



Affaire suivie par : Julien HUE  
Service URBANISME

Réf. : JH/CB/

Date : 15/06/2018

## SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN

### PLU COMMUNE DE MIMIZAN

ASSOCIATION EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE SUR  
LES PROCEDURES D'URBANISME (L.132-7, L.132-12 ET L.153-16 DU CODE DE L'URBANISME)

#### EXAMEN TECHNIQUE PREALABLE A L'AVIS DU SYNDICAT MIXTE

### I. PREAMBULE

La présente note constitue une analyse technique permettant de préparer l'avis du Comité Syndical du BORN relatif au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MIMIZAN conformément aux articles L.132-7 à L132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

### II. RAPPELS

	AVIS SUR LE PLU
<b>Fondement réglementaire</b>	Articles L.132-7 à L132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme
<b>Lettre de saisine de la commune de MIMIZAN</b>	27 AVRIL 2018
<b>Date de réception par Syndicat Mixte SCOT du BORN</b>	7 MAI 2018
<b>Délai de réponse</b>	3 mois au plus tard après transmission du projet de PLU. A défaut, ces avis sont réputés favorables
<b>Date limite avis / dérogation</b>	7 AOUT 2018
<b>Cadre de l'avis ou de la dérogation</b>	Dès sa création, et conformément au Code de l'Urbanisme, le Syndicat Mixte en charge du SCOT doit être associé à l'élaboration d'un PLU. Ainsi, la commune de MIMIZAN a bien transmis un dossier de PLU arrêté au Syndicat Mixte SCOT du BORN.  Le Syndicat Mixte SCOT du BORN donne un avis <b>dans les limites de ses compétences propres</b> , [...]

### **III. PROJET D'AVIS DU SYNDICAT MIXTE EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE A L'ELABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME**

---

#### **3.1 Rappels généraux quant à la procédure :**

La mise en révision du POS (Plan d'Occupation des Sols) de MIMIZAN et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ont été prescrites par le Conseil Municipal lors de sa séance du **15 juillet 2010**.

A ce jour, la commune ne dispose plus de son Plan d'Occupation des Sols. En effet, depuis le 1 avril 2017, la commune instruit les actes d'urbanisme au travers le règlement national d'urbanisme (RNU).

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU a été soumis conformément à la réglementation en vigueur à un débat sans vote au Conseil Municipal le **11 mai 2017**.

Les Personnes Publiques Associées et Consultées PPA et PPC ont été associées à cette démarche communale, tout comme la population et les associations locales au travers la mise en place d'une concertation active (réunions publiques notamment).

Enfin, le projet d'élaboration du **PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26 avril 2018**, et soumis pour avis à l'ensemble des PPA et PPC (Personnes Publiques Associées et Consultées) pour une durée légale de trois mois.

Après consultation de ces dernières, le PLU pourra être soumis à enquête publique par Monsieur le Maire.

#### **3.2 Les motifs de la révision**

Le motif principal de cette élaboration est de fixer au Plan Local d'Urbanisme la mise en œuvre des orientations d'urbanisme en vue de favoriser les principes de :

- développement équilibré
- renouvellement urbain
- mixité urbaine et sociale
- développement durable
- protection de l'environnement
- qualité architecturale

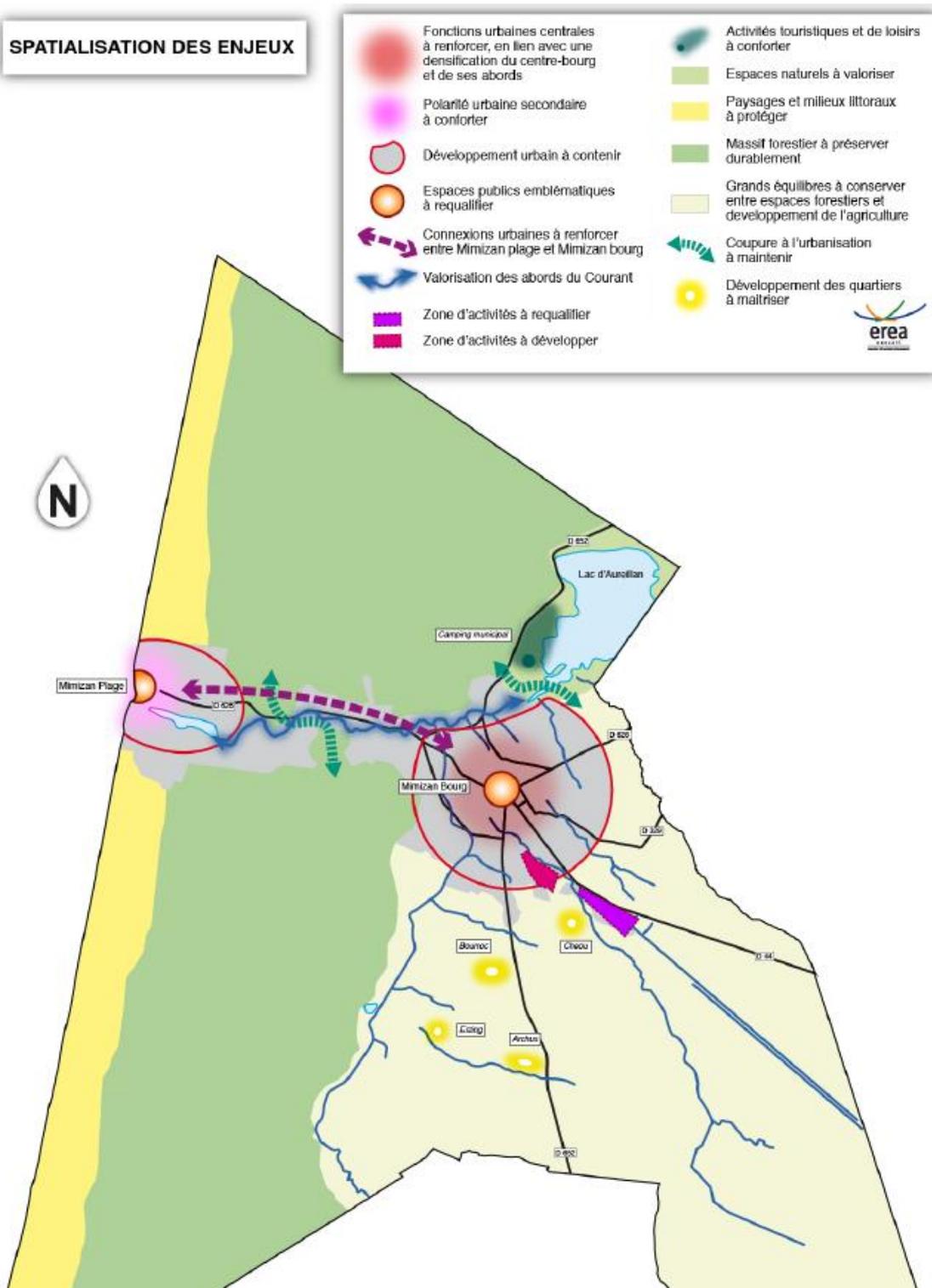
#### **3.3 Les orientations du projet de la commune de MIMIZAN (PADD du PLU):**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal qui s'est déroulé le 11 mai 2017.

Pour ce faire, le projet communal définit 5 grandes orientations stratégiques et complémentaires :

- Améliorer le rayonnement et l'attractivité résidentielle de Mimizan au sein de son bassin de vie,
- Définir une politique locale de l'habitat tournée en premier lieu vers la satisfaction des résidents permanents.

- Mettre en œuvre une stratégie de développement fondée sur les notions de proximité et d'accessibilité,
- Valoriser les qualités urbaines et paysagères de Mimizan pour renforcer l'attractivité résidentielle et touristique de la commune,
- Faire du projet communal une réponse aux défis climatiques et environnementaux de demain



Ces grands objectifs constituent déjà des enjeux mis en avant dans le cadre du diagnostic et du PADD du SCOT. C'est pourquoi, ce dernier est attentif à leur prise en compte dans le projet de PLU de MIMIZAN dernièrement arrêté.

### 3.4 Enjeux du territoire à l'échelle du SCOT

Le tableau ci-dessous présente les principales orientations du PADD et du Document d'Orientations et d'Objectifs (version V6 du DOO de mars 2018) du SCOT.

Ce tableau permet de vérifier à **ce stade de l'élaboration du SCOT** l'état de compatibilité du projet de PLU de MIMIZAN avec le SCOT.

Orientations du DOO du SCOT Version V6 de mars 2018	COMPATIBILITE DU PLU DE MIMIZAN REMARQUES / COMMENTAIRES
<p><b>O.1. Structurer le territoire pour accueillir 13000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035</b></p> <p># P.1. Prioriser le développement dans les centralités urbaines existantes et pôles de proximité, tout en modérant le développement démographique sur Biscarosse et renforçant le développement d'une population permanente à Mimizan.</p> <p># P.2. Concevoir un développement urbain facilitant l'évolution des pratiques de déplacement.</p> <p># P.3. Inverser les dynamiques de dilution de l'urbanisation au sein de chacun des EPCI.</p> <p>P3-1 Sur la Communauté de Communes de Mimizan au profit d'une plus grande proximité entre emplois, services, commerces et habitants.</p> <p>P3-2 Sur la Communauté de Communes des Grands Lacs en veillant à équilibrer le développement entre la commune de Biscarosse et les autres communes (pôles complémentaires ou de proximité)</p>	<p>La commune de MIMIZAN est identifiée comme un pôle principal du territoire SCOT qu'il convient de conforter.</p> <p>La municipalité vise un objectif maximal d'accueil de +700 nouveaux habitants à l'horizon de 10 ans. Cette évolution s'appuie sur rythme de croissance annuelle de +0,95 %.</p> <p>L'objectif démographique affichée dans le PADD (0.95 % TCAM) est compatible avec les orientations du SCOT</p> <p>L'ensemble des zones AU (habitat et activité) intègre les liaisons piétonnes et cyclables, en les raccordant au réseau existant ou projeté.</p>
<p><b>O.2. Adapter la production des démographique à l'horizon 2035 logements à la croissance</b></p> <p># P.4. Rééquilibrer progressivement la répartition de la production de logements en faveur, notamment, des centralités urbaines et pôles de proximité <b>Cf tableau</b></p> <p># P.5. Renforcer l'offre en logements sociaux et atteindre à l'échelle du territoire du SCoT 10% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2035</p> <p># P.6. Créer les conditions d'une plus grande proximité entre emploi, habitat, services</p> <p># P.7 Elaborer un Programme Local de l'Habitat à l'échelle du SCoT en tenant compte des objectifs assignés aux différentes polarités identifiées dans l'armature urbaine</p> <p># P.8 Mettre ainsi en place à travers les documents</p>	<p>Objectifs du PADD du PLU : +0.95% (TCAM) par an représentant 700 nouveaux habitants supplémentaires à N+10</p> <p>Environ 1100 logements à l'horizon 2028 soit 110 logements par an</p> <p>L'objectif de production de logements est compatible avec les orientations du SCOT qui prévoit pour MIMIZAN 1104 logements maximum pour la prochaine décennie. (RP et RS)</p> <p>Concernant le logement locatif social, et pour répondre à une certaine demande (cf. diagnostic) les OAP des zones AU et le règlement prévoient d'appliquer des servitudes de mixité sociale allant de 10 à 30 % sur l'ensemble des zones AU (Correspondant à la production de 110 logements conventionnés rien que dans les zones AU, soit 10% de la production totale attendue de nouveaux logements.)</p> <p>Aucune zone d'extension urbaine n'est prévue dans</p>

<p>d'urbanisme les conditions d'une offre de logements diversifiée adaptées à chaque territoire (en taille, en statut d'occupation, de l'individuel au collectif, en prix...)</p>	<p>les quartiers ce qui répond entièrement à la prescription 6.</p>
<p><b>O.3 S'engager dans une stratégie économique volontariste pour permettre la création de 5000 emplois supplémentaires à l'horizon 2035</b></p> <p># P.9 Promouvoir un développement économique diversifié, adossé aux ressources et potentiels locaux</p> <p># P.10 Consolider l'économie productive et soutenir les filières locales</p> <p># P.11 Optimiser les zones d'activités existantes et envisager la requalification, voire le renouvellement de celles-ci en priorité</p> <p># P.12. Renforcer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques</p> <p># P.13. Dédier les zones d'activités aux activités non compatibles avec l'habitat</p> <p># P.14. Mettre en place un espace de réflexion, de dialogue et d'analyse permettant une stratégie commune de développement économique. Promouvoir un référentiel de zones pour répondre à la diversité des besoins, permettre une meilleure lisibilité de l'offre et renforcer la qualité des zones d'activités économiques.</p>	<p>Le projet de PLU propose de conserver la zone artisanale actuelle (ZAE du Born), désormais de compétence intercommunale mais qui ne peut plus s'étendre (car contraire à la loi Littoral) Seuls les espaces résiduels de cette zone permettront l'installation de nouvelles activités.</p> <p>Le projet de PLU propose la création d'une zone 2AU « La Vignotte » d'environ 17 hectares. Ce site a vocation à accueillir une nouvelle zone intercommunale d'activités économiques et une infrastructure routière (emplacement réservé au bénéfice de la commune) nécessaire au délestage du centre-ville d'une grande partie du trafic de poids lourds lié à l'activité de la papeterie.</p> <p>Une zone dite « MIXTE », « Le Parc d'Hiver » est prévu au PLU avec une mixité de fonction (équipements, commerces, activités de loisirs, hébergements touristiques). Cette zone n'a pas vocation, a priori, à accueillir des activités industrielles ou artisanales.</p>
<p><b>O.4 Soutenir l'économie agricole et sylvicole</b></p> <p># P.15. Préserver les terres agricoles et forestières en mobilisant les outils règlementaires</p> <p># P.16. Protéger les terres irriguées et drainées</p>	<p>Le diagnostic agricole et forestier semble complet au regard des attendus du SCOT, la cartographie des parcelles ayant bénéficié de subventions ou reboisement et/ou nettoyage pourrait être rajoutée.</p> <p>L'ensemble des secteurs agricoles semble être classé en zone A.</p>
<p><b>O.5 Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité</b></p> <p># P.17. Spécialiser le développement touristique du Born et renforcer les complémentarités entre littoral et rétro-littoral</p> <p># P.18. S'engager dans un aménagement touristique plus durable et compatible avec la valorisation du capital-nature du Born : favoriser la mutation d'une partie des campings (intégrés aux espaces urbains)</p> <p># P.19. Structurer une offre adaptée aux séjours courts : faciliter l'accès aux sites touristiques et à l'hébergement pour les séjours courts (complémentarité SNCF, vélo/TC)</p> <p># P.20. Encadrer le développement touristique des communes littorales</p>	<p>Classement des campings jouxtant les zones urbaines en zone Ut :</p> <p>Il s'agit de permettre aux campings existants, une évolution qualitative de leur offre. Aucune extension de ces espaces n'a été inscrite dans le périmètre de cette zone. Il n'y a donc pas d'augmentation de la capacité d'accueil touristique nouvelle.</p> <p>Le secteur Ntl a pour objet la réhabilitation et le réaménagement des constructions existantes sur le site de Cap Ariou à condition qu'elles soient liées à l'hébergement touristique. Il doit permettre d'accueillir des activités de services connexes (commerces et restauration) dans les bâtiments actuels. L'objectif est de remettre en état l'ensemble des bâtiments d'hébergement qui se sont fortement dégradés pour pouvoir leur permettre d'y accueillir, de nouveau, des touristes.</p>
<p><b>O.6 Organiser le développement</b></p>	<p>La réflexion « accueil commercial » est bien</p>

<p><b>commercial et artisanal</b></p> <p># P.21. Recentrer l'urbanisation commerciale sur les centres-villes de Biscarrosse et Mimizan, les principaux sites commerciaux périphériques identifiés et les pôles complémentaires de Sanguinet et Parentis en Born</p> <p># P.22. Proposer des zones préférentielles d'implantation, en lien avec la surface de vente des commerces</p> <p># P.23. Imposer un développement qualitatif des sites d'accueil d'activités artisanales et commerciales</p>	<p>présente dans le PLU. Des sites dédiés sont prévus à l'accueil de ce type d'activité et sont encadrés par des sous-secteurs dans le règlement des zones U. (Uba, Uca Uad)</p> <p>Le PLU prévoit donc de contenir l'implantation de commerces et de services sur les principaux axes de ces deux pôles, afin d'éviter leur dispersion pour accentuer leur présence sur les linéaires visant à être protégés.</p> <p>Le PLU prévoit également sur le secteur « Parc d'Hiver » (Zone 1AUpa) d'accueillir ce type d'activité.</p> <p>Le document graphique fait apparaître des linéaires commerciaux sur le secteur commercial du bourg et sur celui de la ville balnéaire, représentant les axes les plus propices à leur développement.</p> <p>Aucune prescription réglementaire en lien avec les surfaces de ventes concernant les commerces dans le PLU.</p> <p>Le SCOT précise à la P22 : Pour le centre-ville de Mimizan, au sein des espaces urbanisés, toute surfaces et toutes destinations commerciales sont autorisées dès lors que les activités ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.</p> <p>Pour le secteur plage, le SCOT préconise des surfaces de vente inférieurs à 300m<sup>2</sup>.</p> <p>Une précision dans le règlement pourrait y être apportée.</p>
<p><b>0.7 Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035</b></p> <p># P.24. Fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes répondant aux objectifs quantitatifs (logements/emplois) cf tableau DOO</p> <p><b>Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :</b></p> <p><b>HABITAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 35% de consommation foncière par rapport à la décennie passée</li> <li>- Produire 600 logements (RP et RS sur une surface annuelle moyenne annuelle limitée à 42 ha</li> </ul> <p><b>Une moyenne de 14 logts/ha</b></p> <p><b>Déclinaison sur MIMIZAN :</b> Surface urbanisée maximale à l'horizon 2028 : <b>environ 15 hectares maximum avec un densité de 12 logements hectares</b></p> <p><b>ECONOMIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6.5 ha par an supplémentaire à l'échelle du SCOT soit 130 ha en 20 ans.</li> </ul> <p># P.25. Fixer des densités minimales pour les nouvelles opérations de logements au sein des tissus urbains et en extension de l'urbanisation, adaptées au contexte de chaque commune</p>	<p><b>Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :</b></p> <p>A MIMIZAN, 61.5 hectares d'espaces forestiers, naturels ou agricoles ont été artificialisés entre 2006 et 2016, dont 55.7 ha pour le logement, 1ha pour les équipements et 4.7 ha pour des activités économiques.</p> <p>La commune de MIMIZAN prélève 53.5 hectares d'espaces forestiers, naturels ou agricoles (36.6 pour le développement de l'habitat et 2 hectares pour les équipements et 14.9 ha pour les activités économiques) dans le cadre du présent PLU, soit une diminution de 13% des surfaces artificialisées par l'urbanisation.</p> <p>Pour l'habitat, l'effort de modération est donc ramené à 34%. Effort compatible avec l'orientation du SCOT.</p> <p>Le potentiel brut d'accueil de MIMIZAN s'appuie prioritairement sur la mobilisation des dents creuses et la densification du tissu bâti. Le rapport entre intensification urbaine et extension urbaine est de 46%/54%.</p> <p>La moitié environ de la production de nouveau logement est donc planifiée en extension urbaine.</p> <p><b>Conclusion : l'effort consenti est en cohérence avec les objectifs affichés du SCOT.</b></p> <p><b>ECONOMIE</b></p>

<p># P.26. Evaluer à travers les documents d'urbanisme locaux le potentiel de densification et mutation des espaces urbanisés et mobiliser en priorité ce potentiel de renouvellement urbain avant de penser le développement en extension de l'urbanisation</p> <p># P.27. Proscrire le mitage et éviter le développement d'une urbanisation linéaire cf STECAL</p> <p># P.28. Maintenir le rôle régulateur des coupures naturelles/agricoles aux abords des zones urbaines</p>	<p><b>Le DOO du SCOT ne prévoit pas, pour l'heure, de traduction de la consommation d'espace NAF concernant les activités économiques. Le PADD du SCOT évoque une création de zone d'activité limitée à 6.5 hectares par an sur l'ensemble des 2 EPCI.</b></p> <p><b>Le projet d'une nouvelle zone d'activités intercommunale (14.9 ha) et de déviation routière sur le site de la Vignotte est justifié par la nécessité de conforter le pôle mimizanais en matière d'emplois (400 emplois sont prévus à terme sur cette zone.)</b>  <b>Attention foncier bénéficiant d'aides « CHABLIS » sur le secteur 2AU.</b></p> <p><b>Concernant les STECAL :</b></p> <p><b>6 STECAL identifiés – aucun STECAL à vocation d'habitat n'est prévu par le PLU.</b>  <b>Le secteur Nae, correspondant au site de l'aérodrome, il doit pouvoir accueillir des activités et des appareils dans des locaux qui restent à construire, car ceux présents sont déjà pleinement occupés.</b>  <b>Le secteur Nm, délimitant la zone réservée aux activités militaires, appelée « DGA Essais de missiles »,</b>  <b>Le secteur Ngv qui est l'aire d'accueil des gens du voyage ;</b>  <b>Le secteur Ntc, dédié aux aires naturelles de camping, recouvre les 5 campings situés dans l'espace naturel à l'Est et au Sud du bourg, et celui à proximité du lac d'Aureilhan ;</b>  <b>Le secteur Ntg qui correspond à l'emprise du site du golf à l'Ouest du lac d'Aureilhan.</b>  <b>Le secteur Ntl qui correspond au site de Cap Ariou, au bord du lac d'Aureilhan-Mimizan.</b></p>
<p><b>O.8 Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif »</b></p> <p># P.29. S'engager dans la mise en œuvre d'une charte urbaine, architecturale et paysagère à l'échelle du SCoT du Born, afin d'accompagner l'évolution des formes urbaines</p> <p># P.30. Le réinvestissement des bourgs est à privilégier aux extensions urbaines diffuses : il s'accompagne d'un aménagement d'espaces publics et d'espaces verts à rôle fédérateur</p> <p># P.31. Les extensions urbaines doivent s'inscrire en continuité de l'existant et à proximité des centralités. Le lien « d'accroche », « d'ancrage » ou encore « de greffe » doit se traduire dans le plan de composition des zones à urbaniser.</p> <p># P.32. Les extensions des quartiers de type « arial » doivent à la fois répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace et de réinterprétation d'un motif identitaire du Born.</p> <p># P.33. Les quartiers de type « arial » peuvent être identifiés comme des éléments de patrimoine à préserver</p> <p># P.34. Les motifs et éléments identitaires de composition des paysages du Born doivent être préservés et valorisés. Les documents d'urbanisme</p>	<p><b>L'ensemble des zones AU (habitat) est encadré par des Orientations d'aménagement et de Programmation donnant les orientations en matière de voirie/circulation, de formes urbaines attendues et d'insertion paysagère et environnementale.</b></p> <p><b>Le volet Paysager des OAP est détaillé dans les OAP sectorielles. .</b></p> <p><b>NB : les bâtiments d'intérêt architectural ont été repérés et bénéficient d'un classement au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</b></p>

<p>locaux s'attacheront à identifier ces éléments de patrimoine (qu'ils présentent un intérêt esthétique, historique, emblématique, culturel, etc.), a minima sur la base des indications suivantes et intégreront notamment des choix règlementaires adaptés pour faciliter leur remise en état, leur mise en valeur, leur protection, leur accessibilité éventuelle au public etc.</p> <p># P.35. Les panoramas et scénographies notables à minima repérés sur la cartographie du SCoT doivent être valorisés dans les documents d'urbanisme locaux qui peuvent prévoir, en complément, des inventaires plus précis et plus complets de vues à préserver localement.</p> <p># P.36. Les documents d'urbanisme locaux doivent démontrer la prise en compte du patrimoine local dans leur traduction règlementaire (principes paysagers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, choix règlementaires et choix de zonage), sur la base d'un inventaire patrimonial et d'un diagnostic paysager préalables. Il pourra être intéressant de recourir aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer cette préservation et argumenter les choix à partir d'un diagnostic paysager et environnemental fin.</p>	
<p><b>0.9 Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement, rendant le territoire plus attractif</b></p> <p># P.37. Garantir l'articulation entre l'armature urbaine et les politiques de mobilité et organiser les conditions de la mobilité alternative à la voiture « en solo ». Développer les liaisons douces (piétons/cycles) vers les centres d'intérêts à toutes les échelles et prévoir un stationnement sécurisé des vélos</p> <p># P.38. Mettre en place une politique globale de mobilité et organiser une gouvernance partagée</p> <p># P.39. Organiser le déploiement des transports collectifs en desservant prioritairement les centralités et pôles de proximité tout en renforçant l'offre sur l'ensemble du territoire</p> <p># P.40. Développer l'intermodalité et la complémentarité des offres de manière adaptée aux besoins du territoire</p> <p># P.41. Promouvoir le développement de l'outil « plan de déplacements d'entreprises », d'administrations ou établissements publics, ou de zones.</p> <p># P.42. Mettre en place une desserte routière structurante et hiérarchisée</p>	<p><b>Le schéma piétons-cycles prescrit par le SCOT n'est pas décliné dans le PADD.</b></p> <p>Les justifications du PADD précisent cependant : « La commune dispose d'une offre étoffée de déplacements doux à vocation ludique, qui participe à la mise en valeur touristique des espaces naturels de la commune. Leur structuration en un véritable réseau maillé pourrait à terme permettre une meilleure gestion des déplacements de proximité à la fois sur le bourg et sur Mimizan-Plage. La liaison entre le bourg et la station balnéaire devrait devenir le point d'appui de son futur réseau maillé de cheminements doux. Elle serait la charpente à partir de laquelle viennent se greffer les autres liaisons douces. Ce schéma permettrait de faire le lien entre la façade littorale, le massif forestier, le bourg et le lac. »</p> <p>Chaque OAP des secteurs à aménager prévoit le raccordement à l'existant par des liaisons douces.</p>
<p><b>0.10 Renforcer l'offre en équipements et rendre les équipements mutualisés accessibles à tous</b></p> <p># P.43. Programmer les zones à urbaniser afin d'assurer un accueil progressif de la population, en adéquation avec l'ensemble des équipements publics et services nécessaires à cet accueil démographique</p>	<p>Des zonages spécifiques UE sont dédiés à l'accueil de nouveaux équipements.</p> <p>Des emplacements réservés prévoient l'extension des équipements sportifs ainsi que l'extension du collège.</p>

## O.11 Traduire les dispositions de la Loi Littoral

# P.44. Réaliser les extensions de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

# P.45. Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

# P.46. Encadrer le développement des installations de loisirs et de tourisme

# P.47. Préserver la « bande littorale »

# P.48. Protéger les espaces naturels remarquables

# P.49. Préserver les espaces boisés significatifs

# P.50. Ménager des coupures d'urbanisation

# P.51. Accompagner la mise en œuvre des Plans Plages

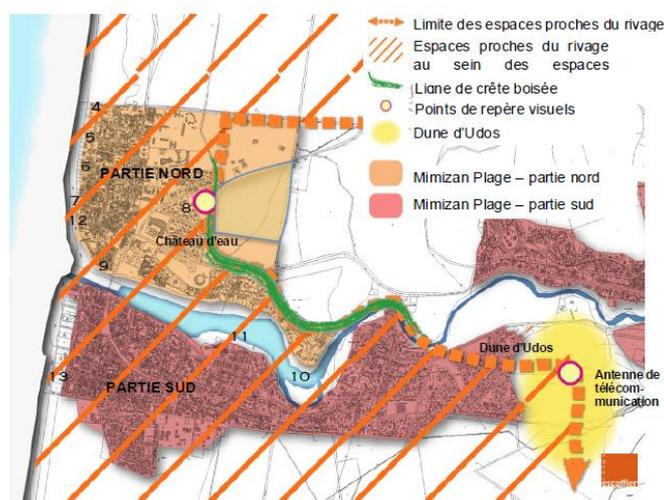
Le volet Loi Littoral du PLU a traité l'ensemble des prescriptions du SCOT dans le rapport de présentation.

Concernant les espaces remarquables P48 du SCOT, le PLU a intégré la liste des espaces réglementaires identifiés par le SCOT.

La justification de ces espaces semble donc en accord avec le SCOT

La délimitation des espaces proches du rivage n'apparaît pas sur le document graphique du PLU. Il serait sans doute opportun de la formaliser sur le plan de zonage, bien qu'aucune extension urbaine ne se situe dans ces espaces.

Représentation des Espaces proches du Rivage sur Mimizan-Plage



Le Plan Local d'Urbanisme de Mimizan respecte les principes énoncés par la loi Littoral, que ce soit, plus particulièrement, au niveau de la protection des espaces naturels les plus remarquables qu'en termes d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

## O.12 Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité

# P.52. Les réservoirs de biodiversité sont des milieux d'une grande richesse qu'il convient de protéger strictement.

# P.53. Le massif de conifères et les milieux associés composent un système écologique fonctionnel et dont le caractère peu fragmenté doit être préservé. Pour ce faire, au sein de ce massif représenté sur la cartographie de la Trame Verte et Bleue, s'appliquent les dispositions suivantes

# P.54. Les parties naturelles ou boisées des airiaux non dénaturées et les plus spécifiques doivent être identifiées dans les documents d'urbanisme et protégées dans les pièces réglementaires au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du CU (loi paysage) ou

La cartographie des trames vertes et bleues est présente dans le rapport de présentation et est en adéquation avec celle réalisée à l'échelle du SCOT. La traduction réglementaire affectée, notamment par le zonage, est réalisée avec des secteurs Naturels de protection et des EBC au titre des espaces boisés significatifs.

<p>bien selon un classement en EBC en fonction des justifications apportées.</p> <p># P.55. Les « milieux naturels d'importance écologique aux abords de zones urbanisées » présentent un potentiel écologique fort qu'il convient de vérifier avant tout projet d'extension de l'urbanisation. Ainsi, ces secteurs doivent être attentivement analysés dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme locaux.</p> <p># P.56. Au sein des espaces qualifiés de « milieu naturel ordinaire mais support de continuités », les extensions de l'urbanisation sont autorisées sous réserve :</p> <p># P.57. Tout projet d'urbanisation nouvelle s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Il ne doit pas conduire à la création d'un continuum urbain entre deux hameaux ou deux villages</p> <p># P.58. Protéger les éléments constitutifs de la Trame Bleue</p>	
<p><b>O.13 Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions</b></p> <p># P.59. Encadrer les aménagements dans les secteurs naturels, afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature</p>	<p>Le règlement précise les conditions d'aménagement dans l'ensemble des secteurs naturels.</p>
<p><b>O.14 Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets)</b></p> <p># P.60. Mettre en adéquation le développement urbain futur et la gestion de l'assainissement</p> <p># P.61. Mieux gérer les eaux pluviales</p> <p># P.62. Le SCoT impose d'engager la réalisation de schémas d'assainissement intégrant un volet pluvial, à l'échelle intercommunale, afin de diagnostiquer les problématiques existantes, et d'identifier les solutions à mettre en oeuvre pour lutter d'une part contre les inondations récurrentes lors de fortes pluies et pour protéger d'autre part les milieux aquatiques et la ressource en eau des pollutions urbaines.</p> <p># P.63. Garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue</p>	<p>Le Schéma directeur d'assainissement et zonage d'assainissement a été mis à jour récemment.</p> <p>Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour les deux zones 1AU.</p> <p>Le volet pluvial devra être engagé lors de la réalisation du schéma directeur d'assainissement intercommunale</p>
<p><b>O.15 Accompagner le Born dans la transition énergétique</b></p> <p># P.64. Se diriger vers des performances énergétiques accrues</p> <p># P.65. Encourager les actions en faveur des économies d'énergie</p> <p># P.66. Accompagner la production d'énergies renouvelables de manière à répondre aux besoins croissants des populations et des entreprises sans générer d'impact trop fort sur les paysages</p>	<p>Le règlement prévoit dans l'ensemble des zones :</p> <p>Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont a priori autorisés.</p> <p>Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.</p>

<p><b>0.16 Pérenniser le développement du Born face aux risques</b></p> <p># P.67. Prendre en compte les risques naturels dans le développement urbain</p> <p># P.68. Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques</p> <p># P.69. Maîtriser des nuisances sonores</p> <p># P.70. Assurer une gestion adéquate des déchets</p>	<p>Le règlement prévoit pour les secteurs concernés par un risque les conditions nécessaires d'implantation de constructions face aux risques (notamment de submersion, d'érosion ou incendie de forêt)</p>
---	---

### 3.5 Le PLU de MIMIZAN et le SCOT du BORN

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du BORN regroupant les territoires des Communautés de communes des Grands lacs et de Mimizan a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 mai 2011.

Le Syndicat Mixte SCOT du BORN, structure porteuse du SCOT a quant à lui été créé le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

A ce jour, l'élaboration de ce document est en cours. Après la réalisation du diagnostic territorial, la phase d'élaboration du Document d'orientations et d'Objectifs a été engagée mais non validée à ce jour. Le PADD a été débattue en comité syndical le 21 janvier 2016.

N'étant pas de fait approuvé, le SCOT n'est pas opposable au PLU de MIMIZAN.

Par ailleurs, lorsque le SCOT sera approuvé, la commune disposera d'un délai de 1 à 3 ans selon les modifications à apporter pour mettre en compatibilité son PLU avec les orientations du SCOT, le cas échéant.

### 3.6 Conclusions :

Les orientations ainsi définies dans le cadre du PLU de la commune de MIMIZAN s'inscrivent dans l'esprit des réglementations (GRENELLE, ALUR, ...) et dans le respect du Code de l'Urbanisme ainsi que dans les perspectives et les premières orientations du futur SCOT à l'échelle des deux Communautés de Communes de Mimizan et des Grands Lacs.

Ainsi, le PLU préserve à la fois un espace naturel de qualité ainsi que les capacités de développement (habitat et économie) à venir pour la commune de MIMIZAN notamment pour répondre aux objectifs démographiques de l'équipe municipale.

Le projet de PLU arrêté reprend également l'ensemble des enjeux issus du PADD du SCOT débattue le 21 janvier 2016.

Dans son zonage, plus particulièrement, il offre un potentiel de développement pour les années à venir avec une volonté forte d'encadrer ce développement avec notamment un souci de mixité sociale et d'aménagement qualitatif.

Le Syndicat Mixte SCOT du BORN attire toutefois l'attention de la commune de MIMIZAN sur les points suivants :

- la nécessité de justifier davantage la création de la zone 2AU à destination économique, notamment au regard de la consommation foncière et des enjeux environnementaux présents sur le site.
- la nécessité de préciser davantage, dans le règlement, les possibilités d'implantations commerciales au regard des surfaces de ventes autorisés (cf P21 et P22)
- la nécessité de faire figurer au plan de zonage la délimitation des espaces proches du rivage.
- la nécessité d'intégrer la cartographie des parcelles ayant bénéficié de subventions ou reboisement et/ou nettoyage.
- la nécessité de mettre en œuvre, une véritable politique foncière, au travers notamment la mise en place d'outils spécifiques (droit de préemption, taxes d'urbanisme, appel au portage de l'EPFL, autres...).

## **ANNEXES**

**ANNEXE 1 : PROJET DE DELIBERATION DU SYNDICAT MIXTE : AVIS DU SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN SUR LE PROJET DE PLU**

**ANNEXE 2 : PROJET DE COURRIER DE NOTIFICATION DE L'AVIS A LA COMMUNE DE MIMIZAN**

**ANNEXE 1 : PROJET DE DELIBERATION DU SYNDICAT MIXTE : AVIS DU SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN SUR LE PROJET DE PLU**

**SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN**  
**SEANCE DU (à compléter)..... A(à compléter).....**

**EN APPLICATION DE LA DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL DU (à compléter)..... ET SUR CONVOCATION DU (à compléter).....**

Nombre de Conseillers :

En exercice : (à compléter).....

Présents : (à compléter).....

Absents représentés : (à compléter).....

Absents excusés : (à compléter).....

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL  
SEANCE DU (à compléter)..... ...

Présents : (à compléter).....

Absents représentés : (à compléter).....

Absents excusés : (à compléter).....

Secrétaire de séance : (à compléter).....

Il est précisé que (à compléter).....étant intéressé à l'affaire citée en objet comme élus de la commune de MIMIZAN, a quitté la salle du Comité Syndical à l'évocation de ce point à l'ordre du jour.

**OBJET :** avis du Syndicat Mixte SCOT du BORN au titre des articles L.132-7 à L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (révision générale du Plan d'Occupation des Sols) de la commune de MIMIZAN.

Rapporteur : (à compléter).....

Monsieur le rapporteur invite le Comité Syndical à se prononcer sur ce dossier.

**LE COMITE SYNDICAL**

Après avoir entendu cet exposé

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles L.132-7 à L132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme ;

**VU** la délibération du 20 novembre 2012 prescrivant l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale sur l'ensemble du territoire du Syndicat Mixte SCOT du BORN, et son état d'avancement à ce jour (écriture du Document d'Orientations et d'Objectifs) ;

**VU** la version débattue du SCOT, le 21 janvier 2016, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal de la commune de MIMIZAN en date du 15 juillet 2010 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (révision générale du Plan d'Occupation des Sols) ;

**VU** la délibération du conseil municipal de la commune de MIMIZAN arrêtant le PLU en date du 26 avril 2018 ;

**VU** le courrier de la commune de MIMIZAN du 27 avril 2018, reçu le 07 mai 2018 sollicitant le Syndicat Mixte SCOT du BORN pour un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal de MIMIZAN en date du 26 avril 2018 ;

**VU** l'exposé quant au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIMIZAN du rapporteur placé en annexe de la présente délibération ;

**CONSIDERANT** que conformément au Code de l'Urbanisme une fois le PLU arrêté, celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, et notamment le Syndicat Mixte en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Etant rappelé que le Syndicat Mixte en charge du SCOT donne un avis dans les limites de ses compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, cet avis est réputé favorable.

## **DECIDE**

**ARTICLE 1 :** d'approuver les remarques proposées par le rapporteur portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIMIZAN annexées à la présente délibération ;

### **ARTICLE 2 :**

#### **CHOIX DU SYNDICAT MIXTE**

- de donner un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de MIMIZAN (avec recommandations le cas échéant)
- de donner un avis favorable avec réserves :
  - A COMPLETER
- de donner un avis défavorable pour les raisons suivantes : A COMPLETER

tel qu'arrêté par délibération du Conseil Municipal de MIMIZAN du 26 avril 2018 ;

**ARTILCE 3 :** de charger Madame la Présidente du Syndicat Mixte SCOT du BORN de transmettre copie de la présente délibération à Monsieur le Maire de la commune de MIMIZAN.

La présente délibération peut 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 notification au représentant de l'Etat dans le département.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

A (**à compléter**) ....., le (**à compléter**) .....

**La Présidente,  
Virginie PELTIER**



## **ANNEXE 2 : PROJET DE COURRIER DE NOTIFICATION DE L'AVIS A LA COMMUNE DE MIMIZAN**

Syndicat Mixte SCOT DU BORN

**(à compléter).....**

Monsieur le Maire  
de la commune de MIMIZAN  
**(à compléter).....**

**Objet : Avis du Syndicat Mixte SCOT du BORN au titre des articles L.132-7 à L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (révision générale de votre Plan d'Occupation des Sols) engagée sur votre commune par délibération du 15 juillet 2010 et suite à votre courrier du 27 avril 2018, je vous prie de bien vouloir trouver copie de la décision du Comité Syndical en date du **A COMPLETER** relatif à l'avis du Syndicat Mixte SCOT du BORN conformément aux articles L.132-7, L.132-12 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel par délibération en date du 20 novembre 2013, le Comité Syndical a prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et défini les modalités de la concertation. Ainsi, aux termes de cette élaboration, un SCOT sera exécutoire sur les deux Communautés de Communes de MIMIZAN et des GRANDS LACS. A ce jour, après la phase du PADD débattu le 21 janvier 2016, ont été engagées les réflexions relatives au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT.

Lorsque le SCOT sera approuvé, si nécessaire, la commune disposera d'un an ou trois ans pour mettre en compatibilité son Plan Local d'Urbanisme, avec les orientations du SCOT. En effet, l'article L.131-3 du Code de l'urbanisme stipule « *lorsqu'un SCOT [...] est approuvé après l'approbation d'un PLU, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le SCOT [...] dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU ou du document en tenant lieu* ».

Vous souhaitant bonne réception de ce document, et restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

**La Présidente,  
Virginie PELTIER**

P.J. : délibération du Comité Syndical