

RA2 et RA5 PLUi MACS

Réunion Examen conjoint

Saint-Marie-de-Gosse

30 mars 2026

SOMMAIRE

1/ PARTIE 1 : Présentation générale

2/ PARTIE 2 : Synthèse du volet socio-économique

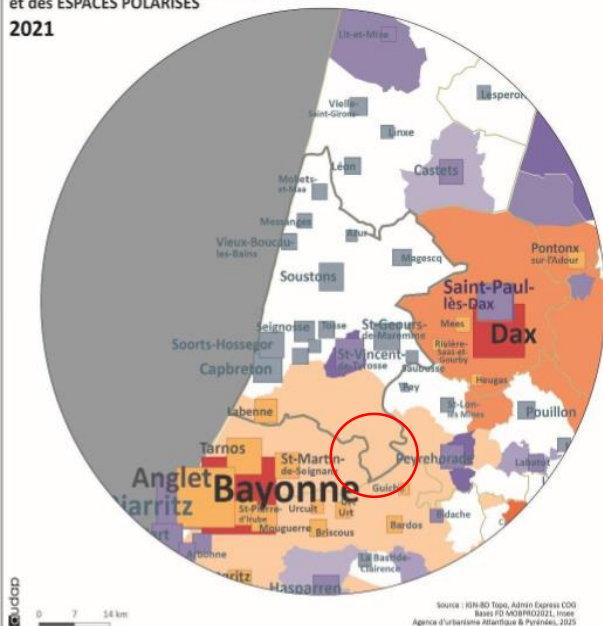
3/ PARTIE 3 : Le projet

4/ PARTIE 4 : La procédure

PARTIE 1 : Présentation générale et choix de la procédure

Territoire

DES (RESEAUX DE) LIEUX STRUCTURANTS
et des ESPACES POLARISES
2021



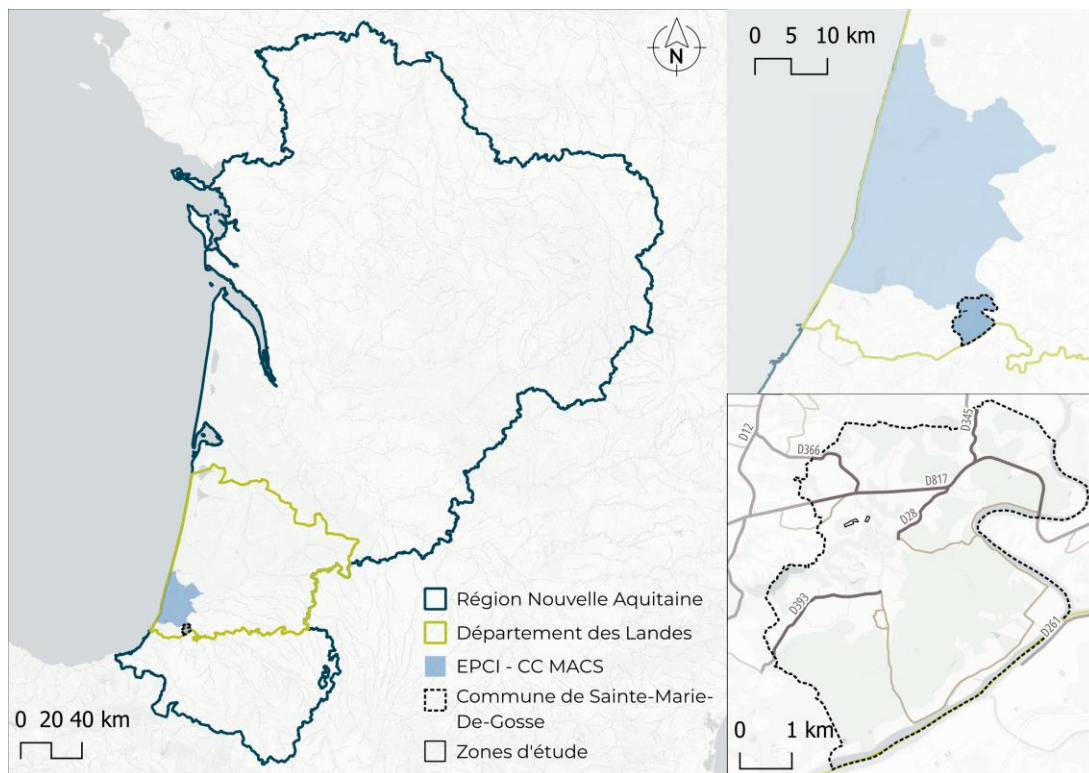
Commune de Saint-Marie-de-Gosse

Au sud de la CC territoire majoritairement rural de 26,57 km²

Situation géographique favorable près de la Côte Atlantique à proximité de Bayonne (25 km) et Dax (29km).

Communauté de Communes de Marenne Adour Côte Sud

- Au Sud du département des Landes en Région Nouvelle Aquitaine
- 23 communes pour une superficie de 516,7 km²
- SCoT de MACS



Contexte de la procédure

PLUi approuvé le 27 février 2020

Le PLUi approuvé ne permet pas la relocalisation d'une zone 2AU éloignée du secteur de développement de la commune et présentant de fortes contraintes d'accès et des enjeux environnementaux au profit d'un espace à proximité immédiate des secteurs de développement en cours, des équipements et des réseaux :

- Modification du règlement graphique – secteur de la zone 2AUh rendue à la zone Agricole et nouveau secteur 2AUh soustrait à la zone Agricole et Naturelle.
- Réduction d'une protection au titre de l'article L151-23 établie sur les éléments sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (éléments de TVB)

Révision Allégée n°2 prescrite par délibération le 28 mars 2024

- Prescrire une Révision Allégée ayant pour objet unique la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou zone naturelle et forestière

Révision Allégée n°5 prescrite par délibération le 22 mai 2025

- Prescrire une Révision Allégée ayant pour objet unique de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

● Contexte de la procédure

Pourquoi ce choix ?

Le choix entre une procédure de Révision Allégée (L.153-34 CU) et Révision Générale (L.153-31 CU) repose principalement sur les critères suivants :

- Modification des orientations générales du PADD,
- Remise en cause de l'économie générale du projet de développement.

Si ces éléments ne sont pas relevés, il est alors possible de procéder à une Révision Allégée. De plus l'article L153-35 du CU autorise à mener conjointement les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions.

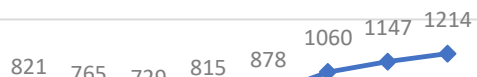
L'ambition générale des procédures menées dans le cadre du projet est l'amélioration du projet de développement communal :

Il s'agit de garder la surface 2AU programmée dans le PLUi approuvé et de procéder simplement à sa relocalisation vers un secteur de développement communal avéré.

De plus, l'économie générale du projet de PLUi ne se voit pas modifiée ici car la zone reste fermée à l'urbanisation.

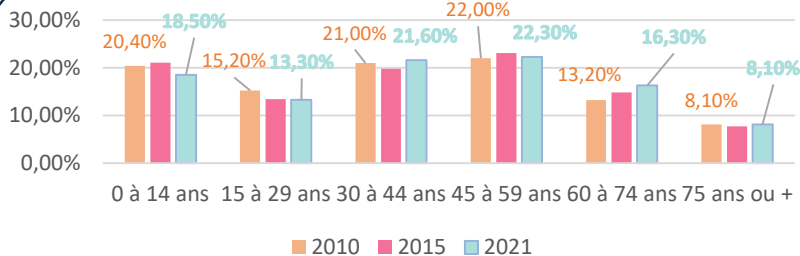
PARTIE 2 : Synthèse du volet socio-économique

Contexte socio-démographique



1968 1975 1982 1990 1999 2010 2015 2021

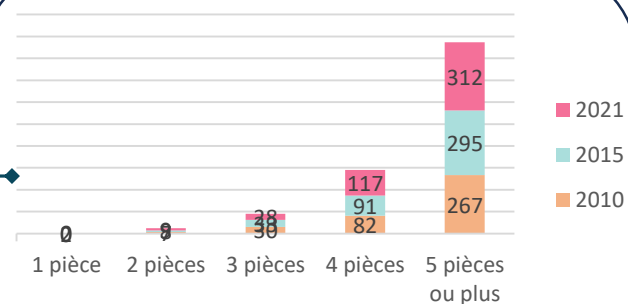
+ 350 habitants sur la commune entre 1999 et 2022
Projections SCOT à 2030 = 1500 habitants



Une population stable avec une augmentation des 60 à 74 ans **+3,1% en 2022**

Une commune attractive pour les actifs
81,3% d'actifs en 2022
 Un faible taux de chômeur en baisse depuis 2015 **4,6% en 2022**

Hausse des actifs ayant un emploi **+ 8,1% entre 2010 et 2022**



Une production de logements majoritairement de grande taille corrélée à la croissance démographique positive

81,5% de la population active qui résident à Sainte-Marie-de-Gosse travaillent dans une autre commune

Consommation ENAF dédiée à l'habitat et aux équipements	Espaces consommés 2012-2018	Objectifs SCoT 2012-2030	Surfaces restantes 2019-2030	Projets en extension 2019-2030 (1AU/2AU)	Ecart SCoT
Ste-Marie-de-Gosse	9	20	10,7	6	-5

2,57 Habitants par ménages en 2021

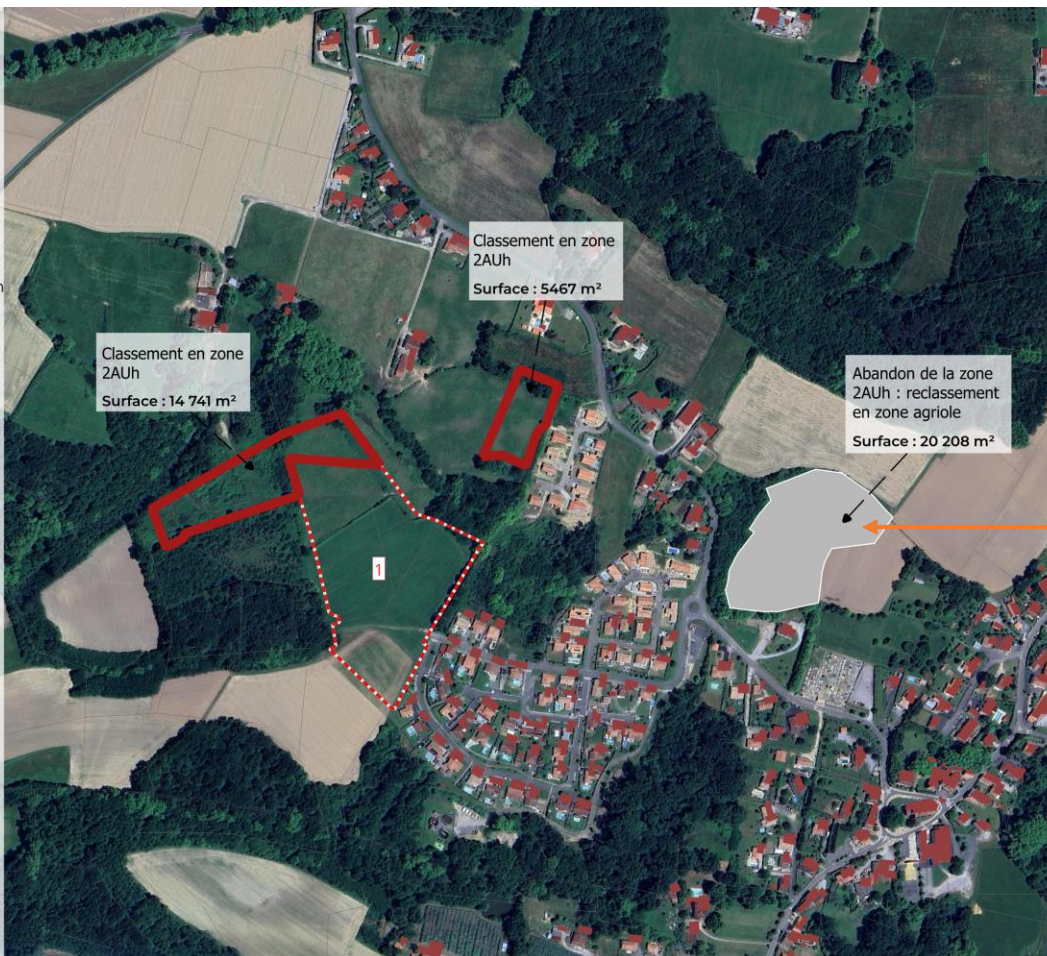
PARTIE 3 : Le projet

Projet visé par la procédure de RA2

Objet de la modification simplifiée

Relocalisation d'une zone de projet

- Bâti
- Zones d'étude
- Zone du PLUi en vigueur : 2AUh
- Parcelles



Abandon de la zone 2AUh d'une surface de 2.02 hectares

En raison de :

- Son enclavement,
- Des difficultés d'accès et de réseaux,
- La présence d'éléments TVB (corridors extra-urbains + surface en eau)
- A moins de 500 m de l'église classée Monument Historique

Objet : relocalisation de la zone 2AUh sur un secteur de 2,02 hectares à l'Ouest de la commune à proximité de secteurs de développement des réseaux et équipements.

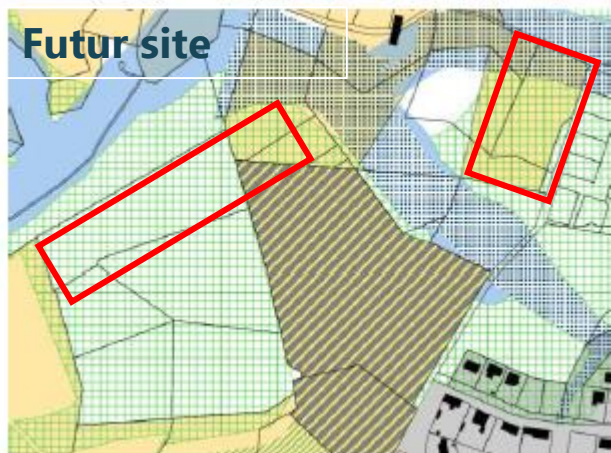
Projet visé par la procédure de RA5

PLUI actuel et TVB

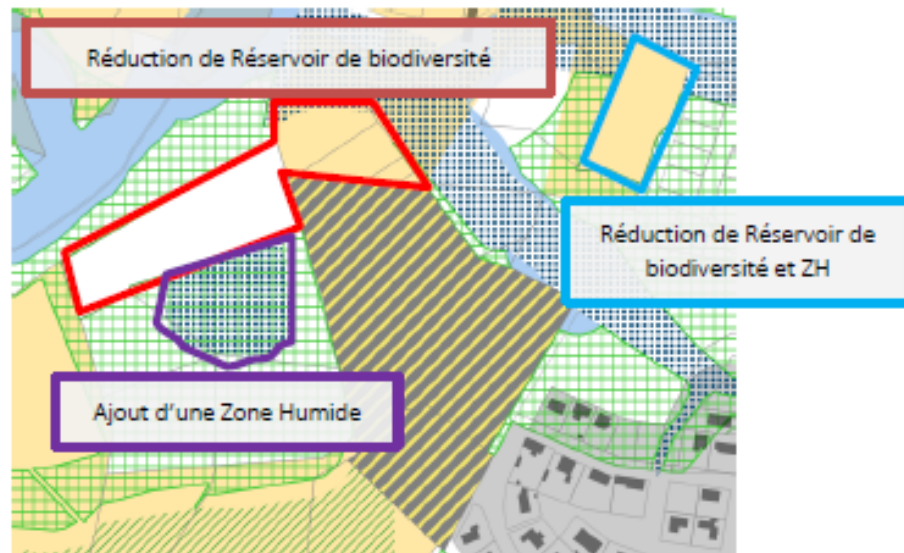
Site actuel



Futur site



Projet de modification de la TVB



Objet :
modifications de la Trame verte et Bleue en lien avec les inventaires de terrain réalisés

● Choix du site

Le choix du site à l'Ouest de la commune et des secteurs de développement en cours permet d'articuler les objectifs de production de logements avec une logique de projet d'aménagement d'ensemble et d'aménagement durable.

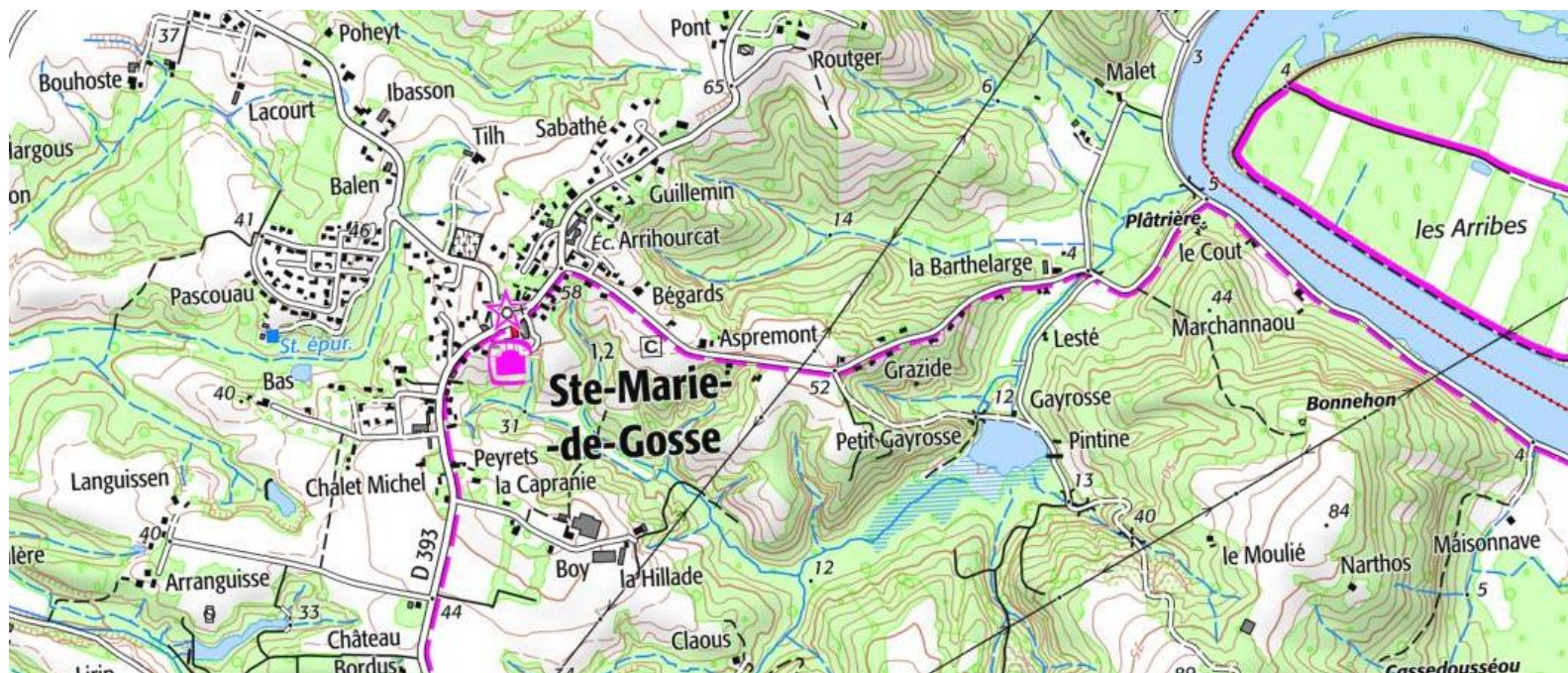
Les avantages qualitatifs, techniques et environnementaux du site :

- ✓ Proximité de secteurs de développement en cours = OAP n°1/PA,
- ✓ Réduction des coûts de viabilisation (mutualisation des accès et des installations) et limitation des impacts environnementaux (présence des réseaux),
- ✓ Principes de concentration du développement sur un seul secteur et stratégie de maîtrise foncière communale sur une partie des sites,
- ✓ Opportunité de renforcer les synergies en matière de déplacements doux, d'espaces publics et de qualité de vie,
- ✓ Evitement des zones à enjeux écologiques forts au Sud du périmètre repérées lors des inventaires de 2024.

● Choix du site

Les avantages qualitatifs, techniques et environnementaux du site :

- ✓ La prise en compte des contraintes topographiques liées à la présence de vallons humides et de pentes plus marquées vers l'Est.



Choix du site

Le site permet de construire un projet répondant pleinement aux orientations du PLUi, du SCoT et du SRADDET, tout en tenant compte des contraintes locales et des dynamiques de développement à l'œuvre.

Les justifications vis-à-vis des documents cadres :

Permet de répondre à l'orientation 1,2 de l'Axe 1 du PADD,
Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle » en remplissant les objectifs :

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

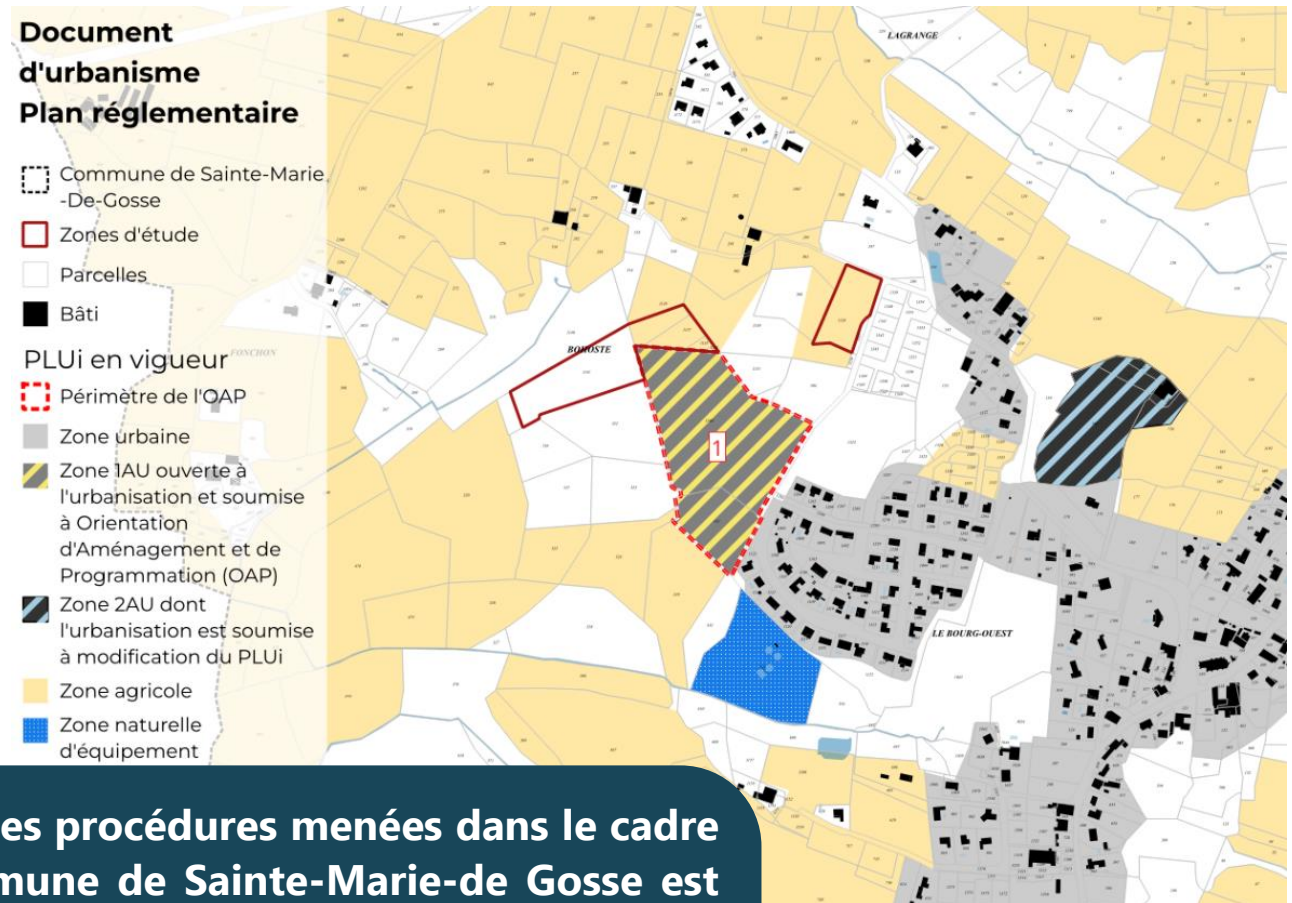
- ✓ Relocalisation ne remet pas en cause les surfaces attribuées pour les projets d'extension,
- ✓ Intégration future des objectifs du PLH en matière de proximité des services et production de logements abordables (objectifs de logements sociaux fixés à 24 sur la période du PLUi)

La feuille de route du PLUi :

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

Extrait PLUi de MACS

Objectif au regard du site retenu



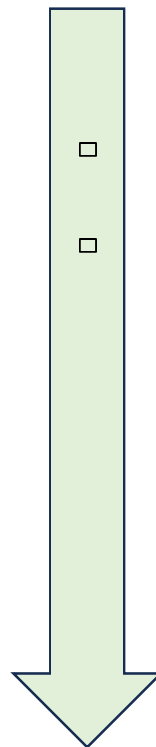
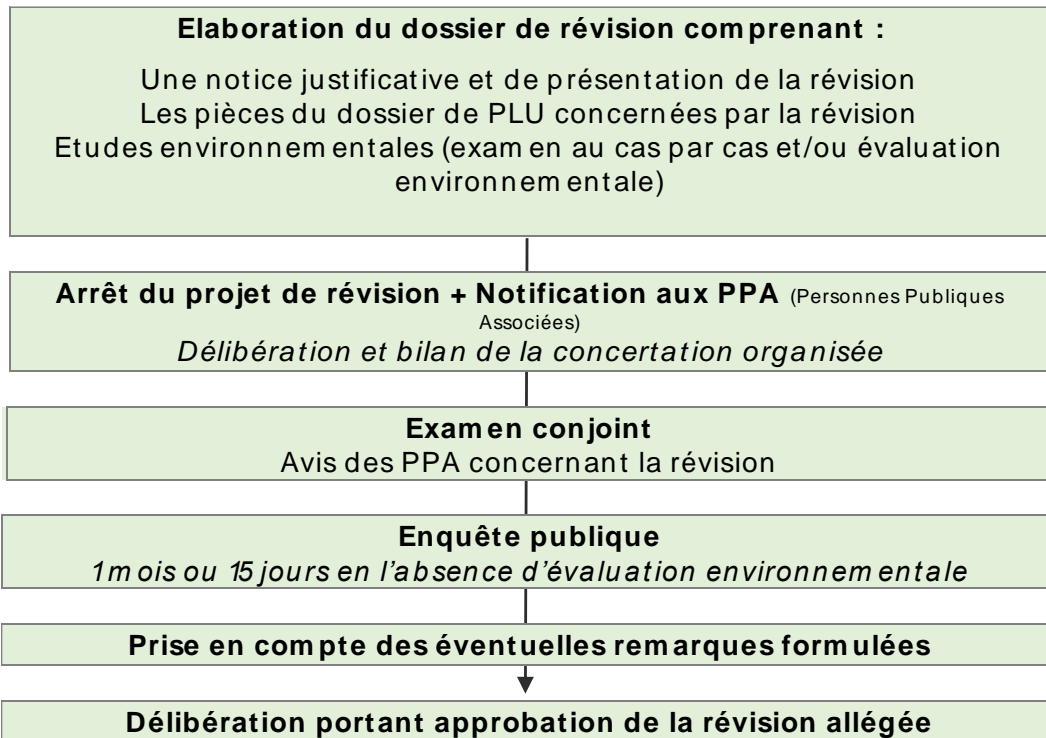
➤ **L'ambition générale des procédures menées dans le cadre du projet sur la commune de Sainte-Marie-de Gosse est d'améliorer le projet de développement communal.**

Il s'agit ici de garder la surface 2AU programmée dans le PLUi approuvé et de procéder simplement à sa relocalisation vers un secteur de développement communal avéré

PARTIE 4 : La procédure

● Etapes de la procédure

2 Révisions Allégées portant sur un objet unique



Ces procédures ont été prescrites par délibérations le 28 mars 2024 et 22 mai 2025. Une phase commune de concertation préalable s'est tenue du 30 août au 30 septembre 2025 recueillant 0 contribution.

Deux examens au cas par cas ont été présentés à la MRAe qui a rendu deux avis conforme **sans nécessité d'évaluation environnementale**

● Incidences de la procédure

Sur les risques :

Aléa inondation par remontée de nappe : l'extrémité ouest de la zone se trouve potentiellement sujette aux inondations de caves. Le PLUi réglemente l'aléa à caractère très fort qui n'apparaît pas ici.

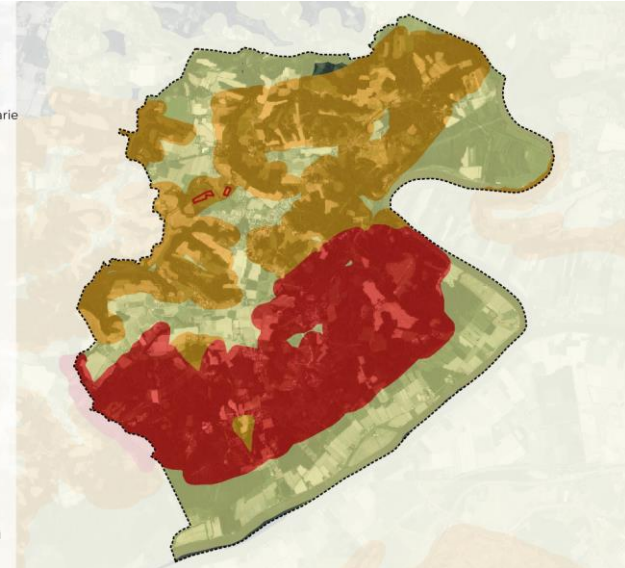
Aléa feu de forêt : concerne toutes les communes du territoire, selon l'Atlas Département du Risque Incendie (carte de 2011), la commune présente des aléas faibles à moyen. Le PLUi réglemente l'aléa à caractère fort qui n'apparaît pas ici.

Aléa RGA : commune concernée par un risque faible à fort. Le secteur concerné par un risque moyen à faible. Ce risque n'est pas assorti d'obligations réglementaires.

Les risques sur la commune

- Commune de Sainte-Marie-De-Gosse
- Zones d'étude
- Exposition au retrait-gonflement des argiles
 - Exposition forte
 - Exposition moyenne
 - Exposition faible

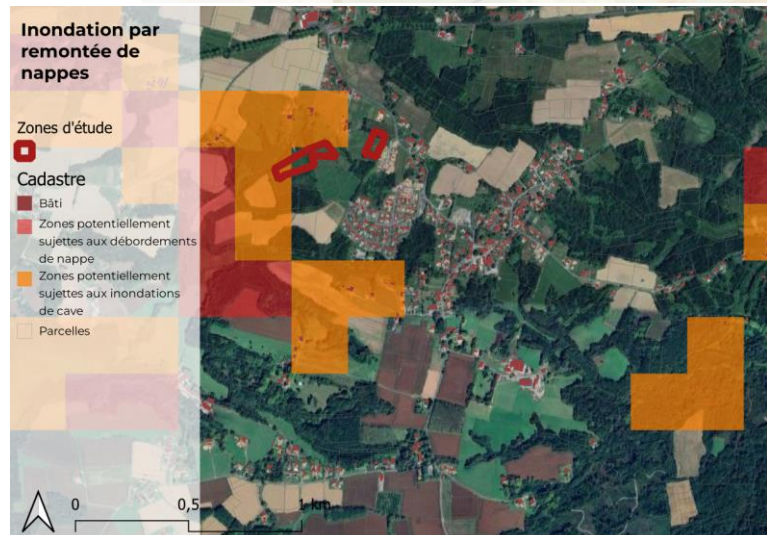
0 1 km



Inondation par remontée de nappes

- Zones d'étude
- Cadastre
 - Bâti
 - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
 - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
 - Parcelles

0 0,5 1 km



● Incidences de la procédure

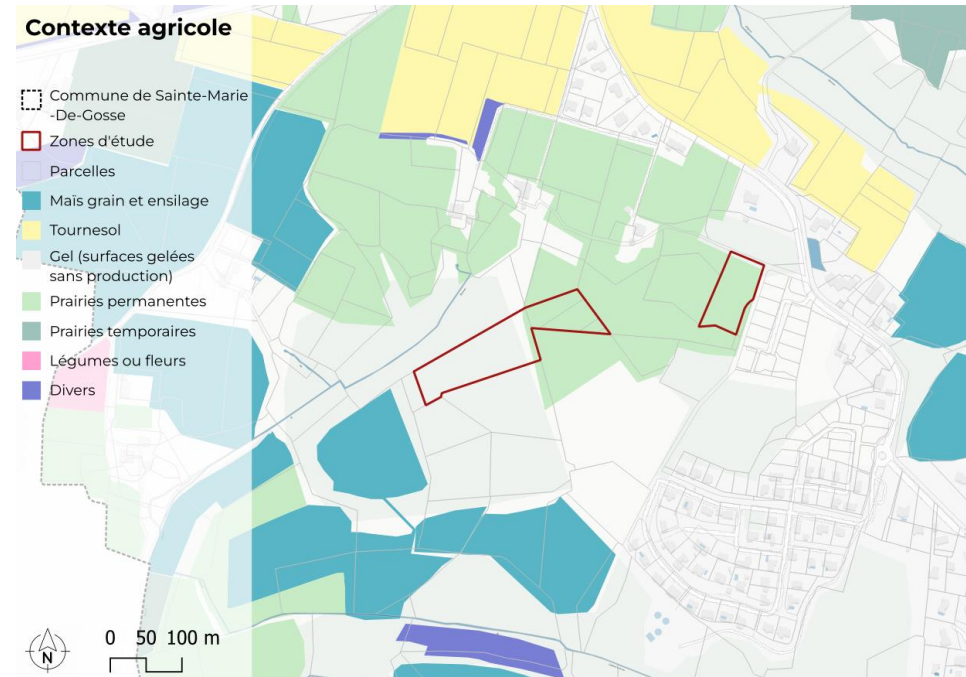
Sur l'agriculture :

Le site de projet est contigu à :

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

Les parcelles concernées sont déclarées au RPG 2024 en :

- Gel
- Prairies permanentes



Compensation : Zone 2AUh du PLUi approuvé encore repérée au RPG en 2023 sera rendue à la Zone Agricole



● Incidences de la procédure

Sur l'environnement :

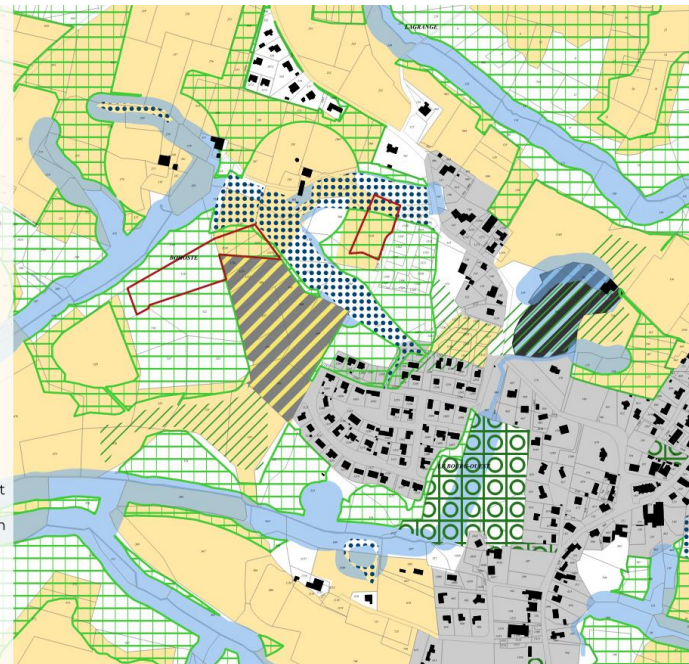
Impact sur la TVB et les zones humides, Inventaires réalisés en 2024,

Redéfinition des ZH et de leurs emprises :

- Au Nord sur la base du critère floriste (présence d'une chênaie et pas de sondage au Nord car site en surplomb de la prairie humide identifiée au PLUi,
- au centre sondages pédologiques réalisé au droit d'implantation potentielle

Document d'urbanisme Plan Trame Verte et Bleue

- Commune de Sainte-Marie-De-Gosse
- Zones d'étude
- Bâti
- Parcelles
- PLUi en vigueur
- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains
- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau
- Zone urbaine
- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Zone agricole



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

Localisation des zones humides



PÉRIMÈTRES

Zone d'implantation potentielle

Aire d'étude rapprochée

Diagnostic zone humide

Zone humide sur critère floristique

(15 787 m²)

ECR environnement Novembre 2024
Fond de carte : Géoportail

Adaptation de la surface de la zone de relocalisation pour éviter les Zones Humides

● Incidences de la procédure

Sur l'environnement :

Préconisations émises par le BE Environnement dans le cadre du projet :

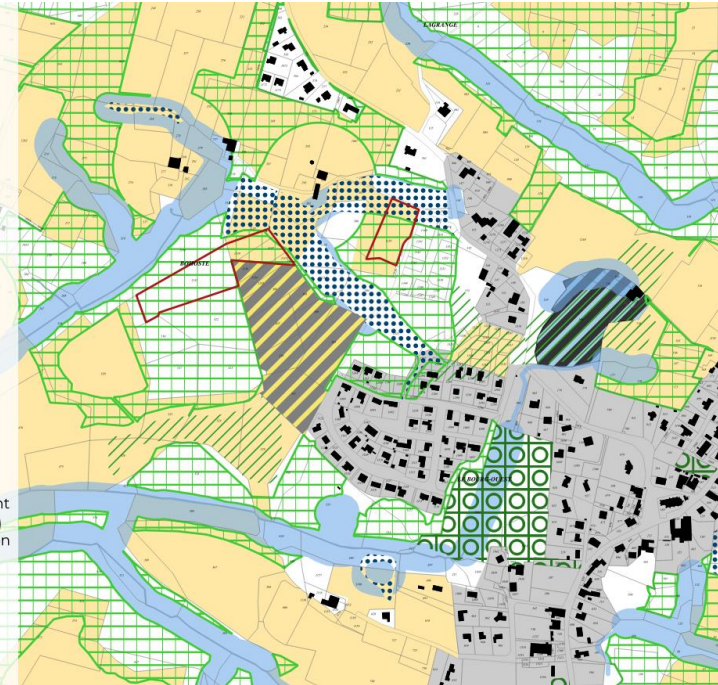
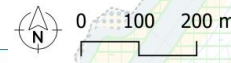
- Respecter un calendrier des travaux adapté ;
- Limitation et positionnement adapté des emprises des travaux ;
- Une absence de rejets dans le milieu naturel ;
- Eviter les sites à enjeux environnementaux (ce qui a été fait).

Des mesures prises dans le cadre des aménagements permettront **d'encadrer ces risques et de réduire les incidences modérées identifiées sur la TVB, les réseaux et la gestion des eaux**

Document

d'urbanisme Plan Trame Verte et Bleue

- Commune de Sainte-Marie-De-Gosse
- Zones d'étude
- Bâti
- Parcelles
- PLUi en vigueur
- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains
- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau
- Zone urbaine
- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Zone agricole

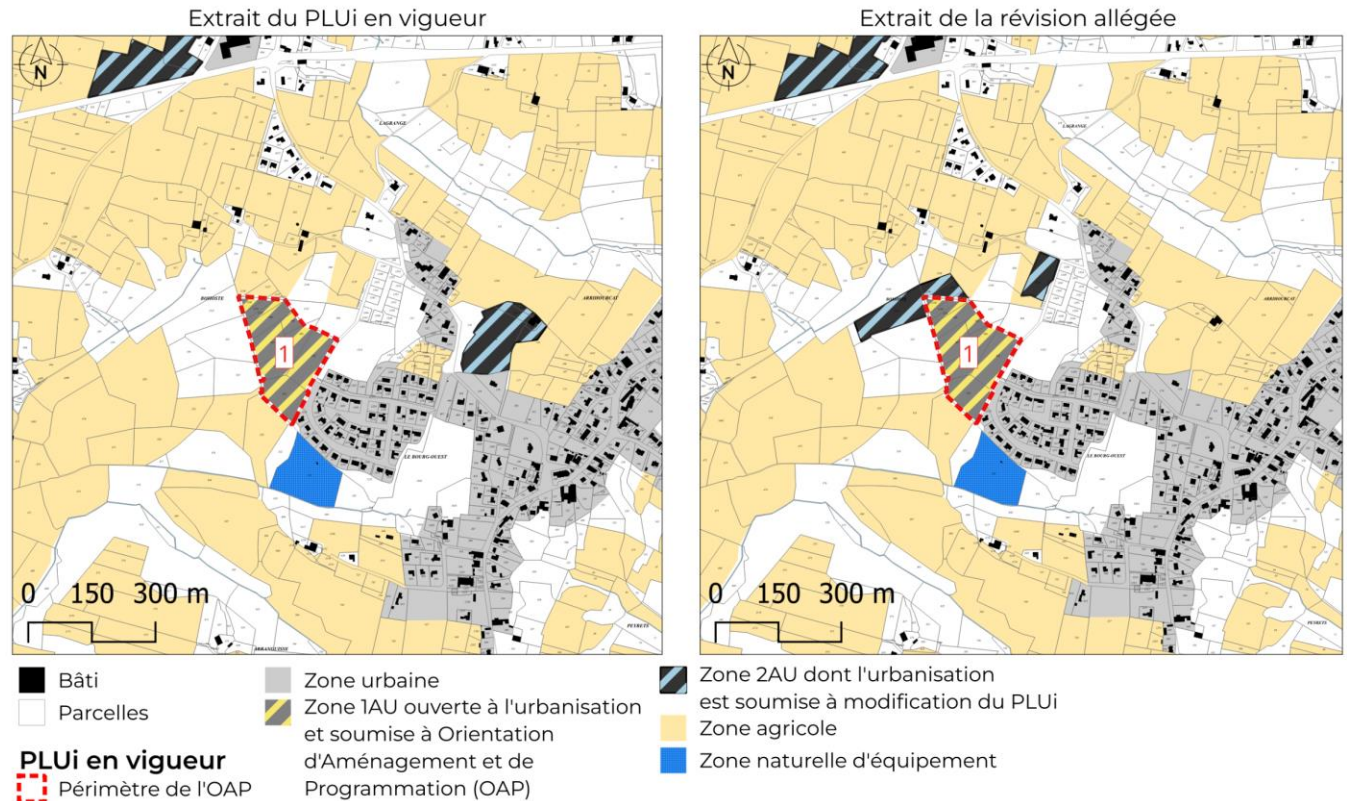


Adaptation de la surface de la zone de relocalisation pour ne conserver que la partie présentant des enjeux faibles à moyens afin de limiter et de contenir les impacts sur le milieu naturel.

● Incidences de la procédure

Evolution du PLUi après Révisions Allégées, sur le Règlement Graphique :

Seul le Règlement Graphique est impacté par la procédure :

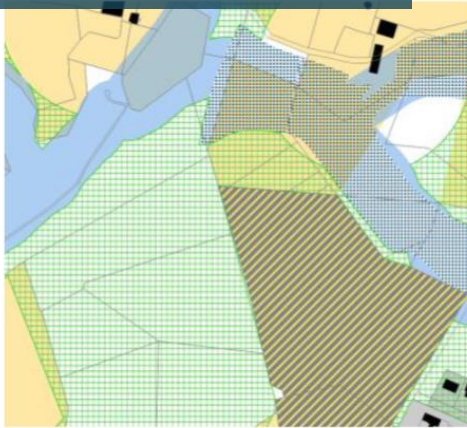


La surface finale de la zone A n'est pas réduite, le secteur de la zone 2AUh du PLUi approuvé de 2.02 hectares est rendu à la Zone Agricole tandis que la zone 2AUh est déplacée au niveau de l'OAP1 et du PA à l'Ouest de la commune sur une superficie de 2.02 hectares.

● Incidences de la procédure

Evolution du PLUi après Révisions Allégées, sur le Règlement Graphique :

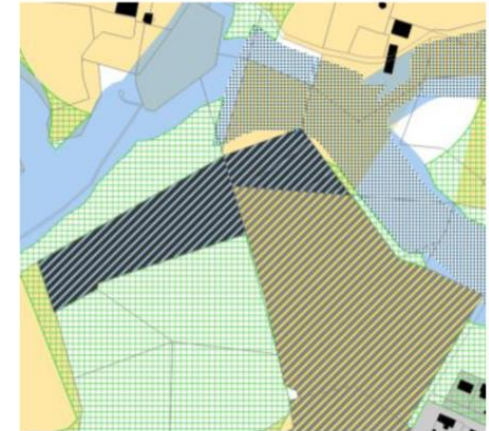
Seul le Règlement Graphique est impacté par la procédure :



▲ Plan 3.2.8 actuel



*Cet extrait tient compte de la seule Révisio
Allégée n°5.*



▲ Futur plan 3.2.8

*A titre indicatif, cet extrait prend en compt
les évolutions apportées dans le cadre de l
Révisio Allégée n°2.*

La surface finale du réservoir de biodiversité évolue 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

● Retours et avis PPA

Retours avec remarques :

❖ EPTB DU BASSIN DE L'ADOUR :

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** : Confirmer l'absence de zone humide dans les secteurs de projets à classer en zone 2AU par des inventaires floristiques et pédologiques complémentaire ou redéfinir l'emprise de ces zones pour éviter strictement les surfaces de zones humides identifiées dans l'inventaire de 2018/2019 ;
- **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.

● Retours et avis PPA

Retours avec remarques :

❖ DDTM :

Aspect procédurier :

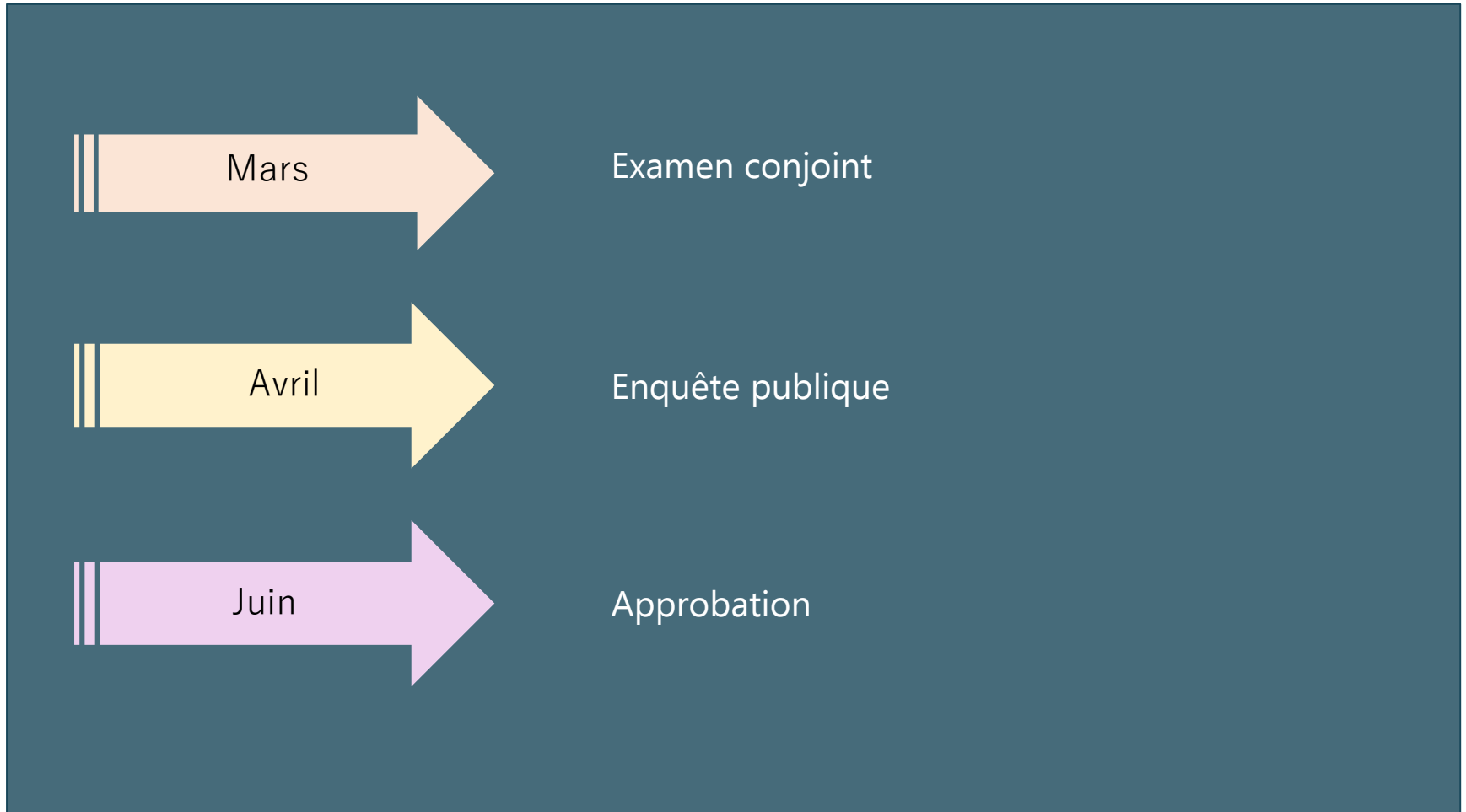
Méconnaissance du dispositif prévu à l'article L.153-34 du CU

- Recours à deux procédures de RA parallèles qui pourrait apparaître comme un « détournement de la procédure de RG »,
- RA ne portent pas sur un seul objet.

Sur le fond :

- Manque de compatibilité avec le PADD sur la protection des populations et des biens, sur l'agriculture, sur la biodiversité et la protection des continuités écologiques,
- Absence d'étude de densification du fait de l' « ouverture à l'urbanisation » de la zone.

● Calendrier prévisionnel





06 84 79 12 74 - 07 70 10 45 81

Siège: 16 chemin de Niboul
31200 Toulouse

Agence Mayotte :
C3 Girofliers 1 Tsoundzou II
97600 Mamoudzou

toponymy.fr