

Procès-verbal de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)

Révisions Allégées n°2 et n°5 du PLUi de MACS visant la commune de Sainte-Marie-de-Gosse

Date et lieu de la réunion :

Lundi 30/03/2026 à 14h00 – En visio et au siège de MACS

PARTICIPANTS	FONCTION / INSTITUTION	E-MAIL	PRÉSENCE
Maîtrise d'ouvrage :			
ALBOUZE Carole	Responsable Planification territoriale - MACS		X
BODEOUAROU Djaémila	Assistante PLUi - MACS		X
MONET Jean-François	Vice-Président en charge de l'urbanisme et du Logement - MACS		Excusé
RAFFESTIN Christopher	Chef de service Urbanisme, Logement, Environnement - MACS		Excusé
BETBEDER Francis	MAIRE commune de Sainte-Marie-de Gosse		X
SIMON Stéphane	ADJOINT commune de Sainte-Marie-de Gosse		X
SAINT-AUBIN Laurent	ADJOINT commune de Sainte-Marie-de Gosse		X
Partenaires institutionnels			
DESCAMPS Maxime	Animateur SAGE Adour Aval - EPTB Adour Affluents Aquifères		En visio
ALIAGA Martin	Chargé de mission Urbanisme et données sur l'eau- EPTB Adour Affluents Aquifères		En visio
MASSETAT Clément	Chef du Bureau Planification de l'urbanisme et ADS – DDTM40		En visio
GARRIDO Sébastien	Chargé d'étude – DDTM40		Excusé
BELLARDENT-VALLEAU Nicolas	Conseiller Urbanisme - Chambre d'Agriculture de Landes		X
Maitrise d'œuvre			
NOM, Compétence (Bureau d'études -BE-)			
BERGE Aurore	Urbaniste- TOPONYMY		En visio

ORDRE DU JOUR

- Présentation des procédures de Révisions Allégées n°2 et n°5 du PLUi de MACS;
- Recueil des avis des Personnes Publiques Associés sur ledit dossier.

DEROULE DE LA RENCONTRE

Cette réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) a pour objet de recueillir les avis sur la base du dossier préalablement transmis par la Communauté de Communes de Marenne Adour Côte Sud à l'ensemble des PPA par courriel en date du 20 janvier 2026.

En complément du PV d'examen conjoint relatant les échanges s'étant tenu lors de la réunion d'examen conjoint, les Personnes Publiques Associées présentes, nous ont fait savoir qu'elles nous feraient parvenir des avis rédigés qui pourront être annexés au dossier d'enquête publique au cours de l'enquête publique.

La séance commence par un tour de table, le BE remercie l'ensemble des partenaires pour leur participation à cette réunion d'examen conjoint.

La DDTM revient également en introduction sur le fait que la CDPENAF se soit auto-saisie et qu'une présentation des dossiers en commission est à venir.

Le BE démarre la présentation.

La présentation projetée reprend les éléments suivants :

1/ PARTIE 1 : Présentation générale

Territoire

Contexte et justifications des procédures

2/ PARTIE 2 : Synthèse du volet socio-économique

Volet Socio-économique

3/ PARTIE 3 : Le projet

Présentation des projets

Choix du site

Objectifs au regard du site retenu

4/ PARTIE 4 : La procédure

Etape de la procédure

Incidences de la procédure

Retours et avis PPA

Calendrier envisagé

1. PRESENTATION DES DOSSIERS DE RA N°2 ET N°5

Intervenant BE

Les parties 1/ ; 2/ ; 3/ ont pour but de présenter les dossiers de Révisions Allégées. Elles rappellent le contexte, le cadre réglementaire et précisent les raisons qui justifient la mise en place de ces deux procédures parallèles.

Les enjeux du territoire sont rappelés. Le site de projet, le projet et les enjeux rattachés sont présentés, tout comme les arguments justifiant le caractère nécessaire du projet envisagé.

La partie 4/ expose quant à elle, les éléments de procédure ainsi que les incidences du projet sur les risques, l'agriculture et l'environnement. Elle détaille les propositions d'évolution des pièces du PLUi de MACS pour sa mise en compatibilité avec le projet.

Partie 1 :

Intervenant DDTM

La DDTM précise un certain nombre d'éléments à propos de la justification relative à la relocalisation de la zone 2Auh du PLUi actuel. Elle revient sur la nécessité de procéder à une étude de densification dans le cadre de la procédure de Révision Allégée n°2 en indiquant que, selon son interprétation du guide ZAN, il n'existe pas de distinction vis-à-vis de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier entre une zone 1AU directement urbanisable et une zone 2AU fermée à l'urbanisation et faisant dans un premier temps office de réserve foncière.

Intervenants BE/Collectivité

Le BE et la collectivité précisent qu'une étude de densification a été menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de MACS en 2020. Cette étude a fait un état d'un potentiel densifiable faible avec 2 Dents Creuses identifiées (DC). A ce jour, une seule des deux DC se trouve encore disponible. De plus, le taux de logements vacants identifié sur la commune est faible (6.7%), ce qui permet d'assurer la rotation au sein du parc de logement.

Ils évoquent le remplissage du permis d'aménager situé à proximité de la zone 2AUh projetée au Nord ainsi que le démarrage du remplissage de l'OAP n°1, située à l'Ouest, éléments permettant de justifier le secteur de développement sur cette partie de la commune.

De plus, ils ajoutent à ce sujet que l'ouverture de la zone 2AU est soumise à une procédure de modification et qu'il conviendra à ce moment-là de reprendre les éléments de l'étude de densification conformément à l'article L153-38 du CU.

Intervenant DDTM

La DDTM prend bonne note des arguments avancés qui lui semblent justifiés le projet, elle demande à ce que les notices des procédures soient consolidées avec les éléments avancés dans la présentation.

Elle précise au regard des éléments relatifs à l'étude de densification, qu'il ne faudra pas omettre de dézoomer à l'échelle Intercommunale s'agissant ici d'un PLUi.

Partie 2 :

Intervenant Collectivité

Sur le volet socio-économique, le maire de Sainte-Marie-De-Gosse précise que la taille des ménages sur la commune en 2025 était de 2.3.

Partie 3 :

Intervenant Collectivité

M. le Maire, précise que la zone 2AUh du PLUi actuel figurait déjà dans le PLU de la commune et qu'elle avait été reportée dans le PLUi de MACS sans véritable réflexion en matière de développement urbain. Elle présente notamment de gros problèmes d'accessibilité et d'inondations (zone très humide, buse de diamètre 700 pour collecter les eaux).

Partie 4 :

Intervenant Collectivité / LES RISQUES

M. le Maire apporte des compléments à propos des incidences mises en avant vis-à-vis des risques. Il précise qu'en tant que Président d'un Syndicat Eau potable et Assainissement EMMA, il a connaissance des phénomènes à l'œuvre sur sa commune. Il ajoute que la commune est concernée par un PPRI qui contraint une bonne partie du Sud-Est de la commune, à hauteur de 150 ha) au niveau des Barthes de l'Adour protégées (hors secteur, par rapport aux sites concernés par les révisions allégées).

A propos des aléas remontées de nappes et Retrait Gonflement des Argiles (RGA) identifiés, il indique que contrairement à des communes littorales avec des sols sableux, Sainte-Marie-de-Gosse présente un sol argilo-limono-sableux qui ne présente pas de véritable problème vis-à-vis des ces aléas. Il précise qu'étant maire de la commune depuis de nombreuses années, il n'a connu qu'une seule déclaration d'aléa RGA.

La CC précise également que concernant les Remontées de nappe, le phénomène semble difficile à réellement évaluer. L'Atlas fourni par le BRGM se base sur des grosses mailles d'analyse (dalles de 250*250m), qui permet d'avoir une idée globale sur les secteurs sensibles au phénomène de remontée de nappes mais pose des problèmes de fiabilité à l'échelle fine des PLUi.

Intervenant DDTM

La DDTM convient en effet que le nouveau site ne présente pas d'enjeux forts vis-à-vis des aléas mais qu'il en présente contrairement à la zone 2AUh du PLUi approuvé, qui n'en fait pas du tout état selon les cartographies étudiées. La DDTM émet en ce sens une alerte, notamment vis-à-vis de la compatibilité avec le PADD du PLUi et de l'orientation 1.4 du PADD relative à la protection des populations et des biens.

Intervenant Collectivité

M. le Maire, précise en ce sens que le PADD a été élaboré en 2019 et qu'il prend en compte les enjeux identifiés à l'échelle intercommunale, qui peuvent parfois différer à l'échelle communale. M. le Maire précise encore que la commune de Sainte-Marie-de-Gosse présente une topographie importante composée de plusieurs talwegs et plantée de feuillus et de peupliers contrairement à d'autres communes landaises présentant exclusivement des plantations de pins, davantage soumises au feu de forêt. Il indique à titre d'information, qu'au cours de l'élaboration du PLU, en 2008, il avait été question de prévoir l'implantation d'un collège sur cette zone.

M. le Maire Adjoint précise que la zone 2Auh du PLUi approuvé présente une topographie avec un dénivelé important, pouvant nécessiter la mise en place de pieux. Ce dénivelé nécessite aussi la gestion des eaux de ruissèlement avec une buse surdimensionnée.

La CC précise également que le SCoT de MACS est en cours de révision et que le PADD sera amené à être modifié pour assurer sa compatibilité soulignant le caractère évolutif des enjeux d'un territoire.

Intervenant Collectivité / L'AGRICULTURE

M. le Maire et ses adjoints apportent des précisions sur les incidences identifiées vis-à-vis de l'agriculture.

Concernant les informations du RPG 2024, les terres évoquées en gel sont plutôt en friche. Les terrains envisagés pour la relocalisation, propriété de la commune, sont depuis 2014 composés de bois-taillis qui nécessite un entretien communal régulier pour éviter l'enfrichement. Ils ajoutent que les parcelles ne présentent pas à ce jour d'exploitation. Concernant les prairies permanentes recensées au RPG de 2024, également propriété de la commune, il s'agit de terrains enherbés qui sont mis à disposition des agriculteurs pour le fourrage.

En revanche, sur la zone 2AUh actuelle, il existe bien un exploitant agricole en activité, le maire-adjoint en l'occurrence.

Intervenant DDTM

La DDTM évoque le PADD qui fixe comme orientation la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire intercommunal et sur laquelle le projet pourrait entrer en contradiction. Le projet en l'état pourrait être vu comme du mitage et la justification devra être particulièrement appuyée en procédant à des ajouts dans la notice de la RA2.

Intervenant Collectivité

M. le Maire et ses adjoints précisent que les terres entre les deux zones appartiennent à un agriculteur-éleveur à la retraite qui exploitait celles-ci pour la culture de maïs et des chevaux en pension mais leurs localisations sur un vallon ne permettant pas une exploitation agricole particulièrement valorisante. Cette zone basse servira d'ailleurs à la gestion intégrée des eaux pluviales dans le cadre du lotissement communal en cours de réalisation (OAP1), limitrophe de la future zone AUh.

Intervenant Collectivité / L'ENVIRONNEMENT

M. le Maire et ses adjoints apportent des précisions sur les incidences identifiées vis-à-vis de l'environnement. Ils indiquent que la Mairie a procédé à l'acquisition de la chênaie au Nord de la zone la plus à l'Ouest afin de la préserver et de maintenir le corridor écologique qu'elle représente. L'idée étant de pouvoir connecter celle-ci afin de créer une continuité écologique avec les éléments aménagés dans le cadre du permis d'aménager du lotissement communal, situé plus au Sud (OAP1).

La Mairie souhaite dans le cadre du projet créer des corridors écologiques et favoriser les modes doux entre les différents sites et le centre-bourg de la commune, dans une logique de sécurisation des déplacements piétons/cyclistes et de restauration du baradeau existant.

Intervenant EPTB

EPTB revient sur la surface de 0.14 hectares de Zones Humides (ZH) identifiée dans la notice de la RA et demande si cela tient compte de la réduction effectuée par le BE ECR vis-à-vis des inventaires réalisés.

Au regard des dernières données transmises (MAJ des ZH par le BE ECR), il conviendra de refaire les calculs pour estimer la surface réellement impactée par le projet. En fonction, si cela s'avère nécessaire, il conviendra de réaliser un dossier de compensation pour l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

Une recommandation est également formulée en vue de la future procédure d'ouverture de la zone à urbanisation :

- Prévoir dans la future OAP, la préservation des ZH et de leurs zones d'alimentation.

Intervenant Collectivité

La Mairie précise que la commune présente de nombreuses résurgences et sources et que c'est principalement des dolines qui alimentent les ZH. Il semblerait notamment que la nouvelle ZH identifiée par le BE ECR au Sud de la future zone 2Auh présente justement cette caractéristique. La zone humide située sur la future zone 2AUh au Nord est quant à elle davantage liée à la présence d'un talweg.

M. le Maire commente également les préconisations évoquées par le BE ECR dans le cadre des inventaires réalisés en 2024 en précisant que le fait de ne prévoir aucun rejet dans le milieu naturel lui semble difficilement tenable même s'il compte pleinement s'inscrire dans des pratiques de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales dans le cadre du futur projet d'aménagement du lotissement communal.

2. RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Au terme de cet exposé, le BE invite les partenaires publics à exprimer leur avis sur le contenu des dossiers de Révisions Allégées n°2 et n°5.

Intervenant DDTM

La DDTM qu'elle n'avait pas eu connaissance des éléments liés aux inventaires dans le détail, elle voit d'un œil rassurant les éléments avancés au cours de cette réunion d'examen conjoint et enjoint la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage à étayer les justifications des différentes notices au regard des éléments avancés ce jour et en prenant appui sur les données des inventaires réalisés.

Elle indique que le courrier transmis à la collectivité faisant part de réserves vis-à-vis des procédures engagées aurait dû partir plus tôt et qu'il ne constitue pas en soi un avis. Elle reprendra donc les éléments transmis par courrier afin de formaliser un avis officiel suite à la réunion d'examen conjoint.

Elle relaie également une remarque de l'UDAP à propos de l'insertion paysagère du projet projeté qui pose question pour la zone la plus à l'Ouest ainsi qu'à propos de sa forme. Ces éléments seront précisés dans l'avis rendu par la DDTM.

Intervenant collectivité

La collectivité précise au sujet de l'insertion paysagère que le site de la zone 2Auh dans le PLUi approuvé est également concernée par ce sujet puisque la parcelle se trouve à moins de 500 m de l'Eglise classée Monument Historique, alors que le nouveau secteur ne sera pas concerné par ce périmètre.

Elle ajoute que ce sujet pourra être traité au moment de l'ouverture de la zone et via l'OAP qui viendra poser les grands principes de l'insertion paysagère.

Concernant la forme particulière du futur secteur de projet à l'Ouest, cette dernière est liée à l'évitement de la zone humide située au Sud et à l'aspect topographique de la commune (bourg situé sur un plateau avec extensions urbaines évitant les secteurs les plus pentus).

Intervenant Chambre d'Agriculture (CA)

La CA n'émet pas d'objections à propos du déclassement de la zone 2Auh actuelle. Concernant les nouveaux sites de projet, elle valide l'absence d'exploitation sur la première zone à l'Ouest. Concernant la deuxième zone à l'Ouest, elle trouve inapproprié l'emploi du terme densification et parlerait plutôt d'étalement de la trame villageoise. Elle souhaiterait que les éléments de justification soient revus en ce sens.

La CA, constate également que dans la notice de la RA2 et dans le tableau récapitulatif des surfaces, il y a une erreur puisqu'il n'est pas fait mention de la zone N qui est impactée par la procédure.

La CA émettra un avis écrit sur les éléments de procédure.

La CA n'émet pas de commentaires sur la RA5.

Intervenant EPTB

L'EPTB précise que l'avis provisoire fourni en amont de l'examen conjoint et de la CLE était une proposition et qu'il sera revu au regard des éléments échangés lors de la réunion et transmis par la suite à l'EPTB.

Intervenant BE

Le BE interroge les PPA sur les délais pour rendre leurs avis écrits, la période d'enquête publique démarrant le vendredi 3 avril 2026.

Intervenant DDTM

La DDTM précise que dans le cadre de Révisions Allégées seul est requis à l'enquête le PV d'examen conjoint, il n'y a donc pas d'inconvénient à présenter le dossier d'enquête sans les avis formalisés. La collectivité pourra à réception des avis les joindre au dossier d'enquête publique.

Récapitulatif des avis PPA			
ENTITE	NOM	AVIS	OBSERVATIONS
DDTM Landes	Mr MASSETAT	avec observations – en attente transmission avis rédigé	<p>La DDTM émet quelques observations concernant les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consolider la notice de la RA2 en ajoutant les éléments de présentation relatifs à l'étude de densification, - Consolider la notice de la RA2 en ajoutant les éléments de présentation relatifs aux incidences sur les risques, l'agriculture et l'environnement.
EPTB	Mr DESCAMPS	avec observations – en attente transmission avis rédigé	<p>L'EPTB émet quelques observations concernant les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revoir les calculs de la surface de ZH impactée au regard des derniers éléments transmis par le BE ECR, - Consolider la notice de la RA2 en ajoutant les éléments de présentation relatifs aux incidences sur l'environnement.
Chambre d'Agriculture	Mr BELLARDENT-VALLEAU	Favorable avec observations	<p>La CA émet quelques observations concernant les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revoir les éléments de formulation de la justification dans la notice de la RA2 et le tableau récapitulatif des surfaces pour y intégrer la diminution de la zone naturelle.

L'ensemble des remarques formulées lors de la réunion d'examen conjoint seront bien intégrées aux dossiers de Révisions Allégées n°2 et n°5 afin de mettre en cohérence les différents documents.