la commune.

La relocalisation d'une zone 2AU à proximité de ce secteur permettra d'apporter une cohérence d'ensemble entre projets à court terme et projets à long terme.



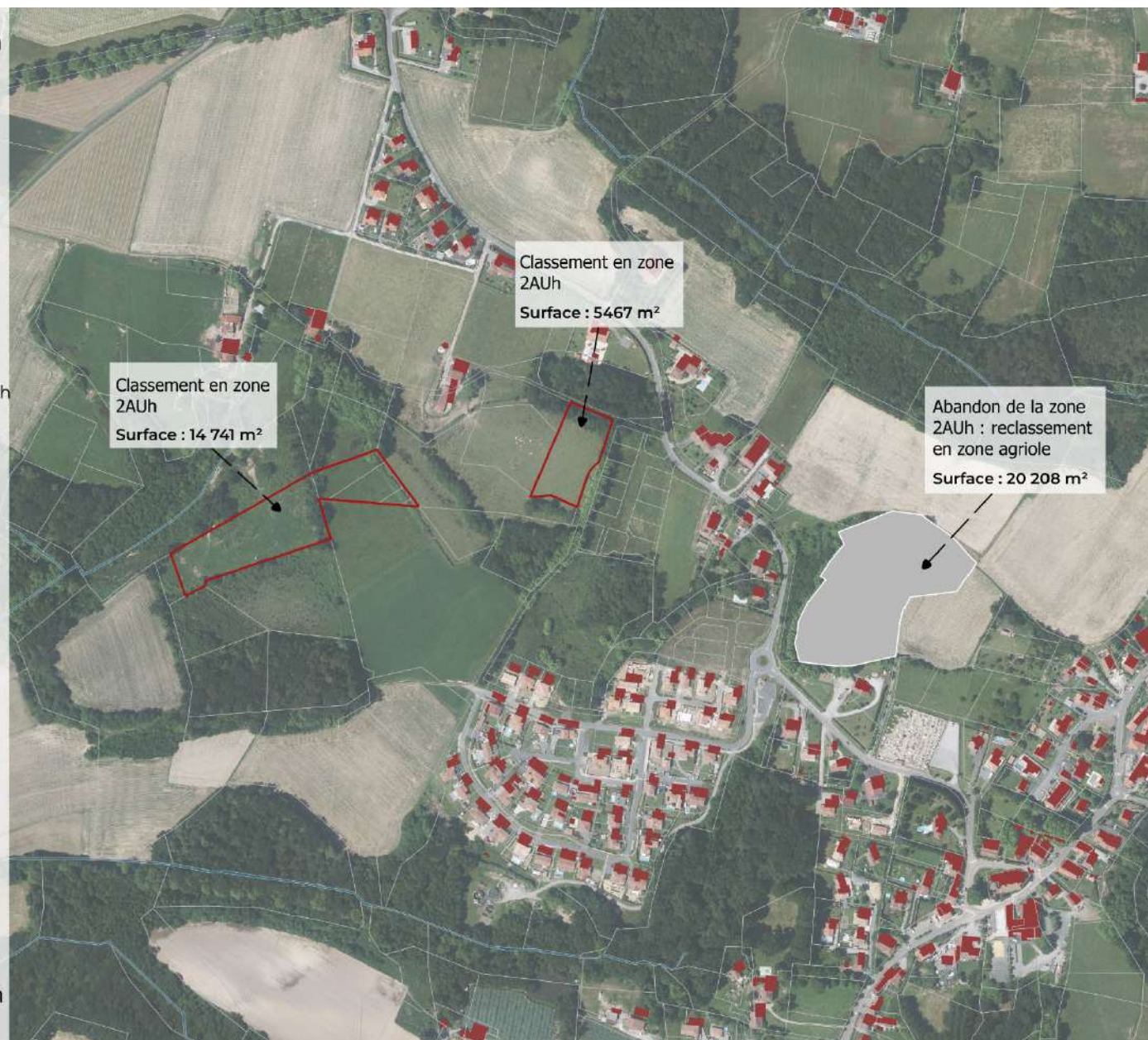
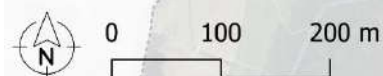
L'objectif de la Révision Allégée étant de **permettre la relocalisation de cette zone de projet pour recentrer les zones d'extension autour de la trame bâtie et des équipements.**

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Objet de la modification simplifiée

Relocalisation d'une zone de projet

-  Commune de Sainte-Marie-De-Gosse
-  Bâti
-  Parcelles
-  Zones d'étude
-  Zone du PLUi en vigueur : 2AUh
-  Parcelles



Localisation des zones de projet de la commune

II. JUSTIFICATION DU BESOIN

A. BESOIN

En ce qui concerne l'extension de la commune de Sainte-Marie-de-Gosse, les regards convergent vers l'ouest ; proximité des équipements, facilités de déplacements et projets d'ensemble sur la même zone en font un secteur privilégié de développement.

L'actuelle zone 2AU sur la commune est décorrélée de ce secteur ; située le long de l'axe de la route départementale 28 (RD28) et cis entre deux habitations existantes, elle ne comporte à l'heure actuelle aucun projet ni intention de projet, elle contient une zone humide intensifiant les enjeux environnementaux sur la zone, et est difficilement accessible.

A l'inverse, le secteur de l'OAP n°1 sera aménagée sous peu. Les surfaces proposées pour la relocalisation de la zone 2AU font l'objet de demandes anciennes de projets de création de logements abordables, et se situent à proximité immédiate de cette zone. Le secteur entrera alors dans un projet d'aménagement d'ensemble, en cohérence avec les aménagements qui seront réalisés sur l'OAP n°1.

Le PADD du PLUi énonce le « principe d'une urbanisation compacte autour des agglomérations et villages » : la relocalisation de la zone 2AU de Sainte-Marie-de-Gosse répond à ce principe et conduit à la nécessaire révision du PLUi.

B. COMPATIBILITE AVEC LE PLUi

La relocalisation de la zone 2AU permettra en outre de poursuivre les objectifs fixés dans le PLUi de MACS.

La feuille de route du PLUi :

- Mettre en valeur le cadre de vie,
- Produire plus de logements abordables financièrement,
- Favoriser et bien organiser l'intensification urbaine et le renouvellement urbain,
- Concentrer l'habitat dans les secteurs les mieux équipés, les mieux desservis.

Extrait PLUi de MACS

Le développement autour du nouveau secteur de projet permettra de répondre à l'orientation 1.2 de l'axe 1 du PADD : Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle » en remplissant les objectifs :

- A. Veiller à l'adéquation de la production de logements, notamment à caractère social, avec la diversité de la demande ;
- B. En économisant le foncier ;
- C. Assurer un environnement urbain de qualité.

Le PLUi prévoit 312 hectares de foncier constructible à destination de l'habitat. Ce chiffre a ensuite été décliné à l'échelle des 23 communes qui composent l'intercommunalité en s'appuyant sur les éléments de territorialisation inscrits dans le PLH

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Consommation d'espaces NAF dédiée à l'HABITAT et aux EQUIPEMENTS (en ha) - novembre 2022	TOTAL ESPACES CONSO MM ES EN EXTENSION 2012-2018	OBJECTIFS SCOT 2012- 2030	SURFACES RESTANTES 2019-2030	M3 : PROJETS EN EXTENSION 2019-2030 (1AU/2AU)	M3 : ECARTS CONSTATES AU SCOT
ANGRESSE	12	20	8,0	4	-4
AZUR	16	10	-6,0	1	7
BENESSE-MAREMNE	13	40	26,6	5	-22
CAPBRETON	16	20	3,7	0	-4
JOSSE	3	9	6,2	7	0
LABENNE	7	58	50,7	51	1
MAGESCO	41	30	-10,9	7	17
MESSANGES	11	15	4,5	11	7
MOLIETS-ET-MAA	7	30	22,8	18	-5
ORX	2	12	9,8	5	-5
SAUBION	16	17	1,0	3	2
SAUBRIGUES	11	10	-1,0	4	5
SAUBUSSE	7	28	21,3	11	-11
SEIGNOSSE	12	35	22,6	18	-4
SOORTS-HOSSEGOR	13	25	11,5	14	2
SOUSTONS	40	71	31,2	53	22
ST-GEOURS-MAREMNE	31	50	19,4	9	-10
ST-JEAN-DE-MARSACQ	19	18	-0,8	2	3
ST-MARTIN-DE-HINX	13	16	3,0	11	8
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	5	59	54,4	49	-6
STE-MARIE-DE-GOSSE	9	20	10,7	6	-5
TOSSE	28	56	27,7	25	-3
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	0	9	8,5	0	-9
Total	333	658	324,8	312	-13

compatibilité SCOT
assurée

Extrait PLUi de MACS

La relocalisation du secteur de projet ne remet pas en cause les surfaces attribuées à la commune pour ses projets d'extension puisqu'il s'agit de reporter la même surface sur un nouveau secteur de projet.

Une traduction spatiale

Par ailleurs, le présent PLUi s'inscrit dans la vision proposée par le PLH, à savoir d'un développement au plus près des espaces les mieux équipés en matière de services publics, de commerces, de santé, de mobilité, etc., en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire. Il propose donc de s'appuyer sur les éléments de territorialisation inscrits dans le PLH.

Extrait PLUi MACS

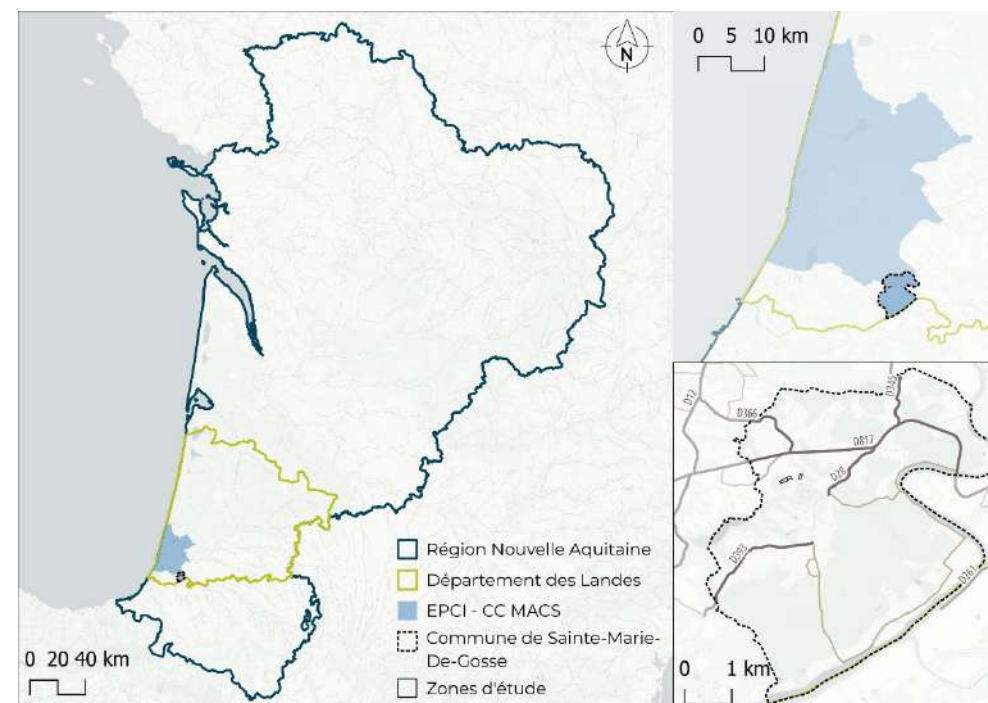
Enfin l'objectif en termes de production de logements sera de pouvoir proposer aux habitants des logements abordables à proximité des services en intégrant notamment les objectifs du PLH en la matière.

Classement PLH	Communes	Production LLS 2016-2019. Données RPLS&MACS	Objectif PLH 2016-2028	Rest à réaliser dans PLUi	PLUi : LLS en AU	PLUi : LLS en U	total PLUi : estimations production LLS en U et AU	Ecart PLH/PLUi
moins de 1 500 hab	SAINT-MARIE-DE-GOSSE		0	24	24	10	10	-14

Application des règles de mixité sociale retenues dans le PLUi

III. CHOIX DU PERIMETRE D'IMPLANTATION

A. LOCALISATION SAINT-MARIE-DE-GOSSE



Pour rappel, la commune de Sainte-Marie-de-Gosse se situe dans le département des Landes, et est membre de la Communauté de Communes de Maremne Adour Côte Sud.

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

A proximité de la côte Atlantique, la commune profite d'une situation géographique favorable au regard de sa proximité avec Bayonne (25 km) et Dax (29 km). Elle se caractérise par un territoire majoritairement rural d'une superficie de 26,57 km².

B.CRITERE RETENU : ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER AU SEIN DE LA COMMUNE

Plusieurs éléments ont participé aux choix du nouveau site de projet :

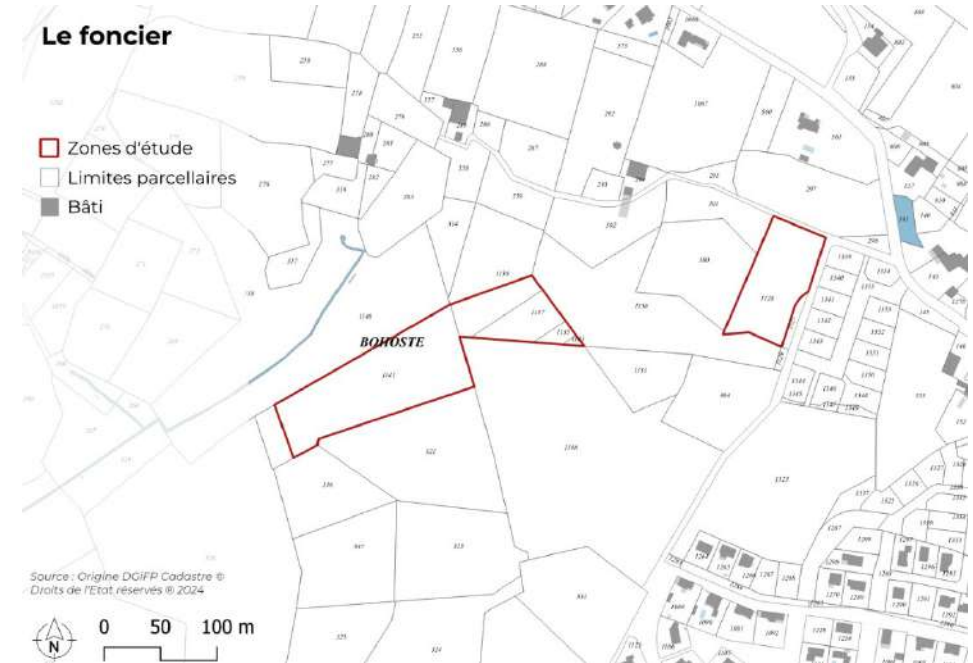
- Positionnement sur un espace à proximité d'une zone de projets en cours ;
- Evitement de zones à enjeux écologiques ;
- Equipements et services communaux à proximité.

Position de la commune

La commune de Sainte-Marie-de-Gosse est à la pointe sud de la Communauté de Communes. Elle est encerclée par les communes de Saint-Martin-de-Hinx (même Communauté de Communes), Biarrotte, Saint-Laurent-de-Gosse (Communauté de Communes du Seignanx), Guiche, Sames (Communauté d'Agglomération du Pays Basque), et Port-de-Lanne (Communauté de Communes Pays d'Orthe et Arrigans).

Position du foncier

Le secteur identifié pour la relocalisation de la zone se situe à proximité du centre-bourg, à l'ouest de celui-ci. Il se situe dans le prolongement de l'OAP n°1 de la commune. L'aménagement de ce secteur entier fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, et les installations et accès seront mutualisés dans l'optique de l'ouverture future de la zone 2AU. Par conséquent, l'espace de relocalisation de la zone 2AU entre davantage en cohérence avec la planification de développement de la commune que l'ancienne zone, justifiant ainsi le besoin d'une révision allégée et le choix de cet emplacement.



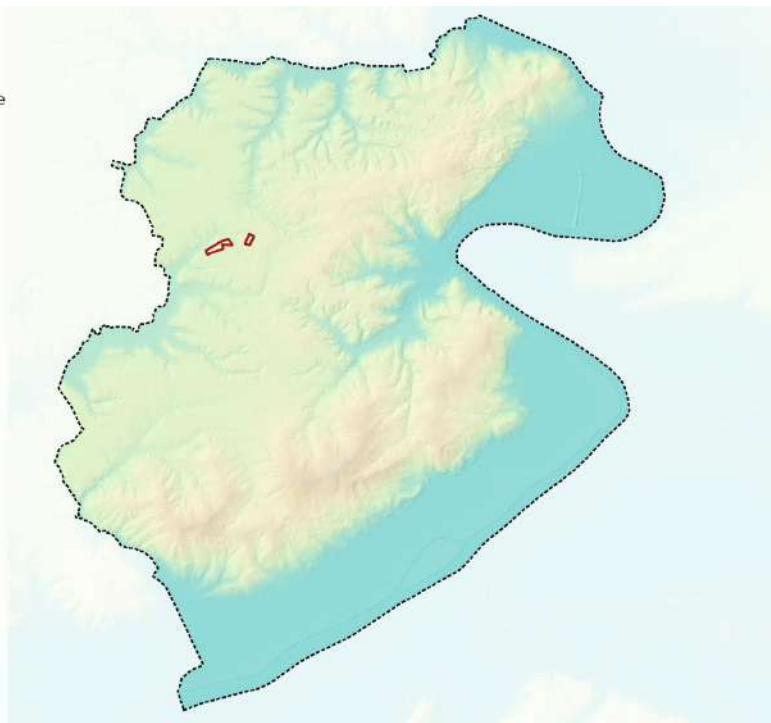
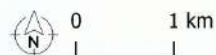
Topographie de la commune

La topographie de la commune est plus forte à l'est du bourg, en bordure de l'Adour. La rivière marque la frontière de Sainte-Marie-de-Gosse avec les autres communes limitrophes.

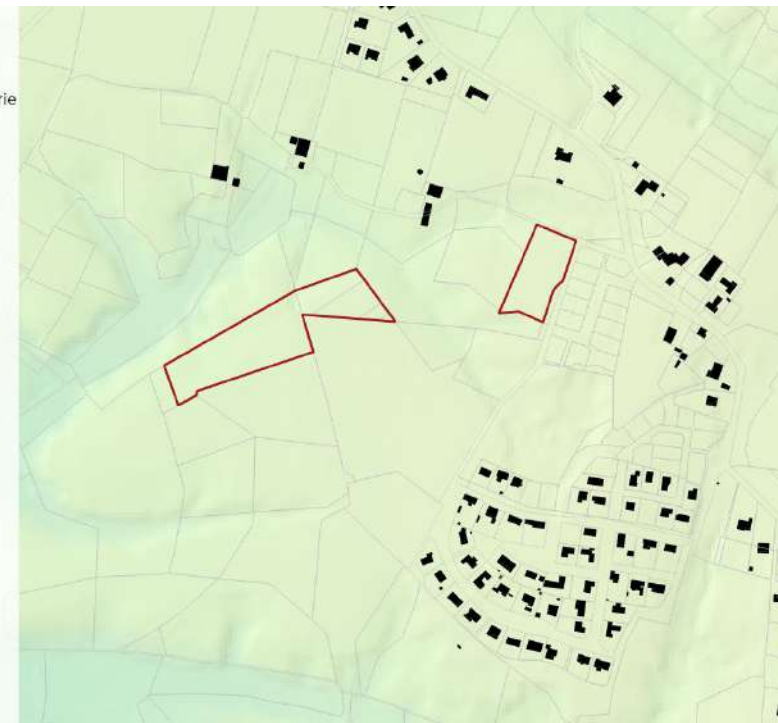
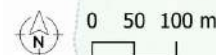
La partie la plus plane de la commune concentre la majorité des constructions et extensions urbaines. La zone de report de l'OAP est située sur un secteur présentant un relief léger.

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Topographie



Topographie



Topographie secteur de projet Sainte-Marie-de-Gosse

Topographie du foncier

Le foncier se situe à cheval sur un léger dénivelé de 40 mètres et une surface plane. La topographie ne présente pas d'enjeux ni de sensibilités particulières.

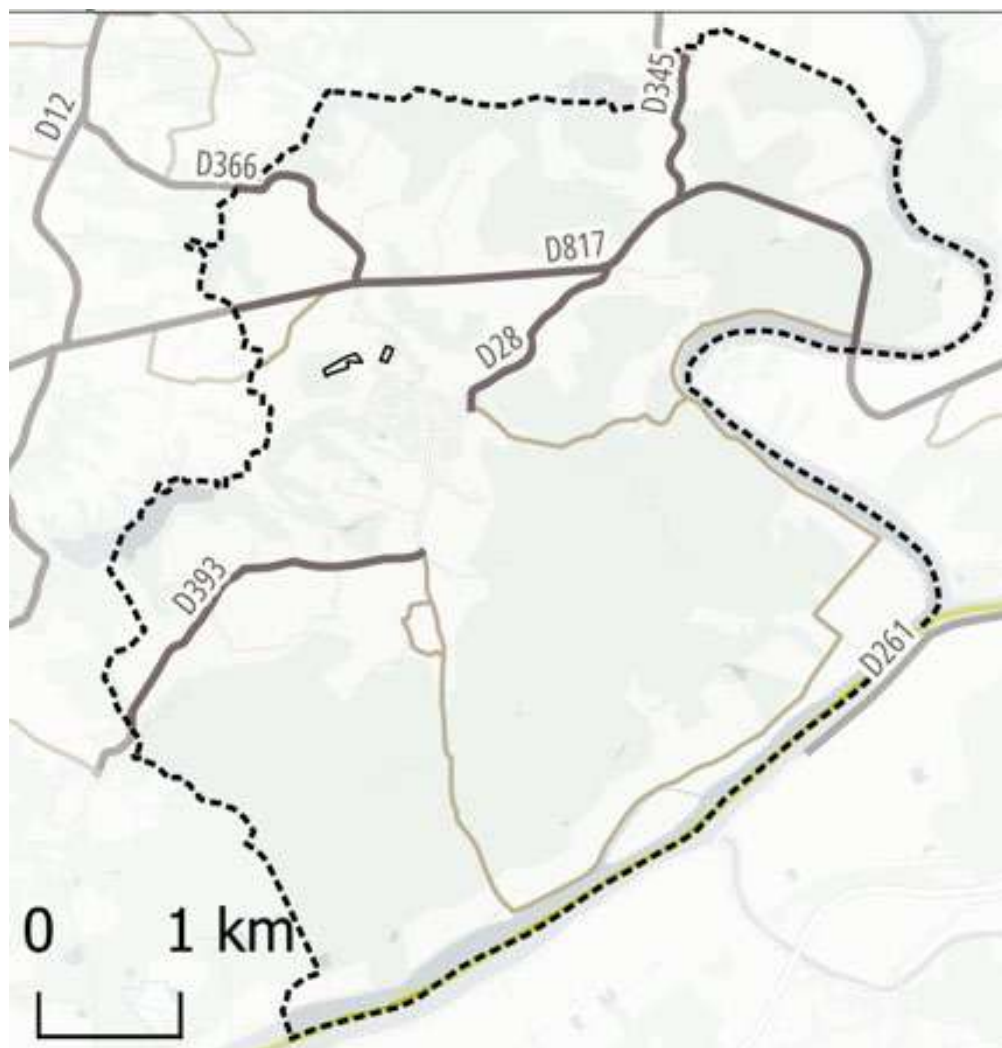
Accès à la commune

La commune de Sainte-Marie-de-Gosse est traversée par trois axes principaux :

- La RD 817 qui rejoint Bayonne ;
- La RD 393 qui rejoint Saint-Laurent-de-Gosse ;
- La RD 28 qui sert de jonction entre la RD 817 et Sainte-Marie-de-Gosse.
-

Une voie de cheminement doux permet de longer les bords de l'Adour et de rejoindre Dax à vélo.

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS



Carte des principaux axes routiers sur le territoire communal

Accès au foncier

L'accès au foncier pourra se faire à la suite d'aménagements spécifiques, expliquant son maintien en zone 2AU. Sa proximité avec l'OAP n°1 de la

commune permet d'imaginer que des accès seront prévus depuis les aménagements de cette zone ouverte.

Plan de situation



Position de la zone de relocalisation sur plan IGN



Rue du Dayot, en direction du terrain de l'OAP n°1



RD 28 en direction de la parcelle nord-est de relocalisation
Nota : un lotissement a été créé sur cet emplacement depuis la date de prise de vue

Zone constructible (U ou AU) ou en extension



L'urbanisation s'est accélérée à partir des années 2000 avec l'accroissement, entre 2010 et 2015, de la partie ouest de son centre-bourg. L'étalement de la commune et son mitage se sont effectués principalement en bordure des axes structurants

- Maîtrise foncière communale.



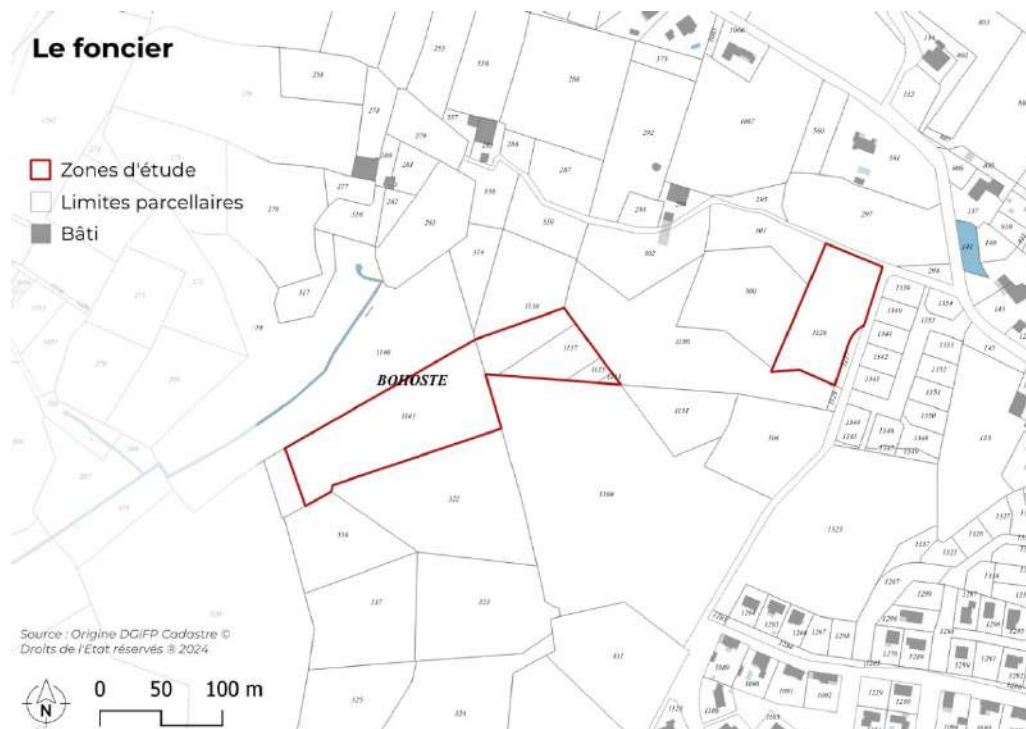
Par soucis de cohérence, le secteur de relocalisation est le secteur le plus susceptible d'accueillir de futurs projets, considérant notamment que des projets anciens et concrets sont d'ores et déjà à l'œuvre sur ce secteur.

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Superficie

La question de la superficie de foncier disponible est un sujet central dans le choix de la nouvelle localisation.

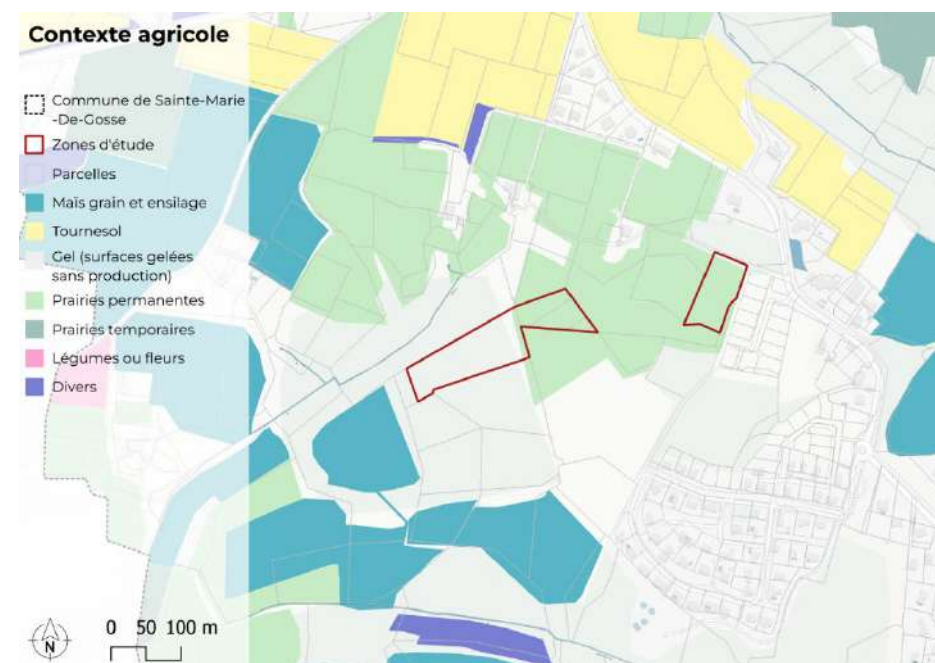
En effet s'agissant de la relocalisation d'une zone 2AU existante d'une superficie de 2 hectares, il était primordial de trouver un foncier permettant de replacer cette superficie à l'identique. Cette relocalisation à l'identique permet notamment de ne pas remettre en cause les engagements pris dans le PLUi en termes de consommation d'espace puisque le périmètre actuel sera rendu à la zone agricole.



Le site identifié pour la relocalisation permettra de mobiliser toute la surface relocalisée, et uniquement la surface relocalisée sans ajout supplémentaire.

Parcelle (s)	Surfaces en m ²	Usage
I 1138	6 520 (utilisation de 998 m ² uniquement)	Agricole – prairie de pâture
I 1141	11 482	Bâti et jardin Boisement de feuillus mixtes
I 1137	1 866	Agricole – prairie de pâture
I 1135	394	Agricole – prairie de pâture
I 1133	89	Agricole – prairie de pâture
I 1128	5 379	Agricole - Culture
Total	20 208	

Le type d'exploitation des parcelles communales

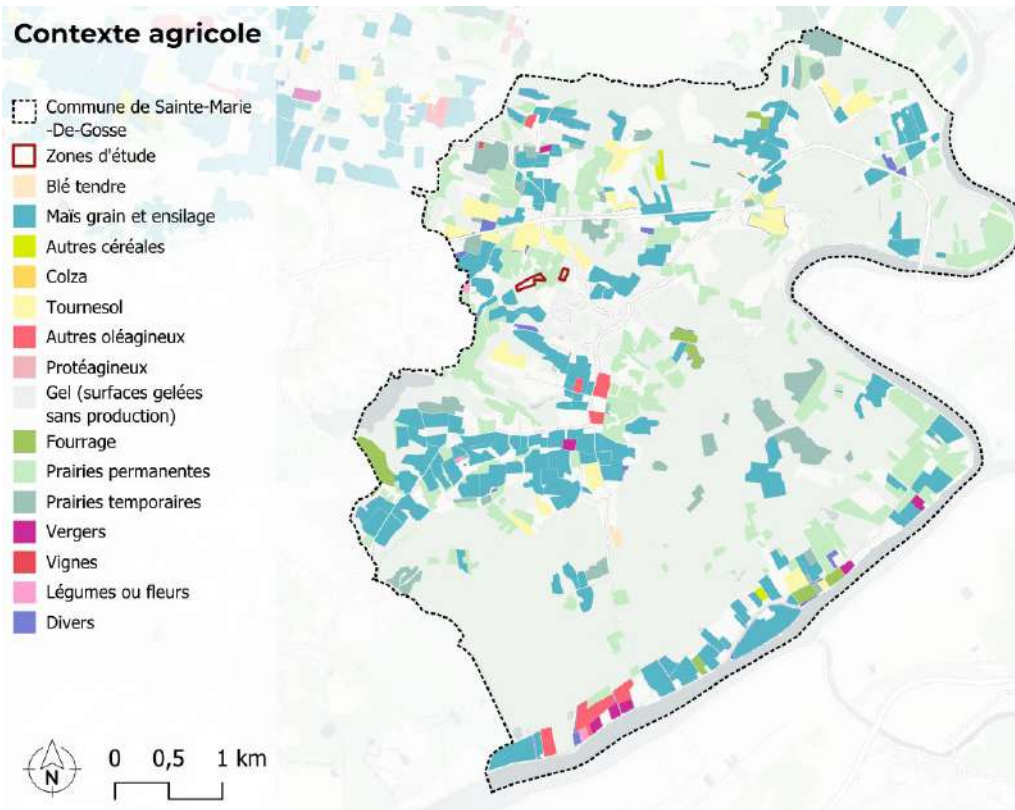


RPG 2023

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

La commune de Sainte-Marie-de-Gosse est une commune rurale comprenant diverses activités agricoles principalement à l'Ouest du territoire et au sud-est le long de l'Adour. Une grande partie du territoire est concernée par ZPS Natura 2000 « Barthes de l'Adour ».

On retrouve, en grande majorité, la culture de céréales et d'oléagineux. Une partie est aussi occupée par des fourrages et des surfaces en herbe.



Le type d'exploitation du foncier

En novembre 2024 a été édité un diagnostic écologique par le bureau d'études ECR environnement. En présence d'une experte faune et d'un expert flore et zone humide, et après 6 inventaires (4 diurnes et 2 nocturnes), ce rapport a permis de mettre en lumière les enjeux environnementaux à l'œuvre sur les sites de projet de relocalisation. Ce rapport croise des données de terrain et les données bibliographiques disponibles et expose l'évaluation des niveaux d'intérêt écologiques identifiés sur cette zone.

Le diagnostic écologique a permis, en amont de cette procédure, de redessiner la zone de relocalisation afin **d'éviter** les espaces présentant les plus forts enjeux (à savoir la zone sud du secteur).

Au surplus, il inclut des préconisations sur les mesures d'avant travaux et post-aménagements permettant au mieux de prendre en compte les sensibilités écologiques identifiées.

Le diagnostic écologique identifie les différents types de milieux présents sur la zone de projet, et relève en majorité des prairies de pâture, des cultures, des chênaies et des prairies de pâture et ronciers.

Les autres habitats identifiés sont :

- Boisement de feuillus mixtes ;
- Fourré arbustif dense ;
- Haies de feuillus multistrates ;
- Landes à Molinies et landes à Ajoncs ;
- Prairie de fauche ;
- Bâtis et jardins ;
- Prairie humide ;
- Ronciers.

Les enjeux et sensibilités dégagés de ce diagnostic ont servi à dessiner la zone de relocalisation afin d'éviter les zones à enjeux plus forts.



PLUi MACS - Commune de Sainte-Marie-de-Gosse (40)

Habitats naturels, semi-naturels et artificiels



Extrait Diagnostic écologique, Source : ECR Environnement

L'offre en équipement, services et commerces de la commune

La commune dispose de plusieurs commerces et services tels que (liste non exhaustive) :

- Une boulangerie en cœur de bourg ;
- Des chambres d'hôtes et un hôtel relais ;
- Des petits commerces ;
- Une banque ;
- Plusieurs activités d'artisanat.

En termes d'équipements, la commune est équipée d'une école maternelle et primaire, d'une aire de jeux en plein air, d'un skatepark et d'un circuit de randonnée balisé.

L'offre en équipement, services et commerces autour du foncier

Le site de projet se trouve en continuité du centre-bourg de la commune, accessible en 15 minutes à pied de la mairie et de la majorité des commerces, services et équipements.

PARTIE 3

Incidences de la Révision Allégée

I. SUR LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

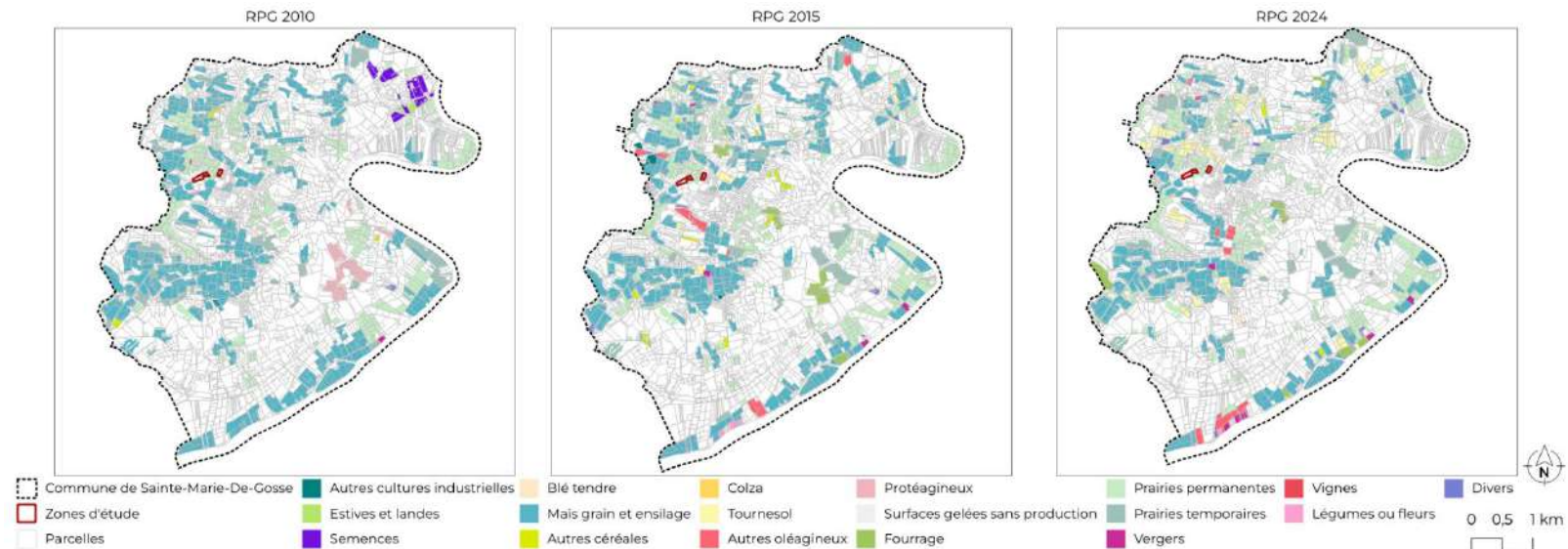
A. RAPPEL DU CRITERE LIE A L'AGRICULTURE

Afin de permettre la relocalisation de sa zone 2AU, la commune a observé le potentiel foncier disponible à proximité de la zone urbaine communale et des projets en cours ou achevés. Pour limiter son étalement urbain et revitaliser son centre-bourg, elle s'est attachée à observer les espaces libres autour de celui-ci. Aucun espace n'était disponible au sein même de la trame urbaine. L'analyse des espaces disponibles a permis d'identifier des zones libres à proximité de projets sur le point d'être réalisés, et a conduit à projeter un diagnostic écologique sur ces zones pour évaluer leur faisabilité par rapport aux enjeux environnementaux présents. Le diagnostic écologique a identifié des cultures de céréales, et des espaces de pâturage, également présents sur le RPG 2023, en lieu et place des zones de projet.

1. SITE DE PROJET ET CULTURE

Les inventaires réalisés dans le cadre du Registre Parcellaire Graphique disponibles sur le site Géoportail permettent de retracer le type d'exploitation des parcelles depuis 2007. Les données observées démontrent la diminution de l'exploitation agricole des terrains, soit au profit du bâti soit en cessation d'activité.

Le site de projet **ne présente pas** d'enjeux agricoles.



MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

2. ACTIVITE AGRICOLE AUTOUR DU SITE DE PROJET

Mitage agricole

Le site de projet est contigu à :

- Des parcelles construites (au nord-est, est) ;
- Des parcelles qui seront construites à court et moyen termes (OAP n°1) ;
- L'ouest de la trame urbaine.

Ce projet ne contribue donc pas au mitage agricole puisque l'urbanisation de ces parcelles ne remet pas en cause l'activité agricole sur les parcelles environnantes.

Conflit d'usage

Il peut exister des conflits d'usage notamment entre l'activité agricole et les zones urbaines, maisons et structures recevant du public par exemple. L'activité agricole peut causer des nuisances notamment en matière de bruit et d'odeur.

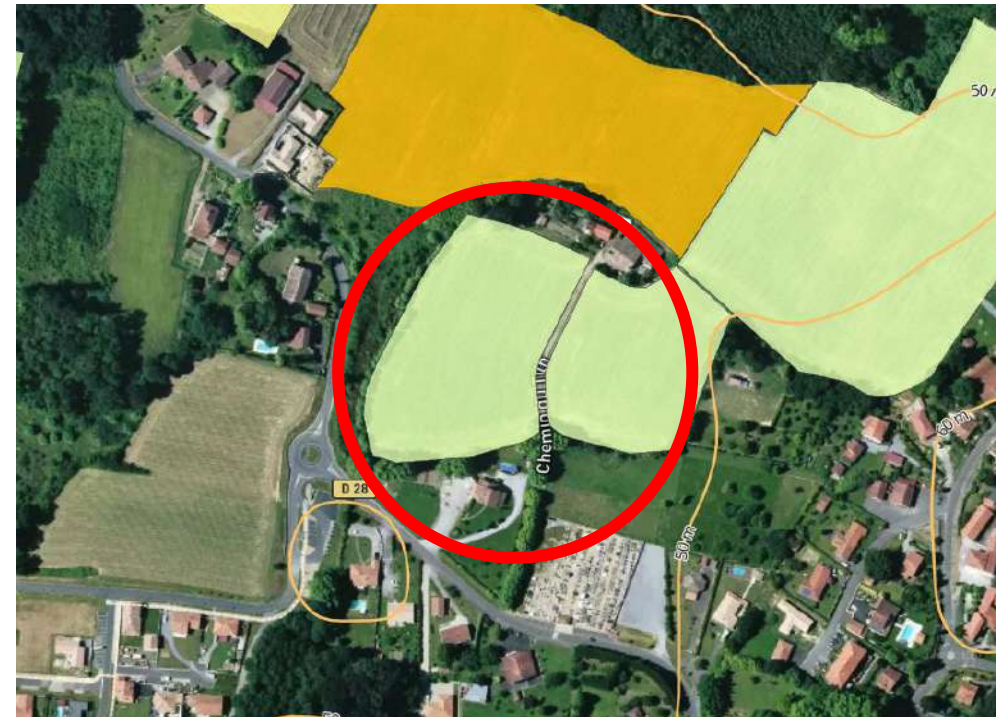
A ce jour, aucun conflit d'usage n'y a été observé, il convient cependant de prendre en compte la proximité des habitations existantes et des boisements dans les futurs aménagements afin de limiter les éventuels conflits pouvant survenir.

B. RECHERCHE D'UN EQUILIBRE ENTRE LES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS ET LES ESPACES URBAINS

La commune souhaite respecter les engagements pris dans le cadre du PLUi au regard de l'équilibre entre des espaces urbanisés et des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), et de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols.

Dans cette logique, il est prévu dans le cadre de la relocalisation de rendre aux ENAF le foncier actuellement attribué à la zone 2AU dans le PLUi approuvé.

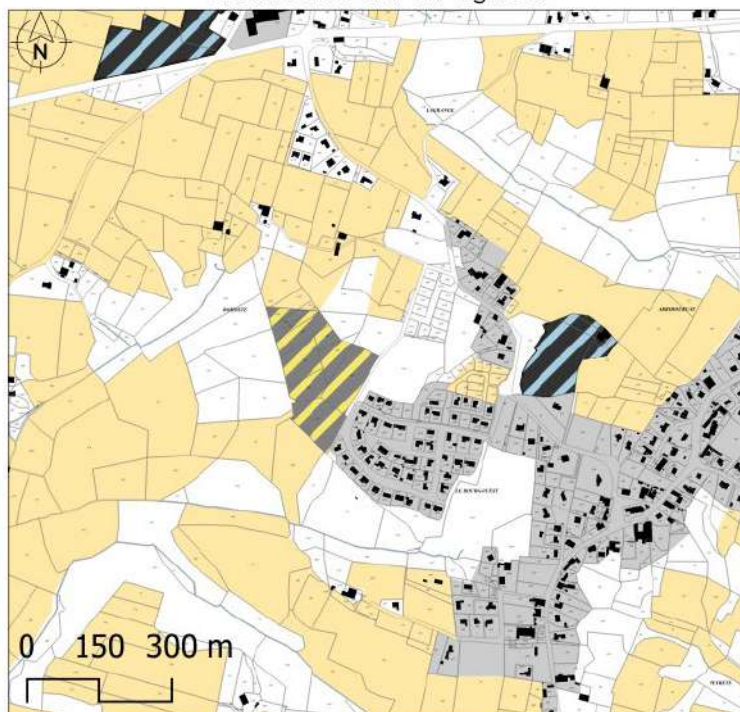
Ce foncier d'une superficie de 2 hectares repéré actuellement au Registre Parcellaire Graphique comme prairies temporaires est un ancien secteur exploité pour la culture de céréales (maïs, grains et ensilage - RPG 2021), et sera rendu à la zone Agricole.



Extrait RPG 2023, zone 2AU actuelle / Source : Tereval

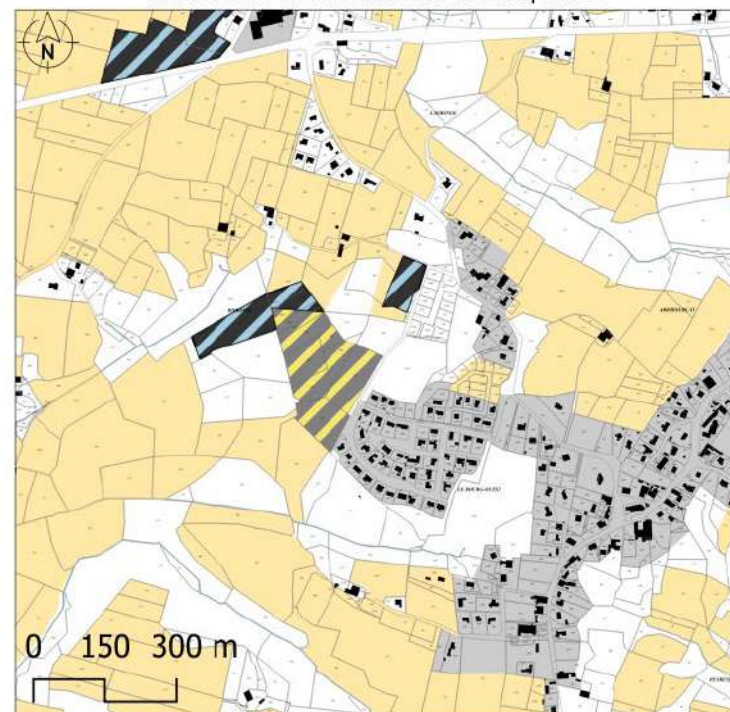
MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Extrait du PLUi en vigueur



- Bâti
- Parcelles
- Zone urbaine
- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

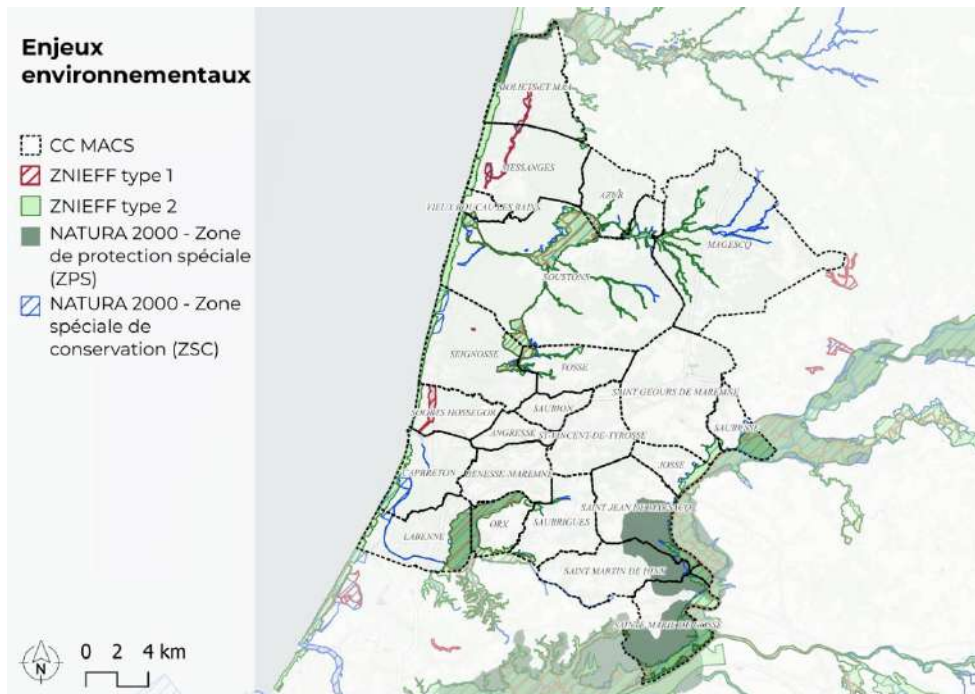
Extrait de la modification simplifiée



- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Zone agricole

II. SUR L'ENVIRONNEMENT

Le territoire intercommunal présente une multitude d'enjeux au regard de l'environnement avec des communes soumises à la loi Littoral, des ZNIEFF, Natura 2000 et une nature ordinaire de qualité qu'il convient de préserver.

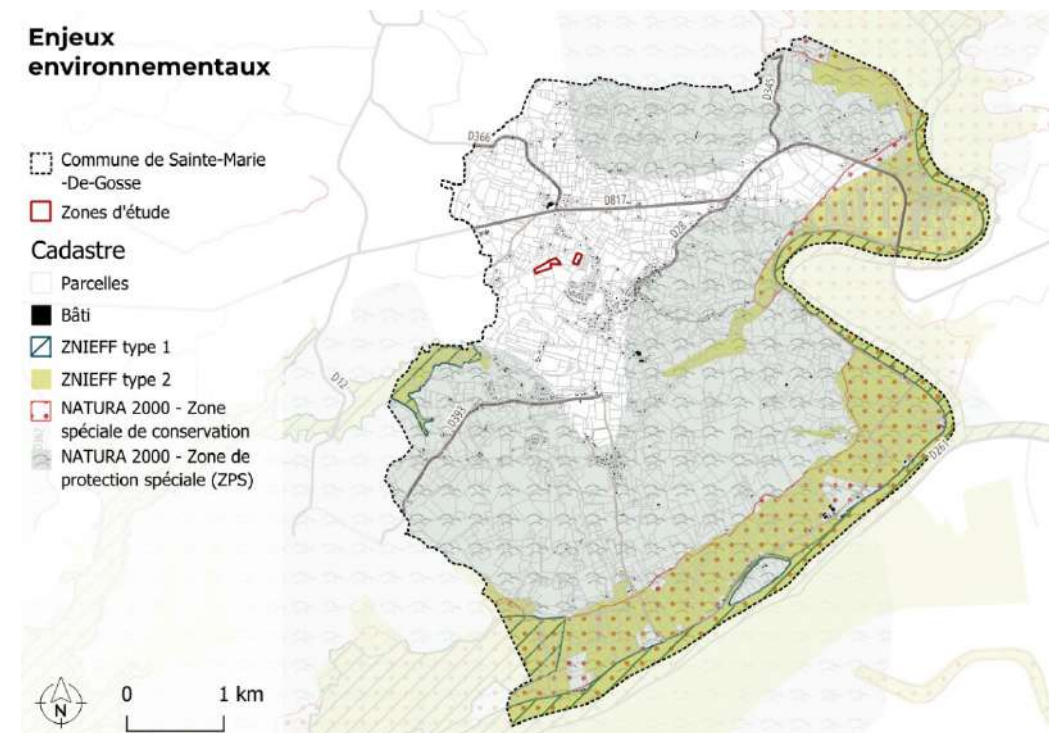


La commune de Sainte-Marie-de-Gosse est, elle, concernée par le périmètre Natura 2000 du site Barthes de l'Adour (FR7210077). Cette zone touche la majeure partie du territoire communal.

Le site Barthes de l'Adour est également identifié comme site d'importance communautaire, longeant les rives de l'Adour. Il représente aussi une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO).

La commune est aussi concernée par les ZNIEFF de type 1 des « Vallées de Lesteyras et du canal du Moulin de Biaudos » (720030090) et « Lit mineur et berges de l'Adour, des gaves réunis et du Luy » (720030088). Une petite partie de la ZNIEFF de type 1 « Tourbières du grand moura de montrol, du moura de passeben et du moura de bignau » est identifiée au sud-ouest de la commune.

La commune est aussi concernée par la ZNIEFF de type 2 « l'Adour de la confluence avec la Midouze à la confluence avec la Nive, tronçon des barthes » sur une large part des rives de l'Adour et à l'ouest du territoire communal.



Document d'urbanisme Plan Trame Verte et Bleue

Commune de Sainte-Marie
-De-Gosse

Zones d'étude

Bâti

Parcelles

PLUi en vigueur

Espaces boisés classés hors
Loi Littoral

Réservoir de biodiversité

Corridors extra-urbains

Zone humide

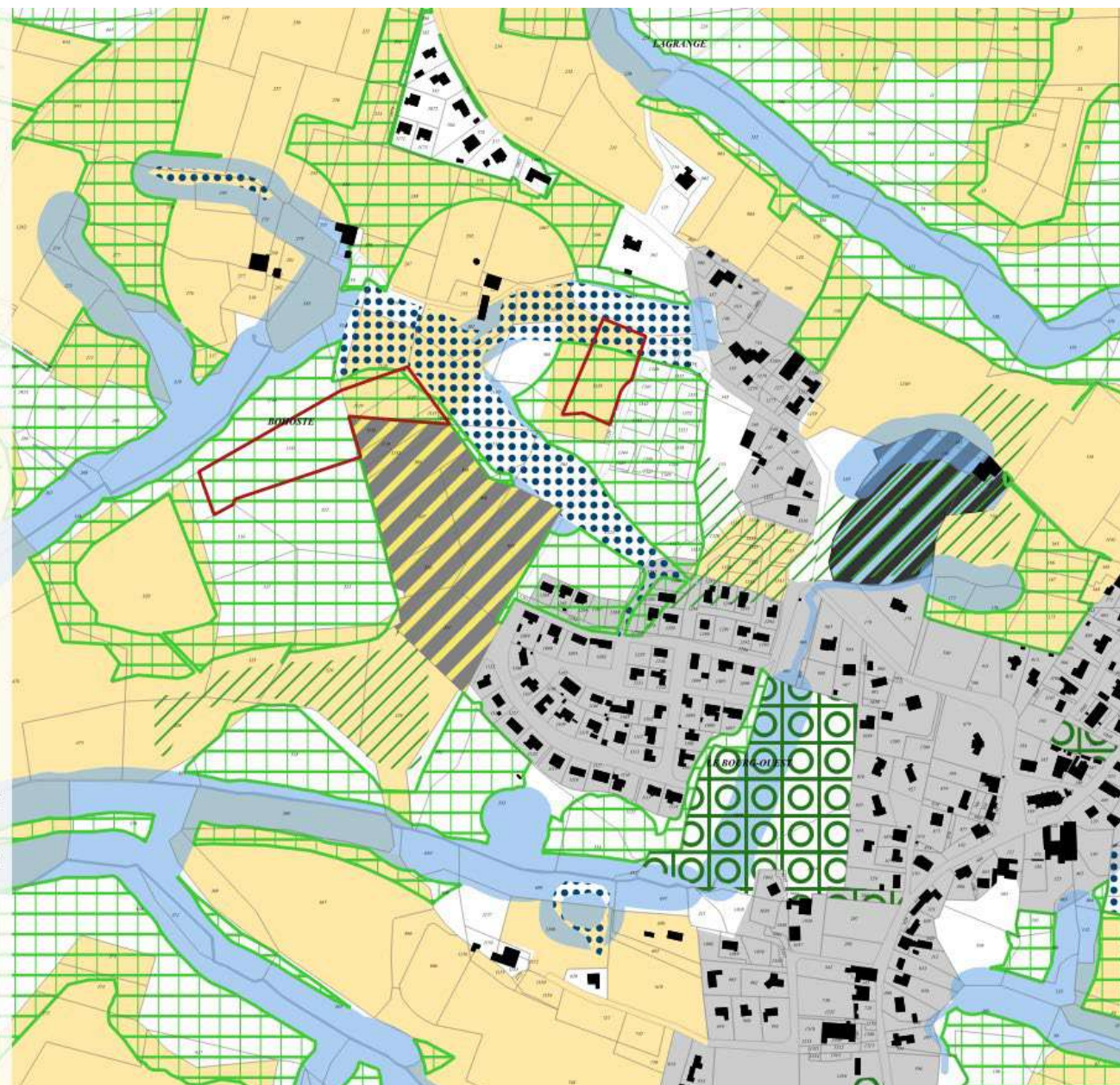
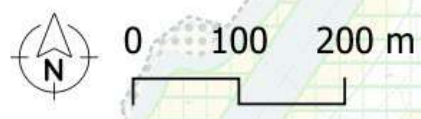
Cours d'eau et surfaces en
eau

Zone urbaine

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 PLUi

Zone agricole



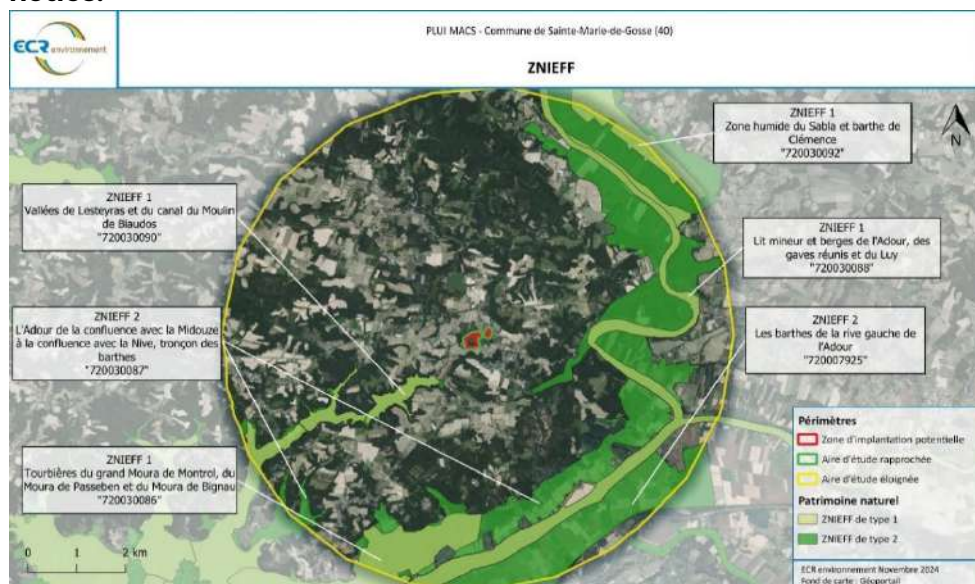
MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

La quasi-totalité de la commune est touchée par un réservoir de biodiversité identifié au SRCE, excluant une partie du centre-bourg de la commune, à l'ouest.

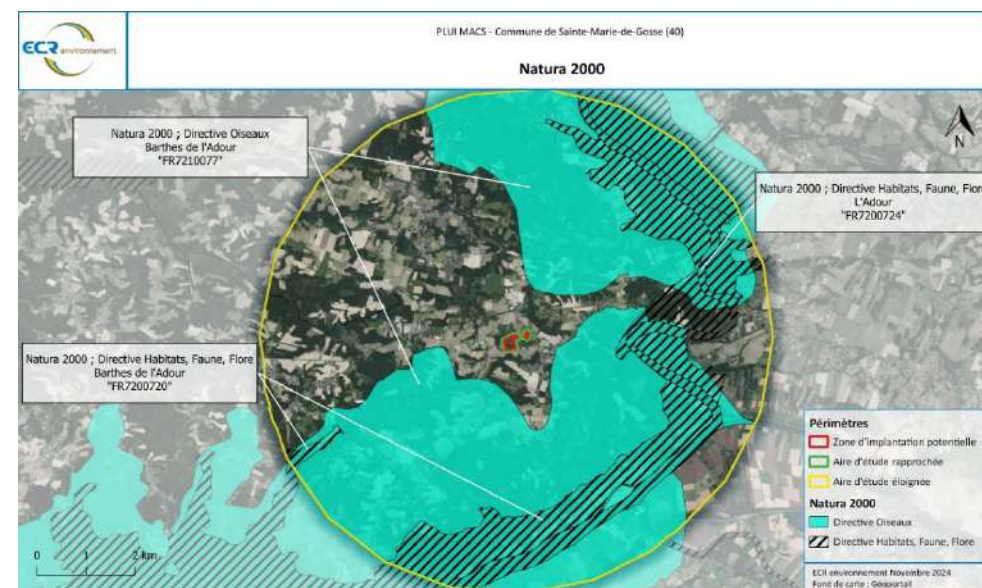
Enfin, l'Adour est identifié comme cours d'eau sur la Trame Verte et Bleue régionale, au SRCE.

Il convient d'ajouter que le PLUi identifie un réservoir de biodiversité sur une large partie de la commune, intégrant la zone de projet. La relocalisation de la zone 2AU nécessitera la réduction de ce réservoir. Le diagnostic écologique établi pour cette révision allégée a permis d'identifier les zones présentant le moins d'intérêt écologique et de limiter le périmètre de relocalisation à ces dernières afin de s'assurer que la réduction de ce réservoir de biodiversité soit la moins impactante compte tenu des données récoltées.

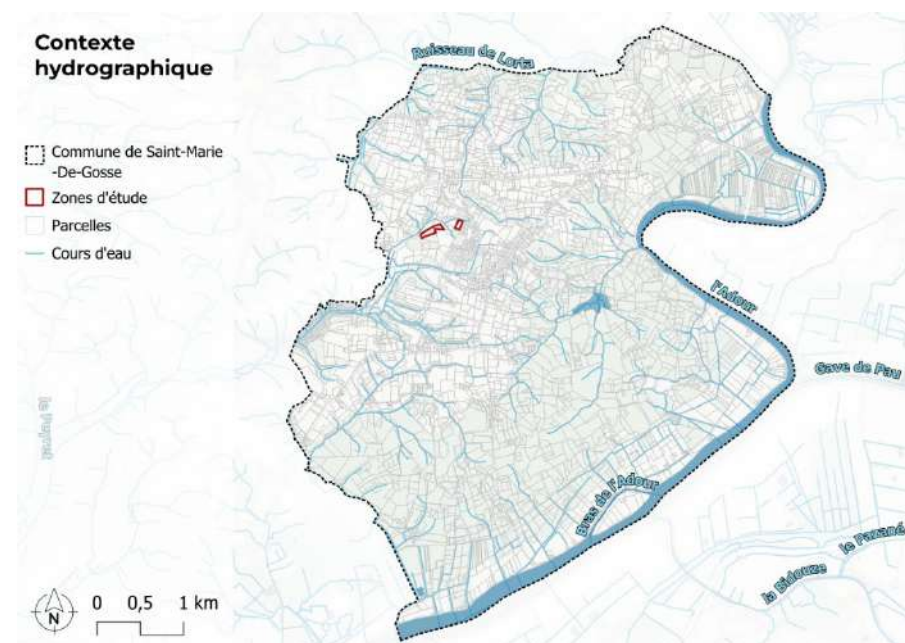
La réduction du réservoir de biodiversité fait l'objet d'une révision allégée menée parallèlement à la procédure objet de la présente notice.



Extrait Diagnostic écologique, Source : ECR Environnement



Extrait Diagnostic écologique, Source : ECR Environnement



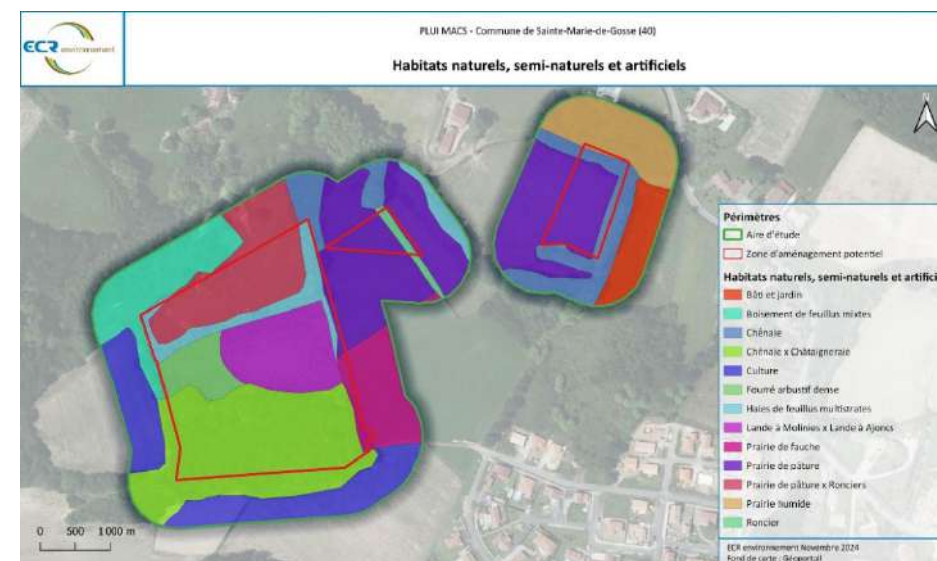
MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS

Dans la courbe de l'Adour, en amont et en aval de la confluence avec les Gaves réunis, Sainte Marie de Gosse dispose d'un contexte hydrographique riche.



En ce qui concerne notre site de projet, la zone de relocalisation se trouve à proximité d'un chevelu hydrographique sans pour autant toucher aux cours d'eau présents.

En ce qui concerne la nature ordinaire, un diagnostic écologique réalisé sur le site de projet a permis d'identifier les différents habitats présents sur la zone de projet.



Extrait Diagnostic écologique, Source : ECR Environnement

Les intérêts écologiques repérés sur le site de projet vont de faible à fort

Bilan de l'intérêt écologique à l'échelle de l'aire d'étude			
Niveau d'intérêt écologique pressenti	Répartition sur l'aire d'étude	Grand type de milieu concerné	Modalités de prise en compte
Faible à moyen	Au nord-est de l'aire d'étude	Prairie de pâture	- Respecter un calendrier des travaux adapté (hors période/horaire sensible pour les espèces) - Absence de rejet dans le milieu naturel - Limitation et positionnement adapté des emprises des travaux
Faible à moyen	Au nord de l'aire d'étude	Prairie de pâture et roncier	- Respecter un calendrier des travaux adapté (hors période/horaire sensible pour les espèces) - Absence de rejet dans le milieu naturel - Limitation et positionnement adapté des emprises des travaux
Moyen	Au nord de l'aire d'étude	Fourré arbustif dense	- Evitement des sites à enjeux environnementaux
Moyen à fort	Au centre de l'aire d'étude	Landes à ajoncs et Molinie	- Evitement des sites à enjeux environnementaux
Moyen à fort	Au sud de l'aire d'étude	Chênaie et châtaigneraie	- Evitement des sites à enjeux environnementaux

MISSION Révision allégée n°2 – PLUi CCMACS



Extrait Diagnostic écologique, Source : ECR Environnement

Le diagnostic écologique réalisé sur la zone de projet a révélé une zone au sud présentant un intérêt moyen à fort. Par conséquent, la commune a modifié la surface de sa zone de relocalisation pour ne conserver qu'un secteur présentant des intérêts écologiques faibles à moyens.

Le diagnostic écologique émet des recommandations simples qu'il conviendra de prendre en compte :

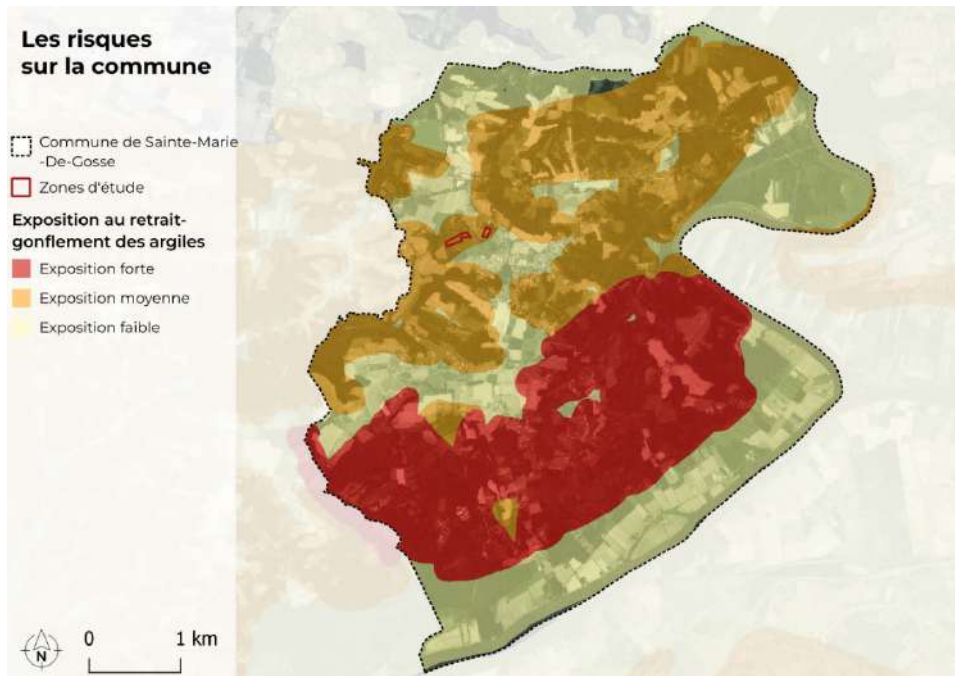
- Respecter un calendrier des travaux adapté ;
- Limitation et positionnement adapté des emprises des travaux ;
- Une absence de rejets dans le milieu naturel ;
- Eviter les sites à enjeux environnementaux (ce qui a été fait).

Enfin, le PLUi identifiant un réservoir de biodiversité sur ce secteur, ce diagnostic permet de mettre en lumière les zones les plus sensibles par rapport aux secteurs présentant moins d'intérêt écologique, et de positionner le projet en cohérence avec cette analyse. La réduction du

réservoir de biodiversité rendue nécessaire par cette relocalisation fait l'objet d'une autre procédure de révision allégée.

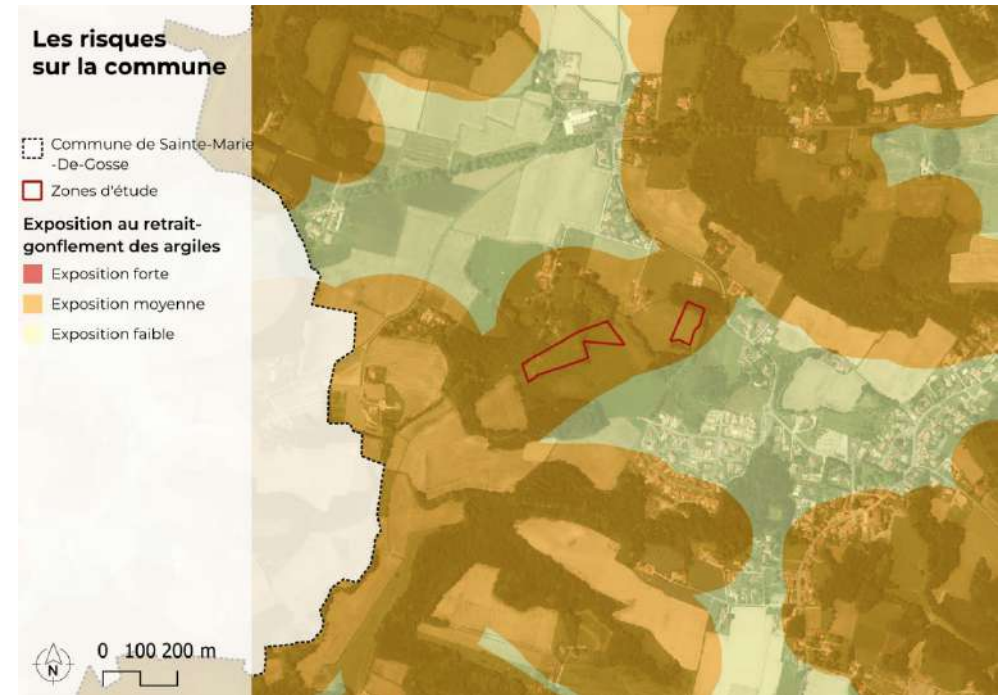
III. SUR LES RISQUES

A. LE RISQUE DE RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES ET MOUVEMENTS DE TERRAIN



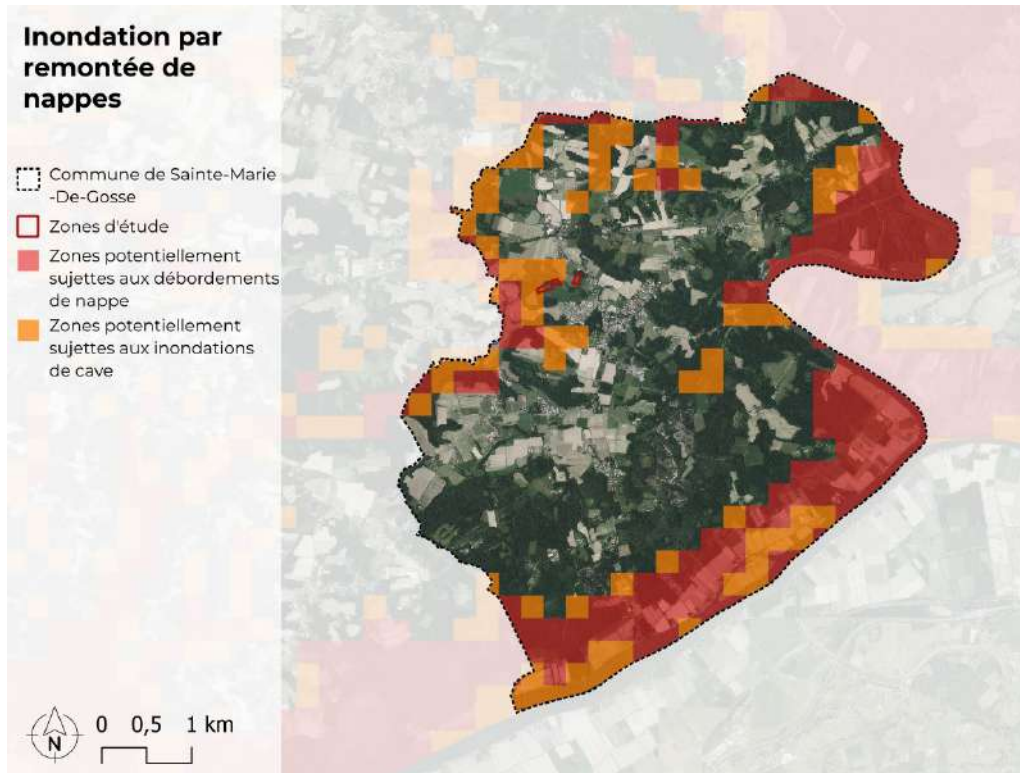
Le site de projet est concerné par un risque moyen et faible de retrait-gonflement des argiles.

Ce risque ne devrait **pas induire de difficultés particulières** vis-à-vis du projet projeté.



B. LE RISQUE INONDATION

Toute la commune est concernée par un PPR inondation approuvé. En revanche, la position du projet permet d'estimer que le risque ne présente que **peu d'enjeux** sur le site de relocalisation.



C. LE RISQUE INCENDIE

La commune est concernée par un zonage informatif d'obligations légales de débroussaillage. Cet aléa **n'aura pas d'impact** sur le projet.

D. LE RISQUE SISMIQUE

La commune est classée en zone de sismicité modérée. Le projet n'aura **pas d'impact particulier** sur le risque sismique.

E. LE RISQUE INDUSTRIEL

L'installation classée la plus proche de la commune se trouve sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx et est une activité de collecte de déchets non dangereux. Ce risque ne présente que **peu d'enjeux** sur le site de relocalisation.

F. LE RISQUE D'EXPOSITION AU RADON

La commune est entière concernée par un potentiel de catégorie 1 de risque d'exposition au radon. Il ne présente donc que **peu ou pas d'enjeux** sur le site de relocalisation.

IV. SUR LE PLUi

A. REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLUi de MACS se structure autour de plusieurs documents graphiques.

Un document graphique principal, le **plan n°3.2.1**, qui est le plan de zonage permettant de représenter les 4 zones réglementaires définies dans le PLUi, zones U, AU, A et N.

Les règles sont ensuite déclinées selon les zones au travers de 10 planches graphiques thématiques valant règlement :

Plan n°3.2.2 : répartition de la mixité des fonctions en zone urbaine et STECAL des zones agricole ou naturelle et changement de destination des bâtiments en zone agricole ou naturelle ;

Plan n°3.2.3 : règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ;

Plan n°3.2.4 : règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Plan n°3.2.5 : règles d'emprise au sol des constructions ;

Plan n°3.2.6 : règles de hauteurs des constructions ;

Plan n°3.2.7 : règles de préservation du patrimoine bâti et végétal ;

Plan n°3.2.8 : traduction réglementaire de la trame verte et bleue ;

Plan n°3.2.9 : prise en compte des risques et nuisances ;

Plan n°3.2.10 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (uniquement sur la commune de Soorts-Hossegor) ;

Plan n°3.2.11 : délimitation et désignation des emplacements réservés (L151-41 du code de l'urbanisme).

Les prescriptions particulières attachées notamment aux bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), aux éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, aux espaces boisés

classés, etc. sont représentés sur les différentes planches graphiques ainsi que les différents secteurs afférents aux zones réglementaires.

La partie écrite du règlement vient, elle, préciser les règles, elle fait également référence aux règles spécifiques associées aux différents secteurs et prescriptions particulières au sein des dispositions générales et chaque article de manière expresse.

Les zones AU ouvertes à l'urbanisation (1AU) comportant des OAP sont identifiées au sein du plan 3.2.1, elles ne sont cependant pas régies par les dispositions réglementaires du règlement écrit.

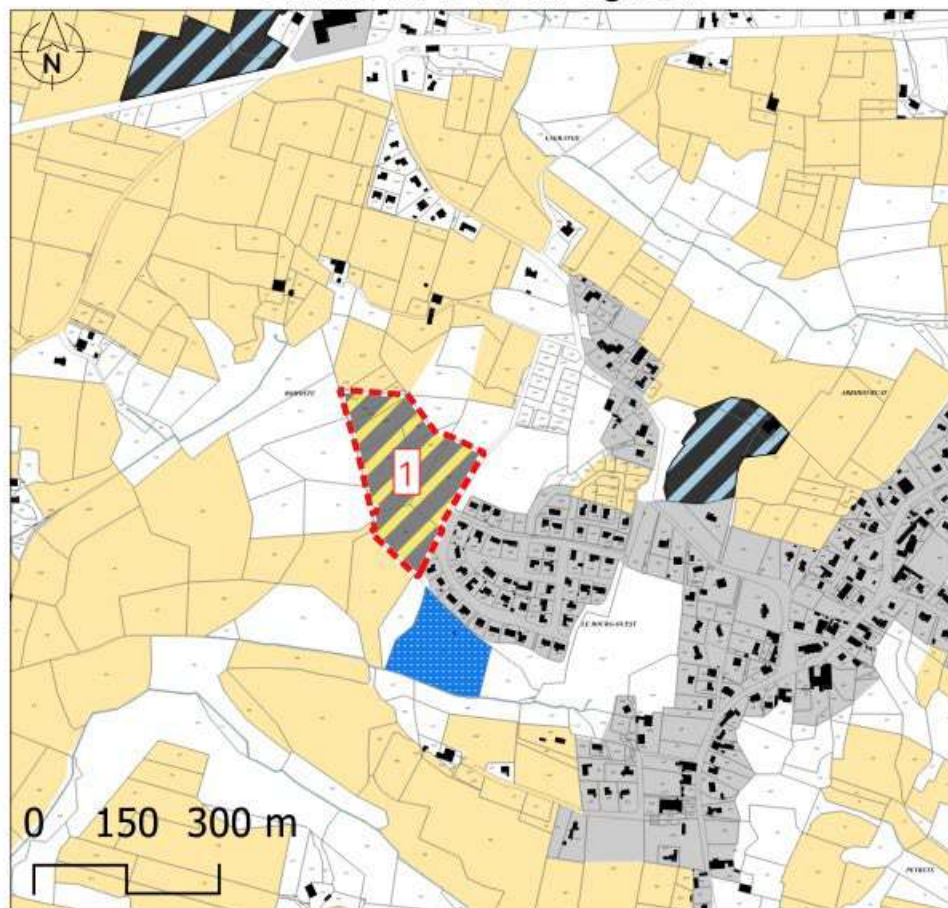
B. REGLEMENT GRAPHIQUE

L'objet de cette révision allégée est la relocalisation d'une zone 2AU sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse.

Dans le cadre de la procédure, ce secteur de 2 hectares est rendu à la zone agricole tandis que la zone 2AU est déplacée à proximité de l'OAP n°1 de la commune, à l'ouest de la trame bâtie, pour une surface équivalente.

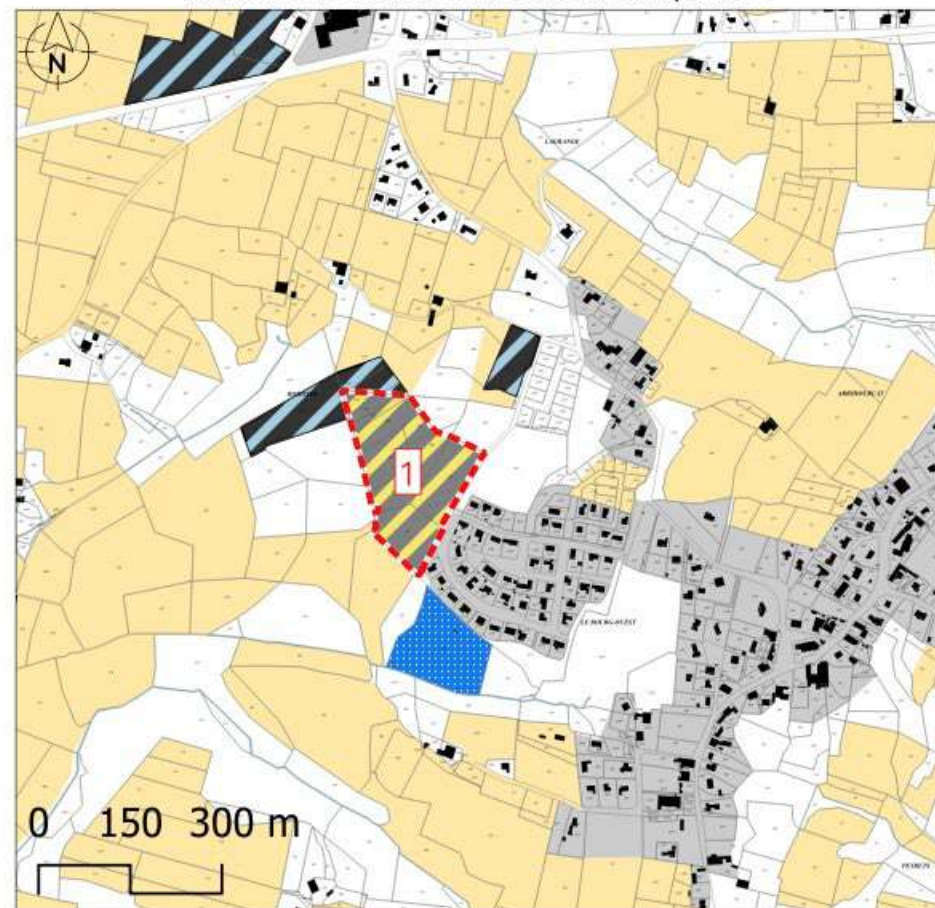
La procédure permettant la relocalisation viendra seulement modifier les planches du règlement graphique du PLUi approuvé dont les avant/après sont illustrés ci-dessous.

Extrait du PLUi en vigueur



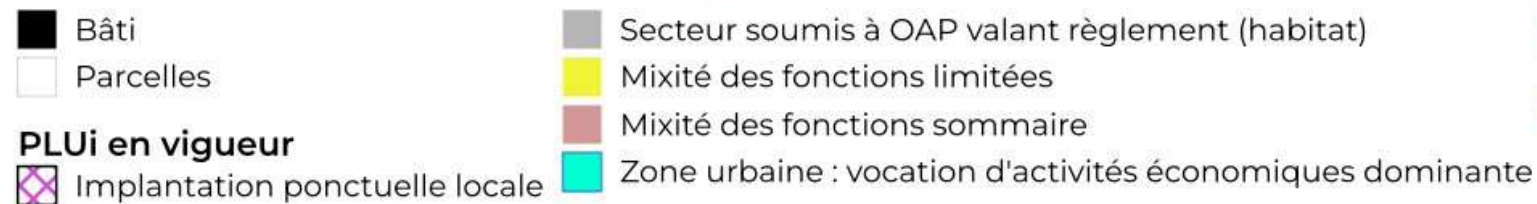
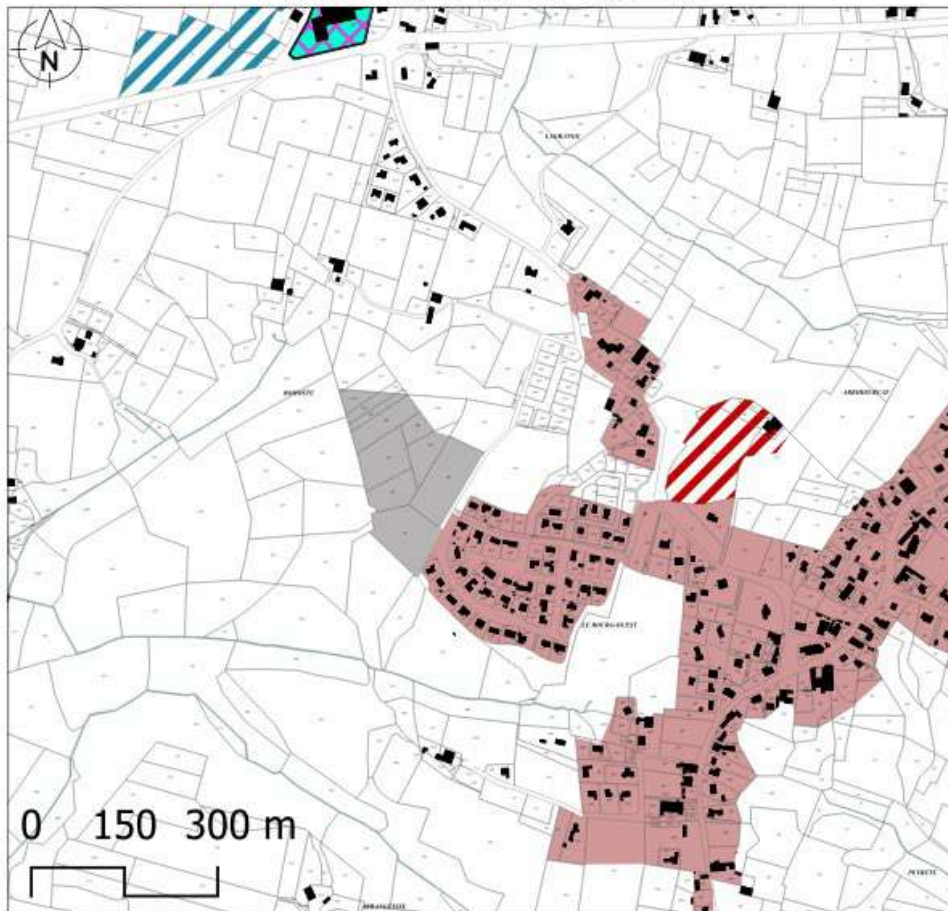
- Bâti
 - Parcelles
 - Zone urbaine
 - Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- PLUi en vigueur**
- Périimètre de l'OAP

Extrait de la modification simplifiée

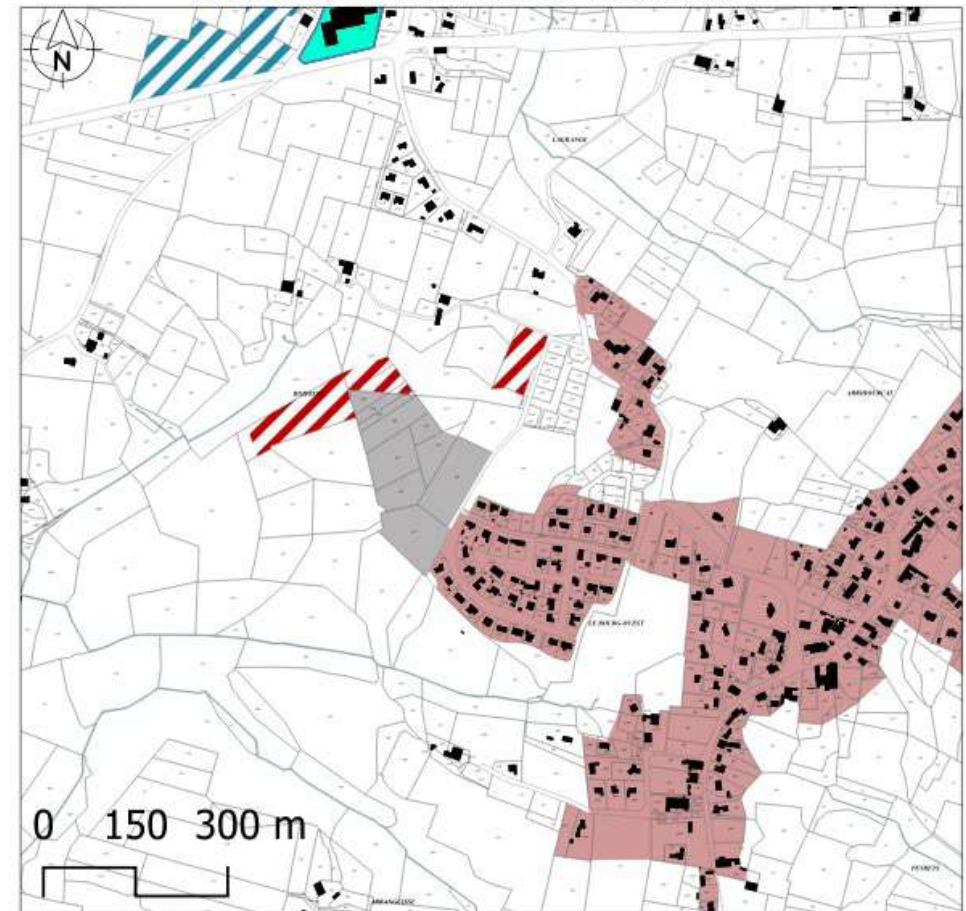


- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Zone agricole
- Zone naturelle d'équipement

Extrait du PLUi en vigueur

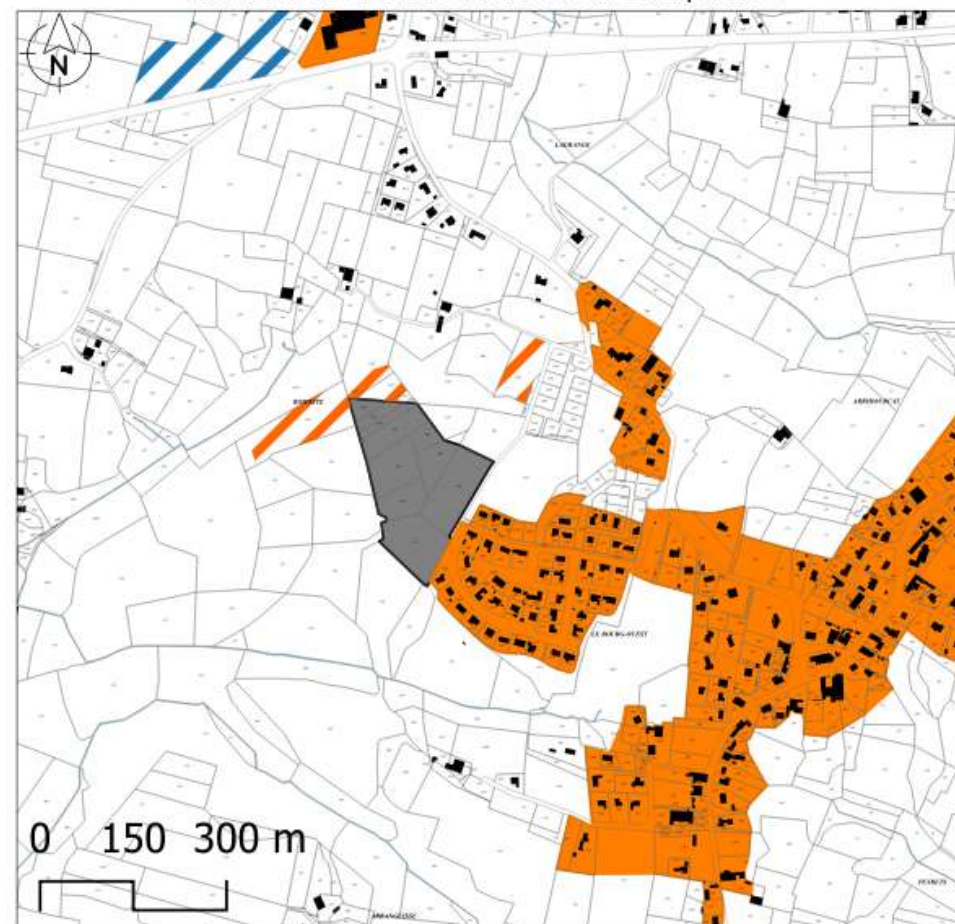
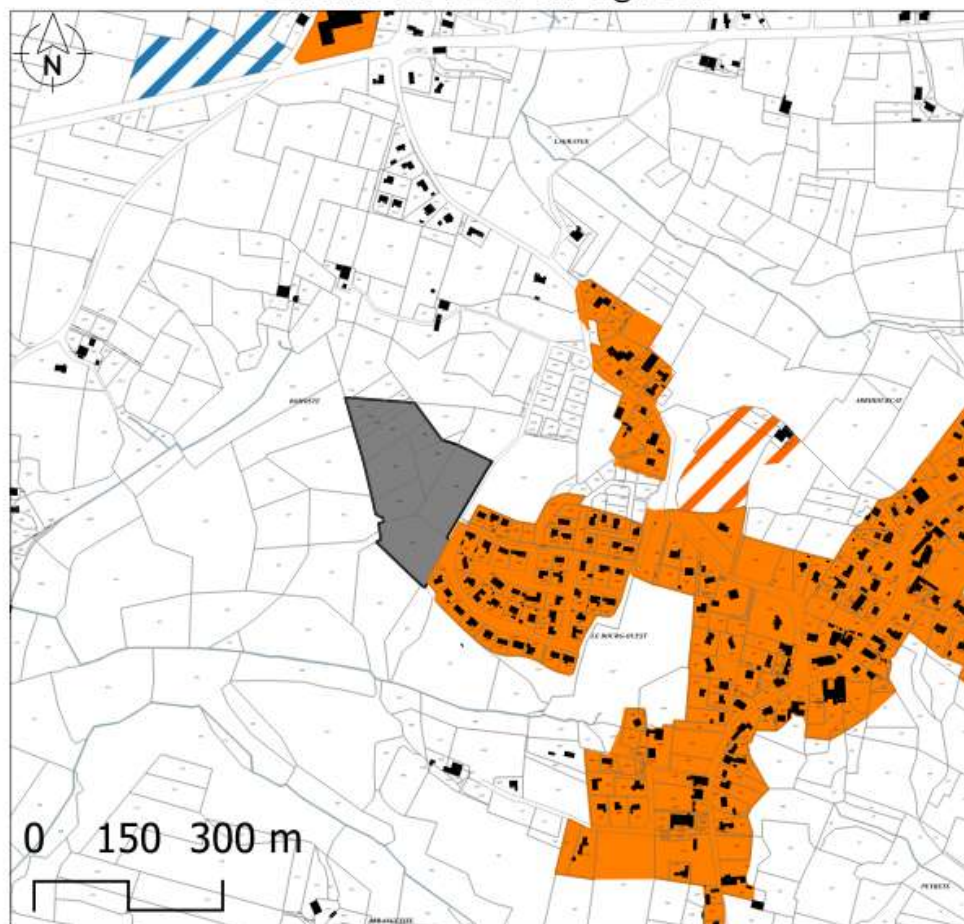


Extrait de la modification simplifiée



Extrait du PLUi en vigueur

Extrait de la modification simplifiée

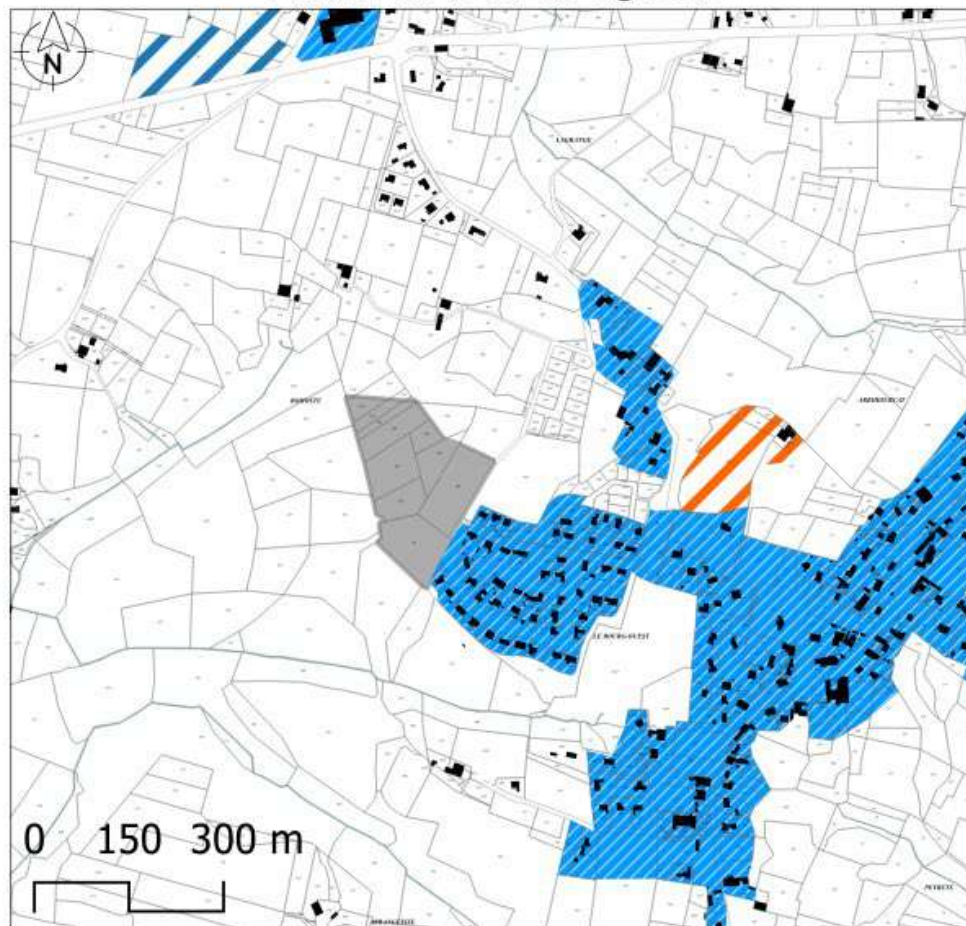


- Bâti
- Parcelles
- PLUi en vigueur**
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

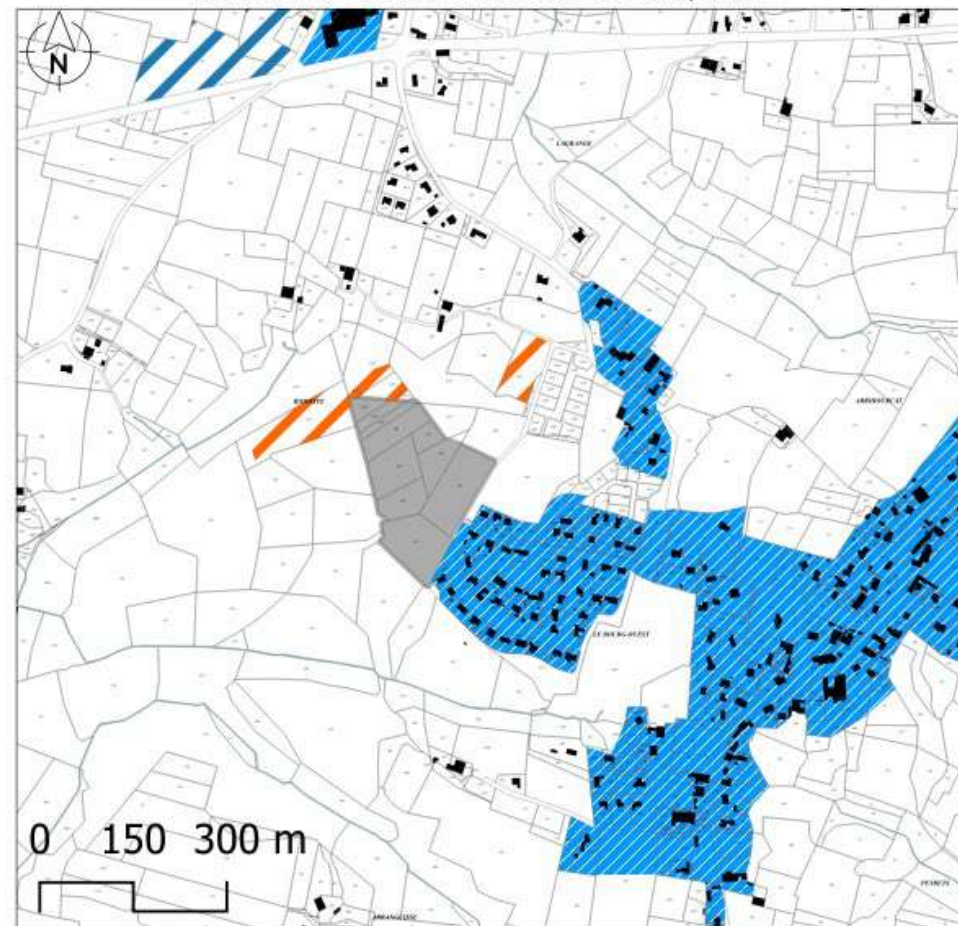
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.
*Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.
- OAP valant règlement

Extrait du PLUi en vigueur



Extrait de la modification simplifiée



■ Bâti
□ Parcelles

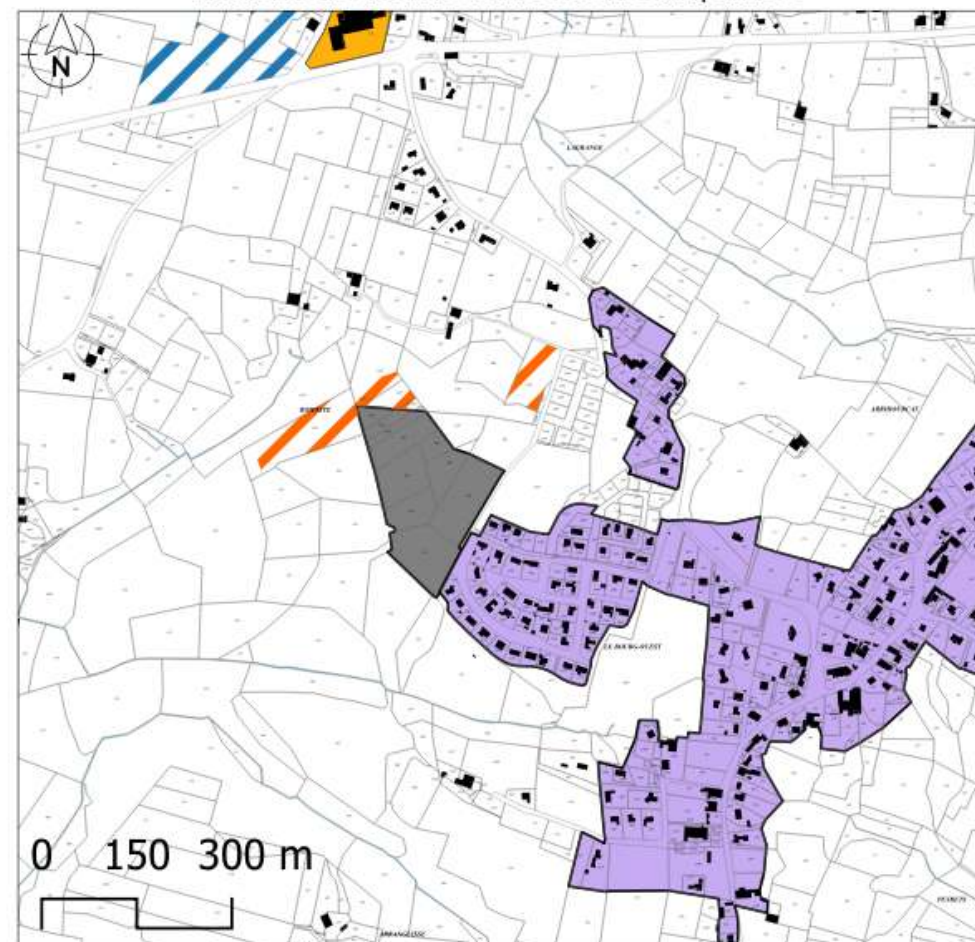
PLUi en vigueur
■ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

■ Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

■ Retrait de 3 mètres minimum
■ OAP valant règlement

Extrait du PLUi en vigueur

Extrait de la modification simplifiée



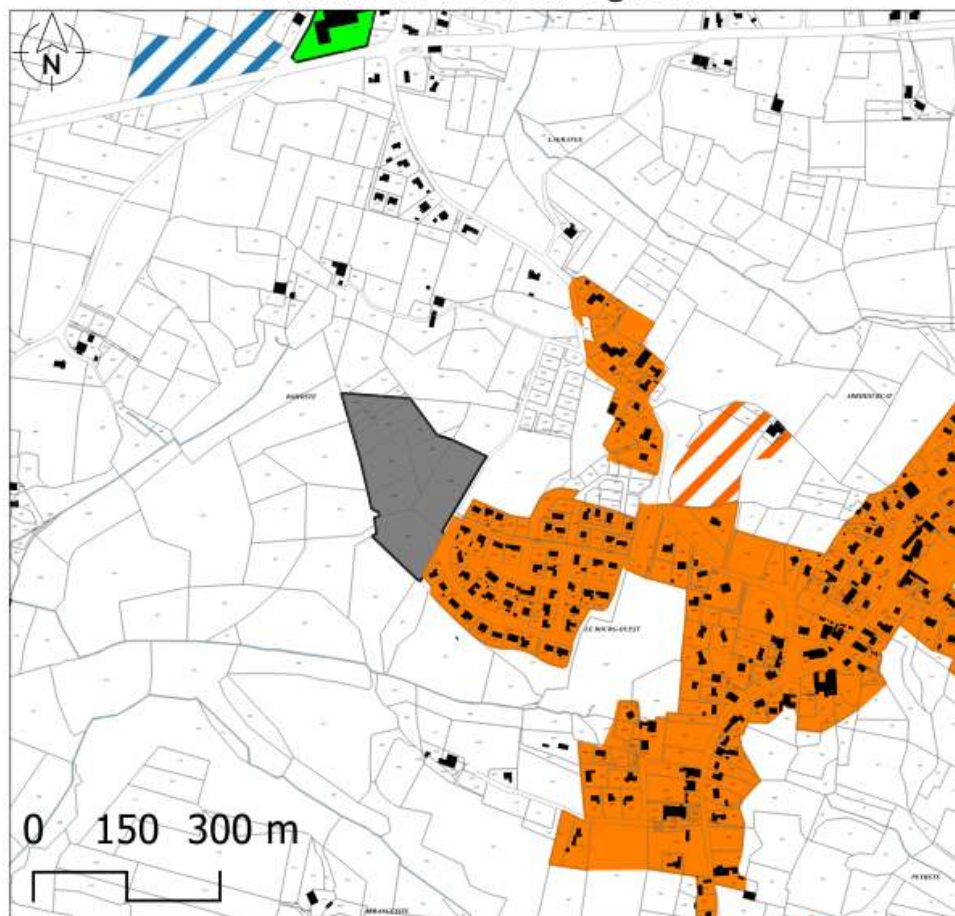
■ Bâti
□ Parcelles

PLUi en vigueur
 Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

 Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

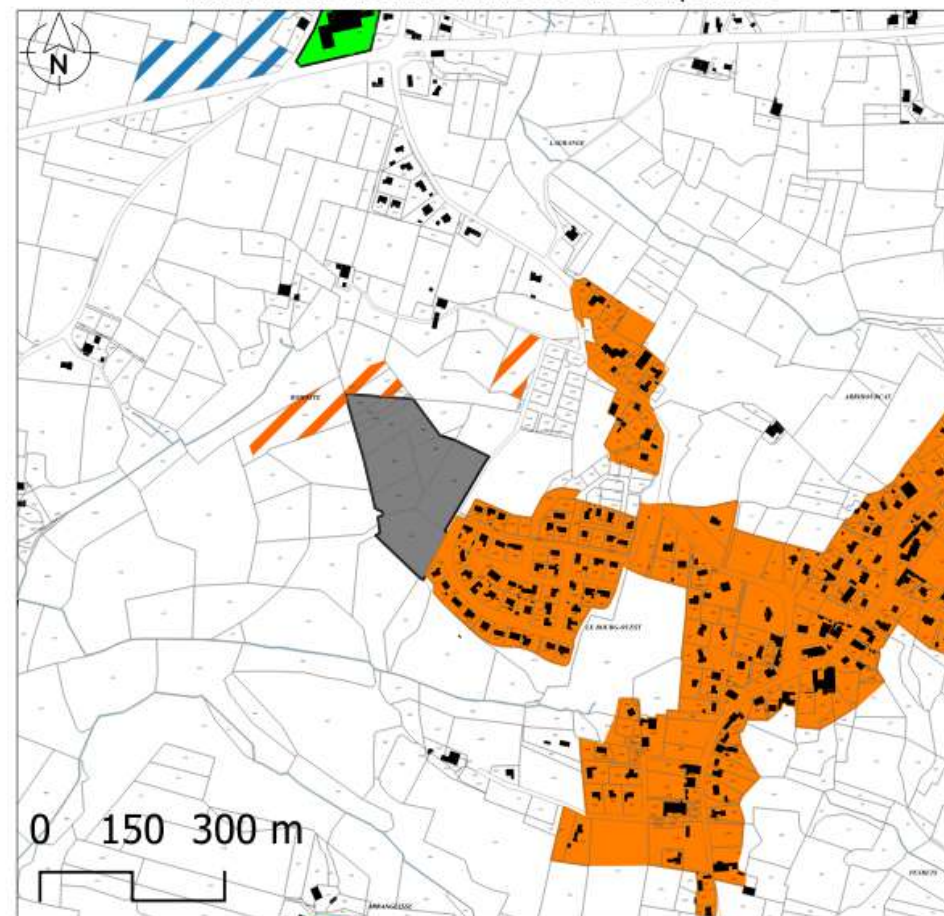
 40 %
 30 %
 OAP valant règlement

Extrait du PLUi en vigueur



- Bâti
- Parcelles
- PLUi en vigueur**
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

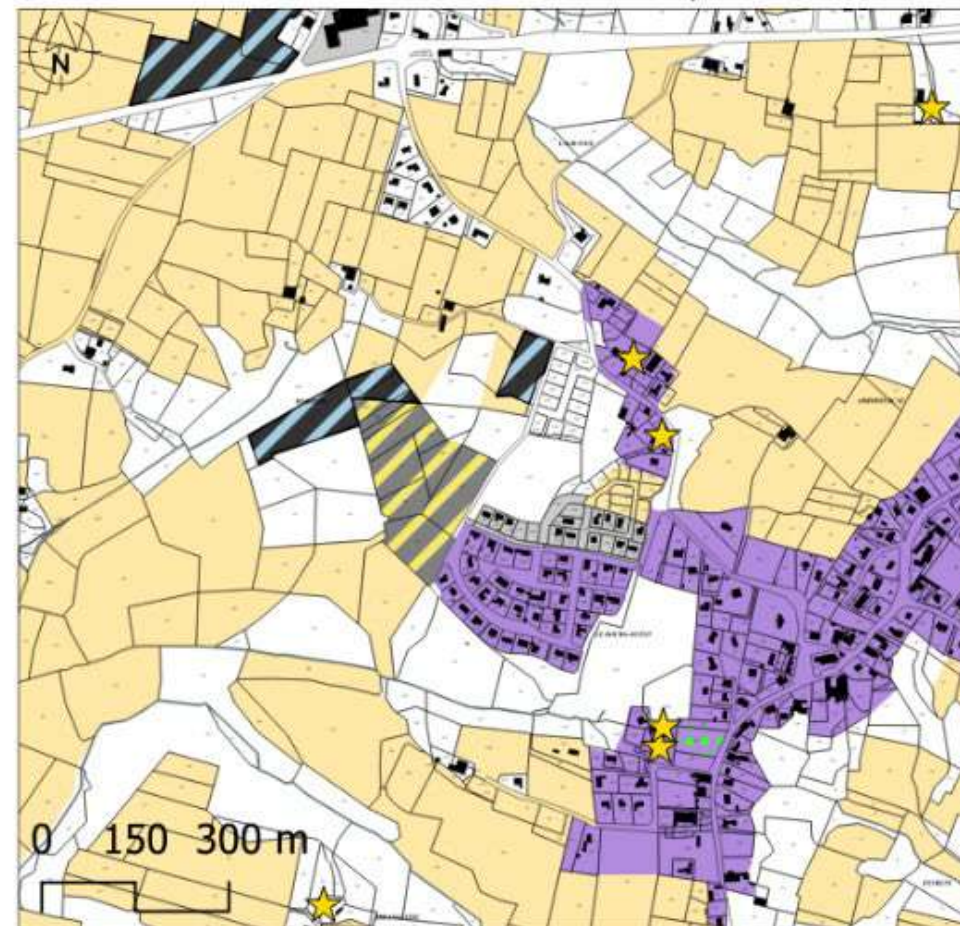
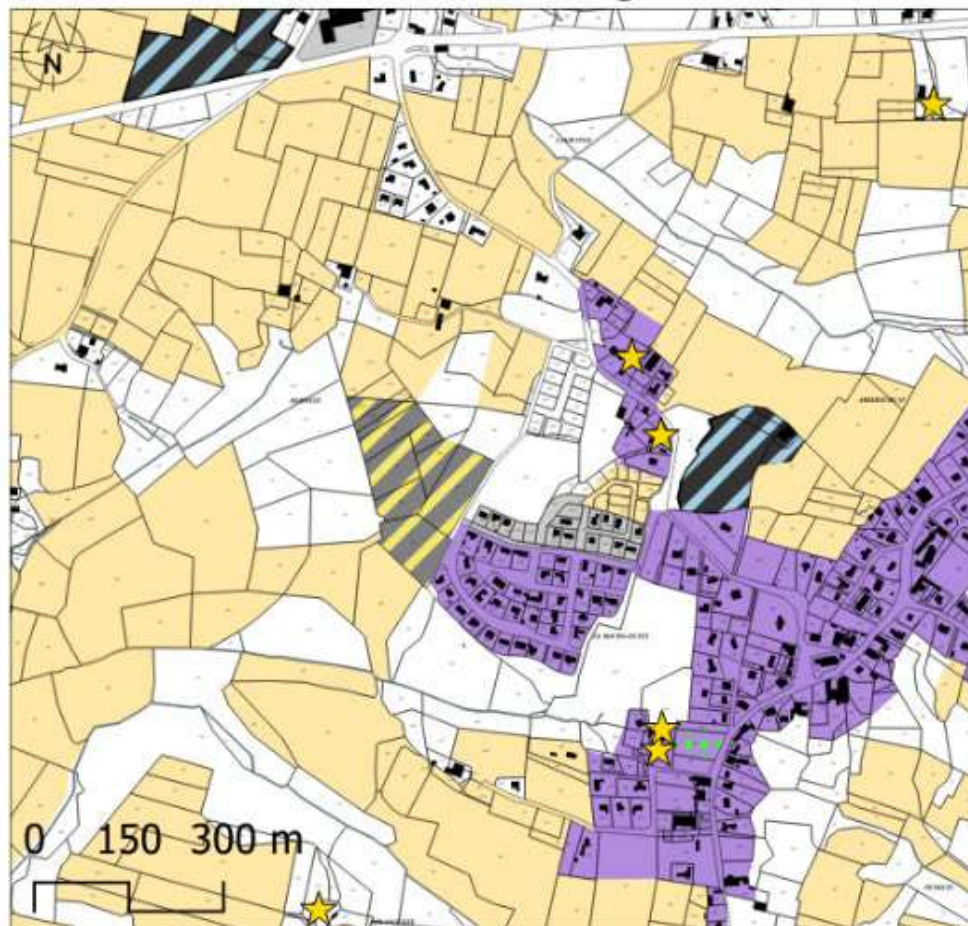
Extrait de la modification simplifiée



- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- OAP valant règlement
- 8 mètres à l'égout et à l'acrotère + 10 mètres au faîtage > R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant
- 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant

Extrait du PLUi en vigueur

Extrait de la modification simplifiée



- Parcelles
- Bâti

PLUi en vigueur

- ★ Élément patrimonial bâti à protéger

- Surface naturelle à protéger
- Zone urbaine
- 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 PLUi
- Zone agricole

C. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP du PLUi ne seront pas impactées par le projet de relocalisation.

D. BILAN DE SURFACE

Le nouveau secteur de projet se trouve en zone agricole dans le PLUi en vigueur, il devrait donc entraîner une réduction de celle-ci. Cependant il s'agit ici d'une relocalisation. L'abandon de la zone 2AU, rendue à la zone agricole vient compenser la réduction de cette zone induite par le nouveau secteur.

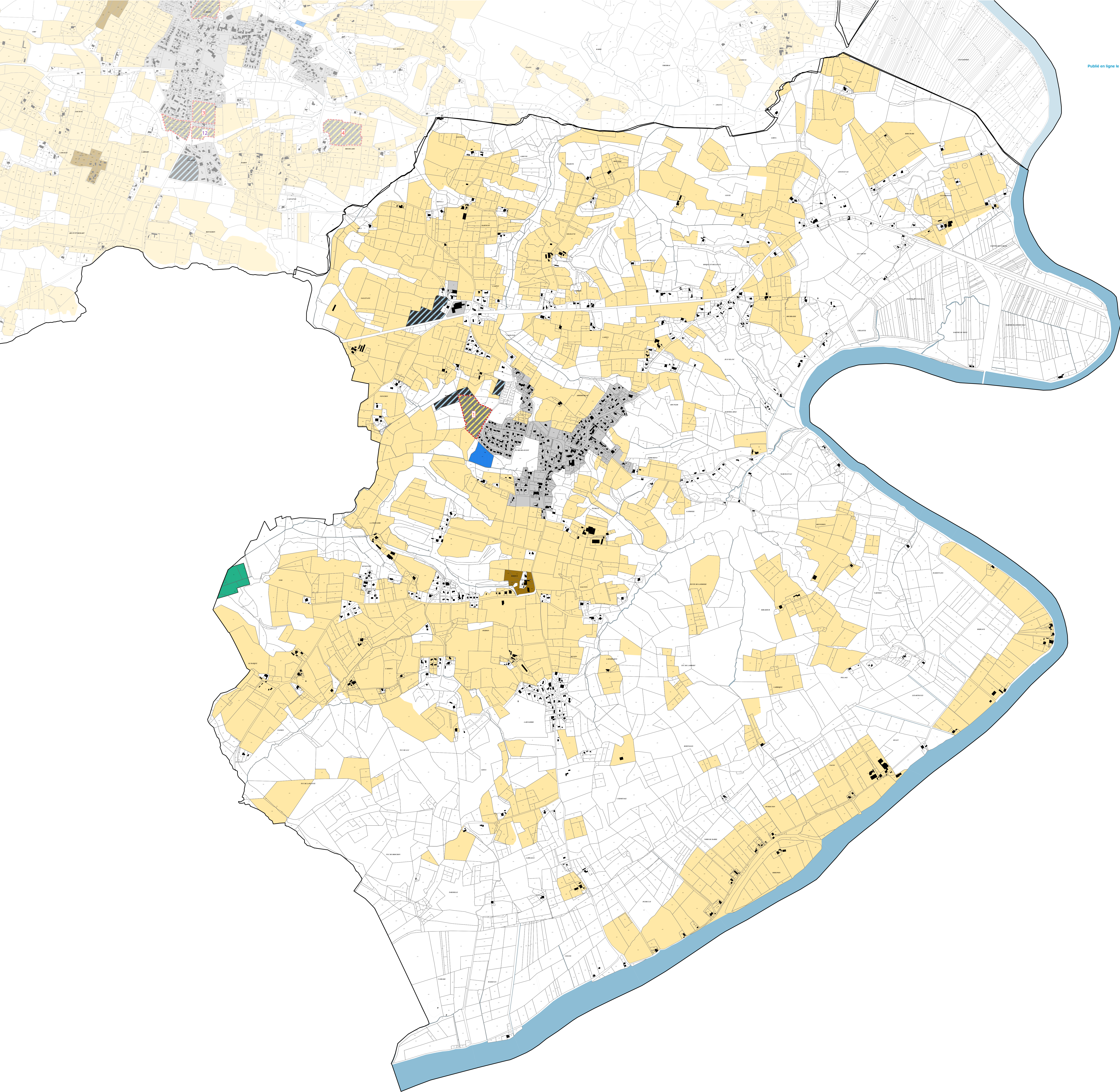
Le bilan de surface n'est donc pas modifié dans le cas présent.

Superficie totale (en hectares)	61 355			
	Actuellement		Après évolution	
Superficie par zones	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	6 631	10.81%	6 631	10.81%
zones 1 AU	378	0.62%	378	0.62%
zones 2 AU	123	0.20%	123	0.20%
zones A	10 944	17.84%	10 944	17.84%
zones N	43 279	70.54%	43 279	70.54%
Total	61 355	100%	61 355	100%

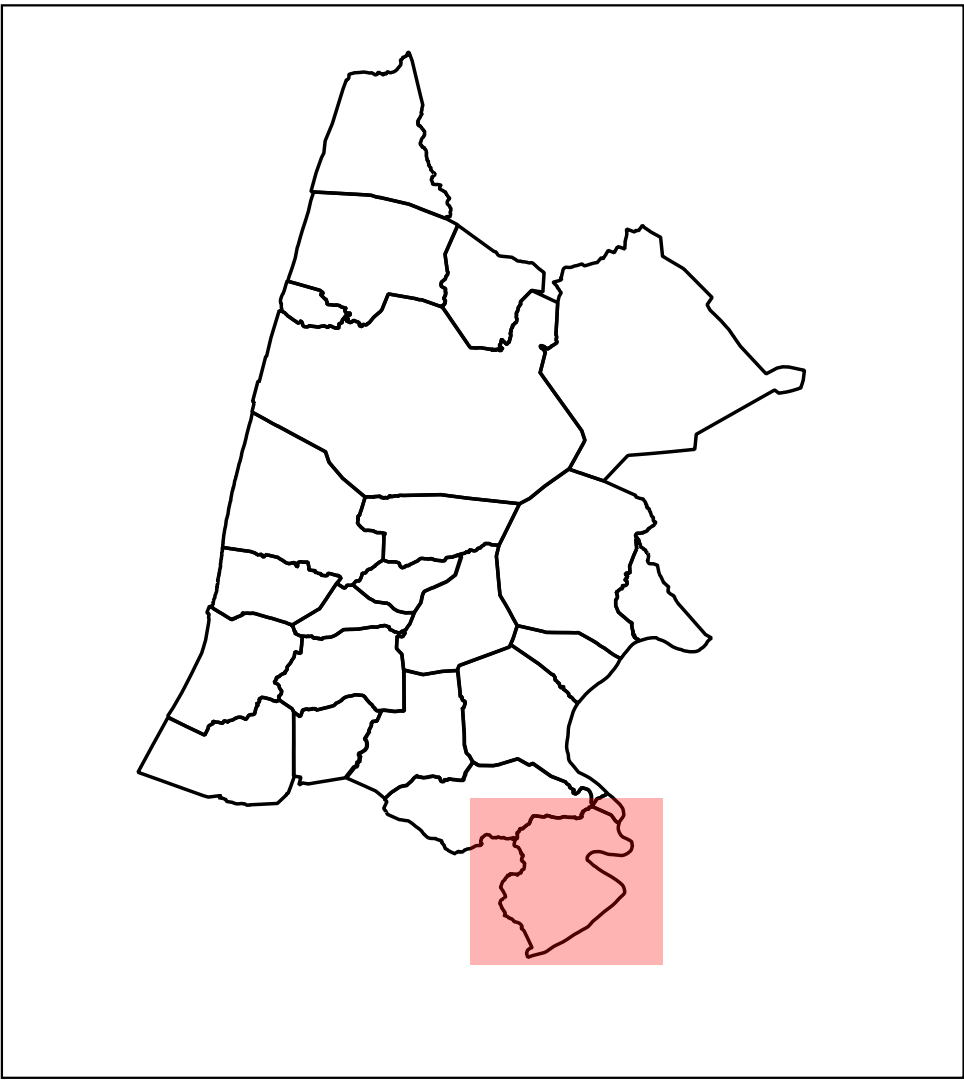
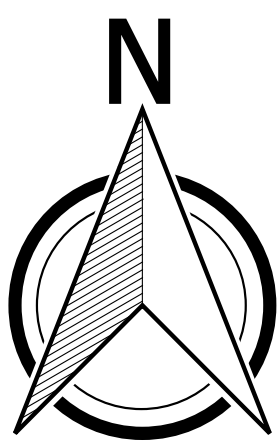


16 chemin de Niboul
31200 Toulouse

toponymy.fr



Publié en ligne le 09/01/2026



Zone urbaine

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

Zone à urbaniser (AU)

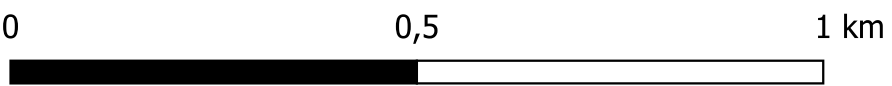
- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Zone agricole et naturelle (A et N)

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N
- Zone naturelle indicée**
- 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 (Ntin)
- Zone naturelle - Stationnement (Ntip)
- 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) Voir document "Orientation d'Aménagement et de Programmation"
- 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
- Parcelles
- Limites communales



SAINTE MARIE DE GOSSE

Département : Landes
Communes : Communauté de Communes Marene Adour Côte-Sud

REVISION ALLEGEE N°2
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

3.2 Règlement graphique
3.2.1 Plan réglementaire

Version	Date	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Gratia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification simplifiée N°1 approuvée	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3, Abrogation partielle du PLU de Mollets-et-Maïa et du PLUi approuvées	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS
7	14 décembre 2025	Révision allégée n°2 arrêt du PLUi	TOPONYMY

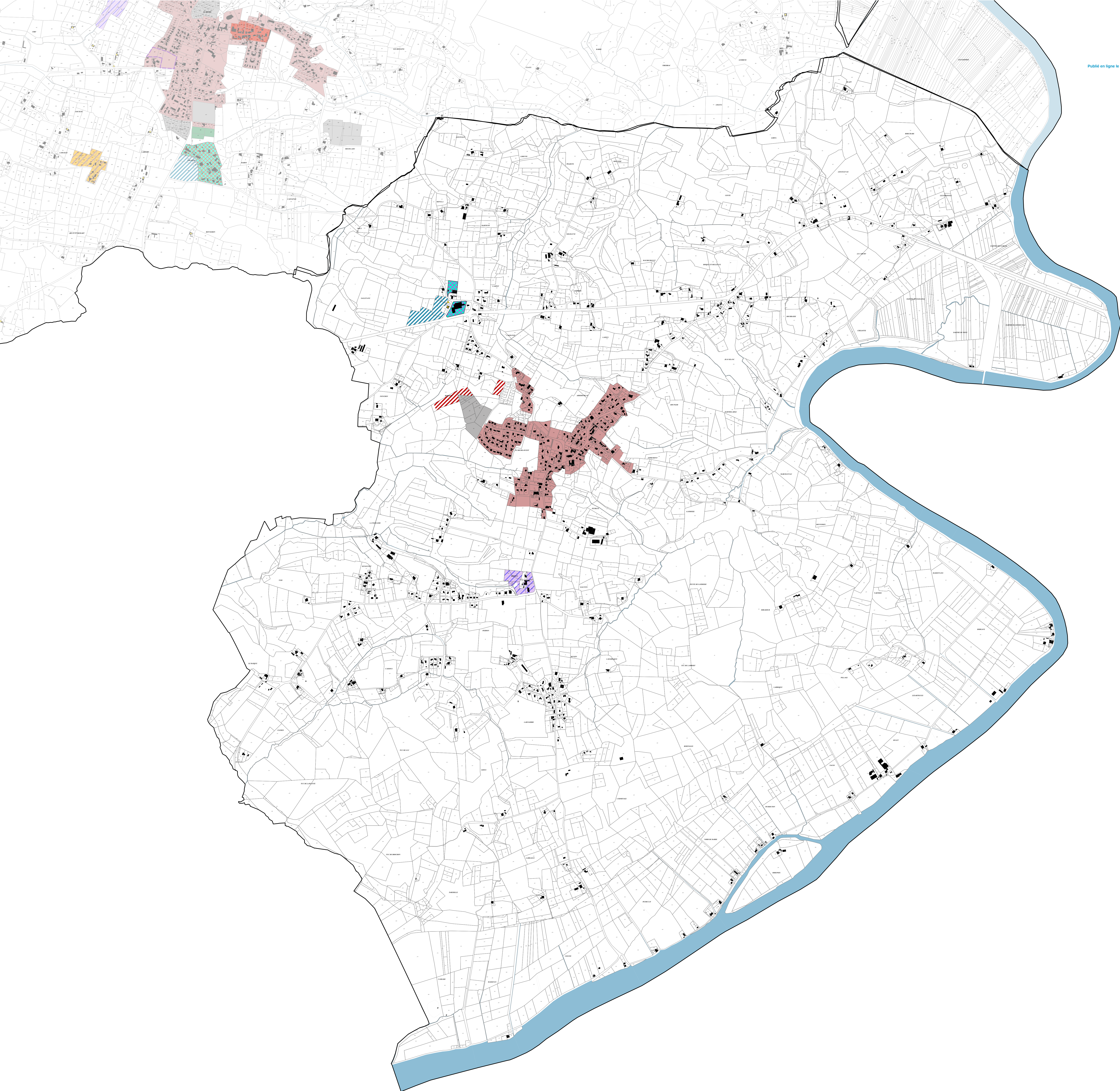
Maître d'ouvrage : CC Marene Adour Côte-Sud

«Origine DGFICadastre © Droits de l'Etatréservés ©2024»

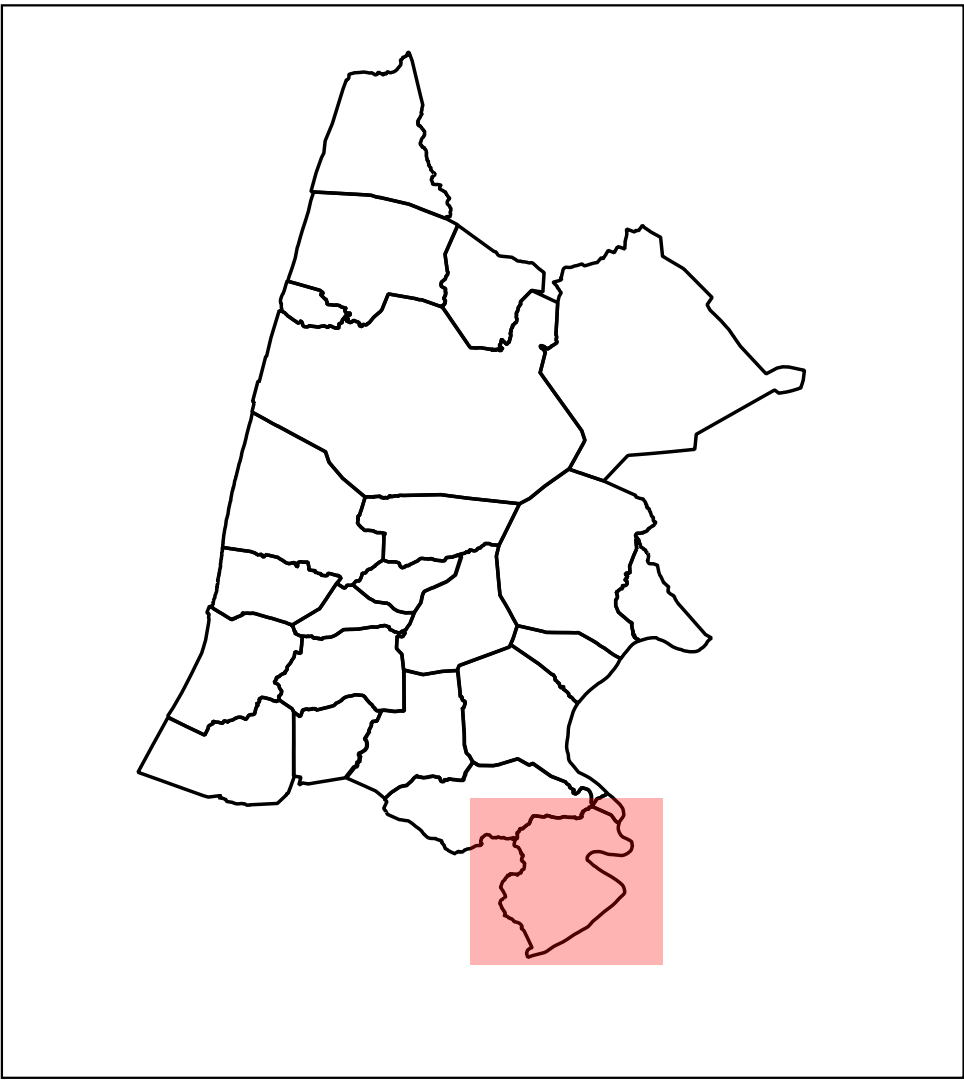
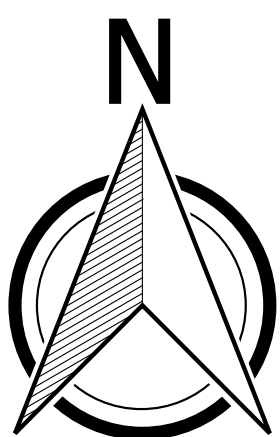
Date :	Phase :	Echelle :	Périmètre
04/12/2025	Arrêt	5000	

40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
tél : 05 5870 06 90

3.2.1



Publié en ligne le 09/01/2026



Zone urbaine

- Zone à risque - Bâtiment à démolir
- Zone urbaine : Mixité des fonctions limitée
- Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
- Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux)
- Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
- Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
- Zone urbaine : vocation d'équilibre
- Zone urbaine : vocation d'énergie renouvelable
- Zone urbaine : vocation de sports et de loisirs
- Zone urbaine : vocation de golf
- Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante, dont :
 - Espace de proximité
 - Espace d'équilibre
 - Espace stratégique
 - Implantation ponctuelle locale
 - Périmètre de mixité sociale

Linéaires commerciaux (pointillés blancs)

- Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
- Linéaires commerciaux

Secteur de développement en zone U ou AU soumis à

Orientatation d'Aménagement et de Programmation

- Secteur soumis à OAP valant règlement (économie)
- Secteur soumis à OAP valant règlement (golf)
- Secteur soumis à OAP valant règlement (hébergement hôtelier et touristique)
- Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat)
- Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat et espace public)
- Secteur plan masse valant règlement

Zone 2AU : urbanisation soumise à modification ou

révision du PLUi

- Secteur de projet économie (fermé)
- Secteur de projet habitat (fermé)
- Secteur de projet loisirs (fermé)

Zone Agricole ou Naturelle

- STECAL en zone A ou N à vocation d'habitat
- STECAL en zone A ou N à vocation économique
- STECAL en zone A ou N à vocation touristique
- STECAL en zone A ou N à vocation sportive et de loisirs
- STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage
- Bâtiment susceptible de changer de destination

Périmètre de ZACOM

- Périmètre de ZACOM

Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelles
- Limites communales

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

Département :
Landes

Communes :
Communauté de
Communes Marennais Adour
Côte-Sud

**SAINTE MARIE DE
GOSSE**

**REVISION ALLEGEE N°2
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

3.2 Règlement graphique

3.2.2 Mixité des fonctions

Version	Date	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Crédia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification simplifiée N°1 approuvée	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3, Abrogation partielle du PLU de Mollets-et-Maïa en du PLUi approuvées	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS
7	4 décembre 2025	Revision allégée n°2 arrêt du PLUi	TOPONYMY

Maître d'ouvrage : CC Marennais Adour Côte-Sud

«Origine DGFPCadastre © Droits de l'Etatréservés ©2024»

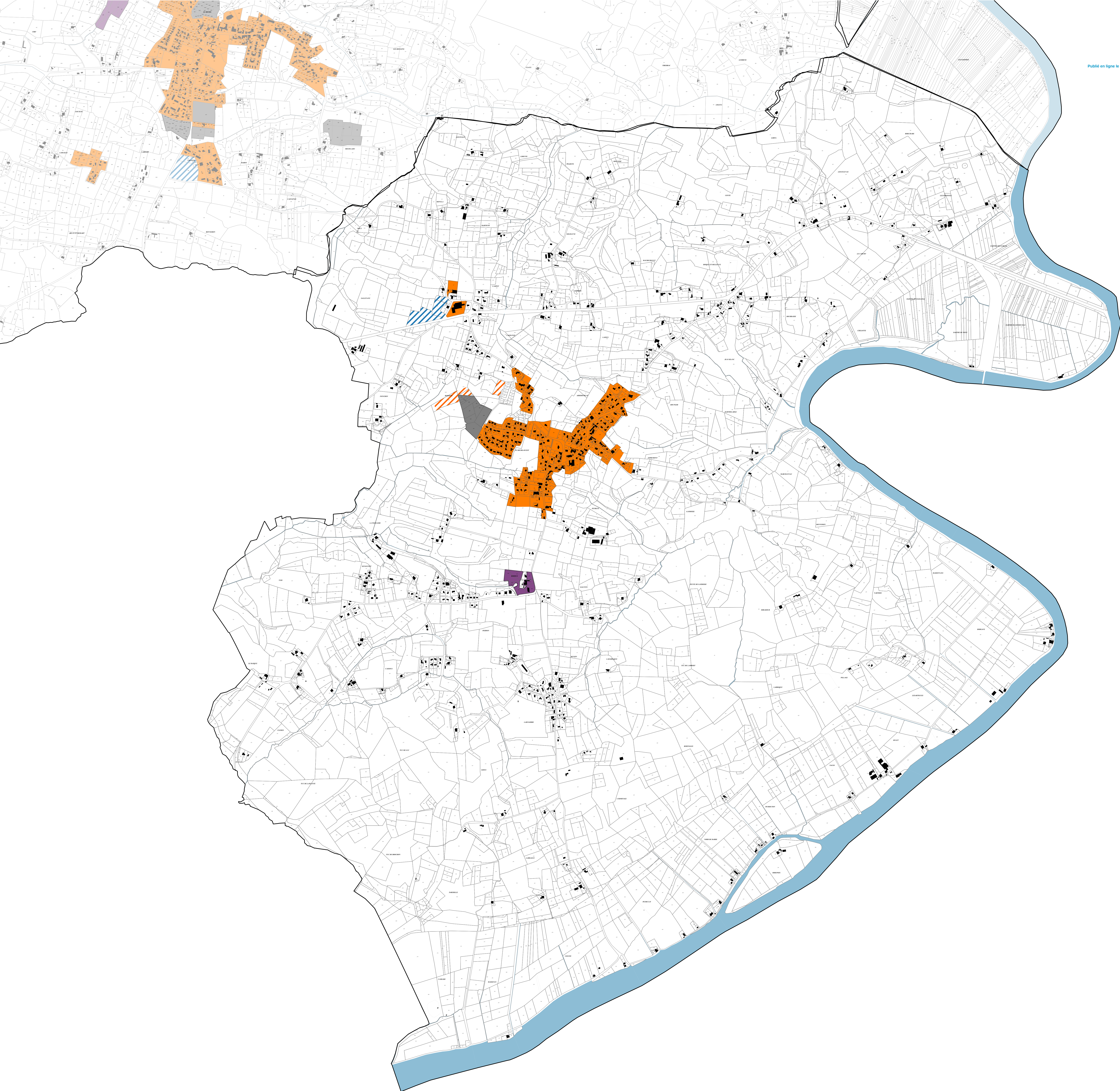
Date :	Phase :	Echelle :	Placem
04/12/2025	Arrêt	5000	

40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
tél : 05 5870 06 90

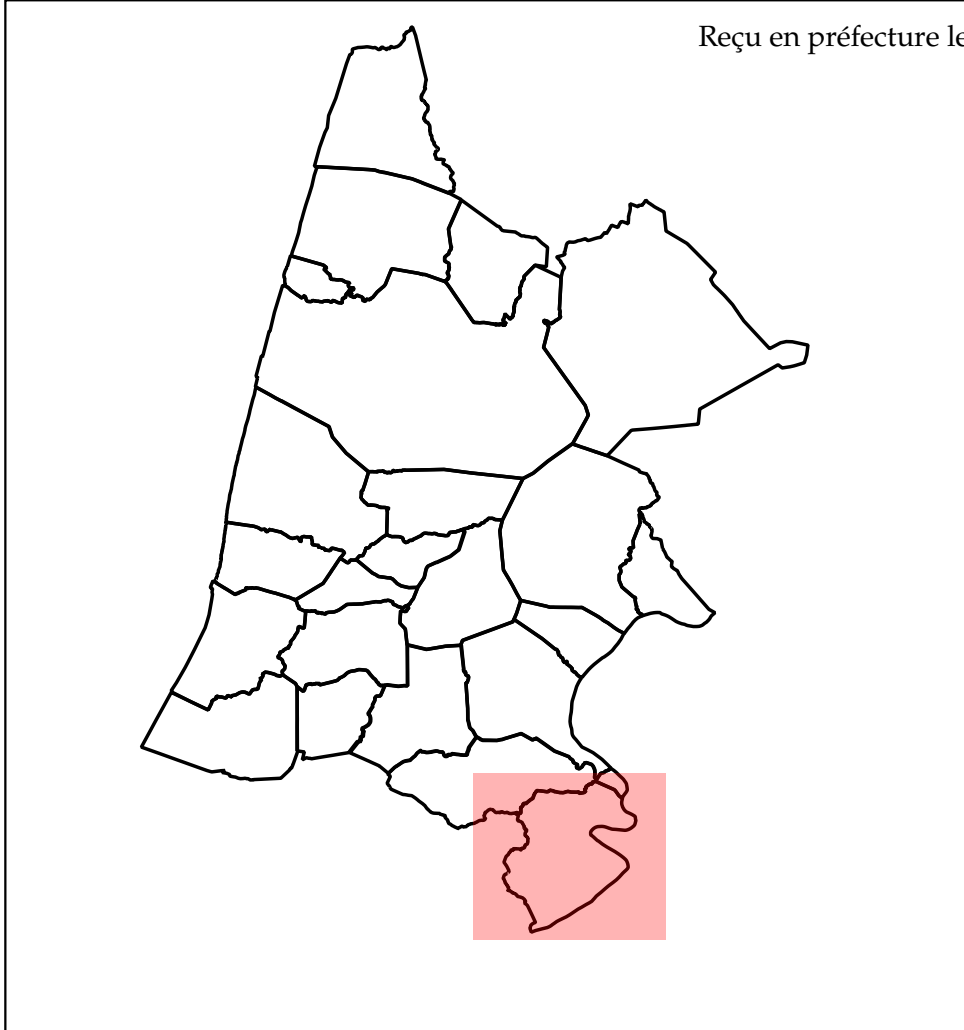
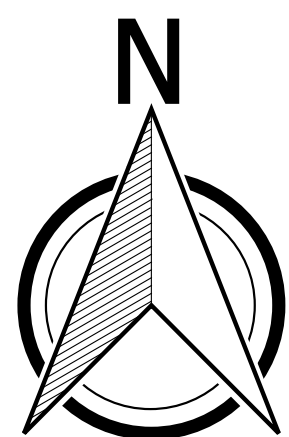
3.2.2

www.toponymy.fr

TOPYNYMY



Publié en ligne le 09/01/2026



Reçu en préfecture le 08-12-2025

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement du bâti existant

Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégorie 1, 2, 3 et 4 est régie par le règlement écrit.

- Non réglementé
- Toute construction doit être implantée à l'alignement
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.
Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.
- Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10m minimum le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'axe des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement.
- Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur.
Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver.
- Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert)
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

Règles d'implantations liées aux Etudes Amendement Dupont (Annexes PLUi)

- Implantation à 75 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 70 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 810
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 824
- Implantation à 35 m par rapport à l'alignement de la RD 810
- Implantation à 35 m depuis l'axe de la RD 810
- Secteur plan masse valant règlement
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
 - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
 - Bâti
 - Parcelles
 - Limites communales
- Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

Département :
Landes

Communes :
Communauté de
Communes Marene Adour
Côte-Sud

SAINTE MARIE DE GOSSE

**REVISION ALLEGEE N°2
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

3.2 Réglement graphique

3.2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Version	Date	Procédure	Auteur
1	17 février 2020	PLU approuvé	Clara/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée N°1 approuvée	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3, Abrogation partielle du PLU de Mollets-et-Maâ et du PLU approuvées	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4 du PLU approuvée	MACS
7	4 décembre 2025	Révision allégée n°2 arrêt du PLU	TOPONYMY

Maître d'ouvrage : CC Marene Adour Côte-Sud

«Origine DGFPCadastre © Droits de l'Etatréservés ©2024»

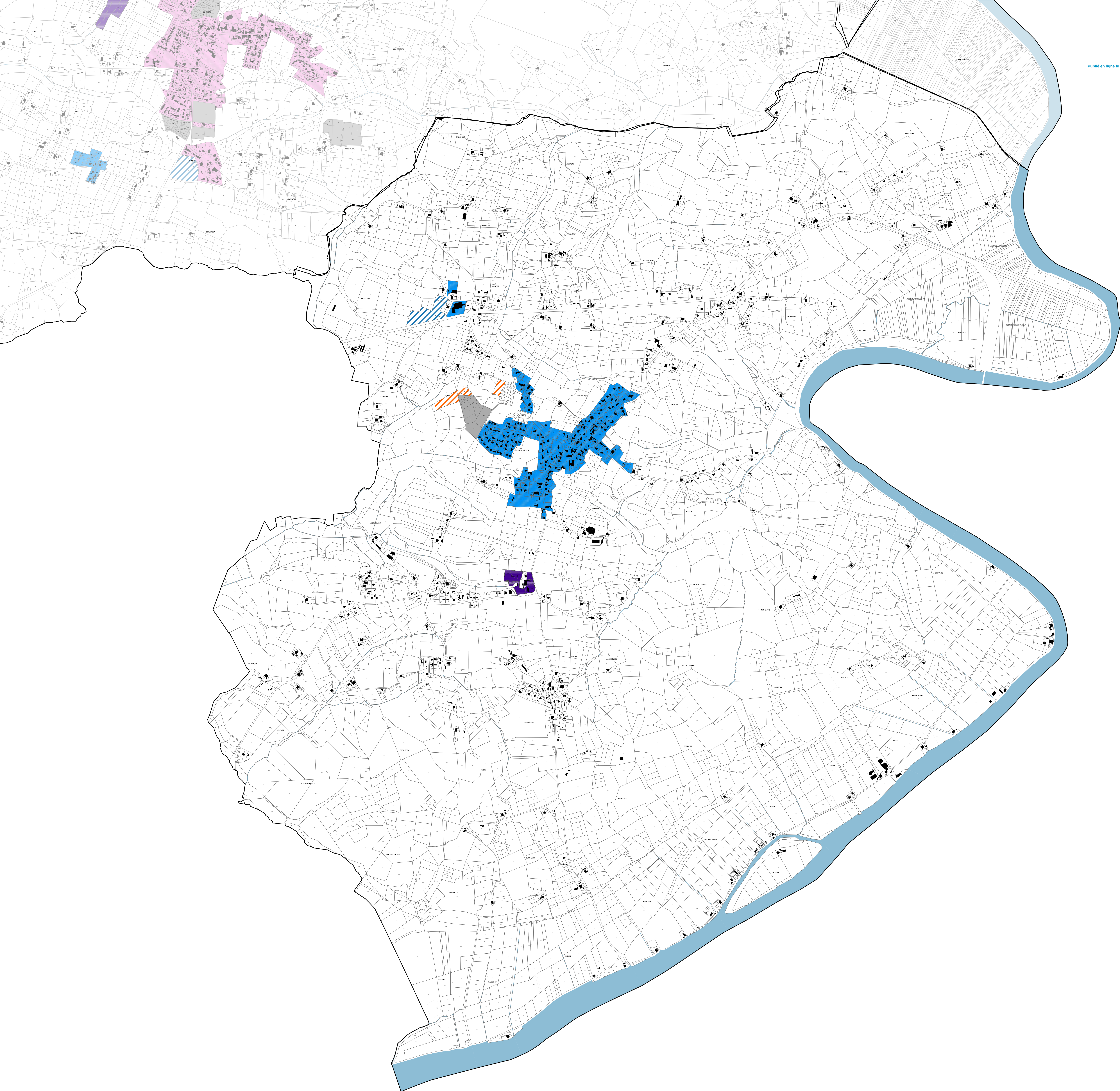
Date : 04/12/2025	Phase : Arrêt	Echelle : 5000	Placem
----------------------	------------------	-------------------	--------

40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
tél : 05 5870 06 90

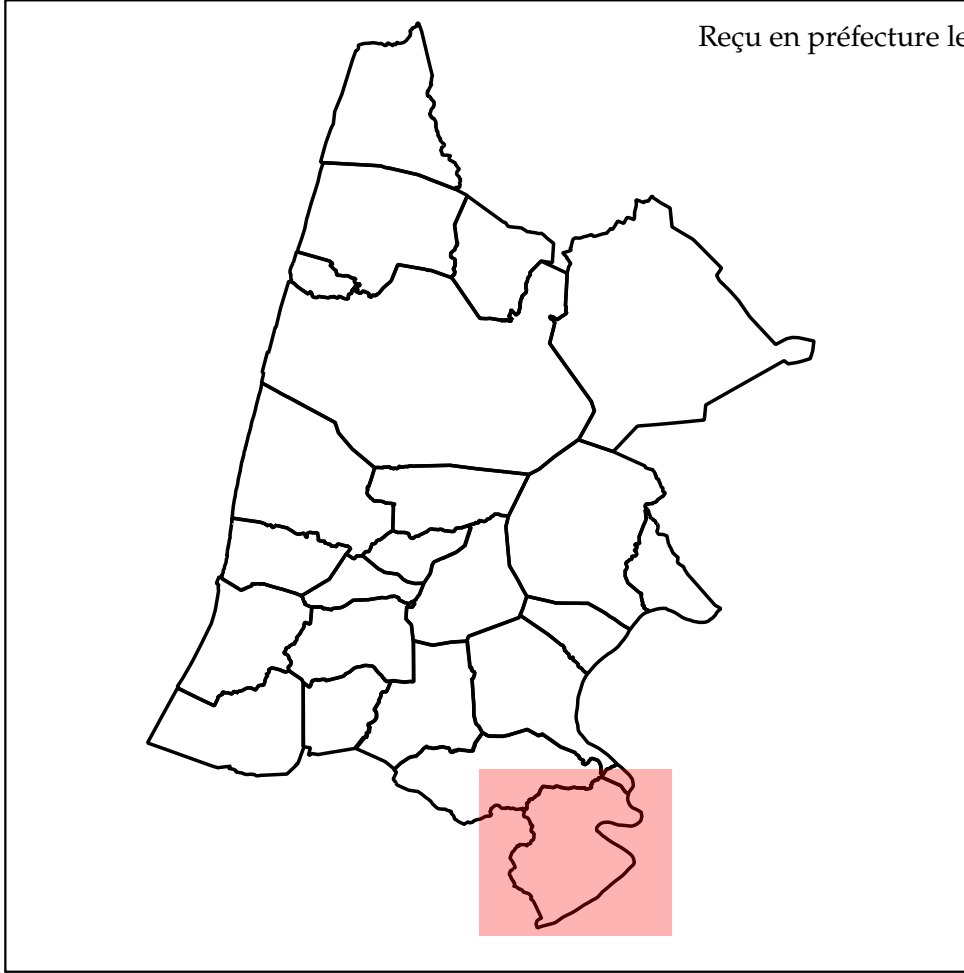
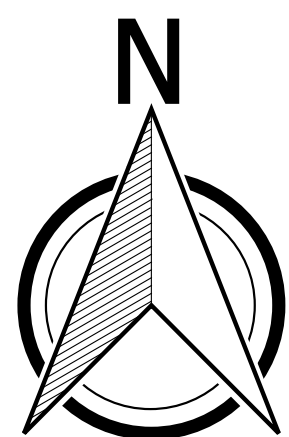
3.2.3

www.toponymy.fr

TOPYNYMY



Publié en ligne le 09/01/2026



Reçu en préfecture le 08-12-2025

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non réglementé.
- Règles particulières sur la commune de Labenne
- Implantation sur au moins une limite séparative.
- En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
- Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres
- sauf règles particulières (cf. règlement écrit)
- Retrait de 3 mètres minimum
- Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
- Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
- Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
- Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement.
- Implantation sur limite ou retrait H/2 avec mini 3m. Règle particulière dans secteur limité à R+1 pour construction neuve avec 1 étage ou surélévation: recul mini 10m pour balcons et terrasses accessibles et ouvertures supérieures à 1m² située
- Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives.
- Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieur à 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite de fond
- Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieur à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond. Pour les façades sur rue larges d'au moins 20 mètres, toute construction devra comporter un passage sous porche sur une des limites latérales, d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une hauteur minimale de 5 mètres et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage. Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieur à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond.
- Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
- Secteur plan masse valant règlement

- Données de contexte**
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
 - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
 - Bâti
 - Parcelles
 - Limites communales

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

0 0,5 1 km

SAINTE MARIE DE GOSSE

Département : Landes

Communes : Communauté de Communes Marene Adour Côte-Sud

REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.2 Réglement graphique
3.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Version	Date	Procédure	Auteur
1	17 février 2020	PLUI approuvé	Clara/EVEN/MACS
2	16 mai 2021	Modification Simplifiée N°1 approuvée	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3, Abrogation partielle du PLU de Mollets-et-Maâ et du PLUI approuvées	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUI approuvée	MACS
7	4 décembre 2025	Révision allégée n°2 arrêt du PLUI	TOPONYMY

Maître d'ouvrage : CC Marene Adour Côte-Sud

«Origine DGFICadastre © Droits de l'Etatréservés ©2024»

Date : 04/12/2025

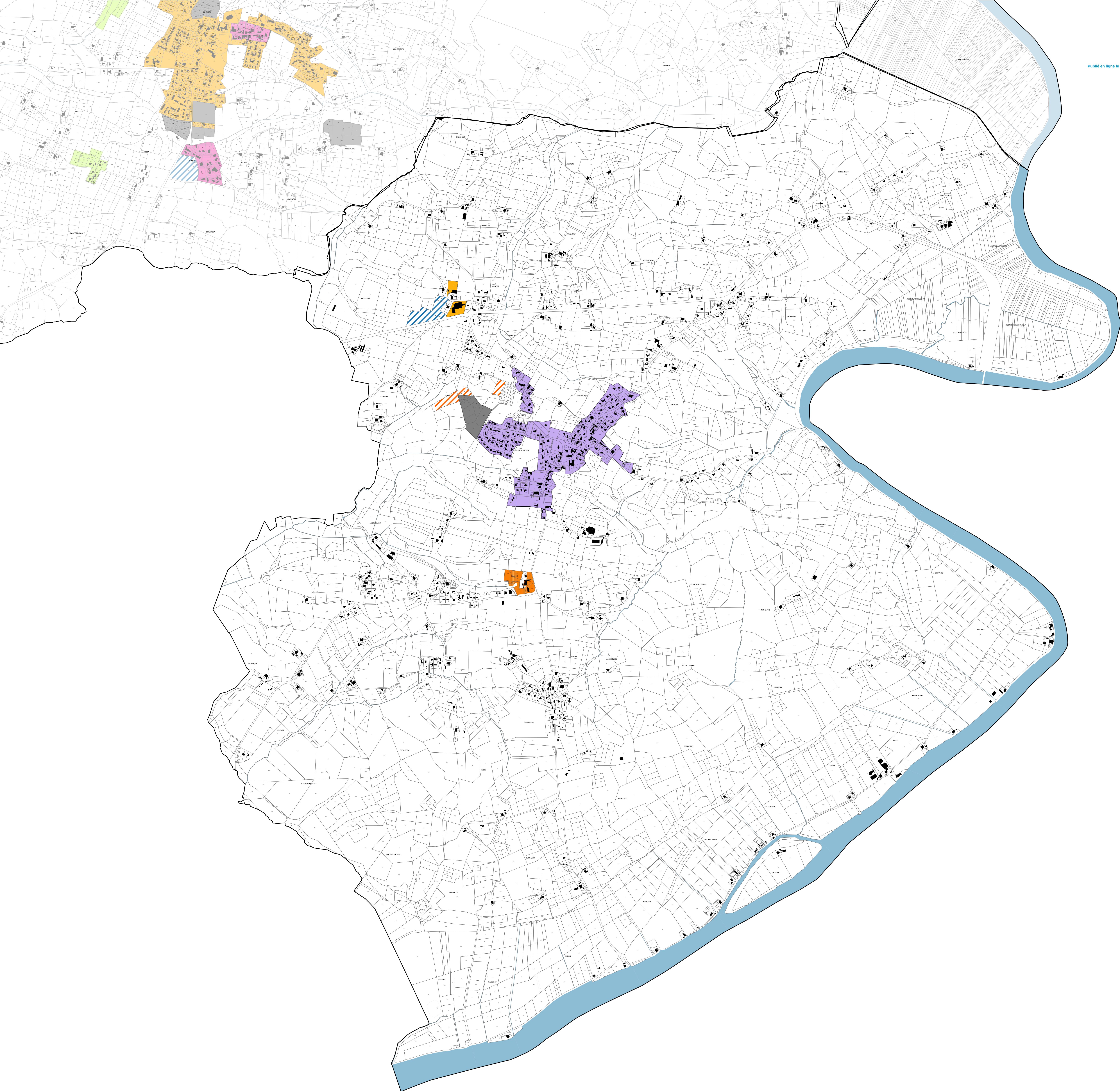
Phase : Arrêt

Echelle : 5000

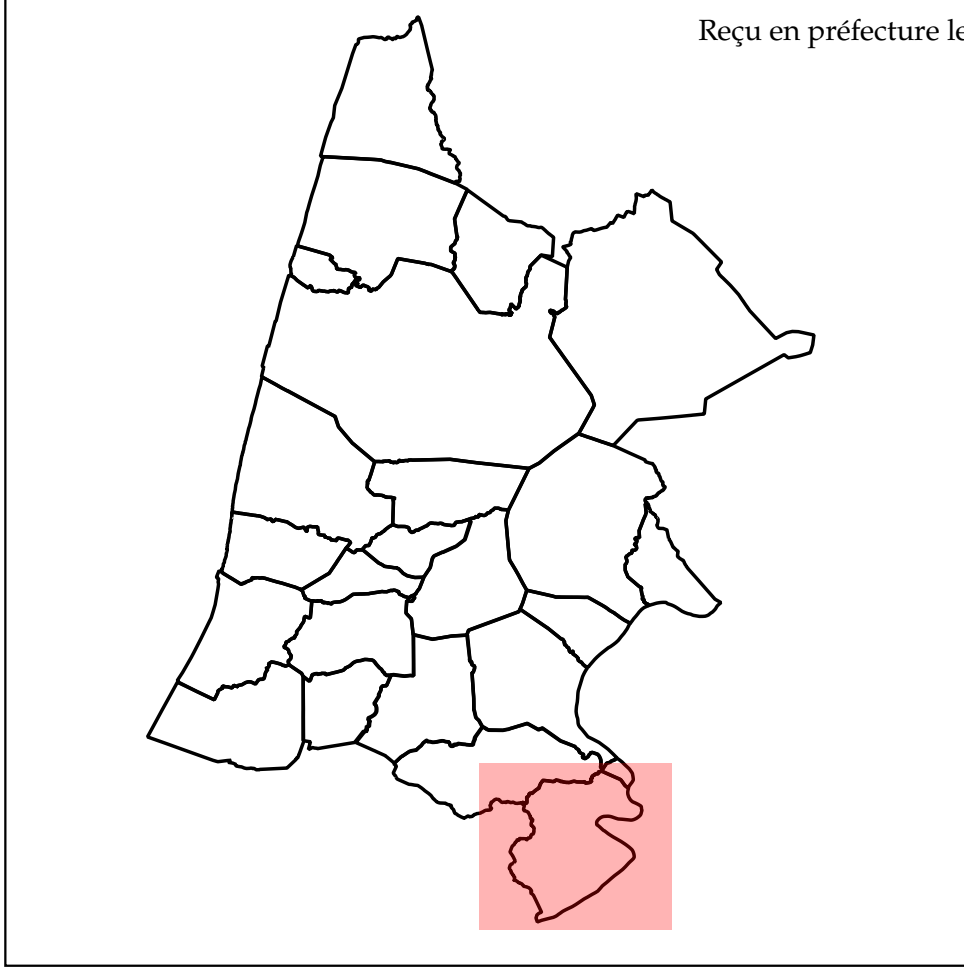
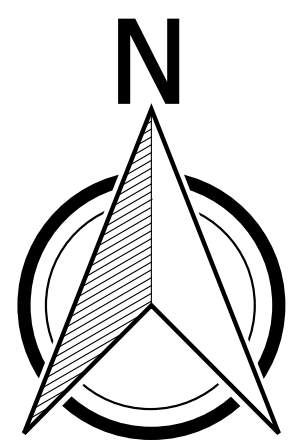
Placem

40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
tél : 05 5870 06 90

3.2.4



Publié en ligne le 09/01/2026



Reçu en préfecture le 08-12-2025

Emprise au sol maximale des constructions

La définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions est indiquée dans le lexique du règlement écrit

- Non règlementé. Règles particulières sur la commune de Labenne
- 80 %
- 70%
- 60 %
- 50%
- 47%
- 40 %
- 35 %
- 32 %
- 30 %
- 25%
- 22%
- 20 %
- 20 % - Dans le cas des hôtels et des équipements publics, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain
- 10 %
- 5 %
- 5% et extension limitée autorisée (50 % de SP si bâti existant inférieur à 100m² et 30% de SP si bâti existant supérieur à 100m²). Piscines et annexes autorisées si emprise au sol totale de 40m² chacune.
- 2%
- 0 % sauf travaux de remise aux normes et possibilités d'extensions régies par le règlement écrit
- Emprise au sol variable selon la taille des terrains (cf. règlement écrit)
- OAP valant règlement
- Périmètre d'emprise résiduelle
- Secteur plan masse valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelles
- Limites communales

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

Département :
Landes

Communes :
Communauté de
Communes Marene Adour
Côte-Sud

SAINTE MARIE DE
GOSSE

REVISION ALLEGEE N°2
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

3.2 Réglement graphique
3.2.5 Emprise au sol maximale des constructions

Version	Date	Procédure	Auteur
1	17 février 2020	PLUi approuvée	Clara/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée N°1 approuvée	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3, Abrogation partielle du PLU de Mollets-et-Maâ et du PLUi approuvées	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS
7	4 décembre 2025	Révision allégée n°2 arrêt du PLUi	TOPONYMY

Maître d'ouvrage : CC Marene Adour Côte-Sud

«Origine DGFPCadastre © Droits de l'Etatréservés ©2024»

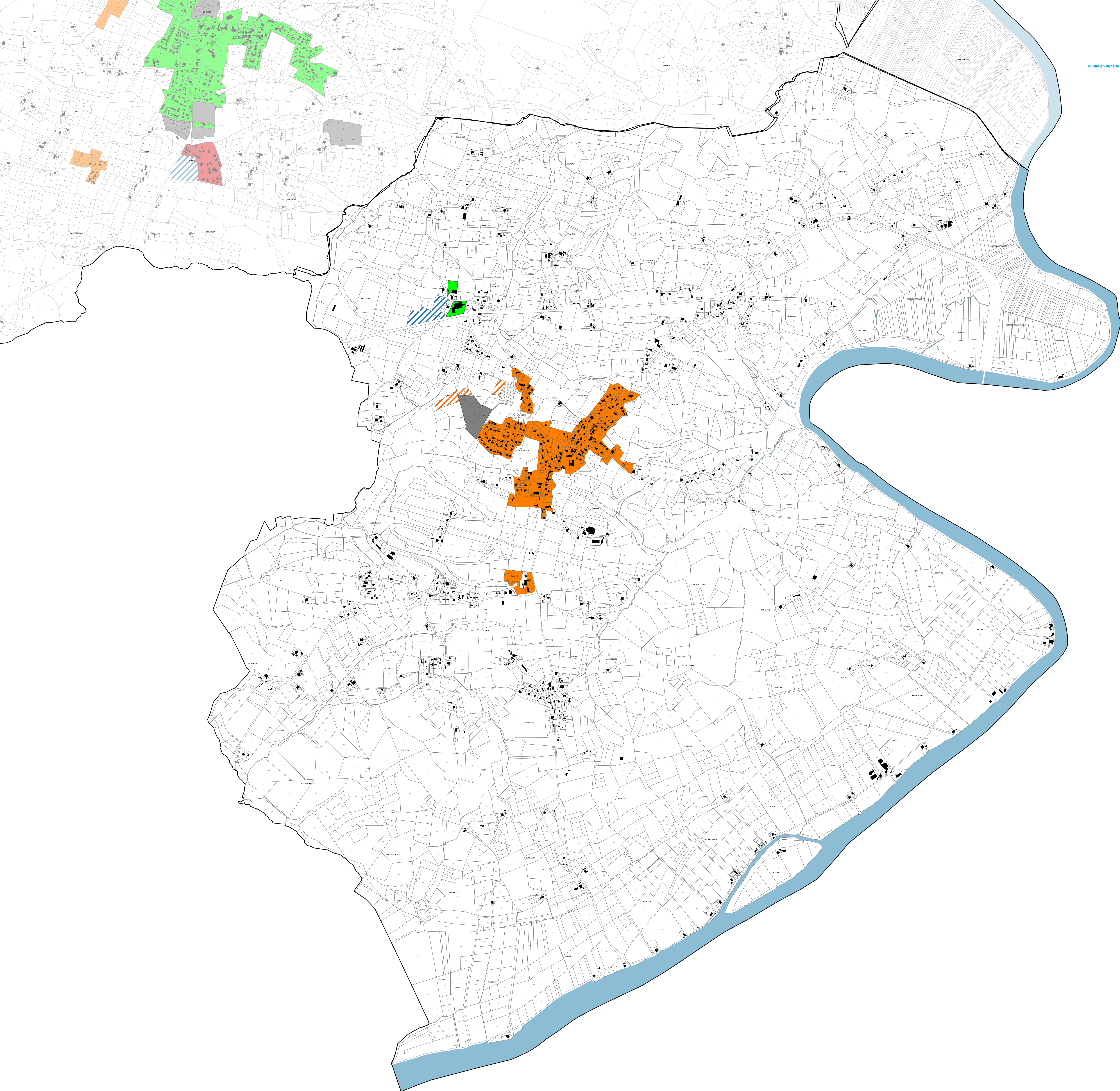
Date : 04/12/2025	Phase : Arrêt	Echelle : 5000	Placem
----------------------	------------------	-------------------	--------

40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
tél : 05 5870 06 90

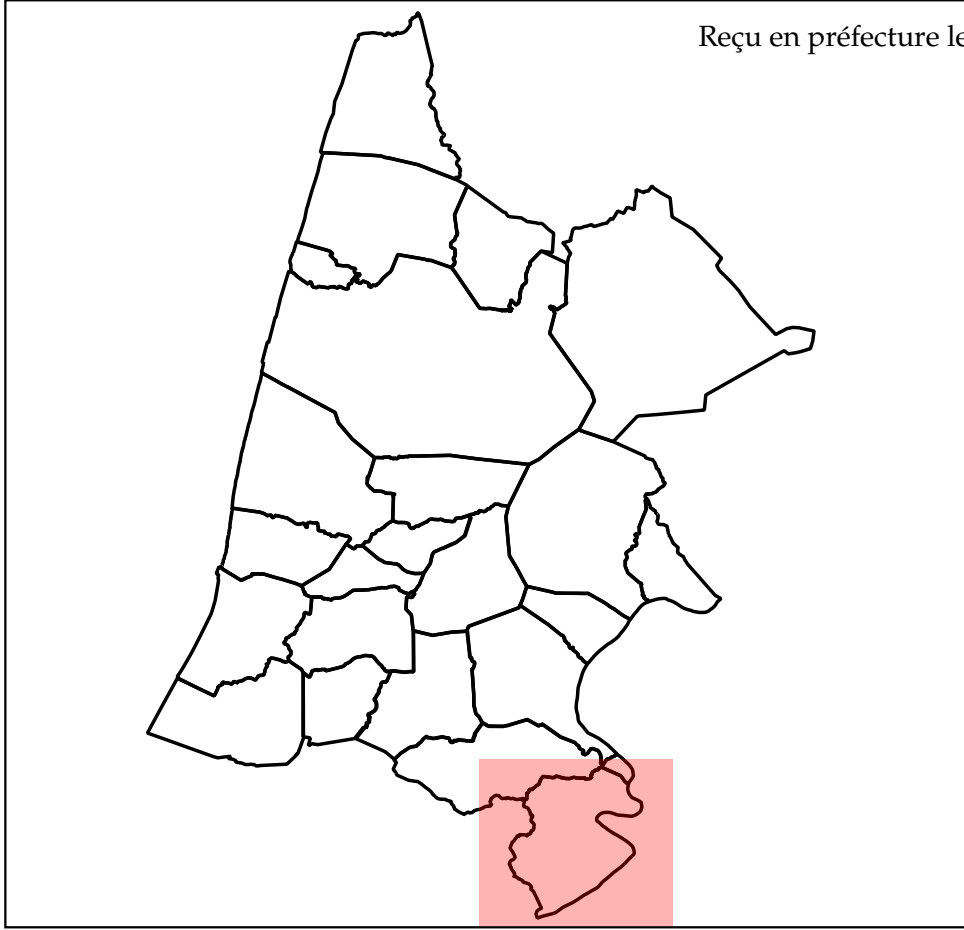
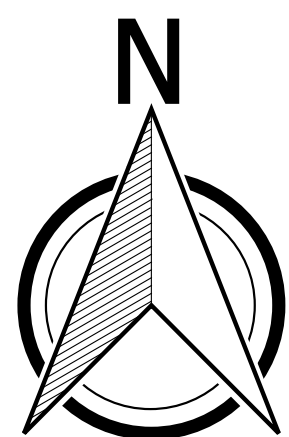
3.2.5

www.toponymy.fr

TOPONYMY



Publié en ligne le 09/01/2026



Reçu en préfecture le 08-12-2025

Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
- 4 mètres à l'égout du toit (E) ou à l'acrotère + (A)
- 6 mètres au faîtage (F) : RDC ou dans le prolongement de l'existant
- 6 mètres E et A et 8 mètres au faîtage (F)
- 6 mètres sur une longueur de 4 mètres si bâtiment implanté en limite
- 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant
- Les locaux commerciaux construits en avant des constructions sont limités en hauteur en rez-de-chaussée. Au-delà et sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 8m à l'égout et 11 m au faîtage. Au-delà des 17m à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6m à l'égout et 9m au faîtage. Dans le cas d'une implantation sur limite latérale, la hauteur de la construction est limitée à une hauteur maximale de 3m sur une largeur de 4m prise à partir de la limite latérale
- 8 mètres à l'égout et à l'acrotère + 10 mètres au faîtage > R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant
- 9 mètres à l'égout et à l'acrotère + 11 mètres au faîtage > R+2 ou dans le prolongement de l'existant
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faîtage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Dans le cas où ils sont autorisés, les locaux commerciaux construits en avant des constructions sont limités en hauteur en rez-de-chaussée. Au-delà et sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10m à l'égout et 13 m au faîtage. Au-delà des 17m à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6m à l'égout et 9m au faîtage.
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10m à l'égout et 13 m au faîtage.
- 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faîtage > R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant
- 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+C ou dans le prolongement de l'existant
- R+1+C ou R+2 en attique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
- 15 mètres au faîtage
- Non réglementé (activités/ équipements)
- Pour les activités et équipements : Non réglementé. Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40 mètres depuis l'axe des voies de circulation
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'E ou à l'A (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'E ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3m et 6,5m à l'égout ou à l'acrotère (R +1) + Attique en retrait de 2m minimum - 8m au faîtage (F)
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

- Données de contexte
- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
 - Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
 - Bâti
 - Parcelles
 - Limites communales

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

0 0,5 1 km

SAINT MARIE DE GOSSE

Département : Landes

Communes : Communauté de Communes Marene Adour Côte-Sud

REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.2 Réglement graphique
3.2.6 Hauteur des constructions

Version	Date	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvée	Citadla/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée N°1 approuvée	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3, Abrogation partielle du PLU de Mollets-et-Maïa et du PLUi approuvées	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS
7	4 décembre 2025	Revision allégée n°2 arrêt du PLUi	TOPONYMY

Maitre d'ouvrage : CC Marene Adour Côte-Sud

«Origine DGFIPCadastre © Droits de l'EtatRévisés ©2024»

Date : 04/12/2025

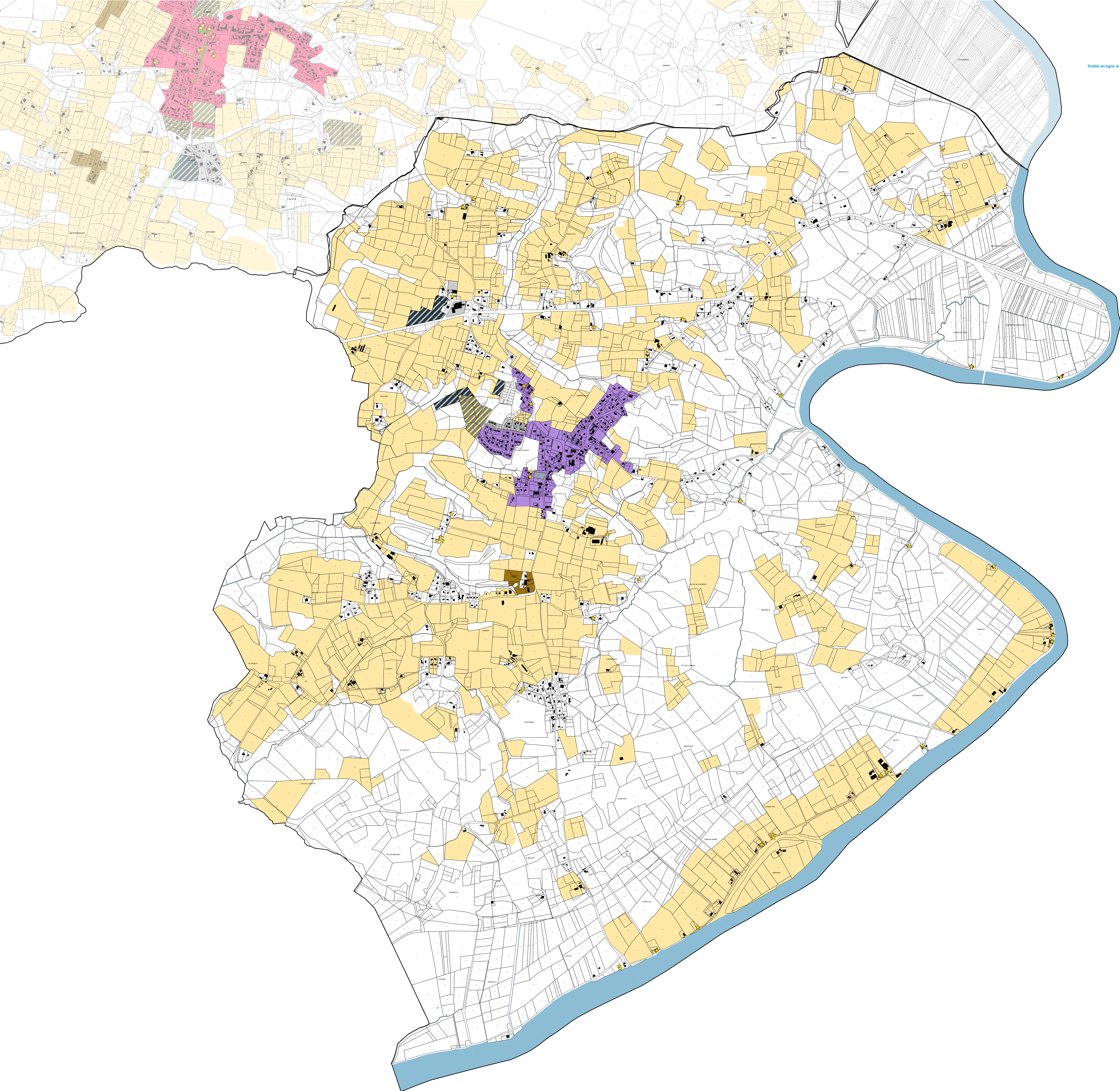
Phase : Arrêt

Echelle : 5000

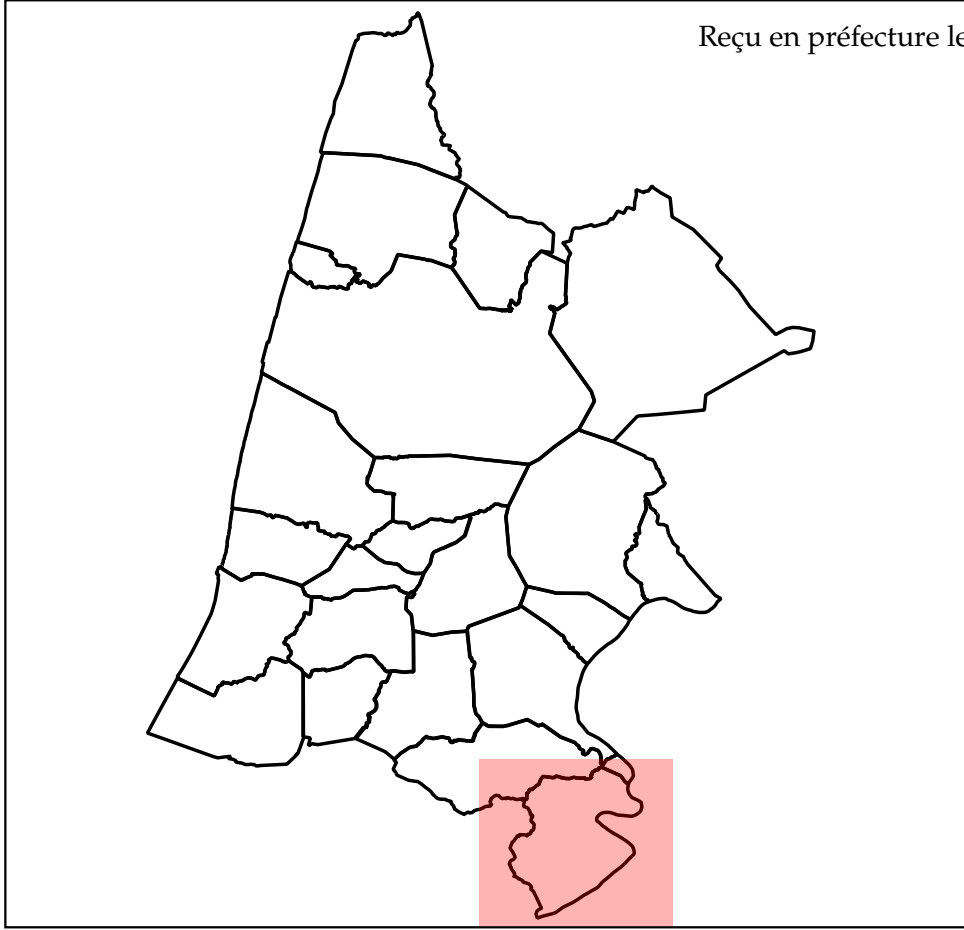
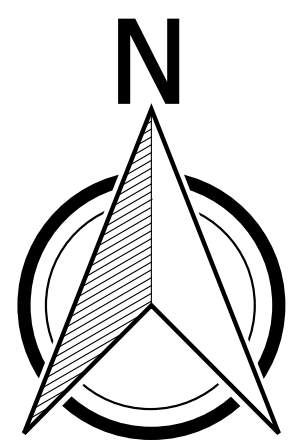
Placem

40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
tél : 05 5870 06 90

3.2.6



Publié en ligne le 09/01/2025



Reçu en préfecture le 08-12-2025

Prescriptions liées au patrimoine

Patrimoine bâti et végétal

Aïrial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine bâti :

★ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Qualité architecturale des constructions

- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- Degré 2.1 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu urbain et dense
- Degré 2.2 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu périphérique au bourg ancien
- Degré 2.3 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu pavillonnaire
- Degré 2.4 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispositions générales

Aménagement des terrasses commerciales

- Secteur 1 : Le village traditionnel, originel
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moisan et l'avenue du Moisan
- Secteur 3 : La promenade du Mali, place des Tamaris et place du Levant

Patrimoine végétal :

//// Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

- ★ Arbre remarquable à protéger
- Alignement d'arbres ou haie à protéger
- Surface naturelle à protéger

Secteurs avec règle d'espace d'espace de pleine terre mentionnés à titre informatif (intégralité de la règle à retrouver dans le règlement écrit)

- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 20%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 40%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 50%

Prescription au titre de la loi littoral

Coupure d'urbanisation à protéger

Zonage réglementaire

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 PLUi

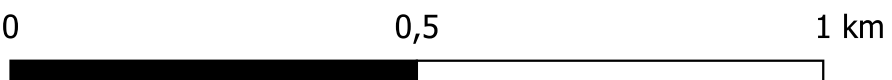
Zone agricole (A) et naturelle (N)

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

Données de contexte

- Zone d'aménagement concerté (ZAC) du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelles
- Limites communales

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit



Département :
Landes

Communes :
Communauté de
Communes Marene Adour
Côte-Sud

**SAINTE MARIE DE
GOSSE**

**REVISION ALLEGEE N°2
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

3.2 Règlement graphique
3.2.7 Plan Patrimoine

Version	Date	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Clara/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée N°1 approuvée	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3, Abrogation partielle du PLU de Mollets-et-Maâ et du PLUi approuvées	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS
7	4 décembre 2025	Revision allégée n°2 arrêt du PLUi	TOPONYMY

Maître d'ouvrage : CC Marene Adour Côte-Sud

«Origine DGFPCadastre © Droits de l'Établiéservés ©2024»

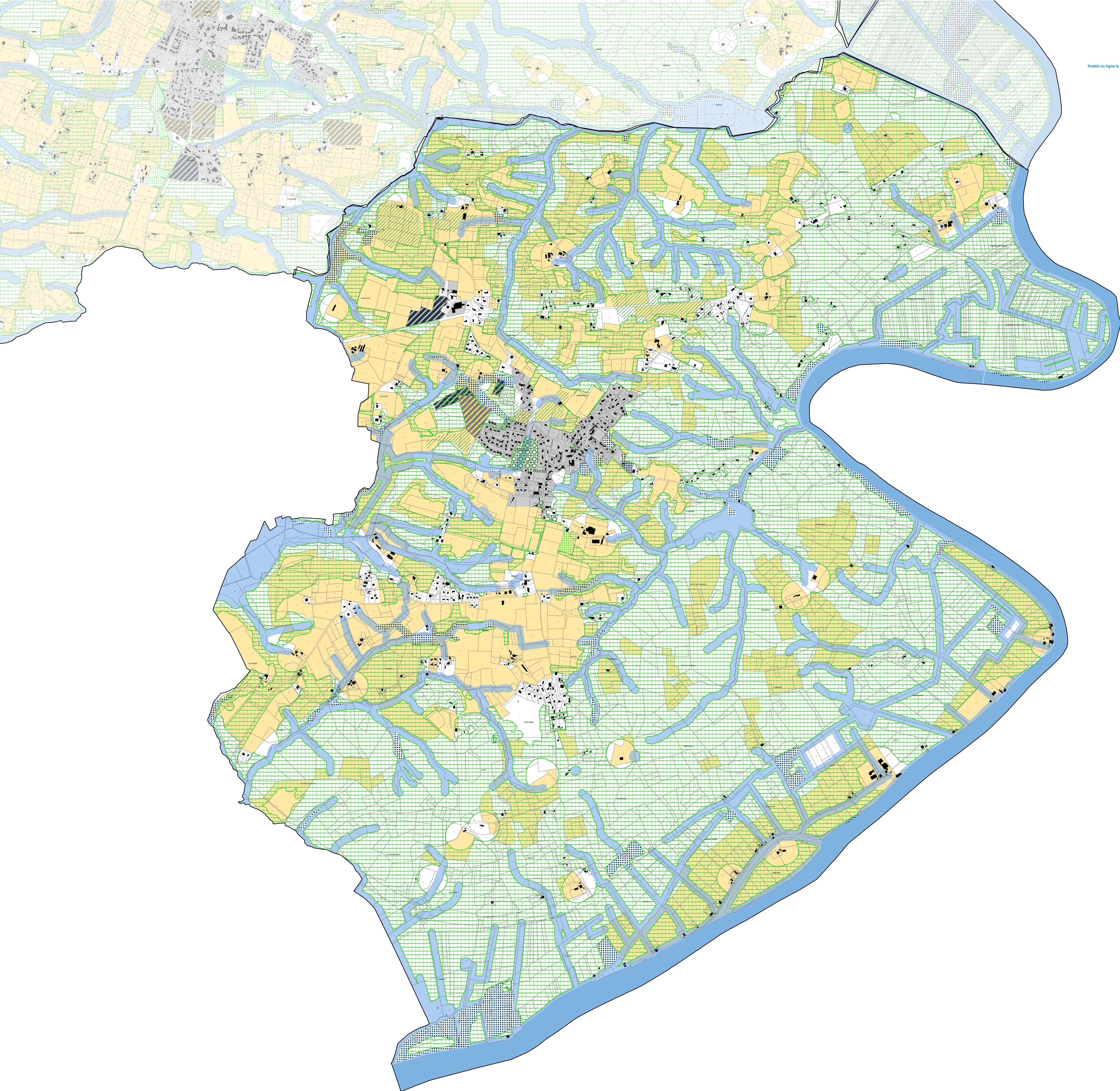
Date : 04/12/2025	Phase : Arrêt	Echelle : 5000	Placem
----------------------	------------------	-------------------	--------

40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
tél : 05 5870 06 90

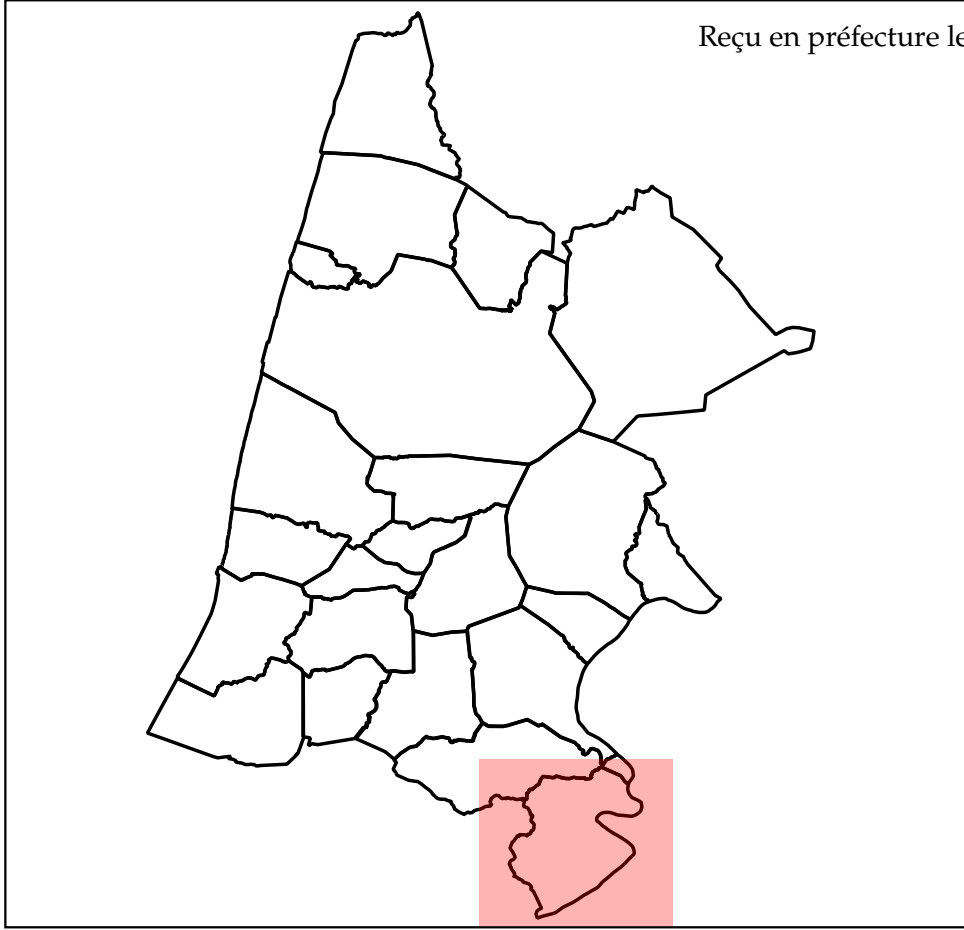
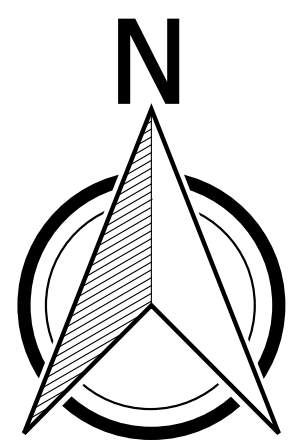
3.2.7

www.toponymy.fr

TOPYNYMY



Publié en ligne le 09/01/2026



Reçu en préfecture le 08-12-2025

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

- OC Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Reservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonais

- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la loi Littoral

- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral

Zonage réglementaire

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 PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelles
- Limites communales

Cours d'eau et surfaces en eau : l'emprise des marges de recul autour des plans d'eau, cours d'eau et fossés sera appréciée au regard du bâti et du parcellaire de la donnée BD TOPO (IGN) et non de celle de la donnée cadastrale.

0 0,5 1 km

SAINT
MARIE
DE
GOSSE

Département :
Landes

Communes :
Communauté de
Communes Marene Adour
Côte-Sud

REVISION ALLEGEE N°2
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

3.2 Règlement graphique
3.2.8 Plan TVB

Version	Date	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvée	Clavala/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée N°1 approuvée	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3, Abrogation partielle du PLU de Mollets-et-Mala et du PLUi approuvées	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS
7	14 décembre 2025	Révision allégée n°2 arrêt du PLUi	TOPONYMY

Maître d'ouvrage : CC Marene Adour Côte-Sud

«Origine DGFPCadastre © Droits de l'Etatréservés ©2024»

Date :
04/12/2025

Phase :
Arrêt

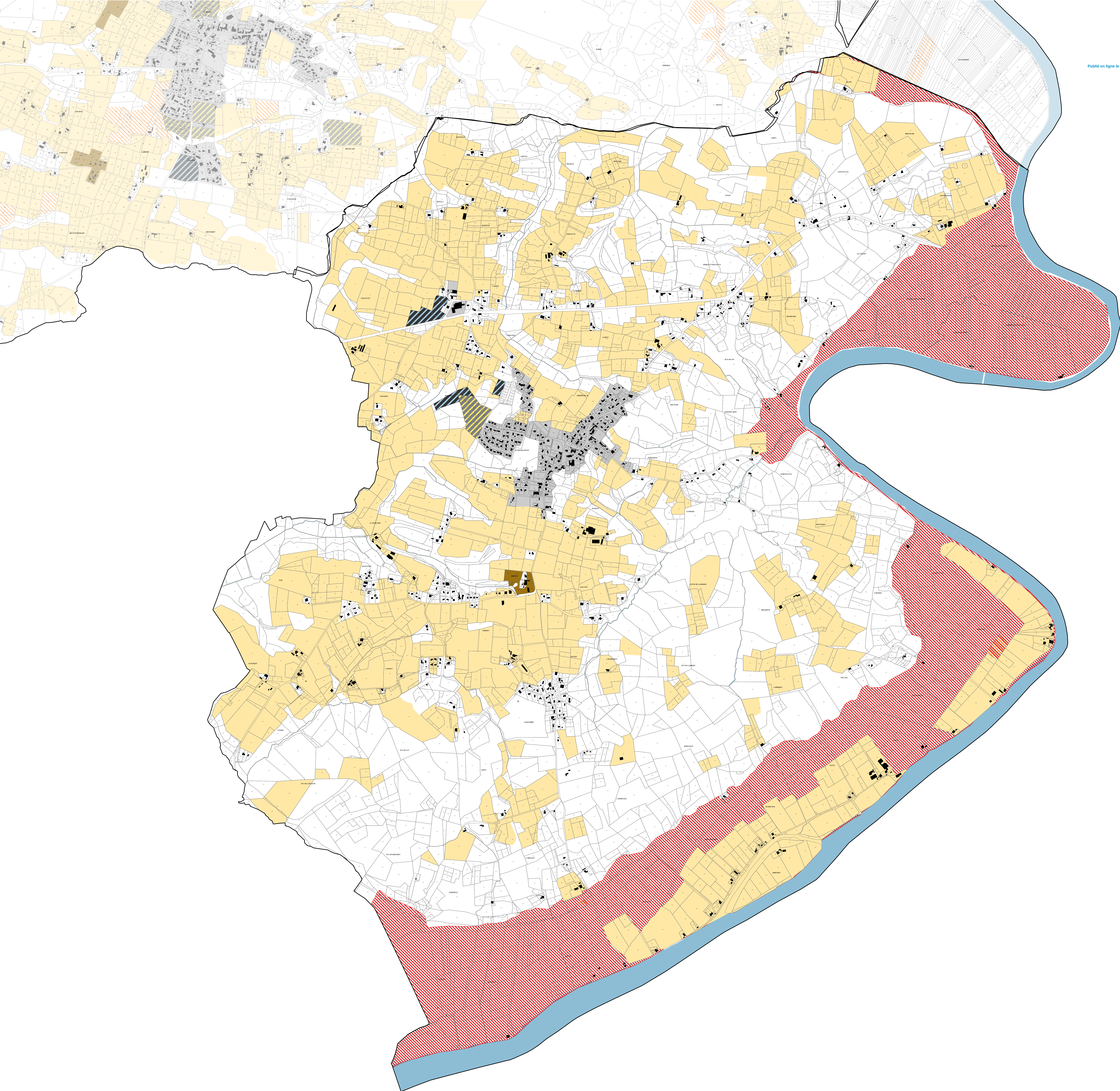
Echelle :
5000

Placem
3.2.8

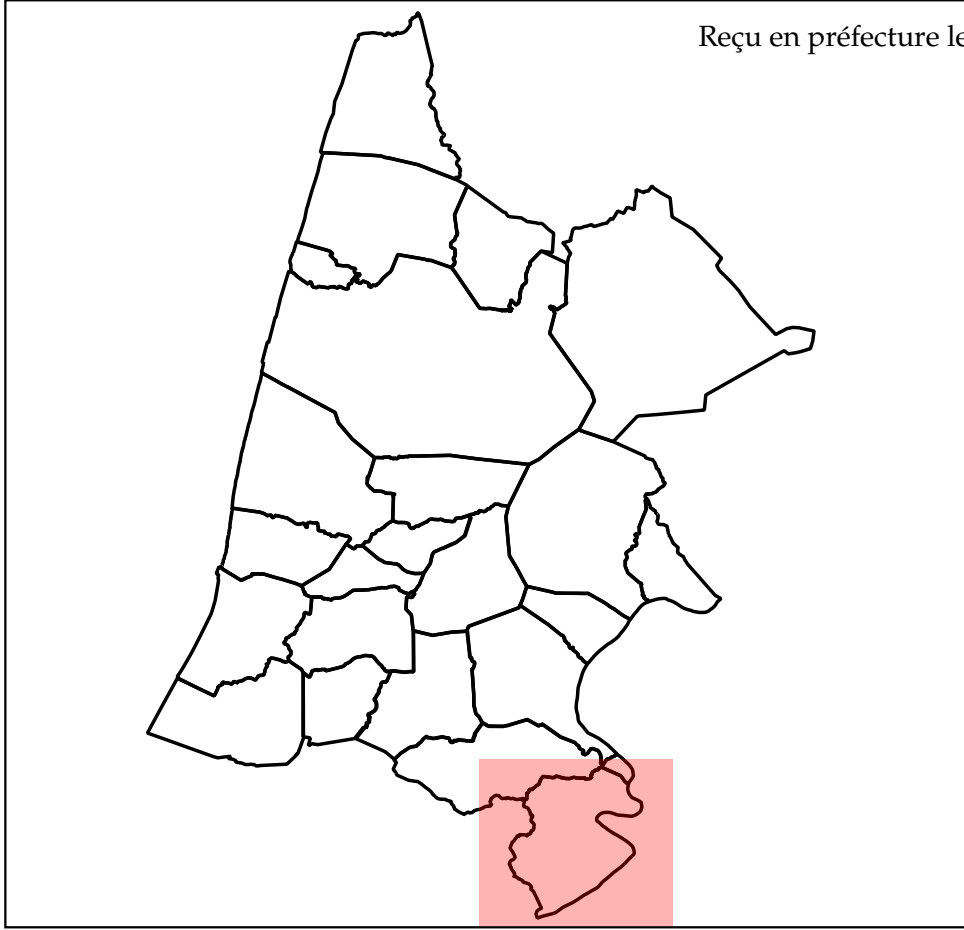
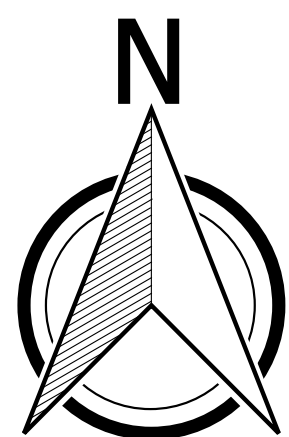
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
tél : 05 5870 06 90

TOPONYMY

www.toponymy.fr



Publié en ligne le 09/01/2026



Reçu en préfecture le 08-12-2025

Risques

Risques liés à l'eau

- Plan de Prévention du Risque Inondation de Sainte-Marie-de-Gosse
- Zones inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la DDTM 40

Risques liés au littoral

- Zone d'étude du PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
- Zone d'étude du PPRL : Secteurs urbanisés en aléa faible ou modéré (Zone bleue)
- A titre d'information, aléa submersion à 2m et 3m
- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Aléa recul du trait de côte à 100 ans

Risque Transport de Matière dangereuse

- Canalisation de gaz (Risque Transport de Matière Dangereuse)

Zonage réglementaire

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 PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

Données de contexte

- Bâti
- Parcelles
- Limites communales

SAINTE MARIE DE GOSSE

Département :
Landes

Communes :
Communauté de
Communes Marene Adour
Côte-Sud

REVISION ALLEGEE N°2
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

3.2 Règlement graphique
3.2.9.a Plan risques

Version	Date	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLUi approuvé	Ciadia/EVEN/MACS
2	6 mai 2021	MACS	MACS
3	21 octobre 2021	Modification Simplifiée N°1 approuvée	MACS
4	24 mars 2022	Mise à jour n°1	MACS
5	27 juin 2023	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°3, Abrogation partielle du PLU de Mollets-et-Maâ et du PLUi approuvées	MACS
7	4 décembre 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS
		Revision allégée n°2 arrêt du PLUi	TOPONYMY

Maître d'ouvrage : CC Marene Adour Côte-Sud

«Origine DGFPCadastre © Droits de l'Etatréservés ©2024»

Date :
04/12/2025

Phase :
Arrêt

Echelle :
5000

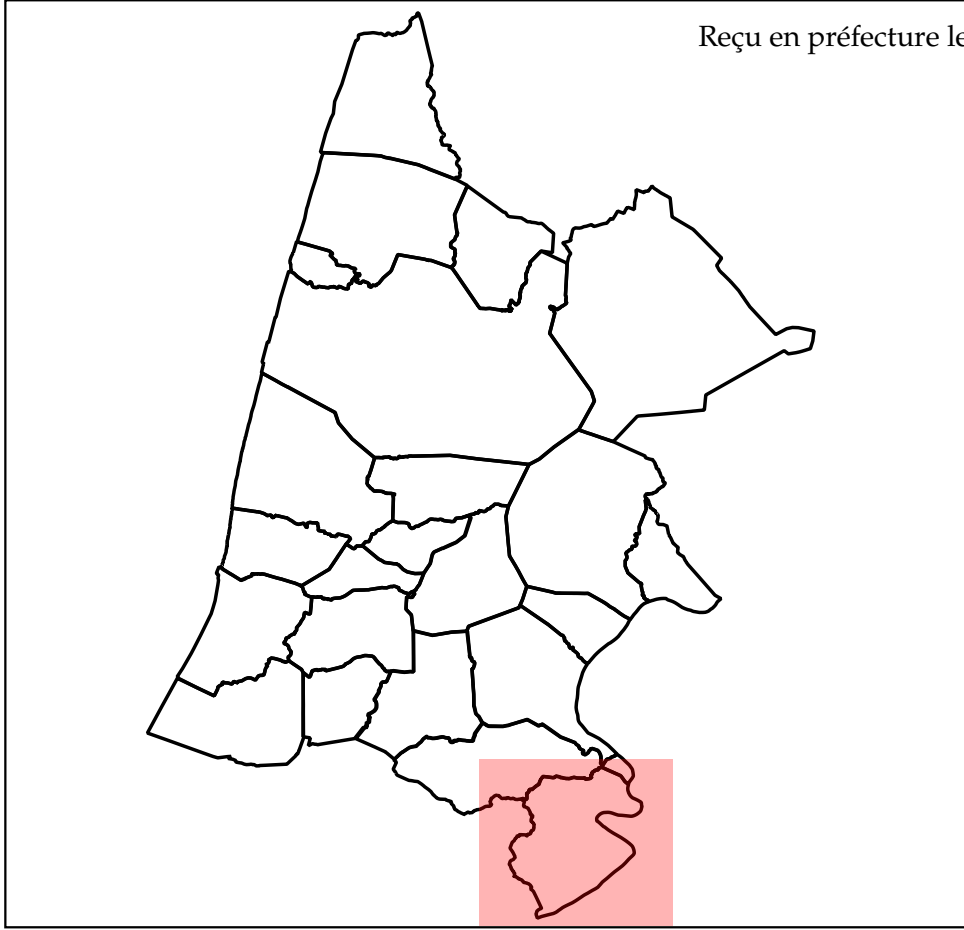
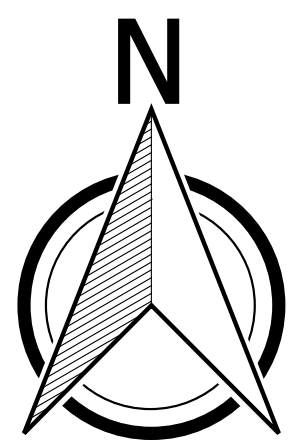
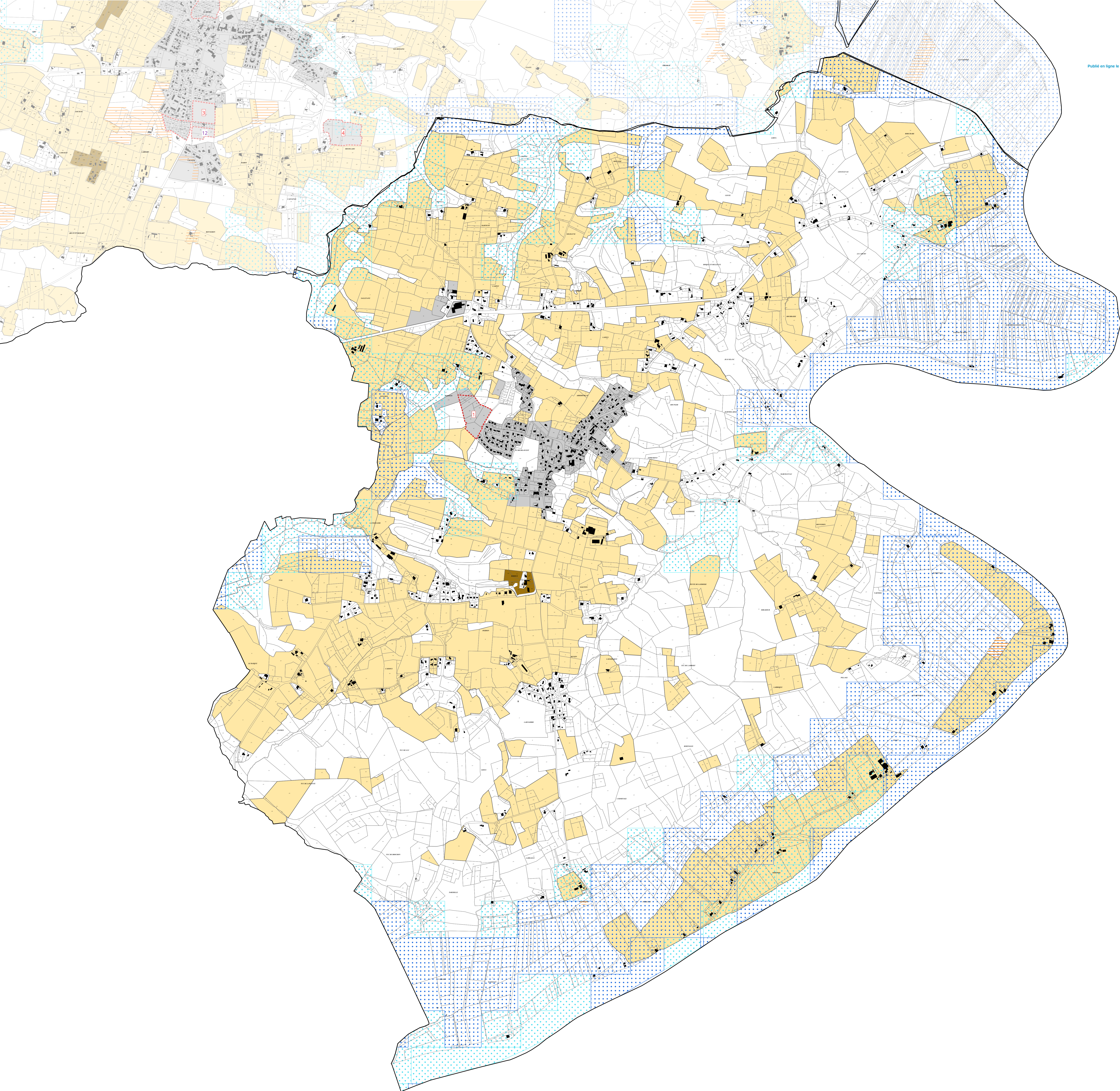
Placem

40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
tél : 05 5870 06 90

3.2.9.a

www.toponymy.fr

TOPONYMY



Reçu en préfecture le 08-12-2025

Risques

Aléa remontée de nappes

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Aléa feux de forêt

- Aléa feux de forêt fort

Zonage réglementaire

Zone urbaine

- Zone urbaine et à urbaniser
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

Zone agricole (A) et naturelle (N)

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

Données de contexte

- Bâti
- Parcelles
- Limites communales

Département :
Landes

Communes :
Communauté de
Communes Marennais Adour
Côte-Sud

**SAINTE MARIE DE
GOSSE**

**REVISION ALLEGEE N°2
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

3.2 Règlement graphique
3.2.9.b Plan aléas

Version	Date	Procédure	Auteur
1	27 février 2020	PLU approuvé	Citadine/REVEN/MACS
2	6 mai 2021	Modification Simplifiée N°1 approuvée	MACS
3	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
4	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
5	27 juin 2023	Modification n°3, Abrogation partielle du PLU de Mollets-et-Maâ et du PLU approuvées	MACS
6	24 juin 2025	Modification n°4 du PLU approuvée	MACS
7	4 décembre 2025	Révision allégée n°2 arrêt du PLU	TOPONYMY

Maître d'ouvrage : CC Marennais Adour Côte-Sud

TOPONYMY
www.toponymy.fr

«Origine DGFPCadastre © Droits de l'Etatréservés ©2024»

Date : 04/12/2025	Phase : Arrêt	Echelle : 5000	Placem
----------------------	------------------	-------------------	--------

40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
tél : 05 5870 06 90

3.2.9.b