



**Comité Syndical SCOT du Born
Réunion du 19 novembre 2021
Salle René Labat au centre
administratif de Parentis en Born
Compte rendu**

Nombre de délégués en exercice : 19

Nombre de délégués présents : 16

Nombre de délégués votants : 14

Nombre de pouvoirs : 0

Le dix-neuf novembre deux mille vingt-et-un à dix-huit heures trente minutes, le comité syndical régulièrement convoqué s'est réuni salle René Labat au centre administratif à Parentis-en-Born.

Présents :

Délégués titulaires ou suppléants votants

Madame	Virginie	PELTIER	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Dominique	MINIAU	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Philippe	PASCUTTO	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Vincent	VILLENAVE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Georges	LALUQUE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Jean-Jacques	CAPDEPUY	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Sébastien	NOAILLES	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Frédéric	POMAREZ	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Gilles	FERDANI	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Sébastien	DESESSARD	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Bernard	VICHERY	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Michelle	BURGAN	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Jean	SLOSTOWSKI	Communauté de communes de Mimizan

Délégués suppléants présents non-votants

Monsieur	Richard	SAINT-JOURS	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Daniel	PUJOS	Communauté de communes de Mimizan
Madame	Eliane	PUJOS	Communauté de communes de Mimizan

Également présents :

M. THEBAULT Henri-Jean – Maire de Pontenx-les-Forges
M. TESTUD Gilles - DGS CC Grands Lacs
Mme GENIBRE Magali – Chargée de mission SCoT du Born
Mme LANCUENTRE Sylvie ADACL

Absents et excusés :

Madame	Hélène	LARREZET	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Brigitte	CHEMIN	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Mickaël	CHAUVIN	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Laëtitia	CANTAU	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Jean-Paul	BERNIER	Communauté de communes des Grands Lacs

Monsieur	Gérard	CARRERE	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Sabine	BUBIEN-VU	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Marie-France	DELEST	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Guy	PONS	Communauté de communes de Mimizan
Madame	Chloé	ANDUEZA	Communauté de communes de Mimizan

Le quorum étant atteint, le Comité Syndical du SCOT du BORN peut valablement délibérer.

Ordre du Jour :

1. Restitution de la mission d'analyse de la compatibilité SCoT / PLU par l'ADACL – Intervention de Mme LANCUENTRE Sylvie
2. Point sur la Loi Climat et Résilience et son impact sur le SCoT
3. Point sur les projets de parcs photovoltaïques
4. Bilan n° 1 de l'observatoire de suivi du SCoT
5. Modifications de la mission PLH
6. Questions diverses

1. Restitution de la mission d'analyse de la compatibilité SCoT / PLU par l'ADACL – Intervention de Mme LANCUENTRE Sylvie

Mme Lancuentre présente l'état d'avancement de la mission, qui se limite à l'analyse de 5 PLU sur les 13, et s'excuse de ne pas respecter le planning défini dans le cadre de la convention d'études. L'intervention de la Loi Climat & Résilience ne facilite pas la mission d'analyse de compatibilité SCoT / PLU, car elle bouleverse les prérogatives et objectifs des SCoT / PLU en matière de consommation foncière (Zéro Artificialisation Nette 2050).

Pour rappel, les PLU doivent être mis en compatibilité dans le délai d'un an suivant l'approbation du SCoT ou de 3 ans si une révision du PLU est nécessaire (en fonction des objets / points d'incompatibilité).

Certains PLU étant assez anciens (plus de 10 ans), cela représente un gros pas à franchir. Le PLU de Mézos en est un bon exemple, dont les points d'incompatibilité sont tels qu'il doit faire l'objet d'une révision générale (nombre de logements attendus, logements sociaux, terres agricoles, absence de dispositions sur les commerces, densités minimales...).

D'autres même anciens sont relativement compatibles et présentent des dispositions intéressantes, comme celui de Sainte-Eulalie, qui date pourtant de 2031 (liaisons avec le bourg...). Toutefois, l'objectif de population étant mentionné dans le PADD, il sera nécessaire de procéder à une révision pour l'adapter. Les SDU identifiés au SCoT pourront être intégrés au PLU si la commune le souhaite.

Mme Lancuentre présente certains exemples d'incompatibilité, et souligne la difficulté de classification, l'appréciation de la compatibilité pouvant être relative. Par exemple, Biscarrosse affiche une production de logements supérieure dans son PLU à ce qui est prévu dans le SCoT.

Le SCoT du Born ayant été approuvé depuis le 20 février 2020, le délai d'un an de mise en compatibilité des PLU avec le SCoT est déjà dépassé, ce qui peut fragiliser l'instruction des autorisations d'urbanisme. Toutefois cela n'empêche pas de procéder à une modification pour la mise en compatibilité.

Le délai devant être absolument respecté est celui de l'intégration des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur les communes Loi Littoral, car leur délimitation dans le PLU doit

Intervenir par le lancement d'une modification simplifiée (actée par un arrêté municipal) avant le 31/12/2021. Passée cette date, la procédure de modification simplifiée ne pourra plus être utilisée.

Sur certaines communes, les SDU peuvent poser problème. Par exemple sur Parentis-en-Born, le secteur de Lahitte est urbanisable au PLU, mais n'apparaît pas en SDU au SCoT.

Les communes soulignent l'urgence d'avoir l'analyse de compatibilité pour pouvoir recourir à la procédure adaptée dans les temps impartis.

Il est donc proposé de prioriser l'analyse des communes littorales, afin de pouvoir recourir aux modifications simplifiées avant cette date. **Mme Lancuentre transmettra l'analyse aux communes dès que réalisée, avec copie à l'EP SCoT, enverra des modèles d'arrêtés municipaux aux communes littorales concernées, et présentera la suite de l'analyse en Comité Syndical le 17 décembre 2021, avant présentation et discussions en commune sur les résultats de l'analyse et les procédures à mettre en œuvre.**

Les points suivants ont été soulevés :

- Des permis de construire peuvent-ils être attaqués si le nombre de logements produits dépasse les objectifs du SCoT ? Ce point doit faire l'objet d'une vérification juridique, ou d'une interrogation auprès de la DDTM.
- Est-il sûr qu'on peut imposer 20% de logements sociaux à un promoteur ? Mme Lancuentre indique que dans la mesure où le PLU n'est pas compatible avec le SCoT, il est possible de justifier que la commune impose les 20% de logements sociaux fixés dans le SCoT.
- La modification simplifiée doit-elle être présentée à la MRAE (évaluation initiale environnement au cas par cas) ? Mme Lancuentre répond par l'affirmative.
- Des élus s'étonnent qu'il soit possible d'enlever des droits à construire dans les SDU sans enquête publique et sans véritable concertation avec les habitants (modification simplifiée).

2. Point sur la Loi Climat et Résilience et son impact sur le SCoT

Mme GENIBRE présente les différentes évolutions et impératifs liés à la promulgation de la Loi Climat & Résilience du 24/08/2021 (cf présentation jointe au présent compte-rendu), ainsi que toutes les interrogations que cette loi soulève. L'objectif principal est l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette en 2050, qui implique de mettre en œuvre dès la promulgation de la loi, des mesures dans les SRADDET, SCoT et PLU.

Afin d'inscrire dans le SRADDET un objectif de réduction de -50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur une première tranche 2021-2031, il est demandé aux SCoT de se réunir d'ici le 22 février 2022 en Conférence des SCoT, pour rédiger une proposition à l'attention de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Compte tenu des délais très courts, le travail en InterSCoT a déjà été commencé. Une réunion, prévue le 23 novembre 2021 à Angoulême, doit permettre de faire remonter les thématiques principales du territoire, qui pourraient faire obstacles à l'atteinte du ZAN 2050, ou servir de leviers, ou nécessiter une aide financière ou une ingénierie spécifique.

En vue de ces échéances, il est demandé au Comité Syndical de donner quitus au Président pour représenter le territoire du SCoT du Born dans les réunions et instances qui serviront à élaborer la proposition de la Conférence des SCoT à la Région.

Il est également demandé aux membres du Comité Syndical de valider les thématiques / mesure d'accompagnement suivantes pour le territoire (qui pourront faire l'objet d'ajouts ultérieurs) en vue de la réunion du 23 novembre :

- Aides financières acquisitions foncières publiques / leviers juridiques pour limiter inflation post-COVID, et la flambée des prix du logement.
- Assistance, ingénierie, leviers financiers pour gestion saisonnalité : logement des saisonniers / devenir des résidences secondaires.
- Ingénierie, leviers financiers avenir et mutation des stations balnéaires : recul du trait de côte, relocalisation, résidences secondaires (rénovation énergétique pour transformation en ppales ?), logement des saisonniers, devenir des campings et résidences de tourisme...
- Ingénierie, leviers financiers renouvellement urbain en absence de friches urbaines, de logements vacants, de stocks de bureaux à reconvertir....
- Appui pour la recherche de foncier support de compensation dans le cadre de la démarche ERC lors des opérations d'aménagement
- Action juridique et législative pour déverrouiller les friches en dehors de la continuité urbaine en secteur littoral pour les projets de PV (anciennes déchetteries ou délaissés) comme cela existe déjà pour l'éolien.

Mme GENIBRE insiste particulièrement sur la notion de « pas de temps » calé sur des périodes de 10 ans précisément définies (2021-2031 pour la première) et qui seront identiques à tous les documents d'urbanisme (SCoT et PLU). Cela signifie que même si le SCoT n'a pas actuellement l'obligation de se mettre en compatibilité avec la loi, le « compte à rebours de la consommation foncière » est lancé.

Une projection de consommation est ainsi présentée, qui bien qu'en attente de décrets qui devraient apporter plus de précisions, fait d'ores et déjà apparaître que l'enveloppe foncière définie dans le SCoT (653 hectares hors photovoltaïque d'ici à 2035) sera difficilement compatible avec la Loi Climat et Résilience. Celle-ci semble en effet bien supérieure aux objectifs de réduction de consommation d'ENAF de -50% à horizon 2031 fixés dans la loi, et basés sur la consommation d'ENAF 2010-2020.

Mme GENIBRE alerte les membres du Comité Syndical sur le fait que tout ce qui sera urbanisé / artificialisé à compter du 22/08/2021 impactera l'enveloppe globale 2021-2031, et qu'il faut être vigilant à ne pas tout consommer avant la mise en compatibilité obligatoire effective du SCoT (d'ici à 2026) et des PLU (2027) avec la loi. Sans cette vigilance, les communes pourraient ne plus avoir de capacités d'urbanisation d'ici à 2031, voire au-delà.

Le Comité Syndical DECIDE à l'unanimité :

- De donner quitus au Président pour représenter le territoire du SCoT du Born dans les réunions et instances en vue d'établir une proposition de la Conférence des SCoT à la Région.
- De valider les thématiques proposées en vue de la réunion du 23 novembre 2021.

3. Point sur les projets de parcs photovoltaïques

Mme GENIBRE présente un bilan des projets de parcs photovoltaïques déjà réalisés sur le territoire du SCoT du Born, des projets recensés et de leur état d'avancement, de la complexité des procédures d'instructions et des dispositions du SCoT en la matière (cf présentation jointe au présent compte-rendu).

Il apparaît d'ores et déjà que les 3 projets de parcs identifiés sur le territoire dépassent l'enveloppe foncière du SCoT à 2035, à savoir 216 hectares. Par ailleurs, compte tenu de la complexité des procédures d'instruction et des sollicitations nombreuses des opérateurs à différents stades de projets (très en amont), il est compliqué d'identifier à quel moment des procédures l'EP SCoT est tenu d'être sollicité et de décompter les projets de l'enveloppe.

Mme GENIBRE alerte également sur l'impact de la loi Climat et Résilience concernant la comptabilisation des parcs dans l'enveloppe foncière.

Cela signifie qu'en plus de l'enveloppe foncière affectée au photovoltaïque dans le SCoT, à horizon 2035, à savoir 216 hectares, les projets de parcs devront également rentrer dans l'enveloppe de consommation foncière autorisée par la loi Climat et Résilience, qui sera basée sur une réduction de -50% sur la consommation réelle ENAF 2010-2020. Les seules exceptions qui permettront de ne pas considérer les parcs comme de l'artificialisation seront les installations de production photovoltaïques définies comme ci-après par la loi : qui « n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol (fonctions biologiques, hydriques et climatiques) et son potentiel agronomique ou, le cas échéant, si l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée ».

4 simulations de consommation foncière sont présentées (en attente de plus de précisions dans les décrets), qui tendent à démontrer qu'en l'état actuel des projets, les parcs photovoltaïques risquent de dépasser les 50% du foncier consommé entre 2010 et 2020 et donc d'impacter et de grever l'enveloppe foncière globale 2021-2031 de la première tranche ZAN, dédiée à l'ensemble des autres projets (habitat, développement économique...).

Mme GENIBRE alerte en conséquence les communes sur le risque que peuvent représenter les projets de parcs photovoltaïques actuels sur les autres projets de développement à l'échelle du SCoT.

Les remarques ou observations suivantes ont été émises :

- Le projet EDF Renouvelable sur la commune de Mézos est en cours d'enquête publique depuis le 9 novembre 2021. Il a été ramené à 80 hectares, pour donner suite à des remarques du service risques de la DDTM.
- Sur la commune de Saint-Paul -en-Born, le projet H2Air porterait atteinte à un espace forestier. La commune n'y est pas favorable.
- Sur la commune de Sainte-Eulalie-en-Born, le porteur de projet (H2Air) explique disposer de dérogation à la Loi Littoral (le projet étant situé sur une friche en discontinuité des espaces déjà urbanisés).
- Sur Bias, le projet est en cours d'inventaire en matière d'impacts environnementaux, une présentation a été faite à la DDTM. La zone cible couvre 79 hectares, mais le projet n'en fera que 50 ou 60 hectares (cela dépendra des impacts identifiés). Les contraintes environnementales sont très fortes.
- En 2050, la France prévoit d'atteindre la neutralité carbone. Or les parcs photovoltaïques au sol génèrent une dette carbone.

4. Bilan n° 1 de l'observatoire de suivi du SCoT

Mme GENIBRE présente les dispositions réglementaires en matière d'évaluation et de suivi du SCoT, la mission confiée en la matière à l'ADACL par convention signée en 2019, et les attendus de la mission. Un premier T0 sera dressé pour l'année 2020 sur plusieurs indicateurs évolutifs et représentatifs, ainsi qu'un bilan annuel qui pourra servir d'outil de pilotage.

Compte tenu de l'ordre du jour consistant du présent Comité Syndical, il est proposé de reporter la présentation du 1^{er} bilan de l'observatoire de suivi du SCoT au mité Syndical du 17 décembre 2021.

5. **Modifications de la mission PLH**

Mme GENIBRE présente les modifications intervenues sur la méthodologie et la gouvernance de la mission d'élaboration des PLH de la CCGL et de la CCM, ainsi que des raisons fondant ces modifications. Contrairement à ce qui avait été validé en Comité Syndical du 23 Mars 2021, et pour des motifs juridiques, l'élaboration des PLH relèvera d'un groupement de commande pour les études entre la CCGL et la CCM, et d'une convention de prestation entre la CCGL et la CCM pour le portage technique et l'animation de la démarche.

6. **Questions diverses**

Extension du LIDL d'Aureilhan

Par courrier en date du 25 octobre 2021, le LIDL d'Aureilhan demande une dérogation au SCoT pour un projet de démolition / reconstruction du site, portant le bâtiment de 999m² à 1420 m².

Il est rappelé au Comité Syndical que création ou l'extension d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1000 m² entraîne l'obligation de passer le dossier en CDAC, afin d'obtenir une Autorisation Exploitation Commerciale (AEC). Cette dernière sera instruite sur la base du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT (intégré au DOO).

Or sur la base du DAAC du SCoT du Born, il apparaît impossible de donner un avis favorable à cette extension pour les motifs ci-dessous :

- La prescription #P.23. classe la commune d'Aureilhan dans la catégorie des « communes rurales » dans la hiérarchisation des centralités par niveau d'offre et de fonction commerciale, où la présence de quelques commerces est possible, permettant de répondre à des besoins du quotidien un niveau d'équipement commercial.
- Au titre de la prescription #P.24., la commune d'Aureilhan ne peut prétendre qu'à des surfaces de vente inférieures à 150m² pour des activités qui ne seraient pas en lien avec de l'artisanat.

En conséquence, un courrier de réponse défavorable sera rédigé à destination du LIDL d'Aureilhan, à la signature du Président du SCoT.

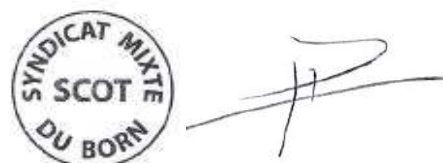
Point administratif :

Il est demandé au Comité Syndical de valider la possibilité d'envoyer les convocations au Comité Syndical, notes de synthèse, comptes-rendus et documents annexes par mail.

Le Comité Syndical valide cette demande.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 h 00

Le Président,



Frédéric POMAREZ