

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

Projets de Révisions Allégées n°2 et n°5



Avis des Personnes Publiques Associées

PPA	Date d'émission	Avis
Conseil Départemental	25 février 2026	Avis favorable
Chambre d'Agriculture (RA2)	27 mars 2026	Avis favorable
Chambre d'Agriculture (RA5)	27 mars 2026	Avis favorable
EPTB A3 (CLE Adour Aval)	2 avril 2026	Avis avec réserve et recommandations
CDPENAF	7 avril 2026	Avis défavorable

25 février 2026 | Conseil départemental

Observation : J'attire votre attention sur la révision allégée n°2 qui n'aborde que très brièvement la thématique paysage sans mentionner l'Atlas des paysages des Landes (<https://atlas-des-paysages.land.es.fr/>, 2023), la commune de Sainte-Marie-de-Gosse étant située en limite des unités paysagères Gosse-Seignanx et Vallée de l'Adour.

- **Réponse MACS :** Pas d'élément de réponse.

27 mars 2026 | Chambre d'agriculture (RA2)

Observation : Nous souhaitons également apporter une dernière remarque sur le bilan des surfaces qui nous est présenté page 41 de la notice de présentation. Une partie non négligeable de la zone N (parcelle I 1141) est classée en zone 2AU. Mais, nous ne constatons aucun changement de surface de la zone N entre le règlement actuelle et le règlement après évolution. Il serait nécessaire de clarifier ou de préciser cette donnée car les deux nouvelles zones 2AU n'impactent pas seulement des zones A du PLUi.

- **Réponse MACS :** Les éléments d'évolutions des zonages d'avant-après seront vérifiés et corrigés si nécessaire en vue de l'approbation du document afin que le dossier final rende pleinement compte des évolutions surfaciques des procédures.

27 mars 2026 | Chambre d'agriculture (RA5)

Observation : Ces évolutions au règlement graphique du PLUi sont en cohérence avec l'objet de la révision allégée n°2. Néanmoins, nous restons surpris du choix de zonage concernant la future zone 2AU sur les parcelles I 1141/1133/1135/1137/1138.

- **Réponse MACS :** Le choix de ce secteur spécifique, correspondant aux parcelles I 1141, 1133, 1135, 1137 et 1138, s'inscrit dans une logique de planification stratégique et de maîtrise foncière portée par la commune. Situé en continuité immédiate de l'OAP n°1, ce périmètre présente en effet des conditions favorables à une potentielle extension urbaine maîtrisée et cohérente avec les orientations déjà définies sur le secteur. Cette continuité permet d'assurer une articulation entre les opérations envisagées, tant en matière d'organisation des espaces, de desserte, que d'intégration paysagère et fonctionnelle. Elle contribue également à renforcer la lisibilité du projet d'aménagement communal en évitant le développement ponctuel ou dispersé de l'urbanisation.

2 avril 2026 | EPTB A3 (CLE Adour Aval)

Réserve : Adapter le futur projet d'aménagement du secteur à classer en zone 2AU le plus à l'est de manière à préserver la chênaie présente sur la partie nord de ce secteur. Cela permettra de garantir

l'absence d'impact sur la zone humide adjacente, conformément à la disposition D3D2 du SAGE Adour aval ;

- **Réponse MACS :** La préservation des zones humides et des milieux naturels associés constitue un enjeu essentiel pris en compte par le PLUi, en cohérence avec les dispositions du SAGE. Les études environnementales réalisées dans le cadre de ces révisions allégées ont permis d'identifier et de prendre en considération ces enjeux, notamment au regard des secteurs humides situés à proximité. Toutefois, il convient de préciser que la traduction opérationnelle et juridiquement opposable des mesures permettant de garantir concrètement cette protection ne pourra être appréciée qu'à l'occasion d'une éventuelle procédure ultérieure de modification ou de révision du document d'urbanisme visant à ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU. En l'absence à ce stade de définition précise du futur projet d'aménagement, les leviers réglementaires permettant de traduire de manière pleinement opérationnelle ces principes de protection demeurent nécessairement limités. En effet, c'est lors du passage en zone 1AU que les modalités précises du futur projet d'aménagement pourront être définies et encadrées au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée au site. À ce stade, les principes de préservation des zones humides demeurent intégrés au sein du PLUi, lequel veille à assurer la prise en compte des sensibilités environnementales identifiées dans le cadre des présentes procédures. Il pourra être rappelé, dans le cadre des présentes révisions allégées, que les enjeux liés à la préservation des zones humides devront être pris en compte lors des procédures ultérieures permettant de préciser les modalités opérationnelles d'aménagement du secteur. Toutefois, ces éléments demeurent des principes généraux de préservation sans portée opérationnelle directe, leur traduction concrète et opposable ne pouvant intervenir qu'au travers d'éventuelles procédures ultérieures d'ouverture à l'urbanisation et de définition du projet d'aménagement.

Recommandation : Prévoir et mentionner dans les futures orientations d'aménagement que les projets à réaliser devront s'assurer de ne pas avoir d'impacts indirects sur l'alimentation et la fonctionnalité des zones humide situées à proximité immédiate.

- **Réponse MACS :** Une mention en ce sens pourra utilement être intégrée aux dossiers de révision allégée, MACS partageant l'objectif de préservation des zones humides. Il convient toutefois de rappeler que l'ajout d'une telle mention ne saurait, à elle seule, constituer une garantie opérationnelle du respect de ces objectifs. Les révisions allégées ne vont pas bouleverser le fonctionnement de ces zones humides au travers de leur effet car n'ouvrant pas à de nouveaux droits à construire. Sur une plus longue temporalité, seule une vigilance renforcée dans le cadre d'une éventuelle procédure ultérieure de modification ou de révision du PLUi ouvrant ces secteurs à l'urbanisation permettra d'assurer une réelle sécurisation de l'alimentation et du bon fonctionnement des zones humides situées à proximité immédiate, via les outils réglementaires offerts par le PLUi (protections environnementales identifiées, séquence ERC, OAP matérialisant ces secteurs,...).

Recommandation : Compléter le dossier de révision allégée n°2 et n°5 avec les études, analyses et éléments de contexte fournis, dans un second temps, lors d'échanges techniques.

- **Réponse MACS :** Les éléments d'analyse, de contexte et d'évaluation évoqués ici sont issus de l'étude environnementale réalisée en 2024 sur les sites concernés. Cette étude a constitué le socle de travail ayant permis d'élaborer les présentes révisions allégées et d'orienter les choix retenus.

Si ces éléments figurent déjà dans les dossiers, leur présentation demeure toutefois relativement synthétique. Afin de répondre à cet élément et de faciliter la compréhension globale des projets de révision allégée, les dossiers seront ainsi complétés par des éléments supplémentaires issus de cette étude environnementale.

7 avril 2026 | CDPENAF

Avis défavorable (RA2) : Les nouvelles zones 2AU envisagées engendrent le morcellement d'un îlot agricole homogène de plus de 8,39 ha.

- **Réponse MACS :** Les secteurs de relocalisation envisagés ne concernent pas des terres agricoles exploitées à ce jour. Les données du RPG 2024 indiquent que les parcelles initialement identifiées comme « en gel » correspondent à des espaces en friche, sans usage agricole structuré. Les terrains de relocalisation propriétés de la commune sont quant à eux occupés depuis 2014 par des boisements de type taillis nécessitant un entretien régulier pour limiter leur enrichissement, sans vocation agricole productive identifiée. Par ailleurs, les prairies permanentes recensées au RPG 2024 également communales correspondent à des espaces enherbés ponctuellement mis à disposition pour du fourrage, sans structuration pérenne d'exploitation agricole intensive ou stratégique. À l'inverse, la zone 2AU actuelle accueille une activité agricole en cours, exercée par un exploitant.

Les parcelles situées entre les secteurs concernés appartiennent à un ancien agriculteur aujourd'hui retraité, qui les exploitait auparavant pour des cultures de maïs et de pension équine. Leur situation en fond de vallon limite toutefois structurellement leur valorisation agricole. Dans ce contexte, l'analyse ne permet pas de conclure à une fragilisation des activités agricoles du fait des procédures engagées, lesquelles ne remettent pas en cause l'orientation du PADD visant à la pérennisation de l'agriculture à l'échelle intercommunale. La logique de « morcellement » évoquée ne reflète pas la réalité des usages et des potentialités agricoles des secteurs concernés. Les terrains mobilisés ne constituent pas des espaces agricoles à forte valeur ajoutée ni inscrits dans une logique de production durable structurée. À l'inverse, la reconfiguration opérée vise à conforter une organisation plus cohérente des usages du sol, permettant de pérenniser les activités agricoles effectivement en place sur les secteurs pertinents. Les démarches de révision allégée intègrent tous ces éléments dans l'analyse des incidences et la justification des choix de localisation. Enfin, il convient de rappeler qu'à ce stade, le futur classement en zone 2AU ne va pas venir enfreindre un hypothétique usage agricole du site.

Le déplacement d'un secteur constructible proche du centre-bourg vers des espaces en extension de l'urbanisation est peu justifié dans le dossier. La démarche impacte deux zones de protection de la biodiversité identifiées au PLUi, qui comprennent en partie du massif forestier.

- **Réponse MACS :** Il est tout d'abord rappelé que les secteurs concernés ne correspondent pas à des secteurs « constructibles » ouverts à l'urbanisation, mais à des zones 2AU fermées à l'urbanisation dans le PLUi. Les présentes révisions allégées ne créent donc pas de nouveaux droits à construire, mais procède uniquement à un ajustement de localisation de zones. La distance entre ces secteurs et le centre-bourg demeure globalement équivalente à celle du secteur initialement identifié. Leur localisation résulte d'une stratégie communale de maîtrise foncière et de limitation de l'étalement urbain, dans un contexte où la topographie communale, relativement vallonnée, contraint fortement les possibilités d'extension urbaine. Les secteurs retenus

répondent ainsi à une logique de cohérence opérationnelle et d'insertion urbaine : l'un en continuité immédiate d'un lotissement existant et à proximité d'une route départementale, l'autre en continuité de l'OAP n°1 du PLUi, permettant une articulation directe avec un projet d'habitat et une bonne adéquation avec les réseaux existants et projetés. La démarche s'inscrit dans un contexte de faible potentiel de densification du tissu urbain existant à Sainte-Marie-de-Gosse, confirmé par les analyses du PLUi et leurs actualisations, ne permettant pas de répondre aux besoins futurs en logements. Elle relève ainsi d'une logique de rééquilibrage maîtrisé du développement communal, sans augmentation globale des capacités d'urbanisation. S'agissant des incidences environnementales, il est précisé que la démarche impacte deux zones de protection de la biodiversité identifiées au PLUi. Toutefois, les études réalisées dans le cadre des révisions allégées n'ont pas mis en évidence d'enjeux environnementaux remarquables justifiant une protection renforcée sur ces secteurs et leurs abords. À l'inverse, les procédures permettent l'identification d'une zone humide et s'accompagne du reclassement d'une zone 2AU en zone agricole, cette dernière intégrant plusieurs niveaux de protections environnementales cumulés, renforçant ainsi la cohérence écologique globale.

En outre, il faudrait que des études garantissent l'absence de zones humides dans les zones 2AU envisagées.

- **Réponse MACS** : Il est rappelé que l'étude environnementale ayant permis de conclure à l'absence de zones humides sur les secteurs concernés sont d'ores-et-déjà intégrées aux dossiers de révision allégée. Ces éléments y figurent toutefois de manière synthétique, sous forme de conclusions, sans restitution détaillée de l'ensemble de l'analyse. Dans le cadre de l'approfondissement du dossier (cf. réponse à l'avis de l'EPTB), ces éléments seront complétés afin de préciser la méthodologie retenue et de mieux documenter l'analyse ayant conduit à la qualification des secteurs étudiés. Cette actualisation permettra notamment de rendre plus lisible le cheminement d'évaluation ayant conduit à confirmer l'absence de zones humides avérées sur les sites concernés. Par ailleurs, les investigations menées ont également permis d'identifier une nouvelle zone humide, localisée en dehors des secteurs de projet, d'une superficie d'environ 9 000 m². Cette identification vient compléter l'analyse globale du secteur et témoigne d'une approche élargie à l'échelle du site d'étude.

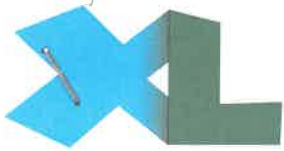
L'ensemble de l'analyse repose sur une lecture croisée des milieux naturels et de sondages pédologiques, permettant d'assurer une appréciation fine et cohérente des fonctionnalités hydrologiques et des zones potentiellement humides. Cette démarche confirme la solidité de la démarche conduite à l'échelle des secteurs concernés et leur périphérie immédiate.

Avis défavorable (RA2) : L'urgence ne justifie pas cette révision qui pourrait attendre l'établissement d'une vision plus globale, par exemple lors de la révision du PLUi prévue pour 2028 dans la loi Climat et Résilience.

Avis défavorable (RA5) : L'urgence ne justifie pas cette révision qui pourrait attendre l'établissement d'une vision plus globale, notamment via la réalisation d'un atlas communal de biodiversité, comme il en est fait dans d'autres communes du département (Orx, Soustons...).

- **Réponse MACS** : Il est tout d'abord rappelé que l'urgence ne constitue pas un critère ayant fondé la justification des procédures de révision allégée engagées. Celle-ci s'inscrit dans un cadre réglementaire précis, limité à un ajustement de zonage consistant en un déplacement de zones AU à surface constante. À ce stade, cette procédure ne conduit en aucun cas à une ouverture

immédiate à l'urbanisation. S'agissant de la remarque relative à la réalisation d'un atlas communal de biodiversité, il est précisé que cette démarche constitue effectivement une piste de travail identifiée à l'échelle intercommunale, dans le cadre du renforcement des outils de connaissance et de planification environnementale. Toutefois, l'absence de cet outil à ce stade ne remet pas en cause la pertinence ni la légalité de la procédure engagée. Les éléments avancés dans cet avis ne sont pas de nature à constituer des motifs défavorables à la conduite de la révision alléguée. Celle-ci s'inscrit au contraire dans une logique de structuration et de clarification de la stratégie foncière, permettant à la commune de Sainte-Marie-de-Gosse d'affirmer une trajectoire de planification à long terme, dans un contexte où les outils actuels apparaissent insuffisamment adaptés aux enjeux identifiés. Cette démarche participe également d'une cohérence intercommunale plus large visant à renforcer la maîtrise du foncier et à contribuer à un équilibre territorial à l'échelle de l'intercommunalité. Elle permet ainsi une meilleure articulation entre les stratégies communales et intercommunales en matière de planification. Enfin, cette évolution constitue une étape intermédiaire dans un processus de planification à plus long terme, susceptible d'être prolongé par des procédures ultérieures de révision ou de modification, notamment dans l'hypothèse d'un passage de ces zones en zones 1AU ouvertes à l'urbanisation.



Département
des Landes



26-A00868

CASIER_URBA

26/02/2026

Xavier Fortinon

Président du Conseil départemental

DGA Transitions Ecologique, Energétique et Mobilités

Monsieur Pierre FROUSTEY

Président de la Communauté de Communes

Maremne Adour Côte-Sud

Allée des Camélias

BP 44

40231 SAINT VINCENT DE TYROSSE Cedex

Réf. : RS/MPD - KLK D26020381 KFK

Dossier suivi par :

Rachel SOUQUET

Service Aménagement Durable

et Gestion Domaniale

Poste 83.05

Le 25 FEV. 2026

Objet : Projets de révision allégée n° 2 et 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Avis du Département en tant que Personne Publique Associée.

Monsieur le Président,

Par courriers en date du 20 janvier 2026, vous m'avez transmis pour avis les projets de révision allégée n° 2 et 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur la Commune de Sainte-Marie-de-Gosse.

Ces deux révisions allégées sont conduites de manière conjointe.

La révision allégée n° 2 a pour objectif de relocaliser une zone 2AU vers deux nouveaux secteurs à vocation de projet. Ainsi, la Commune souhaite recentrer son développement urbain à l'ouest du centre-bourg en transférant une zone 2AU non mobilisée vers de nouveaux secteurs. Cette relocalisation permet de répondre aux besoins locaux sans entraîner de consommation foncière supplémentaire, conformément aux prévisions du PLUi puisqu'elle concerne une zone déjà existante.

J'attire votre attention sur la révision allégée n°2 qui n'aborde que très brièvement la thématique paysage sans mentionner l'Atlas des paysages des Landes (<https://atlas-des-paysages landes.fr/>, 2023), la commune de Sainte-Marie-de-Gosse étant située en limite des unités paysagères Gosse-Seignanx et Vallée de l'Adour.

La révision allégée n° 5 quant à elle, vise à mettre à jour les protections environnementales sur les parcelles concernées par la révision allégée n° 2, sur la base de l'étude environnementale réalisée sur ladite Commune.

Un diagnostic écologique a été réalisé en novembre 2024 et met en évidence les principaux enjeux environnementaux sur les sites concernés par la procédure dont l'analyse révèle des enjeux écologiques globalement modérés, évalués entre faibles et moyens.

Conseil départemental des Landes
Hôtel du Département
23 rue Victor Hugo
40025 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 05 40 40
Mél. : dgateem@landes.fr

L'évolution de ce zonage n'impacte ni les Zones de Prémption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) ni les sites Nature 40.

Je vous informe que le Département n'a pas d'autres observations à formuler sur les dossiers.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée. *et cordiale*

Bien à toi.

Xavier FORTINON
Président du Conseil départemental

X.F. _____



26-A01336

CASIER_URBA
01/04/2026

Monsieur le Président
COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD
Allée des Camélias - BP 44
40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE Cedex

Mont de Marsan, le 27 mars 2026

Réf : URBA/NBV/2026-06

Objet : Révision allégée n°5
du PLUi de Maremne Adour
Côte Sud

Dossier suivi par :
Nicolas BELLARDENT-
VALLEAU

Tél : 05 58 85 44 18
Tél : 06 32 23 73 45
territoires@landes.chambagri.fr

Siège Social
Cité Galliane - BP 279
40005 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 45 45
Fax : 05 58 85 45 46
accueil@landes.chambagri.fr

Antenne Hagetmau
Pôle d'Activités St Giron
55 rue du Général Gilliot
40700 HAGETMAU
Tél. : 05 58 79 77 70
Fax : 05 58 79 77 71

Antenne Yzosse
Maison du Paysan
1030 Route de Montfort
40180 YZOSSE
Tél. : 05 58 90 72 10
Fax : 05 58 90 72 11

Espace Tourisme Vert
137 avenue Foch - BP 279
40005 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 44 44
Fax : 05 58 85 44 45

Monsieur le Président,

Vous nous avez soumis pour avis le projet de révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud.

Cette révision allégée n°5 s'inscrit dans la poursuite de la procédure de révision allégée n°2. Elle vise à retirer des réservoirs de biodiversité identifiés sur les parcelles d'assiette du projet afin de permettre le classement en zone 2AU et d'ajouter une zone humide de 0,8 ha sur les parcelles I 322/323/536/537.

Ces évolutions au règlement graphique du PLUi sont en cohérence avec l'objet de la révision allégée n°2. Néanmoins, nous restons surpris du choix de zonage concernant la future zone 2AU sur les parcelles I 1141/1133/1135/1137/1138.

Après analyse du dossier que vous nous avez transmis, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce projet de révision allégée n°5, qui n'impacte pas défavorablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, et pour lequel nous émettons donc un avis favorable.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

Marie-Hélène Cazaubon
Présidente





Communauté de communes Marenne Adour
Côte-Sud
Allée des Camélias
BP 44
40230 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

A l'attention de Madame Carole ALBOUZE

Le Président

MD/DD

N°21054

Dossier suivi par Maxime DESCAMPS

05 59 46 51 87

sage.adour.aval@eptb-a3.fr

Haut-Mauco, le 2 avril 2026

Objet : Avis de la commission locale de l'eau (CLE) Adour aval sur le projet de révision allégée n°2 et n°5 du PLUi de la communauté de communes MACS

P.J. : Avis complet et détaillé de la CLE Adour aval

Monsieur le Président,

Le 20 janvier 2026, vos services ont sollicité la commission locale de l'eau du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Adour aval pour émettre un avis sur le projet de révision allégée n°2 et n°5 du PLUi de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Sur la base des éléments présentés dans le dossier et lors d'échanges techniques entre la cellule d'animation du SAGE et des porteurs de projet, la CLE émet un avis de compatibilité assorti de la réserve et des recommandations suivantes :

- **RÉSERVE** : Adapter le futur projet d'aménagement du secteur à classer en zone 2AU le plus à l'est de manière à préserver la chênaie présente sur la partie nord de ce secteur. Cela permettra de garantir l'absence d'impact sur la zone humide adjacente, conformément à la disposition D3D2 du SAGE Adour aval ;
- **RECOMMANDATION** : Prévoir et mentionner dans les futures orientations d'aménagement que les projets à réaliser devront s'assurer de ne pas avoir d'impacts indirects sur l'alimentation et la fonctionnalité des zones humides situées à proximité immédiate.
- **RECOMMANDATION** : Compléter le dossier de révision allégée n°2 et n°5 avec les études, analyses et éléments de contexte fournis, dans un second temps, lors d'échanges techniques.

La cellule d'animation du SAGE reste à votre disposition pour tout besoin complémentaire concernant la prise en compte de cet avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Damien DELAVOIE

INSTITUTION ADOUR
970 allée Jean d'Arcet
40280 HAUT-MAUCO



AVIS DE LA COMMISSION LOCALE DE L'EAU ADOUR AVAL SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°2 ET N°5 DU PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD

La CLE du SAGE Adour aval a été sollicitée le 20 janvier 2026 par courriel pour émettre un avis sur les projets de révision allégée n°2 et n°5 de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud (CC MACS). Cet avis doit être rendu dans les trois mois suivant la sollicitation.

La révision allégée n°2 a pour objectif de relocaliser une zone 2AU vers deux nouveaux secteurs à vocation de projet sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse. La révision allégée n°5 s'inscrit dans la continuité de la révision allégée n°2 et vise à mettre à jour les protections environnementales sur les sites concernés par cette relocalisation.

Une procédure d'enquête publique portant objet sur ces révisions allégées se déroulera à partir du 3 avril 2026 pour une période d'un mois.

Contexte et localisation des secteurs de projet concernés

La commune de Sainte-Marie-de-Gosse souhaite recentrer son développement urbain à l'ouest du centre-bourg en transférant une zone 2AU non mobilisée vers de nouveaux secteurs (cf. figure 1). Cette relocalisation permet de répondre aux besoins locaux sans entraîner de consommation foncière supplémentaire, conformément aux prévisions du PLUi, puisqu'elle concerne une zone 2AU déjà existante. Cette évolution du PLUi implique une modification du zonage, avec le déplacement de la zone 2AU vers un secteur actuellement classé en zones agricole (A) et naturelle (N). La procédure a été initialement prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 28 mars 2024.

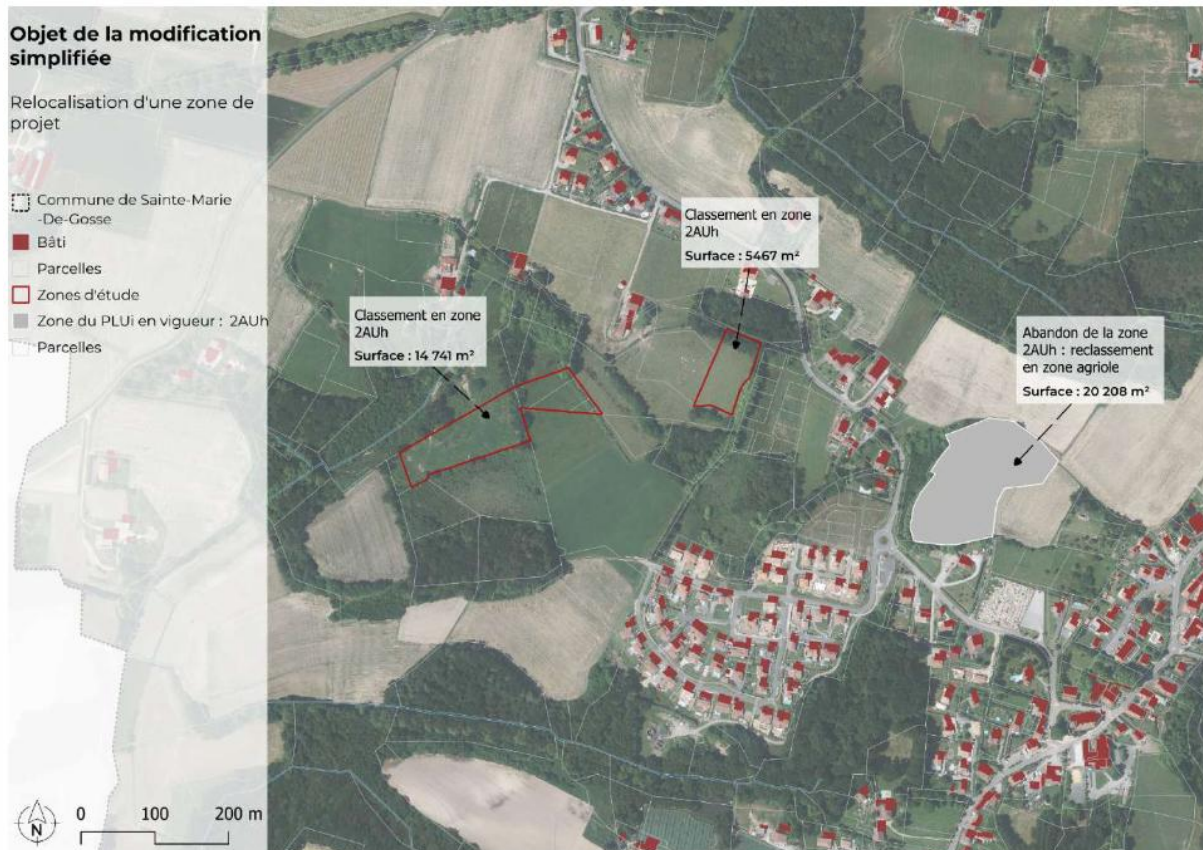


Figure 1 : Localisation des zones de projet de la commune

L'actuelle zone 2AU sur la commune (figurée en gris dans la figure 1) est décorrélée du secteur ouest du bourg qui est un secteur privilégié de développement en raison de la proximité des équipements, des facilités de déplacement et des projets d'ensemble. L'actuelle zone 2AU ne comporte à l'heure actuelle aucun projet ni intention de projet et est difficilement accessible. De plus, une zone humide est présente sur ce secteur, ce qui intensifie les enjeux environnementaux sur la zone.

À l'inverse, 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 la zone ouest du bourg.

Incidences de la révision allégée sur les zones humides

Lors de l'élaboration du PLUi en 2018/2019, un inventaire floristique avait été mené sur le secteur des surfaces proposées pour la relocalisation de la zone 2AU. Une zone humide avait alors été identifiée sur une des deux zones d'étude actuelle (cf. figure 2) en raison de la présence d'un boisement alluvial mésohygrophile englobant une ripisylve et de pâtures très fraîches à mésohygrophiles de bas de versant et de fond de vallon alluvial.

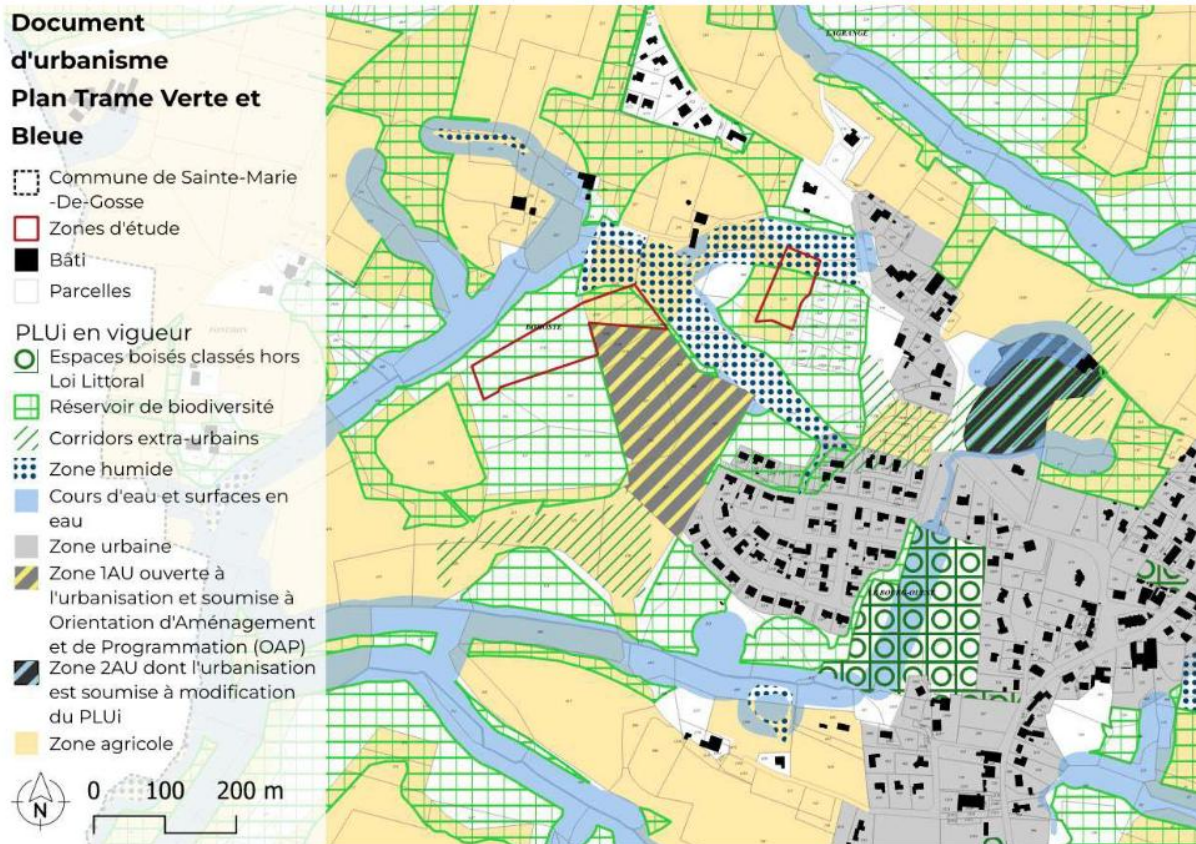


Figure 2 : Cartographie de la trame verte et bleue sur le secteur concerné

La zone d'étude située à droite intersecte la surface de zone humide identifiée sur 0,14 ha. Cette zone est une zone à vocation de projet que la révision allégée n°2 du PLUi entend redéfinir comme zone 2AU. Or, la disposition D3D2 du SAGE Adour aval demande à ce que les porteurs de documents d'urbanisme locaux prennent les mesures nécessaires au sein de ces documents pour préserver les zones humides connues de l'urbanisation ou de toute autre dégradation et prévoient des dispositions pour s'assurer de la préservation de l'ensemble des zones humides sur le long terme. Conformément à cette disposition, le projet de révision allégée présente un risque d'incompatibilité avec le SAGE.

Pour rappel, les zones humides remplissent des fonctions majeures vis-à-vis de la gestion de l'eau et de la biodiversité. Elles jouent notamment un rôle dans la régulation des crues en absorbant et en stockant l'eau et permettent de soutenir les débits des rivières en restituant l'eau progressivement lors de période de basses eaux. Elles assurent également l'épuration des eaux qui y transitent et participent donc à l'amélioration de la qualité de l'eau. Elles sont aussi le support d'une biodiversité animale ou végétale caractéristique, parfois inféodée à ces milieux. Enfin, de part tous ces rôles et fonctions, elles présentent un intérêt majeur pour assurer la résilience des milieux au sein d'un bassin versant face aux évolutions liées au changement climatique. D'où la nécessité de les préserver.

Des inventaires complémentaires, floristiques et pédologiques (cf. figure 3 et 4) ont été menés en novembre 2024 suite à la délibération du conseil communautaire de mars 2024 prescrivant la révision allégée du PLUi.

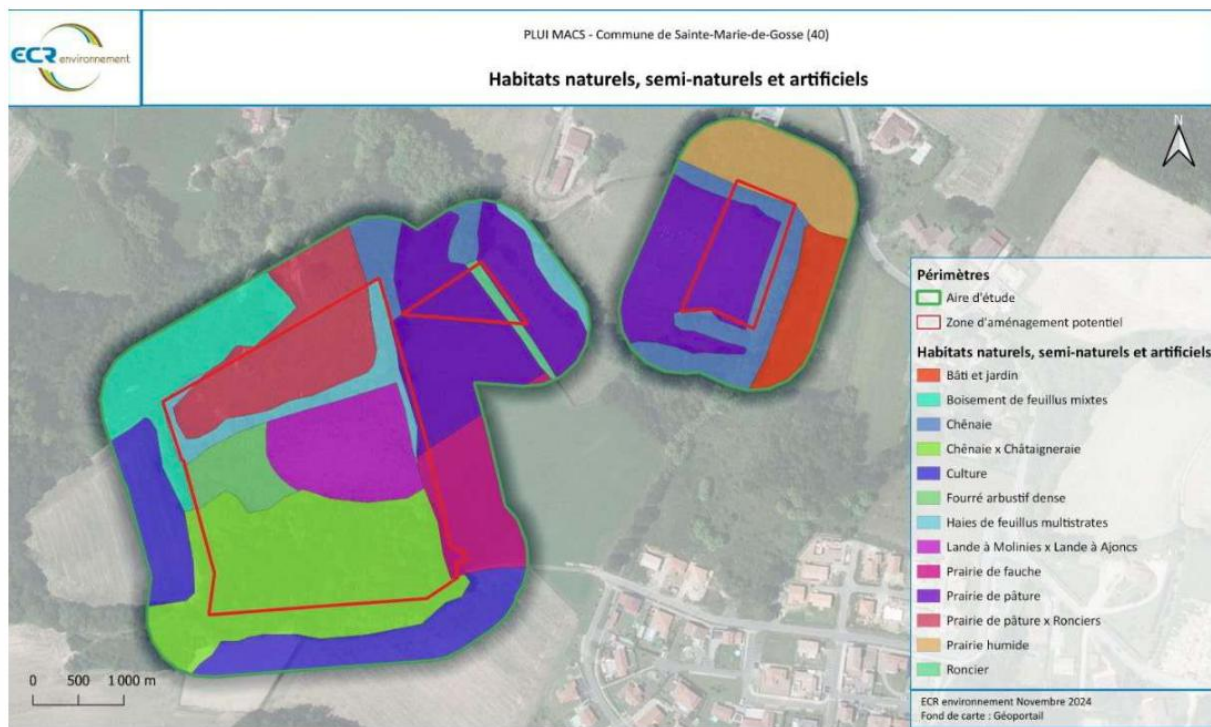


Figure 3 : Résultats de l'inventaire floristique (2024)

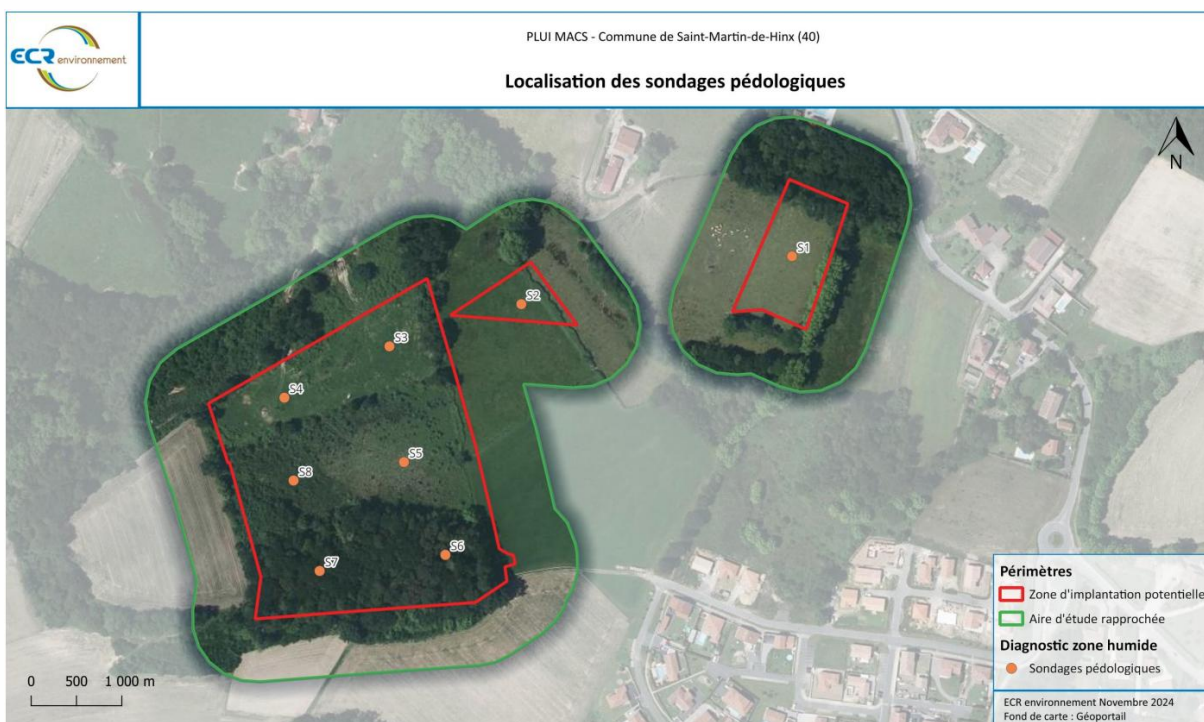


Figure 4 : Localisation des sondages pédologiques (2024)

Ces investigations de terrain ont permis de mettre en évidence 8 643 m² de zone humide sur le critère végétation (cf. Figure 5). Le critère pédologique n'a pas permis de recenser de surfaces de zones humides supplémentaires.



Figure 5 : Localisation de la zone humide identifiée suite aux investigations de 2024

Les inventaires menés n'ont pas confirmé la présence d'une zone humide sur la partie nord de la zone à vocation de projet situé à l'est. Ces résultats sont contradictoires avec la donnée établie en 2018/2019 lors de l'élaboration du PLUi. Toutefois, un unique sondage pédologique a été effectué au centre de la zone en question et non sur la partie nord. De plus cette zone est bordée au nord par un habitat qualifié de prairie humide et d'une chênaie qui n'est pas un habitat révélateur de l'absence de zone humide. En l'état, ces investigations complémentaires ne permettent pas en ce sens de lever le risque d'incompatibilité au SAGE. Pour ce faire, il conviendrait de confirmer l'absence de zone humide par des relevés floristiques et pédologiques complémentaires ou de redéfinir la zone du secteur de projet pour éviter les 0,14 ha de zone humide identifiée lors de l'inventaire floristique de 2018/2019 et comprise aujourd'hui dans le périmètre de ce secteur.

La zone humide identifiée dans l'inventaire de 2024 (cf. figure 5) ne sera pas comprise dans le périmètre final du secteur de projet ouest. Toutefois, au titre de la disposition D3D2 du SAGE Adour aval, il conviendra de garantir que la zone d'alimentation de la zone humide ne soit pas impactée ou dégradée par le futur projet pour garantir le maintien de ses fonctionnalités.

Compléments apportés par le porteur de projet avant la réunion du Bureau

Des échanges ont eu lieu entre le porteur de projet et la cellule d'animation technique du SAGE concernant les données zones humides présentées dans le dossier. Des compléments ont ainsi été apportés entre le moment où la Bureau de la CLE a été sollicité et la réunion du Bureau pour délibérer sur l'avis à émettre.

Ainsi, une prairie humide est bien présente au nord de la parcelle (cf. figure 6) ; cet élément, bien qu'identifié dans la cartographie du milieu naturel, n'a pas été reporté dans le diagnostic « zone humide » de l'étude (omission involontaire).



Figure 6 : Localisation des zones humides identifiée lors des inventaires de 2024

Lors des inventaires de 2024, l'analyse du critère floristique au droit de la chênaie au nord a été rendue difficile en raison de l'altération de la flore due à un pâturage équin important. D'où des écarts d'interprétation entre les deux études (2018/2019 et 2024). En raison de l'état de la végétation difficilement interprétable, le bureau d'études a conclu que ce boisement ne présentait pas les caractéristiques d'une zone humide. L'absence de sondage pédologique spécifiquement implanté au nord de la parcelle procède d'un choix méthodologique lié à la configuration du site et à la logique d'échantillonnage retenue.

Les éléments transmis lors des échanges mériteraient de figurer dans le dossier de révision allégée n°2 et n°5. De plus, concernant la chênaie et les difficultés d'interprétation de la végétation rencontrées, il conviendrait de garantir sa préservation, ne serait-ce que comme « bande tampon », afin d'éviter tout risque de dégradation de la zone humide adjacente.

Avis de la CLE Adour aval

La CLE du SAGE Adour aval a été sollicitée le 20 janvier 2026 par courriel pour émettre un avis sur les projets de révision allégée n°2 et n°5 de la communauté de communes MACS.

Au regard des éléments présentés dans le dossier et des échanges de la cellule d'animation technique du SAGE avec les porteurs de projet, la commission locale de l'eau Adour aval émet un avis de compatibilité au SAGE assorti de la réserve et de la recommandation suivante :

- **RÉSERVE** : Adapter le futur projet d'aménagement du secteur à classer en zone 2AU le plus à l'est de manière à préserver la chênaie présente sur la partie nord de ce secteur. Cela permettra de garantir l'absence d'impact sur la zone humide adjacente, conformément à la disposition D3D2 du SAGE Adour aval ;
- **RECOMMANDATION** : Prévoir et mentionner dans les futures orientations d'aménagement que les projets à réaliser devront s'assurer de ne pas avoir d'impacts indirects sur l'alimentation et la fonctionnalité des zones humides situées à proximité immédiate.
- **RECOMANDATION** : Compléter le dossier de révision allégée n°2 et n°5 avec les études, analyses et éléments de contexte fournis, dans un second temps, lors d'échanges techniques.



**PRÉFET
DES LANDES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer
Service aménagement et risques**

RELEVÉ D'AVIS

Mont-de-Marsan, le **13 AVR. 2026**

Bureau foncier

Tél : 05 58 51 30 66

Mél : ddtm-sar-bf@landes.gouv.fr

Objet : CDPENAF du 7 avril 2026

Président :

M. Paul COJOCARU	représentant le Préfet
------------------	------------------------

Participants :

M. Julien KERFORN	représentant la Direction Départementale des Territoires et de la Mer + Pouvoir donné par l'INAO
Mme Dominique DEGOS	Conseil Départemental + Pouvoir par le Maire de Messanges
M. Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY	Président de la CC du Pays Morcenais
M. Jean-Luc LAFENETRE	Maire de Maurrin
M. Michel HERRERO	Maire d'Estigarde
M. Denis LAFARGUE	FDSEA des Landes + Pouvoir donné par les JA
M. Marcel SAINT-CRICQ	Propriétaires-usufruitiers (FDPR) + Pouvoir donné par la CA
M. Jean-Marc BENQUET	FDC 40
M. Jean-François LAGRAULA	Agrobio-BIO40
Mme Illia TOUSIS	Confédération Paysanne
M. Xavier MARTIN	Landes-Nature
M. Georges CINGAL	SEPANSO
M. Bruno LACRAMPE (ne vote pas)	SAFER

Personnes excusées :

M. Kévin POUYSEGUR	Chambre d'agriculture des Landes + Pouvoir à la FDPR
--------------------	--

M. Hervé BOUYRIE	Maire de Messanges + Pouvoir au CD40
M. Marc-Antoine DESTRUHAUT	Chambre des Notaires
Mme Gabriella CARRERE	SySSO
M. Jean-Luc DUBROCA	Communes Forestières
M. Luc BLOTIN	INAO + Pouvoir à la DDTM
M. Sébastien GENDRY (ne vote pas)	ONF
M. Marcel PRUET	MODEF
M. Jean-Baptiste LABORDE	Coordination Rurale - CR40
M. Thomas LARRERE	JA40 + Pouvoir à la FDSEA

Agents de l'État :

M. Jérôme LARRIEU	DDTM/SAR/BF
Mme Christelle VETILLARD	DDTM/SAR/BPU
M. Julien MARTI	DDTM/MTE

Personnes admises à la réunion :

M. Romain PARDES	CD 40
M. Jérôme TOFFOLI	CD 40
M. Yan CHASSERIO	CD 40

* * *

Quorum:

Le quorum étant atteint avec 17 votants (dont 4 pouvoirs), la réunion peut se tenir régulièrement.

* * *

Les avis contenus dans ce document n'engagent que le champ de compétence de la CDPENAF et ne préjugent en aucun cas d'autres réglementations s'appliquant, le cas échéant au projet. La conformité des projets aux dispositions des documents d'urbanisme relève de l'appréciation de l'autorité compétente.

1- Validation des Comptes-rendus des CDPENAF du 03/02/2026 et du 03/03/26 :

Conclusion et décision de la commission : avis favorable.

* * *

2- Révisions allégées n°2 et n°5 du PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud :

Révision allégée n°2 : déplacement d'une zone 2AU à SAINTE-MARIE-DE-GOSSE.

Conclusion et décision de la commission : avis défavorable, aux motifs que :

- _ Les nouvelles zones 2AU envisagées engendrent le morcellement d'un îlot agricole homogène de plus de 8,39 ha.
- _ Le déplacement d'un secteur constructible proche du centre-bourg vers des espaces en extension de l'urbanisation est peu justifié dans le dossier.
- _ La démarche impacte deux zones de protection de la biodiversité initialement inscrites au PLUi, qui comprennent en partie du massif forestier. En outre, il faudrait que des études garantissent l'absence de zones humides dans les zones 2AU envisagées.
- _ L'urgence ne justifie pas cette révision qui pourrait attendre l'établissement d'une vision plus globale, par exemple lors de la révision du PLUi prévue pour 2028 dans la loi Climat et Résilience.

* * *

Révision allégée N°5 : Protection environnementale à SAINTE-MARIE-DE-GOSSE.

Conclusion et décision de la commission : avis défavorable, aux motifs que :

- _ L'urgence ne justifie pas cette révision qui pourrait attendre l'établissement d'une vision plus globale, notamment via la réalisation d'un atlas communal de biodiversité, comme il s'en est fait dans d'autres communes du département (Orx, Soustons...).

* * *

3- PLUi de la Communauté de Communes des Landes d'Armagnac (arrêté le 03/02/2026) :

Vote sur le règlement des zones A et N concernant les possibilités d'extensions et d'annexes aux habitations :

Conclusion et décision de la commission : avis simple favorable, avec les prescriptions suivantes :

Dispositions réglementaires des zones A :

Destination des constructions et usage des sols :

Les constructions à destination forestière ne font pas partie de celles expressément autorisées par l'art. R. 151-23 CU.

Extensions des habitations existantes :

La commission suggère d'autoriser une seule extension sur la durée de vie du PLUi (soit une fois tous les 10 ans).

Annexes aux habitations existantes :

La possibilité de construction d'annexes à l'habitation doit être limitée à 1*40 m² sur la durée de vie du PLUi. La disposition visant à limiter à 80 m² (soit 2*40 m² par annexe) n'est pas conforme à la doctrine départementale de la CDPENAF.

Disposition concernant l'agrivoltaïsme :

Ces dispositions visent à maîtriser le développement des projets agriPV. Toutefois, leur utilisation lors de l'instruction d'un projet paraît difficile et pourrait être la source de fragilités juridiques (se rapprocher du service instructeur de l'Etat pour la rédaction de dispositions plus opérationnelles).

* * *

Dispositions réglementaires des zones N :

Remarque sur les zones Np :

L'interdiction totale de construire entraîne des blocages pour les agriculteurs qui voudraient déposer des demandes de PC pour de petits bâtiments agricoles (cabanes à poulet, petit matériel pour l'élevage de moutons ...).

Commerces et activités de service :

La commission suggère de revoir la rédaction de la mention « autorisée sauf exception » pour les sous-destinations « restauration » et « hôtels » : en l'état, on pourrait lire que ces destinations sont autorisées en zone N. Les destinations « hôtel » et « restauration » ne font pas partie de celles expressément autorisées par le code de l'urbanisme en zone N.

Extensions des habitations existantes :

La commission suggère d'autoriser une seule extension sur la durée de vie du PLUi (soit une fois tous les 10 ans).

Annexes aux habitations existantes :

La possibilité de construction d'annexes à l'habitation doit être limitée à 1*40 m² sur la durée de vie du PLUi. La disposition visant à limiter à 80 m² (soit 2*40 m² par annexe) n'est pas conforme à la doctrine départementale de la CDPENAF. Cependant, la commission suggère d'ajouter une possibilité de dérogation à la règle d'une seule annexe par durée de vie de PLUi pour des zones d'airiel dont l'inventaire devra être réalisé.

Vote sur les STECAL :

Conclusion et décision de la commission : avis simple favorable global, avec les remarques suivantes :

Zones Ay :

BOURRIOT-BERGONCE : Projet d'unité de méthanisation :

Un STECAL ne sera nécessaire que si l'unité de méthanisation présente un caractère industriel, toutefois la DDTM demande un classement en U sur les zones susceptibles d'accueillir des méthaniseurs industriels. Compte tenu de la nature de l'installation (ICPE), on peut regretter l'absence d'évaluation environnementale spécifique pour ce site. La possibilité de construire des extensions et annexes pour la destination commerce/service ne semble pas justifiée au regard du projet envisagé.

Zones Nc :

ESCALANS : Gestion d'une carrière existante :

Le zonage vient impacter une zone forestière au nord. Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur et d'implantation des constructions (art. L. 151-13 CU).

* * *

Zones Ne :

BETBEZER-D'ARMAGNAC : Couverture d'un quillier existant :

Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur et d'implantation des constructions (art. L. 151-13 CU). Ce secteur en continuité de l'enveloppe urbaine pourrait être classé en zone U. De plus, l'intérêt collectif des équipements envisagés doit être expliqué.

GABARRET : Projet de déchetterie intercommunale :

Impact direct sur le massif forestier ; absence dans le dossier de séquence ERC. Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur et d'implantation des constructions (art. L. 151-13 CU).

GABARRET : Nouveaux équipements publics sur un terrain de sport existant :

Le projet n'est pas suffisamment défini pour justifier le caractère exceptionnel d'un STECAL ; l'ouverture à la construction de ce terrain pourrait se faire dans le cadre d'un classement en zone U. Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur et d'implantation des constructions (art. L. 151-13 CU).

LAGRANGE : Aménagement d'un espace public :

Le projet n'est pas suffisamment défini pour justifier le caractère exceptionnel d'un STECAL ; l'ouverture à la construction de ce terrain pourrait se faire dans le cadre d'un classement en zone U. Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur et d'implantation des constructions (art. L. 151-13 CU).

LOSSE : Gestion du lac – aménagements d'intérêt public :

Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur et d'implantation des constructions (art. L. 151-13 CU).

RETIJONS : Nouveaux équipements publics pour un cimetière existant :

Le projet n'est pas suffisamment défini pour justifier le caractère exceptionnel d'un STECAL. L'ouverture à la construction de ce terrain situé en continuité d'une zone 1AU pourrait se faire dans le cadre d'un classement en zone U. Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur et d'implantation des constructions (art. L. 151-13 CU).

SARBAZAN : Aménagements d'intérêt public :

Le projet n'est pas suffisamment défini pour justifier le caractère exceptionnel d'un STECAL ; l'ouverture à la construction de ce terrain pourrait se faire dans le cadre d'un classement en zone U. Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur et d'implantation des constructions (art. L. 151-13 CU).

* * *

Zones Nm :

LENCOUACQ : Secteur autorisant les installations et constructions nécessaires à l'activité militaire

Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur et d'implantation des constructions (art. L. 151-13 CU).

* * *

Zones Nt :

CACHEN : Activité existante de chambre d'hôtes, parc animalier, épicerie :

La nature de l'activité existante n'est pas développée. Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur des constructions autorisées (art. L. 151-13 CU).

CREON D'ARMAGNAC : Projet touristique autour du château de Reys :

Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur des constructions (art. L. 151-13 CU). Ce secteur situé dans l'enveloppe du bourg pourrait être classé en zone U.

ESCALANS : Projet touristique :

La nature de cette nouvelle activité n'est pas décrite ; aussi, l'emplacement du projet n'est pas justifié par un site touristique particulier. Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur des constructions autorisées (art. L. 151-13 CU).

GABARRET : Construction de chalets :

La nature de cette nouvelle activité n'est pas décrite ; aussi, l'emplacement du projet n'est pas justifié par un site touristique particulier. Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur des constructions autorisées (art. L. 151-13 CU). Cette parcelle constituant le jardin d'une habitation et située dans le bourg pourrait être classée en zone U.

LABASTIDE-D'ARMAGNAC : Réhabilitation de bâtiments non utilisés pour de l'accueil touristique, extensions et aménagements :
Le projet est peu défini et le réemploi de ces hangars pour l'agriculture pourrait être envisagé. Le règlement doit mentionner les conditions de hauteur des constructions autorisées (art. L. 151-13 CU).

Zones Ny:

MAILLAS : Développement d'un garage automobile existant :

Extension vers le massif forestier alors que des possibilités d'extension du bâtiment peuvent être réalisées sur l'emprise artificialisée.

SAINT-GOR : Développement d'une entreprise pour une activité de charpentier

Extension vers le massif forestier alors que des possibilités d'extension du bâtiment peuvent être réalisées sur l'emprise artificialisée.

* * *

Vote sur le volet « consommation foncière » du PLUi :

Conclusion et décision de la commission : avis simple favorable.

* * *

4 - Avis conformes soumis au vote individuel (autorisations d'urbanisme - art. L. 111-28 CU) :

1 dossier pour des serres PV - PC 040 197 25 C 0026 à Morcenx-la-Nouvelle : DEGERT Stéphane

Conclusion et décision de la commission : avis conforme favorable.

* * *

5 – Point d'étape sur la doctrine départementale en matière d'agrivoltaïsme :

Ce point sera développé par mail ultérieurement auprès des membres de la commission par M. Julien MARTI.

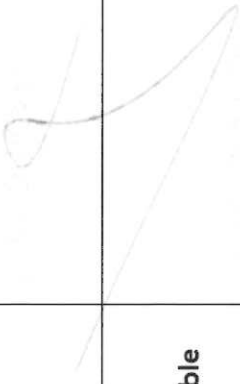
6 - Avis conformes sur liste soumis au vote individuel (autorisations d'urbanisme - art. L. 111-28 CU) : 1 dossier

N°	Communes	Numéro de CU / DP / PC	Type de demande (hangar, maison d'habitation ...)	Vote (favorable/ défavorable)	Prescriptions/ Réserves	Motifs
1	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	PC 040 271 26 00003	2 hangars agricoles avec couverture photovoltaïque : 1 hangar bardé sur 3 côtés et 1 hangar bardé sur 2 côtés.	Défavorable		Le dossier ne démontre pas l'existence d'une activité équivalente avant l'approbation du PPRI et ne met pas en avant des mesures de réduction de vulnérabilité (mise à la cote, mesures d'urgence pour évacuation des animaux et du matériel stocké, sens d'implantation des hangars qui empêchent l'écoulement de l'eau et absence de transparence hydraulique).

* * *

7 - Avis conformes sur liste soumis au vote global (autorisations d'urbanisme - art. L. 111-28 CU) : 3 dossiers

N°	Communes	Numéro de CU / DP / PC	Type de demande (hangar, maison d'habitation ...)	Vote (favorable/ défavorable)	Prescriptions/ Réserves	Motifs
1	YCHOUX	PC 040 332 26 00005	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, sans bardage	Favorable	Sous réserve de bardage sur au moins deux des côtés.	

2	ARUE	PC 040 014 26 00001	2 hangars agricoles avec couverture photovoltaïque, bardés respectivement sur 2 et 3 côtés. Extension d'un 3 ^e bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque.	Favorable		
3	BEYRIES	PC 040 041 26 00001	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé des 2 côtés	Favorable		

* * *

8 - avis conforme sur autorisation d'urbanisme portant sur un changement de destination (art. L. 151-11 et L. 152-6-9 CU) :

1 dossier - PC 040 120 25 00010 à HASTINGUES :

Conclusion et décision de la commission : avis conforme défavorable, au motif que le bâtiment original repéré dans le PLUi pour un changement de destination a été démoli. Le hangar reconstruit à la place ne l'a pas été sur une emprise identique ; en outre, il s'agit d'un hangar sans bardages, qui par conséquent ne répond pas à la définition d'un bâtiment pour l'application du code de l'urbanisme.

* * *

1 dossier - DP 040 199 26 00003 à MOUSCARDES :

Conclusion et décision de la commission : avis conforme défavorable, au motif que la cessation d'activité agricole depuis plus de 20 ans n'est pas démontrée et que le bâtiment pourrait retrouver à l'avenir un usage agricole, étant donné sa proximité avec des parcelles PAC.

9 - Avis simples sur liste soumis au vote global (autorisations d'urbanisme - art. L. 111-4, L. 161-4 et L. 151-11 CU) :

1 dossier – PC 040 044 26 00002 à BIAUDOS :

Conclusion et décision de la commission : avis simple favorable.

* * *

1 dossier – PC 040 310 25 00072 à SOUSTONS :

Conclusion et décision de la commission : avis simple favorable.

* * *

10 - Questions diverses :

L'ordre du jour étant achevé, la session est close.

La prochaine réunion se tiendra le mardi 5 mai 2026.

Pour le président de la CDPENAF,
Le directeur adjoint

Paul COJOCARU