



Réunion du 8 décembre 2015

Schéma de Cohérence Territoriale du Born

Objet : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'an deux mille quinze, le huit décembre à Dix-huit heures trente, le Comité Syndical régulièrement convoqué, s'est réuni au Centre administratif de Parentis-en-Born, sous la présidence de Madame Virginie PELTIER,

Etaient présents :

Membres titulaires ou suppléants :

M. SAINT JOURS Jean-Richard, M. COUSQUER Alain, M. PLANTIER Christian, M. BILLAC Jean-Marc, M. DUDON Alain, M. DELOUZE Alain, Mme PELTIER Virginie, M. DORVILLE Patrick, M. GIL François, M. CHAUVIN Mickaël, Mme CASSAGNE Patricia, M. COMET Bernard, M. NOAILLES Sébastien, M. CAPDEPUY Jean-Jacques, M. CASTAGNEDE Vincent, M. CASSAGNE Guy, M. SLOSTOWSKI Jean, M. DELGADO Fernand, Mme THIEROT Carmen

Etait également présente : Mme DOUSTE Françoise, Mme Sophie TOURNIS, M. Gilles TESTUD, M. Fabien FENESTRE et Mme Marie ANTIGNY (Citadia),

Etaient excusés :

M. PONS Guy, M. TROUVE Didier, M. GOURDON Jean, M. SOULES Eric, M. BOURGUIGNON Marc, M. BIREMONT Alain, M. RIMONTEIL Jean-Pierre

Objectif et ordre du jour de la réunion

Echanges sur la dernière version du PADD pour validation des orientations avant d'en débattre en comité syndical en début d'année 2016 (date fixée au 21/01/2016).

Diaporama présenté en séance : accessible sur :

<http://www.scotduborn.com/espace-documents/diaporamas/>

Synthèse des échanges en séance :

- **Orientation 1.1 « Structurer le territoire pour accueillir 13000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035 »**

Le terme « freiner » est jugé trop fort, il est préféré le terme « ralentir »

⇒ L'objectif sera modifié comme suit : « Ralentir le rythme des communes périurbaines les moins bien équipées (sauf si engagement de création d'emplois, permettant de réduire les besoins de mobilités) ».

- **Orientation 1.2 « Adapter la production des logements à la croissance démographique à l'horizon 2035 »**

Corriger l'objectif de résidences principales : 6835 au lieu de 7750 (objectif déjà validé e comité syndical du 30 avril 2015)

Pour mémoire, il est validé les objectifs quantitatifs suivants : 6835 résidences principales nouvelles entre 2017 et 2035 sur un total de 10 500 à 11 000 logements nouvellement mobilisés, toutes typologies confondues, prenant en compte une part de résorption de la vacance.

Jean Marc BILLAC demande des précisions sur l'objectif « Renforcer l'offre en locatif sur les communes périurbaines (Gastes, Sainte-Eulalie-en-Born, Pontenx-les-Forges et Aureilhan) » et les moyens pour y parvenir.

⇒ L'offre locative est très orientée actuellement sur les polarités et reste relativement absente sur les communes périurbaines. L'objectif à terme est de développer le locatif (renforcer l'offre existante) sur les communes résidentielles permettant de répondre aux besoins des populations permanentes jeunes et actives, en intégrant ainsi une diversification des typologies de logements au sein du parc en cohérence avec les revenus moyens des actifs qui travaillent sur le territoire ; l'enjeu global restant une mixité du parc à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Comment cela pourra se traduire ?

⇒ Dans le SCOT, les objectifs de mixité sociale seront inscrits au DOO

⇒ À l'échelle du territoire et des communes, ces objectifs pourraient trouver une traduction au sein d'un programme local de l'habitat (PLH) et des plans locaux d'urbanisme (PLU).

- **Orientation 1.3 « S'engager dans une stratégie économique volontariste pour créer 5000 emplois supplémentaires d'ici 2035 »**

A l'occasion du rappel des orientations définies en matière de développement économique, Mme Peltier évoque la réunion menée avec les acteurs économiques dans le cadre de l'élaboration du DAAC le 18 novembre dernier. Ceux-ci ont souligné le manque de lisibilité du territoire. La mise en place d'un portail unique est perçue comme une réelle nécessité pour le territoire.

Françoise DOUSTE, responsable de la commission Développement économique et touristique de la CC Grands Lacs annonce le démarrage d'une étude définition de la stratégie économique (diversification l'offre d'accueil des entreprises, structuration du réseau d'entreprises, valorisation de l'aérodrome).

Concernant l'objectif de mise en œuvre d'un observatoire du foncier économique et de l'emploi, Gilles TESTUD ajoute que le SCOT du Born adhère à l'observatoire de l'ADACL. Celui-ci est déjà très complet en matière de données économiques : positionnement des zones d'activités, entreprises implantées (effectif, CA), données fiscales... Les communes peuvent y accéder via le syndicat mixte du SCOT.

Cartographie « Développement économique / emploi » : il est demandé d'ajouter les flèches marquant les entrées sur le territoire depuis Labouheyre et Escource

⇒ La carte sera complétée en ce sens.

Développement commercial : il est partagé l'objectif de renforcer l'offre en GMS (grandes et moyennes surfaces) existante sans la développer induisant ainsi l'interdiction de créer de nouvelles implantations. L'offre existante est dimensionnée pour répondre aux besoins en période estivale et donc surdimensionnée le reste de l'année, elle peut dès lors répondre aux besoins futurs générés par une augmentation de population permanente.

En terme de renforcement de zones d'activités existantes, Christian PLANTIER soulève la problématique particulière rencontrée par la commune de Mimizan où l'extension de la ZA du Born actuellement implantée en entrée Sud-Est de l'agglomération est contrainte par les dispositions de la loi littoral interdisant toute extension de l'urbanisation hors des agglomérations et des villages : la ZA du Born est implantée en discontinuité de l'agglomération du bourg et ne peut dans ces conditions connaître d'extension.

⇒ Il est soulevé tout l'enjeu du territoire à améliorer sa lisibilité en matière d'offre foncière à destination de l'activité économique et créer un observatoire commun pour identifier les secteurs bénéficiant de disponibilités foncières avant même de programmer la création de nouvelles zones.

M. J Richard SAINT JOURS soulève également la problématique rencontrée sur certaines communes liée à la présence de zones dites « mixtes », mêlant activités industrielles ou artisanales et habitat : un détournement de la règle (l'habitat était autorisé sous certaines conditions) génère à terme des problématiques de conflits (usages/circulations/nuisances/etc.).

⇒ Cette pratique devra être interdite ou strictement limitée aux usages de gardiennage des bâtiments.

- **Orientation 2.1 « Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035 »**

Suite à une demande de précision de Sébastien NOAILLES, Il est rappelé que l'objectif définit en matière de modération de la consommation de l'espace devra être décliné par commune ou secteur géographique en fonction de la typologie des communes dans le DOO.

- **Orientation 2.2 « Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif »**

L'assemblée insiste sur l'importance d'inscrire au SCOT (PADD et DOO) des objectifs et prescriptions en matière de préservation de l'architecture traditionnelle landaise : il faudra imposer aux nouveaux logements des prescriptions pour retrouver une identité architecturale traditionnelle perdue ces dernières années (outils soulevés : travail en commun avec les architectes, école d'architecture, CAUE). Virginie PELTIER indique à ce sujet la diffusion prévue début 2016 de « Landitude 2015 - Essai d'Architecture contemporaine en Pays d'Albret », à l'initiative du PNR des Landes de Gascogne.

- **Orientation 2.3 « Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement et rendant le territoire plus attractif »**

Concernant la thématique des transports et de la gestion des flux journaliers notamment en haute saison, plusieurs solutions sont imaginées pour reporter les flux sur des itinéraires moins empruntés :

- Sébastien NOAILLES indique que le PLU de Sanguinet prévoit un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie de contournement du bourg par le sud-est. Cet itinéraire est d'ores et déjà emprunté en partie par les automobilistes et un fléchage en direction de Parentis pourrait déjà le signaler.

Alain DUDON indique que ce type de décision doit engager la responsabilité des conseils municipaux concernés et doit pouvoir s'assumer vis à vis des commerces implantés dans le bourg.

- Sébastien NOAILLES envisage la piste DFCI n°17 comme un nouvel itinéraire de desserte du territoire, reliant directement la sortie du Muret sur l'A63 à Biscarrosse Plage.

Alain DUDON précise que le cout d'une telle réalisation serait probablement prohibitif. A la charge de la communauté de communes, il capterait probablement la totalité de l'investissement sur la voirie pour un ou plusieurs exercices budgétaires.

- Vincent CASTAGNEDE propose de favoriser le signalement de Biscarrosse sur l'A63 depuis la sortie Liposthey. Les automobilistes qui arrivent de Bordeaux sont actuellement incités à passer par Mios et Sanguinet.

⇒ De manière globale, il est retenu d'intégrer des schémas de principe au DOO pour redéploiement, structuration de la voirie.

- **Orientation 2.4 « Renforcer l'offre en équipements et rendre les équipements mutualisés accessibles à tous »**

- Concernant l'organisation spatiale du territoire et la répartition à terme des équipements à la fois structurant mais aussi des équipements de proximité, il est rappelé que pour certaines classes d'âges (en particulier les jeunes adolescents, mais aussi les populations les plus âgées), la politique d'aménagement du territoire doit indéniablement s'accompagner d'une politique ambitieuse en matière de développement des transports collectifs afin de mailler le territoire et éviter la démultiplication des pôles, qui de fait générerait leur fragilité.
- Il est par ailleurs rappelé qu'au regard des nouveaux habitants supplémentaires attendus, la programmation d'un nouveau lycée devra être envisagée en concertation avec la Région. Alain DUDON indique que le projet de PLU de Biscarrosse prévoit un emplacement à cet effet, extension est du bourg.

- Vincent CASTAGNEDE conteste le renforcement à prévoir des équipements de proximité (sportif, culturel, scolaire,...) pour Ychoux.

Fabien Fenestre répond qu'il s'agit de prendre en compte les objectifs démographiques précédemment énoncés (+24 logements /an pour Ychoux) et que des ajustements seront nécessaires au moins en matière scolaire.

- **Orientation 2.4 « Renforcer l'offre en équipements et rendre les équipements mutualisés accessibles à tous »**

Concernant le volet loi littoral, le bureau d'études informe que la finalisation des cartographies est en cours (des éléments techniques pour définir la bande des 100 mètres sont en cours de transmission). Les cartographies dès lors établies seront vraisemblablement soumises en janvier 2016.

- **Orientation 3.1 « Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité »**

Concernant les cartographies présentées traitant de la trame verte et bleue (TVB), il est demandé au bureau d'étude de :

- vérifier la bonne prise en compte des périmètres Natura 2000 (une interrogation est notamment émise sur Gastes),
- de produire des zooms à l'échelle de chaque commune, afin que chaque commune puisse se positionner en amont du débat sur le PADD programmé en janvier 2016,
- d'intégrer les coupures d'urbanisation qui seraient définies au titre de la loi littoral,
- de modifier l'expression « secteur de vigilance » par « coupure d'urbanisation » et de modifier la représentation par des flèches épaisses.

- **Orientation 3.3 « Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets) »**
Concernant la desserte du territoire par les réseaux et notamment par les réseaux d'assainissement des eaux usées, il est validé par l'assemblée que le DOO devra inscrire :
 - Que les secteurs d'extension de l'urbanisation devront être définis en cohérence avec les schémas d'assainissement élaborés sur chaque commune,
 - Qu'en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome, celui-ci devra être conforme aux normes imposées,
 - Qu'il est préconisé l'élaboration d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales quand celui-ci n'existe pas.

- **Orientation 3.4 « Accompagner le Born dans la transition énergétique »**
Concernant la démarche Territoire à Energie Positive, transformée sur la Communauté de Communes de Mimizan en Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV), il est précisé que la commission Aménagement de la CCGL réunie le 23 novembre a fait l'objet d'une présentation de la démarche TEPOS/TEPCV engagée par la CC de Mimizan. Des possibilités de mutualisation sont apparues (mise à disposition du chargé de mission nouvellement recruté) pour faciliter la mise en œuvre du dispositif sur la CCGL.

En conclusion de ces débats, madame la Présidente remercie les participants. Une réunion publique est programmée le 14 janvier, la réunion de débat en Comité Syndical est prévue le 21 janvier 2016.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h.

La Présidente,



Virginie PELTIER