



Réunion du 21 janvier 2016
Comité Syndical du
Schéma de Cohérence Territoriale du Born

Objet : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

Membres titulaires ou suppléants présents :

Nom	Prénom	commune
PELTIER	Virginie	Biscarrosse
DORVILLE	Patrick	Biscarrosse
CAPDEPUY	Jean-Jacques	Ste Eulalie en Born
COMET	Bernard	Ste Eulalie en Born
DELGADO	Fernand	Gastes
SOULES	Eric	Parentis-en-Born
BOURGUIGNON	Marc	Parentis-en-Born
NOAILLES	Sébastien	Sanguinet
CHAUVIN	Mickaël	Luë
GOURDON	Jean	Mezos
COUSQUER	Alain	Bias
PONS	Guy	Mimizan
FORTINON	Xavier	Mimizan
SLOSTOWSKI	Jean	Saint Paul en Born
SAINT JOURS	Jean-Richard	Aureilhan
BILLAC	Jean-Marc	Pontenx-les-Forges

Nombre de délégués en exercice : 16

Nombres de délégués présents votants : 15 (Bernard COMET, suppléant non votant)

Pouvoirs : 0

Etaient également présents

Nom	Prénom	Commune/Organisme
CASSAGNE	Patricia	Maire de Luë
LAINÉ	Fabien	Maire de Sanguinet
DOUSTE	Françoise	Maire de Gastes
ERNANDORENA	Christian	Maire de Parentis-en-Born
HUE	Julien	ADACL
TESTUD	Gilles	SCOT du Born
FENESTRE	Fabien	CITADIA
ANTIGNY	Marie	CITADIA
TOURNIS	Sophie	Pays LNCA
LESCARET	Xavier	Mimizan

Introduction de Mme La Présidente : Virginie Peltier rappelle l'objet de la réunion du comité syndical, à savoir débattre sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) rédigé dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, document transmis préalablement aux élus.

Elle passe ensuite la parole à Fabien Fenestre, du bureau d'études Citadia Conseil en charge de l'élaboration du SCoT. Avant de faire la présentation synthétique des orientations intégrées au document PADD rédigé, Fabien Fenestre rappelle :

- que le débat prévu ce jour n'a pas pour objectif de figer le document et que celui-ci pourra évoluer à la marge, notamment en phase en phase d'élaboration du document d'objectifs et d'orientations (DOO) qui nécessitera peut-être d'adapter le projet ;
- la démarche dans laquelle s'inscrit ce débat :
 - . le PADD fait suite à la réalisation du diagnostic territorial se concluant sur des perspectives démographiques et économiques chiffrées,
 - . un travail sur l'application de la loi littoral conduit avec les communes concernées et les services de l'état a été mené en parallèle de l'élaboration du projet politique courant de l'année 2015,
 - . la réflexion va ensuite se poursuivre à travers l'élaboration du DOO.
- que les communes auront, suite à approbation du SCoT, prévue au second semestre 2017, 3 ans pour rendre leur document d'urbanisme compatible avec celui-ci.

Présentation du PADD

Au cours de la présentation, Jean-Jacques Capdepuy, Commune de Sainte Eulalie, interroge Citadia sur la signification des zones blanches sur la carte identifiant les trames vertes et bleues du territoire.

- Réponse de F. Fenestre : elles représentent des zones agricoles ou des friches.

Ouverture du débat

Observation n°1 / Xavier Fortinon, Vice-Président SM Scot du Born, Pdt CC de Mimizan :

Orientation 1.2 « Adapter la production de logements à la croissance démographique »:
« concernant l'objectif de diversification du parc de logements, peut-on ajouter l'objectif de renforcer le logement social sur le territoire, et en particulier au sein des centralités et pôles de proximité de l'armature urbaine définie par le projet ? »

- Décision du comité syndical : l'ensemble des élus est favorable pour compléter le PADD en ce sens. Il est ajouté à l'orientation 1.2 concernant l'objectif « Diversifier la production de logements pour répondre aux besoins des populations » « (...) il est proposé d'orienter plus largement la production du parc de logements en résidences principales vers les T2/T3 et de renforcer l'offre en logements locatifs sociaux sur les polarités les mieux équipées (Mimizan, Biscarosse, Parentis en Born, Sanguinet et Ychoux) (...) ».

S'en suit une discussion sur la qualité des logements sociaux dernièrement développés sur le territoire : sont notamment cités les exemples des logements réalisés à travers la mise en œuvre de la ZAC de Lapuyade à Biscarosse et construits en centre bourg de Sanguinet. Mais il est également soulevé que la petite taille des opérations de construction nouvelle sur certaines communes est identifiée comme un frein au développement du logement social.

Eric Soules, commune de Parentis-en-Born témoigne quant à lui que malgré les règles imposées dans son document d'urbanisme (10% du programme de logements), les terrains affectés au logement social restent nus, les promoteurs ne trouvant pas de bailleurs intéressés.

Sébastien Noailles, commune de Sanguinet témoigne de la même difficulté.

Xavier Fortinon intervient pour expliquer que cette difficulté doit peut-être être induite par un coût du foncier trop élevé pour attirer les bailleurs sociaux. Il souligne que la mise à disposition gratuite du foncier est souvent un préalable à la faisabilité des opérations et que cela relève de la volonté des communes. Il informe également de l'existence d'autres outils qui peuvent être développés et cite notamment la vente possible des logements construits par les promoteurs aux bailleurs en VEFA. Il indique enfin que contrairement aux idées reçues le parc HLM landais se compose pour moitié de logements individuels.

Observation n°2 / Jean-Marc Billac, Maire de Pontenx-Les-Forges :

Orientation 1.5 « Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité »

JM Billac interroge Citadia sur la signification de l'objectif « S'engager dans un aménagement touristique plus durable et compatible avec la valorisation du capital-nature du Born »

> Réponse de F. Fenestre : ce paragraphe fait référence à certains campings en milieu urbain où se sont développées ces dernières années des HLL et où il serait autorisé un durcissement.

- ▶ Décision du comité syndical : Il est demandé de reformuler ce paragraphe difficile de compréhension. Il est proposé de préciser que « les terrains de camping, en secteur urbain, peuvent être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un PLU ou un PLUi si les élus le souhaitent et si les servitudes et les réseaux le permettent (zone non inondable, suffisamment desservie, etc.) ».

En lien avec cette observation, Sébastien Noailles, commune de Sanguinet demande à ce que soit ajoutée la commune de Sanguinet quand il est écrit « les stations de Biscarrosse et de Mimizan doivent faire l'objet d'une diversification. »

- ▶ Décision du comité syndical : l'ensemble des élus est favorable pour compléter le PADD en ce sens.

Observation n°3 / Jean-Marc Billac, Maire de Pontenx-Les-Forges :

Orientation 1.4 « Soutenir l'économie agricole et sylvicole »

JM Billac demande à ajouter « accompagner la défense du massif »

- ▶ Décision du comité syndical : l'ensemble des élus est favorable pour modifier et compléter le PADD en ce sens.

Observation n°4 / Jean-Marc Billac, Maire de Pontenx-Les-Forges :

Orientation 3.1 « Préserver et valoriser le réseau de trames vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité »

Objectif « Hiérarchiser la protection des éléments constitutifs de la trame verte »

JM Billac demande à supprimer « et protège » au sein de la phrase « Le SCoT identifie et protège ».

- ▶ Décision du comité syndical : l'ensemble des élus est favorable pour modifier et compléter le PADD en ce sens.

JM Billac note également l'ambiguïté de la formulation « landes permanentes » reprise du SRCE adopté en novembre 2015 : s'agit-il d'une étape du cycle de vie forestier ou de terrains destinés à être figés en cet état ? Citadia acquiesce et précise que c'est pour cela que les termes du SRCE devant être repris sont rédigés entre guillemets.

Objectif « Hiérarchiser la protection des éléments constitutifs de la Trame Bleue » :

Du fait que les cours d'eau peuvent aussi être présents en milieu urbain et que les élus veulent faire référence aux préconisations du SAGE, JM Billac demande de modifier et compléter la phrase « le projet de développement doit garantir le maintien d'une bande tampon naturelle de part et d'autre de ces éléments de surface » de la manière suivante : « le projet de développement doit garantir le maintien d'une bande tampon de part et d'autre des cours d'eau identifiés au SAGE ». Il est en de même pour les zones humides et lagunes évoquées au point précédent : préciser « identifiées au SAGE ».

- ▶ Décision du comité syndical : l'ensemble des élus est favorable pour modifier et compléter le PADD en ce sens.

Objectif « Gérer les impacts humains et urbains sur le cycle de l'eau qui alimente la trame bleue », il est signalé les difficultés, en cas de nappe affleurante, de gérer les eaux pluviales à la parcelle. En corollaire au point précédent (bande tampon entre l'urbanisation et les cours d'eau), il est demandé si le PADD pouvait intégrer une notion de distance quand il est évoqué les secteurs sensibles aux abords des cours d'eau.

> Réponse de F. Fenestre : cette précision pourra être apportée par le DOO.

Observation n°5 / Jean-Marc Billac, Maire de Pontenx-Les-Forges :

Orientation 3.2 « Valoriser le capital nature e fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions »

Objectif « Encadrer les aménagements dans les secteurs naturels, afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature », il est demandé de modifier le terme « sanctuariser »

- ▶ Décision du comité syndical : l'ensemble des élus est favorable pour remplacer le terme « sanctuariser » par « préserver »

Observation n°6/ Sébastien Noailles, commune de Sanguinet :

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

Objectif « Proscrire le mitage et l'urbanisation « déconnectée » et imposer des coupures d'urbanisation ».

S Noailles informe le comité syndical d'une décision récente de la cour administrative d'appel de Nantes en mai 2015 qui a considéré comme inconstructible, au sein d'une commune littorale, un terrain situé en « dent creuse » d'un espace urbanisé « déconnecté » de l'agglomération.

S. Noailles demande que les secteurs urbains situés en nappe sub-affleurante soient identifiés afin qu'une nouvelle imperméabilisation des sols ne soit pas induite par un renforcement de la densité sur ces secteurs sensibles.

> Réponse de F. Fenestre : le DOO sera l'occasion de préciser cette problématique et de définir à ce titre des prescriptions particulières.

Objectif « S'engager dans la mise en œuvre d'un observatoire du foncier résidentiel à l'échelle du SCOT du Born »

Il est demandé des explications sur la mise en œuvre d'un « observatoire du foncier ».

> Réponse de Virginie Peltier : il s'agit en priorité de « faire vivre » le SIG actuellement développé par l'ADACL.

Observation n°7/ Sébastien Noailles, commune de Sanguinet :

Orientation 1.4 « soutenir l'activité agricole et sylvicole »

Il est demandé si le PADD peut préciser le type d'agriculture.

> Réponse de F. Fenestre : non, ni un SCoT, ni un PLU ne peut interdire ou autoriser sous condition particulière un type d'activité agricole. Le rappel au texte (SAGE) n'est pas jugé nécessaire puisqu'il est imposé de fait sur le territoire, il pourra par contre être mentionné dans le DOO.

Observation n°8/ Sébastien Noailles, commune de Sanguinet :

Orientation 1.6 « Organiser le développement commercial et artisanal »

Au regard d'un besoin recensé sur la commune de Sanguinet de délocaliser une surface commerciale existante pour qu'elle puisse s'étendre, il est demandé de nuancer, en point 1.6, les propos relatifs à la limitation de l'offre périphérique.

- ▶ Décision du comité syndical : l'ensemble des élus est favorable pour que dans le cas d'une relocalisation d'un commerce existant, celle-ci puisse déroger à la règle interdisant l'implantation de nouveaux commerces en périphérie, la phrase du PADD est modifiée en ce sens.

Observation n°9/ Sébastien Noailles, commune de Sanguinet :

Orientation 2.3 « Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement, rendant le territoire attractif

Objectif « Proposer des mobilités rendant le territoire plus attractif »

Il est demandé d'ajouter la requalification de la piste 17 (piste forestière reliant Biscarrosse Bourg au Muret) pour devenir à terme une nouvelle voie de desserte routière à l'échelle du territoire

- ▶ Décision du comité syndical : l'ensemble des élus est favorable pour que le PADD soit complété en ce sens.

Eric Soules, commune de Parentis-en-Born, demande comment cette intention pourrait se traduire au sein du PLU ?

> Réponse de F. Fenestre : en l'absence de bénéficiaire connu et de définition précise de l'emprise de la future voirie, il ne pourra pas être délimité un emplacement réservé au plan de zonage du PLU, néanmoins, il sera possible d'y inscrire l'intention (article (nouveau) L.151-38 du code de l'urbanisme)

Observation n°10/ Sébastien Noailles, commune de Sanguinet :

Orientation 2.5 « Traduire les dispositions de la Loi Littoral »

Il est évoqué une incompréhension de lecture concernant les tirets d'énumération sous le sous-titre « Encadrer le développement des installations de loisirs et de tourisme » du point 2.5.

> Réponse de F. Fenestre : il est identifié une erreur de style : l'ensemble du paragraphe est une énumération des principes relevant des obligations dictées par la loi littoral.

Observation n°11/ Fabien Lainé, Maire de Sanguinet :

Orientation 3.1 « Préserver et valoriser le réseau de trames vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité » -Cartes « les richesses écologiques à préserver et valoriser »

F Lainé fait remarquer que les zones à urbaniser (AU3) délimitées au plan de zonage du PLU de Sanguinet (route de Parentis) sont incluses au « massif de conifères à maintenir » sur la carte de la TVB intégré au projet de PADD.

> Réponse de F. Fenestre : la précision concernant les futurs secteurs de développement sera traitée à travers les réflexions menées ultérieurement en phase DOO.

Un élu demande alors si le PADD est un document opposable.

> Réponse de F. Fenestre : non le PADD n'est pas un document opposable, il fixe les principes fondamentaux du projet communautaire. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) est le « règlement » du SCoT, qui lui est opposable aux documents d'urbanisme communaux.

Observation n°12/ Fabien Lainé, Maire de Sanguinet :

Orientation 3.3 Gérer au mieux la ressource en eau du territoire SCOT (prélèvements, rejets)

- Objectif « Mieux gérer les eaux pluviales ».

Il est demandé d'explicitier l'objectif imposant un « traitement avant rejet des eaux de ruissellement sur voirie a minima sur les nouvelles voiries et les espaces publics, afin de limiter les pollutions urbaines se retrouvant dans le réseau hydrographique ».

> Réponse de F. Fenestre : au regard de la sensibilité du territoire et de la présence d'eaux de baignades, et conformément aux dispositions imposées par la loi sur l'eau de 1992, il est imposé lors de la réalisation de voiries nouvelles ou espaces collectifs de traiter avant rejet les eaux de ruissellement ; la collectivité est en charge d'assurer la surveillance des travaux réalisés et le suivi des dispositifs mis en œuvre.

- Objectif de « garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue »

Il est souligné que la connexion entre le lac de Cazaux-Sanguinet et les communes du Nord existe alors que le paragraphe évoquant une absence d'interconnexion, celui-ci est faux.

- Décision du comité syndical : l'ensemble des élus est favorable pour que le paragraphe en question soit supprimé.

Xavier Fortinon ajoute que les besoins identifiés concernent :

- une interconnexion à terme entre les deux communautés de communes
- la disparition à terme des forages à ciel ouvert au profit de forages enterrés

> Réponse de F. Fenestre : il sera demandé à Even (partenaire en environnement) de se rapprocher du syndicat des eaux pour actualiser les données et compléter le PADD le cas échéant.

Observation n°13/ Sébastien Noailles, commune de Sanguinet :

Orientation 3.4 « Accompagner le Born dans la transition énergétique »

Objectif « Lutter contre la précarité énergétique en réalisant des diagnostics énergétiques du parc résidentiel suivis d'actions de réhabilitation »

Il est demandé d'ajouter le terme « accompagnement » pour qu'il n'y ait pas d'erreur d'interprétation sur qui a en charge les réhabilitations évoquées.

► Décision du comité syndical : l'ensemble des élus est favorable pour modifier en ce sens le PADD.

Fin du débat sur les orientations du projet de PADD rédigé.

La présidente conclut la réunion en annonçant les étapes suivantes de la démarche d'élaboration du SCoT : suite à la finalisation des cartographies liées à la traduction de la loi littorale, il sera organisé au 1^{er} trimestre 2016 une réunion dans chaque commune concernée pour expliquer les choix retenus et recueillir les observations éventuelles, démarrera en suivant le travail sur le DOO et sera notamment organisée en conséquence une nouvelle série d'ateliers pour une validation du DOO envisagée en fin d'année 2016.

Il est demandé au BE d'élaborer une nouvelle version du projet de PADD faisant apparaître les modifications apportées suite au présent débat (les modifications sont portées en rouge au document joint).

Ce document modifié est mis à disposition du public.

La séance est clôturée par Mme La Présidente à 20h.

La Présidente,



Virginie PELTIER