Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-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 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-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 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-DE

OBJET : URBANISME - Débat annuel 2025 sur la politique locale en matière d'urbanisme
Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

I. LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE

Dans le prolongement du projet de territoire approuvé en 2022 et de son orientation n° 2 « respecter nos ressources et viser la sobriété », la communauté de communes a souhaité, en lien avec les communes, explorer les tenants et aboutissants d'une sobriété foncière accrue, identifier les atouts et difficultés qu'elle générerait localement et explorer des solutions adaptées.

Cette volonté d'action faisait également écho à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui place les territoires au cœur des enjeux du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Pour ce faire, elle fixe deux échéances : une réduction par deux du rythme de consommation des sols d'ici 10 ans et un objectif de ZAN à l'échéance de 2050.

Consciente que la sobriété foncière constitue une réelle révolution dans les politiques locales d'urbanisme, MACS a choisi d'anticiper plutôt que de subir cette trajectoire. Lauréate d'un Appel à Manifestation d'Intérêt de l'ADEME en 2022 (parmi 22 lauréats), la Communauté de communes :

- S'est dotée d'un nouveau socle de connaissances, avec l'agence d'urbanisme et le CEREMA, sur les dynamiques de consommation foncière, la qualité des sols, la nature en ville, les ilots de chaleur urbains, le potentiel de désimperméabilisation,
- A exploré, avec un cabinet d'architecture-urbaniste, les formes urbaines répondant à une densité qualitative et adaptée à la diversité du territoire,
- A animé des temps de sensibilisation et de concertation auprès des élus et des agents de MACS pour définir collectivement la sobriété foncière et la façon de la mettre en œuvre localement (mise en récit),
- A collecté les visions et les paroles des habitants concernant leurs perceptions de la sobriété foncière,
- A organisé les 1ères Rencontres de la sobriété foncière destinées aux élus, professionnels et grand public autour des enjeux d'adaptation au changement climatique, des villes/villages denses, durables et désirables et enfin de transition juste (logements abordables),
- A créé une commission du foncier, nouvelle instance de gouvernance réunissant les 23 maires, pour partager les projets et dialoguer dans une démarche solidaire de gestion de cette rareté foncière.

Le suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du « reste à consommer »

A partir des autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2020 à l'échelle des 23 communes, MACS suit le rythme de consommation des espaces. En effet, les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi et le SRADDET (-55% par rapport à la décennie passée) s'applique depuis la promulgation de la loi en 2021 : tous les projets démarrés depuis Août 2021 viennent impacter le stock foncier alloué par le SRADDET, qui s'élève à environ 322 ha (45% des 715 ha consommés entre 2011 et 2021).

Ces données sont en cours de vérification avec les communes, notamment pour l'année 2025. Elles permettent de se doter d'ordres de grandeur qui seront affinés dans le cadre de la révision générale des documents d'urbanisme (SCoT/PLUi).

Alimentation de la commission du foncier

En 2025, 4 commissions du foncier se sont réunies, où siègent les 23 Maires, afin de gérer collectivement, projet par projet, les objectifs d'optimisation du foncier et de qualité des programmes :

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-DE

- 30 projets et avant-projets ont été présentés pour information ou avis.
- 5 sursis à statuer ont été prononcés

Perspectives 2026/2027

- **Contenu et rôle de la commission du foncier restant à débattre avec les nouveaux élus communautaires**
- **Révision générale du SCoT :** affiner une méthode de suivi de la consommation foncière et définir une stratégie de développement et d'aménagement du territoire à horizon 20 ans

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

1. 1. Les évolutions du PLUi en cours

Objet et procédure mis en œuvre	Communes concernées et état d'avancement
Améliorer les dispositions réglementaires en zone Urbaine (densification encadrée, mixité sociale, protections paysagères et patrimoniales, etc.) Modification n°4 du PLUI	• 23 communes • **Approbation en juin 2025**
Autoriser la rénovation et l'extension de bâtiments à vocation culturelle en zone Naturelle Révision allégée n°3	• Angresse • **Approbation en décembre 2025**
Relocaliser des secteurs de projets (sans impacts sur les consommations foncières) Révisions allégées n°1, n°2 et n°5	• **2 approbations en février et juin 2026** à Saint-Martin-de-Hinx et Sainte-Marie-de-Gosse • 1 en suspens à Soorts-Hossegor
Appliquer la loi ELAN pour bénéficier de nouvelles dispositions dans la déclinaison de la loi LITTORAL Modification n°2 du PLUi	• 8 communes littorales • **Approbation en février 2026**
Répondre au sursis à statuer de la Cour Administrative de Bordeaux sur le fond du lac d'Hossegor Modification n°5	• Seignosse • **Approbation en juin 2026**
Appliquer la loi Climat et Résilience pour élaborer des cartes locales d'exposition au recul du trait de côte Modification simplifiée n°2	• 8 communes littorales • **En cours** : finalisation de la phase d'études et validation des cartes par les communes.
Finaliser l'étude sur les cabanes de plage et les Espaces Naturels Remarquables	• Soorts-Hossegor et Seignosse • **En cours** : réalisation d'un 2ème inventaire écologique au printemps 2026

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-DE

Perspectives 2026 /2027

→ **Modification simplifiée n°2** : consultation pour avis de l'autorité environnementale, des personnes publiques et du public. Approbation fin 2026/début 2027.

→ **Modification n°6 /23 communes** : confirmation des besoins par les nouvelles équipes + rédaction du projet + consultation pour avis de l'autorité environnementale, des personnes publiques et du public . Approbation fin 2026/début 2027

→ **Modification n°7 /23 communes** : intégration du Programme Local de l'Habitat n°3 (servitude de résidence principale, objectifs de logements sociaux, etc.). Approbation 2ème semestre 2027

→ **Cabanes de plage :** lancement de la procédure si besoin confirmé + consultation pour avis de l'autorité environnementale, des personnes publiques et du grand public. Approbation fin 2027.

→ **Lancement de la révision générale du PLUi :** à débattre**.**

2. **La révision du SCoT**

La révision générale du SCoT a été prescrite par délibération en date du 16 mai 2024, en apportant une 1ère définition des objectifs poursuivis à l'horizon 2050 :

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

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

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

La 1ère étape en 2026 a été de définir le Projet d'Aménagement Stratégique, qui constitue le socle du projet et la pierre angulaire du SCoT qui fixe les ambitions à atteindre et les objectifs stratégiques du territoire pour les 20 prochaines années. Il concourt à la coordination des politiques publiques, en favorisant :

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

Tout en respectant et mettant en valeur :

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

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a été débattu en conseil communautaire en février 2026, suite à des échanges lors d'inter-ateliers communautaires et de rencontres territoriales. Les grandes orientations ont été validées ainsi que l'armature territoriale. Pour rappel, les grands axes sont :

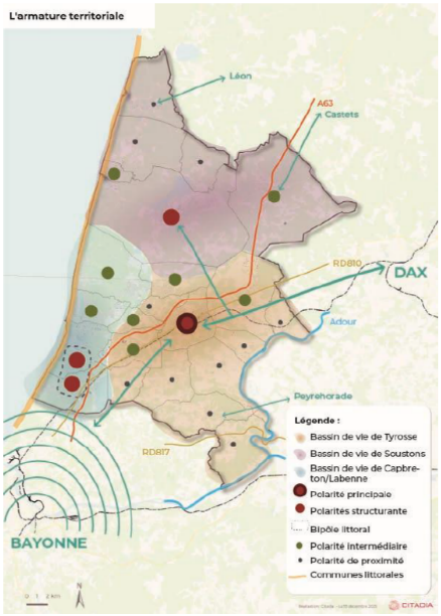
Ambition 1 : Conjuguer transitions et bien-être territorial

• Objectif 1 : Valoriser la **ressource en eau** pour en faire le fil conducteur du projet

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-DE

• Objectif 2 : Préserver la **ressource sol**, socle du territoire
•Objectif 3 : Poursuivre la préservation et restauration des **habitats naturels** et de leurs services écosystémiques indispensables
• Objectif 4 : Réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique et développer ses capacités de **résilience**
• Objectif 5 : S'appuyer sur les héritages du territoire pour **innover**

Ambition 2 : Affirmer un fonctionnement reposant sur les 3 bassins de vie complémentaires et connectés aux territoires voisins
• Objectif 1 : Organiser un territoire de **proximité**, au service du vivre ensemble
• Objectif 2 : Inscrire les **centralités** comme une priorité de la politique d'aménagement du territoire
• Objectif 3 : Poursuivre la construction d'un territoire **économique**
• Objectif 4 : Accompagner la transformation du modèle **commercial**
• Objectif 5 : Satisfaire les besoins en **logement** dans toute leur diversité
• Objectif 6 : Améliorer les **mobilités** et développer l'offre en déplacements
• Objectif 7 : Poursuivre le développement d'une offre de **tourisme** durable en intégrant les défis futurs
• Objectif 8 : Affirmer **la position de MACS** entre les agglomérations Bayonnaise et Dacquoise



Perspectives 2026/2027

- Elaboration du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) complété d'un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL). Il déterminera les conditions d'application du PAS, les règles à suivre. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation du territoire.
- **Validation du projet de SCOT avant consultation des personnes publiques associées**

1. 3. **<u>Les recours contentieux</u>**

Sur les 23 recours contentieux formés à l'encontre du PLUi et de ses évolutions :

- 3 ont fait l'objet de désistement de la part des requérants.
- **17 ont fait l'objet d'un rejet par le Tribunal Administratif de Pau**
- **3 annulations partielles du PLUi ont été prononcées**, en lien avec l'application de la loi littoral sur 3 communes. La modification n°2 du PLUi a permis l'intégration de ces jugements.

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-DE

- 11 appels ont été formulés par des requérants à l'encontre des jugements rendus en 1ère instance**.**
- **7 recours ont été rejetés par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en 2025. 2 annulations partielles ont été prononcées (emplacement réservé et OAP),** qui ont déjà été intégré au PLUI (suppression de l'emplacement réservé par délibération en Septembre 2025) ou vont prochainement l'être dans le cadre de la modification N°6 du PLUi**. Un sursis à statuer a également été prononcé,** amenant MACS à conduire une procédure de modification spécifique à Seignosse (n°6)**.** Un dernier dossier reste en cours d'instruction.

De plus, des nouveaux recours contentieux sont en cours d'instructions au Tribunal Administratif de Pau ou à la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux :

- La modification simplifiée n°1 du SCOT et la modification n°2 du PLUi (loi Littoral),
- La modification n°3 (emplacement réservé contesté),
- La modification n°4 du PLUi (zone humide contestée),
- La révision allégée n°1 (perte de constructibilité).

III. L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 et en qualité d'autorité compétente de plein droit en application de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, MACS a institué le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé. Son exercice intervient selon les modalités suivantes :

- réception et enregistrement des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) en mairie ;
- transmission à MACS ;
- avis rendu par la commune, puis par MACS ;
- si une commune souhaite préempter un bien, délégation de l'exercice du DPU par décision du Président de MACS à l'occasion de l'aliénation d'un bien en particulier.

En 2025, 2696 déclarations d'intention d'aliéner ont été traitées (2303 en 2024, 2 266 en 2023, 2 957 en 2022, 3 616 en 2021, 2 083 en 2020).

MOIS	total 2025 (papier+démat.)
ANGRESSE	44
AZUR	32
BENESSE-MAREMNE	99
CAPBRETON	469
JOSSE	23
LABENNE	219
MAGESCQ	60
MESSANGES	40
MOLIETS-ET-MAÂ	156
ORX	6
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	94
SAINT JEAN DE MARSACQ	24

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-DE

SAINT-MARTIN-DE-HINX	51
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	175
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	15
SAUBION	28
SAUBRIGUES	19
SAUBUSSE	22
SEIGNOSSE	361
SOORTS-HOSSEGOR	238
SOUSTONS	251
TOSSE	126
VIEUX BOUCAU	144
TOTAL	**2696**

2 préemptions ont été effectuées en 2025 :

- Parcelle AA 75, quai de l'Adour à SAUBUSSE
- Parcelle AL 294, rue du marais à LABENNE

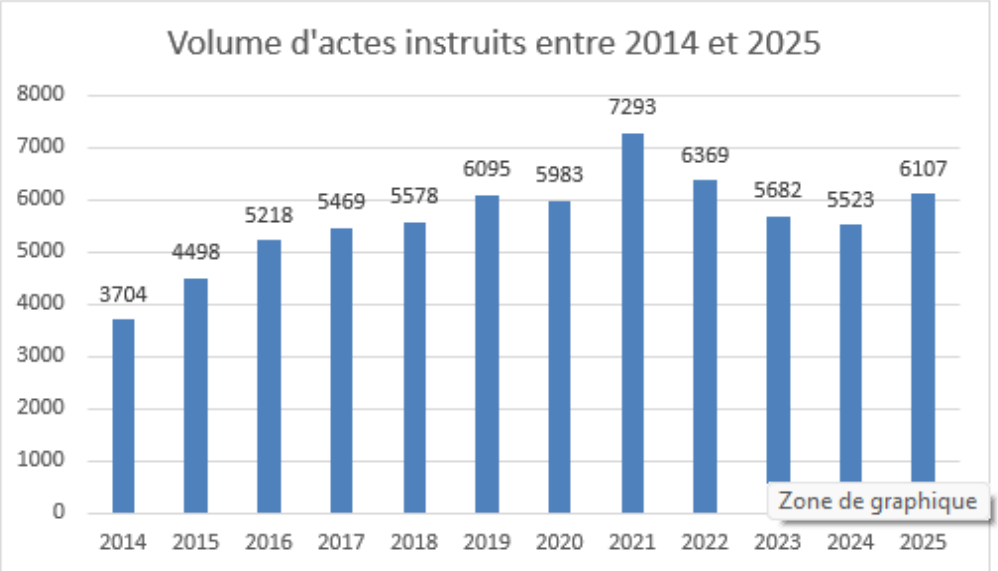
IV. L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME - SERVICE COMMUN ADS

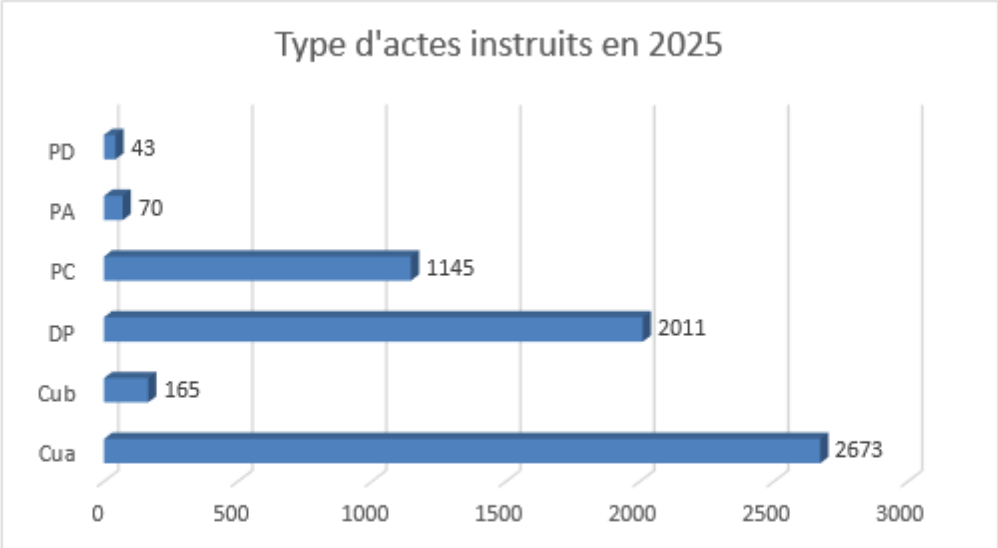
Malgré un contexte généralisé de baisse des autorisations d'urbanisme au niveau national, le nombre d'actes instruits sur le territoire des 20 communes augmente par rapport à 2024 (6107 actes instruits contre 5 523).

Après une tendance à la hausse continue de 2014 à 2021 et celle d'un fléchissement durant la période post-COVID, on constate un retour « à la normale » en 2025, ramenant le nombre de dossiers à celui de 2018/2019. Ce niveau reste encore élevé car, pour mémoire en 2018/2019, le service instructeur traitait encore les dossiers de la commune de Soorts-Hossegor (ce qui n'est plus le cas depuis juin 2022).

D'autre part, malgré la crise immobilière, le nombre de CUa, reflétant les ventes immobilières, est en hausse continue depuis 2023.

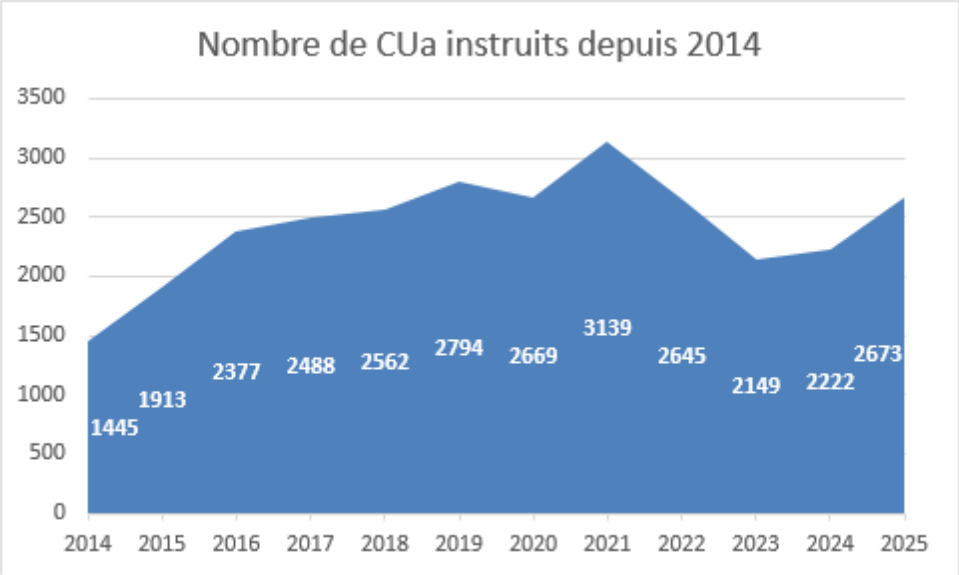
Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-DE





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

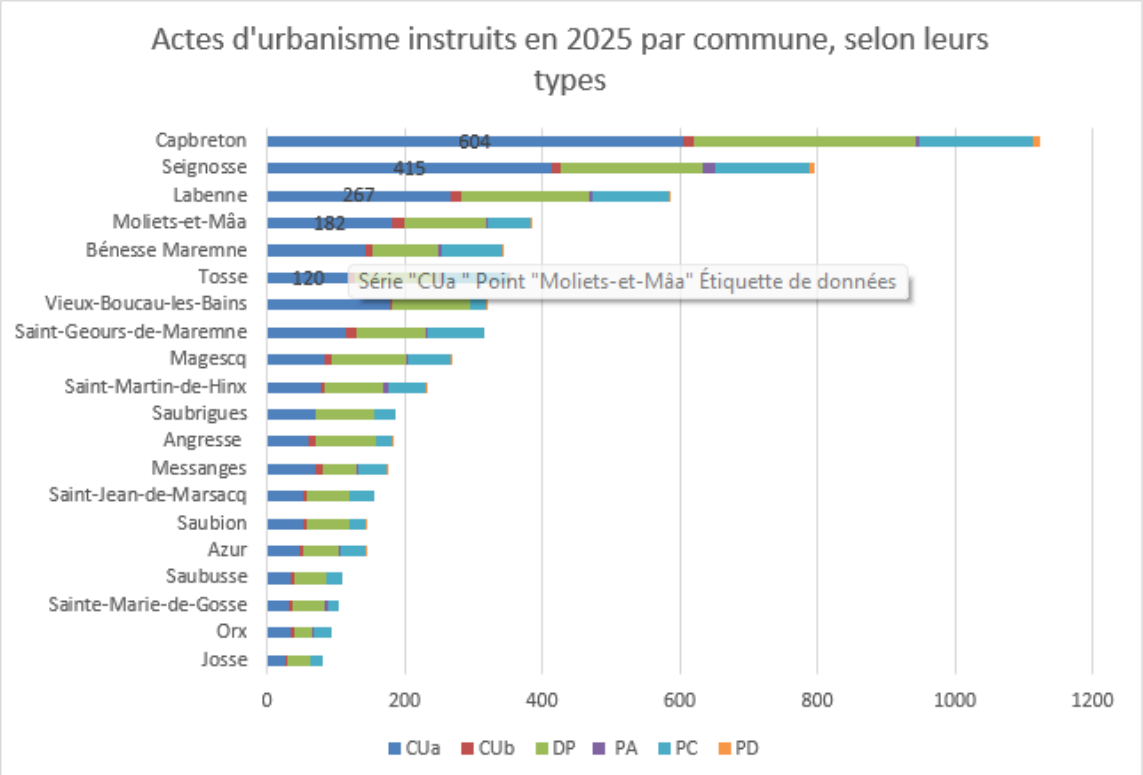
Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-DE



Types d'actes instruits par commune en 2025

	CUa	CUb	DP	PA	PC	PD	Total
Commune d'Angresse	60	10	88	1	22	2	**189**
Commune d'Azur	47	5	53	1	36	1	**143**
Commune de Bénesse Maremne	143	11	96	4	87	2	**360**
Commune de Capbreton	604	17	323	5	165	10	**1184**
Commune de Josse	28	1	34	1	17	0	**81**
Commune de Labenne	267	16	185	5	110	4	**591**
Commune de Magescq	85	9	108	3	62	1	**268**
Commune de Messanges	72	9	50	3	40	1	**179**
Commune de Moliets-et-Mâa	182	17	120	3	60	3	**391**
Commune d'Orx	35	5	25	4	26	0	**98**
Commune de Ste Marie de Gosse	33	4	48	3	16	0	**104**
Commune de St Geours-de-Maremne	114	16	102	2	81	0	**319**
Commune de St Jean de Marsacq	53	5	61	2	35	0	**156**
Commune de St Martin de Hinx	78	5	86	7	55	1	**232**
Commune de Saubion	53	5	61	1	23	2	**145**
Commune de Saubrigues	70	2	83	1	32	0	**189**
Commune de Saubusse	36	5	45	1	23	0	**110**
Commune de Seignosse	415	12	207	17	136	10	**810**
Commune de Tosse	120	8	121	6	96	3	**357**
Commune de Vieux-Boucau-les-Bains	178	3	115	0	23	3	**324**
Total par dossiers	**2673**	**165**	**2011**	**70**	**1145**	**43**	**6107**

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-DE



V. LA POLITIQUE DE L'HABITAT SUR MACS

1. Finalisation des travaux d'élaboration du 3e Programme Local de l'Habitat

Dans le prolongement des discussions sur la consolidation des objectifs de production globale de logements ajustés à chaque commune, un travail de consolidation a occupé la première partie de l'année 2025. En effet, les estimations générales reposant sur les règles de répartition retenues entre les différentes catégories de communes, demandaient à être vérifiées directement avec chacune d'entre elles. Ce travail a permis de consolider le document et d'ajuster son plan d'actions.

Dès lors, le processus de validation réglementaire, imposé par le code de la construction et de l'habitation, a débuté : en septembre 2025, le Conseil communautaire a arrêté le document, l'a transmis aux communes qui ont rendu un avis favorable. Il a ensuite entériné cette version ratifiée du document en décembre, lui permettant, toujours selon la procédure réglementaire, de recueillir l'avis de l'Etat.

Il s'agit en effet d'une présentation du PLH par les services de l'Etat du département, au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Ce dernier formule un avis qui, pour ce qui concerne ce PLH n° 3, est favorable, sans recommandation ni réserve. Il permet au Conseil communautaire d'adopter définitivement le document pour qu'il puisse entrer en vigueur.

2. Réalisation d'études spécifiques sur certains publics cibles du PLH : les saisonniers et les jeunes

Durant l'année 2025, l'étude sur l'habitat touristique s'est poursuivie. Pour rappel, cette étude s'inscrit dans une approche transversale, aux deux facettes étroitement associées : la politique globale du logement et celle du tourisme. Elle englobe ainsi plusieurs réflexions, notamment sur la problématique du logement des saisonniers, difficile à appréhender, mais également sur la complexe question des locations de courte durée. Ce travail est en cours de finalisation et conduira à un approfondissement durant l'année 2026.

Par ailleurs, une réflexion a été lancée sur l'habitat pour les jeunes durant cette année 2025. Elle vise à mieux comprendre les besoins au regard de la diversité des situations, mais aussi à présenter l'ensemble du

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-DE

panel d'offres mobilisables, afin de constituer une stratégie à l'échelle communautaire, capable de répondre de manière coordonnée, cohérente et efficiente aux nombreuses problématiques rencontrées. Ce travail est quant à lui en cours, avec une finalisation dans le courant de l'automne 2026.

3. **Aide à la production de logements sociaux**

En 2025, la communauté de communes a participé à la construction de 222 logements, répartis sur 16 opérations, pour un total de subvention communautaire de 442 584 €. Il est à noter la prépondérance de la production de logements en VEFA, à plus de 85 %, marquant la difficulté des bailleurs sociaux à intervenir directement sur le marché immobilier pour produire par eux-mêmes, cette offre sociale.

Pour rappel, il s'agit de logements locatifs sociaux en PLAI et PLUS uniquement comptabilisés ici, le PLS n'étant pas pris en compte dans le dispositif compte tenu du niveau de loyer plus élevé, souvent comparable au marché libre.

En outre, le dispositif communautaire de garantie des emprunts de la part foncière des opérations conçues en bail réel solidaire (BRS) est entré en vigueur en janvier 2025. Il a contribué à la production de 35 logements sur l'année.
Ce produit est relativement nouveau sur le territoire de MACS. Il trouve peu à peu sa place dans l'offre de logement en permettant de débloquer parfois le parcours résidentiel des ménages.

Perspective 2026/2027 :

- Adoption définitive du 3ème Programme Local de l'Habitat de MACS,
- Mise en œuvre du plan d'actions, notamment la structuration d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier, la poursuite des réflexions autour de l'habitat pour les jeunes, des logements de courtes durées, et le travail sur la production globale de logements à l'intérieur du tissu urbain, en centre-ville et centre-bourg,
- Poursuite du travail de mise à jour des gisements fonciers disponibles en faveur du logement,
- Intégration des réflexions sur l'habitat dans le cadre du SCoT,
- Modification du PLUi pour intégrer les dispositions du PLH n° 3.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 5211-62 ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

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 la délibération du conseil communautaire en date du 5 février 2015 portant création et mise en œuvre d'un service commun de support et d'assistance à l'instruction des autorisations et actes relatifs à l'occupation des sols (ADS) ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-DE

VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 portant arrêt des modalités de collaboration entre la Communauté de communes et ses communes membres en matière de PLUi ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 portant prescription de l'élaboration et définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation en matière de PLUi ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020 portant institution et conditions d'exercice du droit de préemption urbain suite au transfert de la compétence en matière de PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu l'arrêté du président n° 20211021A12 en date du 21 octobre 2021 relatif à la mise à jour n° 1 des annexes du PLUi (servitudes d'utilité publique pour les PT1/PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé) ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal et la déclaration de projet n° 1 relative à l'aménagement d'une centrale photovoltaïque flottante sur le lac de Bédorède ;

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

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

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 ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE DE :

- débattre sur la politique locale d'urbanisme pour l'année 2025,
- 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

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-244000865-20260625-DEL621-DE

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

