Envoyé en préfecture le 30/06/2026
Reçu en préfecture le 30/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL540_3-DE

Extrait du registre des délibérations de la réunion du Conseil Communautaire 25 juin 2026

Présent(e)s	M. GELEZ, Mme LABEYRIE, M. GALDOS, M. LAFFITTE, Mme FOURNIER, M. LAPEGUE, M. DIRIBERRY, M. CARRERE, M. PECASTAINGS, M. MONET, M. MAGIEU, M. SARDELUC, M. SAINT-MARTIN, Mme CHESSOUX, Mme GIBARU, M. LAJUS, M. DE ARTECHE, M. PETITJEAN, M. DUHIEU, M. DESCLAUX, M. BETBEDER, M. FROUSTEY, M. GRAIRE, M. WALLYN, Mme DARDY, Mme FERRANDIS, M. SOUMAT, M. BEGUE, Mme BOUCLEY, Mme BRESSOUD, Mme CASTAING-TONNEAU, M. COELHO, M. DAULOUEDE, Mme DUBOS, M. DUBUS, Mme DUCAMP, Mme GELIBERT, Mme HERVE, M. LALANNE, M. LARRIEU, Mme LELONG, M. LYS, Mme MARTINE, Mme MATTER, Mme MORA-DAUGAREIL, M. NICOLAS, M. PEANNE, Mme PITOT Elus
Excusés	M. BENCHETRIT, Mme CHARPENEL
Pouvoir	Mme LANZUTTI (pouvoir à M. WALLYN), M. LARRIEU (pouvoir à M. PETITJEAN), Mme PERON (pouvoir à M. FROUSTEY), Mme QUIGNARD (pouvoir à M. SAINT-MARTIN), Mme SARRADE (pouvoir à M. SOUMAT), Mme SASSI-CZERNIEJEWSKI (pouvoir à Mme BRESSOUD)

Envoyé en préfecture le 30/06/2026
Reçu en préfecture le 30/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL540_3-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 25 JUIN 2026 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
- en exercice : 58
- présents : 50
- absents représentés : 6
- absents excusés : 2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 25 juin 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq juin à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 17 juin 2026, 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. Régis GELEZ.

Présents :

M. Régis GELEZ, Mme Ludivine LABEYRIE, M. Louis GALDOS, M. Pierre LAFFITTE, Mme Céline FOURNIER, M. Alexandre LAPEGUE, M. Mathieu DIRIBERRY, M. Étienne CARRERE, M. Pierre PECASTAINGS, M. Jean-François MONET, M. Philippe MAGIEU, M. Philippe SARDELUC, M. Philippe SAINT-MARTIN, Mme Stéphanie CHESSOUX, Mme Laetitia GIBARU, M. Christian LAJUS, M. Sylvie DE ARTECHE, M. Jérôme PETITJEAN, M. Dominique DUHIEU, Mme Geneviève LAVIELLE, M. Bertrand DESCLAUX, M. Francis BETBEDER, M. Pierre FROUSTEY, M. Dominique GRAIRE, M. Mickael WALLYN, Mme Nathalie DARDY, Mme Christelle FERRANDIS, Mme Marianne DUVERDIER, M. Alain SOUMAT, M. Olivier BEGUE, Mme Evelyne BOUCLEY, Mme Emmanuelle BRESSOUD, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU, M. Antoine COELHO, M. Jean-Claude DAULOUEDE, Mme Christelle DUBOS, M. Régis DUBUS, Mme Séverine DUCAMP, Mme Jean-Franck GELIBERT, Mme Cindy HERVE, M. David LALANNE, M. Frédéric LARRIEU, Mme Mélyssa LELONG, M. David LYS, Mme Elisabeth MARTINE, Mme Anne MATTER, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Damien NICOLAS, M. Olivier PEANNE, Mme Sarah PITOT.

Absents représentés :

Mme Marie-Christine LANZUTTI donne procuration à M. Mickael WALLYN, M. Cédric LARRIEU donne procuration à M. Jérôme PETITJEAN, Mme Kelly PERON donne procuration à M. Pierre FROUSTEY, Mme Sandrine QUIGNARD donne procuration à M. Philippe SAINT-MARTIN, Mme Lisa SARRADE donne procuration à M. Alain SOUMAT, Mme Julia SASSI-CZERNIEJEWSKI donne procuration à Mme Emmanuelle BRESSOUD.

Absents excusés : M. Quentin BENCHETRIT, Mme Frédérique CHARPENEL.

Secrétaire de séance : M. Frédéric LARRIEU.

Envoyé en préfecture le 30/06/2026
Reçu en préfecture le 30/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL540_3-DE

OBJET : URBANISME - Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de MACS - Approbation de la Modification n°5
Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

Par délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Par un arrêt du 14 mai 2025, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a considéré que le PLUi de MACS (dans sa version approuvée en février 2020) ne délimitait pas suffisamment les Espaces Proches du Rivage (EPR) autour du lac marin d'Hossegor sur la commune de Seignosse, soumise aux dispositions de la loi Littoral. Elle a relevé que la partie Sud de l'unité de l'ancien musée forestier aurait dû être intégrée aux Espaces Proches du Rivage. Selon cette même loi Littoral, ces espaces proches du rivage doivent bénéficier d'une extension limitée de l'urbanisation. La Cour a toutefois indiqué que cette illégalité pouvait être régularisée par une modification du PLUi, dans un délai de huit mois ; ce qui fonde la procédure engagée.

Propriétaire du site, MACS porte également un projet de réhabilitation du site aujourd'hui vacant, présentant une forte valeur patrimoniale et stratégique pour le territoire.

L'objectif est de préserver la bâtisse principale et le caractère naturel du site, tout en développant un projet ouvert au public, exemplaire sur le plan environnemental et cohérent avec les objectifs de sobriété foncière et de valorisation du territoire. Une démarche de concertation engagée dès 2024 a permis d'associer les habitants à la définition du projet. À l'issue de cette phase, plusieurs équipes ont été retenues pour approfondir des scénarios d'aménagement en vue de la désignation d'un lauréat.

La procédure de modification n°5 a d'abord fait l'objet d'une phase d'études durant le 2ème semestre 2025, permettant d'identifier les ajustements nécessaires (notamment par le biais d'une expertise juridique), de consolider les choix techniques et de finaliser le montage du dossier.

Par un arrêté en date du 6 octobre 2025, une procédure de modification n°5 du PLUi a été prescrite afin de faire évoluer le document d'urbanisme à la suite du sursis à statuer prononcé par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux afin de rectifier une erreur matérielle identifiée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 de Seignosse.

La modification n° 5 du PLUi porte ainsi sur 4 objets :

1. Dans le zonage, intégration du site de l'ancien musée forestier dans les "Espaces Proches du Rivage". Cela impliquera que les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'îlot.
2. Dans les règles de constructibilité, réduction de l'emprise au sol de 30 à 10 %, alors que le reste du quartier permet 20 % d'emprise au sol. Les autres règles de mixité (renforcée), de reculs (5m) et de hauteur (R+1+C ou R+2) restent inchangées.
3. Dans les règles de protection du patrimoine bâti et paysager, création d'une fiche patrimoine pour l'ancien musée forestier, initialement produite par MACS et enrichie avec les éléments transmis par l'architecte-conseil de la commune de Seignosse. Par souci de cohérence, cette dernière s'inspire des règles du Site Patrimonial Remarquable de Soorts Hossegor, conformément aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette protection du bâti vient compléter celle du couvert boisé.
4. La correction d'une erreur matérielle dans l'OAP n°3 (Lenguilhem) relative aux surfaces d'espaces verts, point qui ne relevait pas de la demande de régularisation formulée par la CAA.

À partir de fin 2025/début 2026, le dossier a été engagé dans sa phase de consultation, comprenant :

- la saisine de l'autorité environnementale pour laquelle une dispense d'évaluation environnementale a été prononcée,
- la consultation des Personnes Publiques Associées : le Conseil Départemental (aucune observation particulière) et la Chambre d'Agriculture (avis favorable) sont les seuls à s'être exprimés.

Envoyé en préfecture le 30/06/2026
Reçu en préfecture le 30/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL540_3-DE

À l'issue de cette phase, le projet a été soumis à enquête publique, **organisée du 20 avril au 26 mai 2026.** Plusieurs contributions ont été effectuées.

Le conseil municipal de Seignosse s'est également prononcé sur la procédure de modification n°5 avant son approbation au conseil communautaire de MACS. À cette occasion, le conseil municipal a émis un avis favorable sur la procédure de modification n°5 tout en demandant l'intégration de la fiche patrimoine enrichie par son architecte-conseil en substitution de la version initiale.

Le projet de modification est donc proposé à l'approbation du conseil communautaire, assorti de la fiche patrimoine enrichie précitée. Sont annexés à la présente délibération :

1. L'analyse des avis et observations recueillis auprès des personnes publiques associées, et comporte les réponses apportées par MACS ;
2. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que les annexes versées par MACS dans son mémoire en réponse au PV de synthèse ;
3. Le projet de modification n°5.

Cette délibération sera par la suite communiquée à la Cour administrative d'appel.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, en particulier son article 42 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-41 à L. 153-44 ;

VU les articles L. 103-2 à L. 103-4 et L. 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation préalable du public ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne 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 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021, 28 mars 2024, 24 juin 2025 et 4 février 2026, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU l'arrêté du président n° 20260427A28 en date du 27 avril 2026 portant délégation de fonctions et de signature à M. Jean-François Monet, neuvième vice-président, en matière de pilotage, d'animation et de suivi des compétences en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations d'aménagement, PUP, appels à projets…) ;

Envoyé en préfecture le 30/06/2026
Reçu en préfecture le 30/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL540_3-DE

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 l'arrêté du Président en date du 12 novembre 2021 prescrivant la modification n° 2 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 24 juin 2025 approuvant la modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2025 portant approbation de la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 4 février 2026 approuvant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 4 février 2026 approuvant la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté en date du 6 octobre 2025 prescrivant le modification n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'avis conforme n° NA-2025-008936/KK AC PLU du 12 janvier 2026 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine rendant un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 4 février 2026 ne soumettant pas à évaluation environnementale la modification n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté en date du 27 mars 2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les compléments apportés par la commune de Seignosse ;

Envoyé en préfecture le 30/06/2026
Reçu en préfecture le 30/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL540_3-DE

VU les observations du public émises lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 20 avril 2026 au 26 mai 2026, pendant une durée de 37 jours ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Seignosse du 26 mai 2026 ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable du commissaire enquêteur, tels qu'annexés à la présente ;

VU le projet de modification n° 5 du PLUi ci-annexé ;

CONSIDÉRANT les évolutions apportées au projet de modification n°5 afin de tenir compte des avis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,
DÉCIDE DE :

- approuver le projet de modification n°5 du PLUi de la Communauté de communes MACS, tel qu'annexé à la présente,
- prendre acte que la présente délibération d'approbation de la modification n°5 du PLUi de la Communauté de communes MACS sera affichée, conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, pendant un mois au siège de la Communauté de communes, ainsi qu'en mairie ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- prendre acte de la publication de la présente ainsi que des documents sur lesquels elle porte sur le portail national de l'urbanisme, conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme,
- 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 25 juin 2026

Le président,
Régis Gelez

Envoyé en préfecture le 30/06/2026
Reçu en préfecture le 30/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL540_3-DE

