

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET DE REVISION ALLEGEE N° 5

Notice explicative du projet



1. Contexte et objet de la procédure de révision allégée n°5 du PLUi de la CC MACS

a. Contexte des objectifs poursuivis

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud a été approuvé le 27 février 2020. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions.

La présente procédure de révision allégée n°5 vise à mettre à jour les protections environnementales sur les sites concernés par une étude environnementale réalisée dans la commune de Sainte-Marie-de-Gosse.

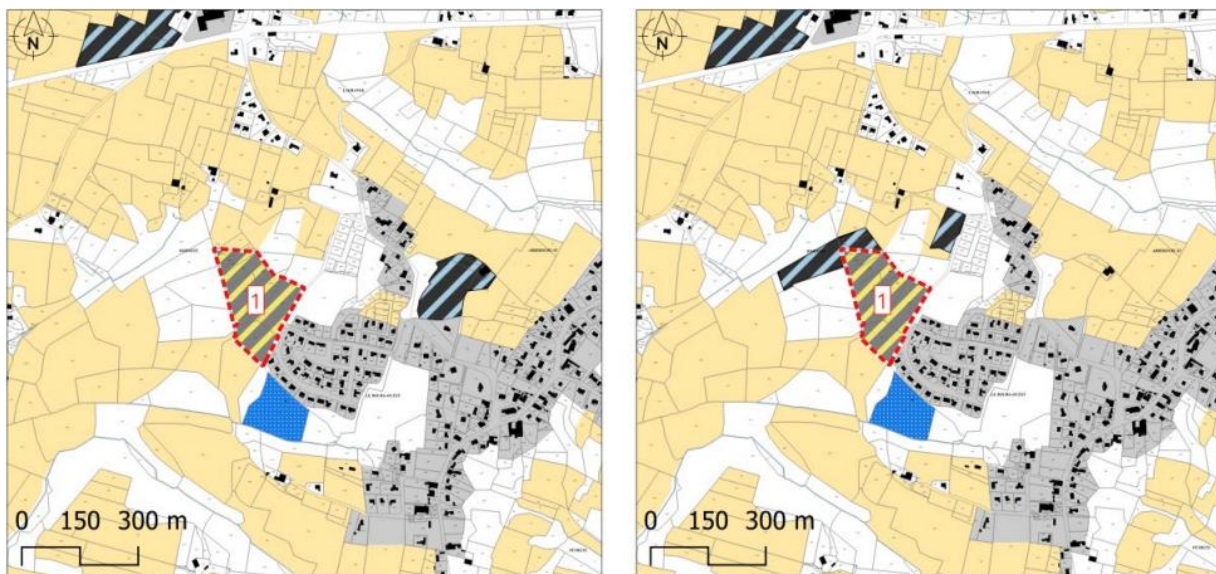
Elle s'inscrit dans la continuité de la révision allégée n°2, qui a pour objectif de relocaliser une zone 2AU vers deux nouveaux secteurs à vocation de projet. La commune souhaite recentrer son développement urbain à l'ouest du centre-bourg en transférant une zone 2AU non mobilisée vers de nouveaux secteurs. Cette relocalisation permet de répondre aux besoins locaux sans entraîner de consommation foncière supplémentaire, conformément aux prévisions du PLUi, puisqu'elle concerne 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 et Naturelle. Cette requalification nécessite donc une révision allégée du document d'urbanisme. La procédure a été initialement 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 et en relocalisant la nouvelle zone urbanisable en continuité d'un projet d'aménagement en cours. Cette évolution n'a pas d'impact sur la consommation d'espace s'agissant d'une relocalisation de projet. »

Extrait de la délibération du 28 mars 2024 définissant les objectifs de la révision allégée n°2

Ces évolutions du zonage s'opèrent sur l'actuelle zone 2AU localisée dans la commune entre les parcelles I160, 161, 162, 163, 709 et 710 sur une superficie d'environ 2ha pour une relocalisation de cette zone entre les parcelles I1128, 1133, 1135, 1137, 1138 et 1141, actuellement classées entre les zones agricoles et naturelles.

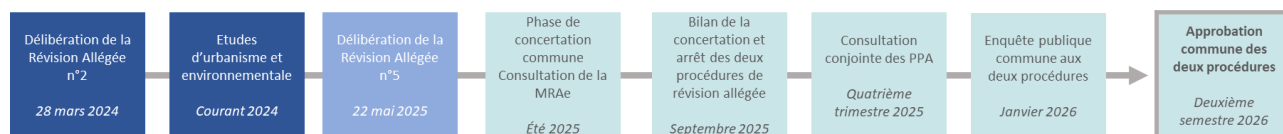


▲ Extrait des évolutions envisagées dans le cadre de la révision allégée n°2 (notice explicative)

En vertu de l'exigence réglementaire d'un objet unique par procédure de révision allégée, la révision allégée n°5 a été spécifiquement prescrite le 22 mai 2025 pour permettre la relocalisation du secteur de projet. Elle se concentre sur l'ajustement des périmètres de protection tels qu'identifiés dans le PLUi.

Pouvant être considéré comme une adaptation mineure n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'évolution du zonage peut être portée dans le cadre d'une procédure de révision allégée codifiée à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme pour permettre cette évolution mineure du règlement graphique.

Afin de garantir une lisibilité optimale et une bonne articulation entre les révisions allégées n°2 et n°5, ces deux procédures sont conduites de manière conjointe à chaque étape, depuis l'ouverture de la concertation préalable jusqu'à leur approbation. Cette coordination se traduira notamment par l'organisation d'une enquête publique commune, permettant de clarifier les liens entre les deux démarches et d'en assurer la cohérence globale.



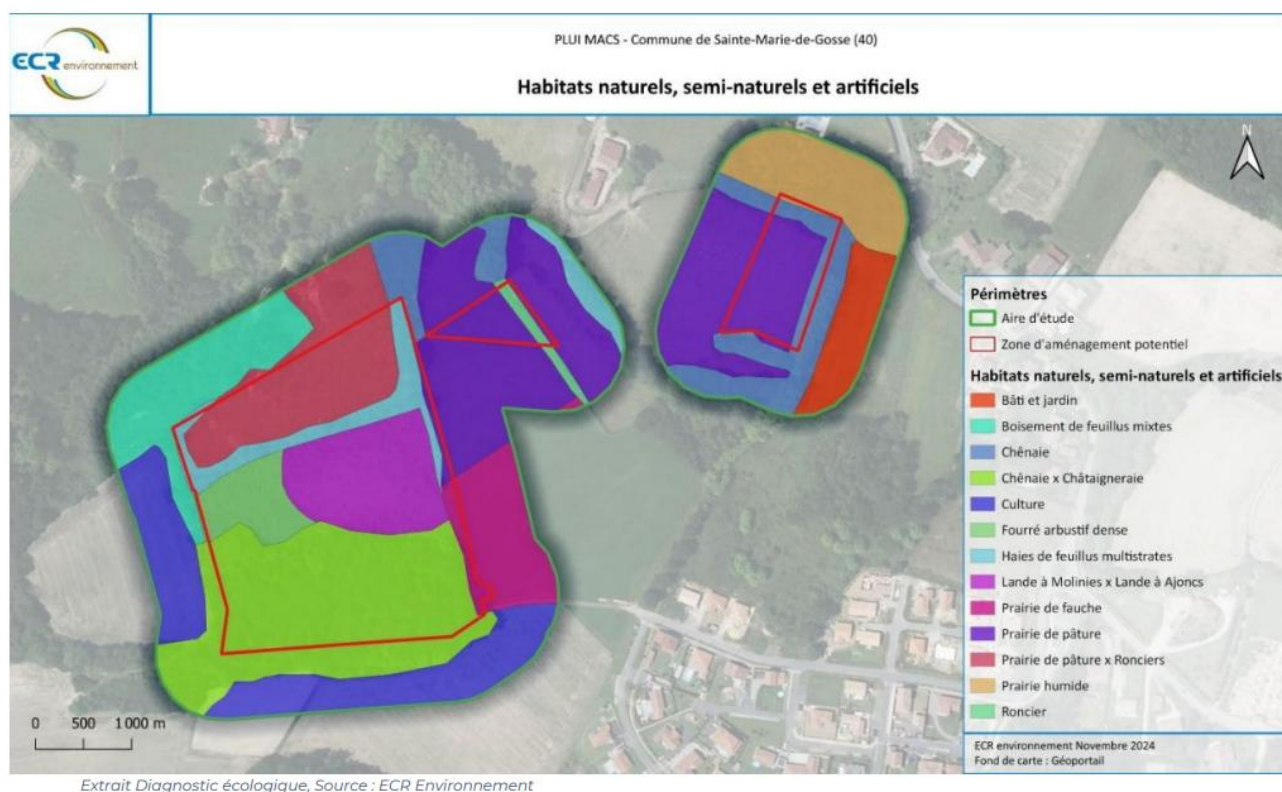
b. Descriptif de l'occupation actuelle du site

Dans le cadre de la révision allégée n°2, un diagnostic écologique a été réalisé en novembre 2024 par le bureau d'études ECR Environnement.

Ce diagnostic, mené en présence d'une experte faune et d'un expert flore et zones humides, s'appuie sur six inventaires (quatre diurnes et deux nocturnes) et met en évidence les principaux enjeux environnementaux sur les sites concernés par la procédure. L'aire d'étude a été volontairement étendue afin d'englober l'ensemble des sites.

Le rapport croise les données recueillies sur le terrain avec les sources bibliographiques disponibles, permettant ainsi une évaluation fine des niveaux d'intérêt écologique identifiés sur la zone.

Il décrit les différents types de milieux présents, notamment pour le secteur visé par la révision allégée n°5, où l'on retrouve principalement des haies de feuillus à plusieurs strates, des prairies de pâture associées à des ronciers, des cultures, des chênaies ainsi que des fourrés arbustifs denses.





L'aire d'étude présente une diversité de milieux, caractérisée par une mosaïque de zones agricoles ouvertes, de landes arbustives et de secteurs boisés dominés par des chênaies-châtaigneraies. Parmi l'ensemble de ces milieux, les boisements se distinguent par un enjeu écologique jugé modéré. À ce jour, aucune espèce floristique patrimoniale n'a été recensée sur le site.

Les principaux enjeux faunistiques concernent des habitats propices aux espèces associées aux milieux boisés et semi-ouverts, notamment les chênaies-châtaigneraies, les landes à ajoncs et molinie, ainsi que les fourrés arbustifs denses. Plusieurs espèces sont concernées, telles que la Bouscarle de Cetti, le Faucon hobereau et le Verdier d'Europe pour l'avifaune, ou encore la Couleuvre verte et jaune, le Lézard à deux raies et le Lézard des murailles pour l'herpétofaune. La bibliographie disponible mentionne également la présence potentielle d'autres espèces protégées. Ces milieux offrent des conditions favorables à l'accomplissement de l'ensemble du cycle biologique de nombreuses espèces communes et protégées. Par ailleurs, des chiroptères sont susceptibles d'y trouver des habitats adaptés pour la chasse, le gîte ou le transit. Une seule zone humide sur critère de végétation a été recensée sur le site. Il s'agit de la Lande à Molinie bleue (espèce caractéristique de zone humide) localisée au centre du site en mosaïque avec une lande à Ajonc d'Europe.

Sur l'ensemble du site étudié, au-delà du seul périmètre de la révision allégée n°2, l'analyse révèle des enjeux écologiques globalement modérés, évalués entre faibles et moyens.

c. Objet des objectifs poursuivis

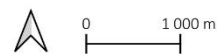
La révision allégée n°5 porte ainsi sur le retrait d'environ 2 ha de secteur identifié en « réservoir de biodiversité » sur les parcelles I 1128, 1133, 1135, 1137, 1138 et 1141, le retrait de 0,14 ha de zones humides et l'ajout d'environ 0,8 ha de zones humides.

Natura 2000

Commune de Sainte-Marie-de-Gosse
Révision Allégée n°5



 Localisation du site de Révision
Allégée n°5



2. Exposé du projet

a. Evolution du document d'urbanisme

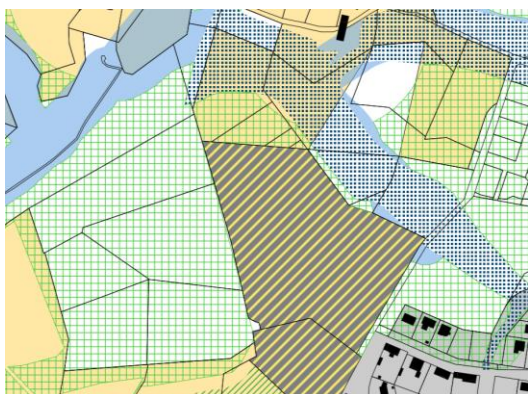
La présente procédure de révision allégée concerne le document graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal PLUi-H de la CC Maremne Adour Côte Sud.

Les autres pièces du PLUi ne sont pas modifiées.

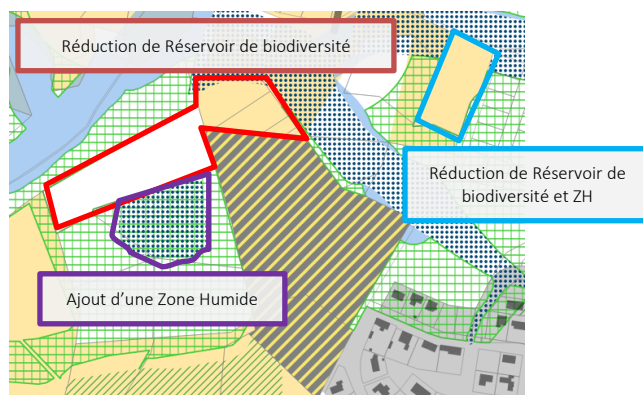
b. Modifications apportées au règlement graphique

La présente révision consiste à retirer 2 ha de secteur identifié en « réservoir de biodiversité » sur les parcelles I 1128, 1133, 1135, 1137, 1138 et 1141, 0,14ha de zones humides sur la parcelle I 1128 et l'ajout de 0,8 ha sur les parcelles I 322 et I536.

Cette modification apporte des modifications au plan 3.2.8 « Plan TVB » du règlement graphique avec la réduction de cette prescription.



▲ Plan 3.2.8 actuel



▲ Futur plan 3.2.8

Les surfaces des réservoirs de biodiversité évoluent ainsi :

- Avant la révision allégée n°5 :
 - ~18 690 ha sur l'ensemble du territoire de MACS
 - ~1 506 ha sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse
- Après la révision allégée n°5 :
 - ~18 688 ha (-0,01%) sur l'ensemble du territoire de MACS
 - ~1 504 ha (-0,13%) sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse

Les zones humides progressent d'environ 0,6 ha.

[EVOLUTIONS APRES ARRET] À la suite de l'arrêt de la procédure et des phases de consultation de l'Autorité environnementale, des personnes publiques associées ainsi que de l'enquête publique,

plusieurs éléments de clarification ont été apportés, notamment concernant les incidences mises en évidence. Ces échanges ont conduit à réexaminer le périmètre initialement retenu dans le cadre de la révision allégée n°5. Il a ainsi été décidé de réintégrer une partie de la zone humide dont l'emprise avait, dans un premier temps, été réduite au regard des premières conclusions de l'étude environnementale. Cette évolution permet d'ajuster plus finement le périmètre du projet afin de mieux traduire la réalité des conditions de terrain et les objectifs poursuivis par la procédure de révision allégée, tout en apportant des réponses aux différentes observations formulées, qu'il s'agisse de réserves ou de recommandations exprimées lors des phases de consultation. Le reste du projet demeure inchangé et est maintenu conformément aux dispositions initialement prévues. Par ailleurs, contrairement à ce qui avait pu être présenté dans les éléments diffusés à la suite de l'arrêt de la procédure, la version finalisée du dossier de révision intègre également une zone humide nouvellement identifiée.

Par ailleurs, la zone humide ajoutée sur les parcelles I322 et I536, déjà intégrée dans la version du dossier arrêtée, présentait une superposition cartographique avec un réservoir de biodiversité également identifié. Cette superposition, qui constituait une incohérence de représentation des enjeux environnementaux, est corrigée dans la version approuvée du dossier afin d'assurer une lecture clarifiée et cohérente des protections applicables au site, où seule la zone humide est affichée.

3. Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi

a. Respect de l'article L153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme

La procédure de révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-21 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

b. Respect des normes, plans et schémas supérieurs

La procédure de révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur le secteur étudié.

Elle s'inscrit dans un cadre réglementaire strict, en veillant à assurer sa compatibilité avec l'ensemble des documents de planification et d'orientation de rang supérieur. À ce titre, elle respecte les dispositions en vigueur des normes nationales, ainsi que les objectifs fixés par les plans et schémas sectoriels applicables, auxquels le PLUi doit impérativement se conformer.

Cette procédure a donc été instruite en cohérence avec ces documents afin de garantir la conformité du projet aux exigences supra-communales.