



## SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BORN

### COMITE SYNDICAL DU

2 MAI 2013

Mairie de Mimizan

### COMPTE-RENDU

#### Etaient Présents :

#### Membres titulaires ou suppléants :

Madame	Virginie	PELTIER	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Michèle	BIROCHAU	Communauté de communes de Mimizan
Madame	Jean-Louis	GUY	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Laurent	IGNACEL	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Jean-Marc	BILLAC	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Jean-Baptiste	GUYOT-SIONNEST	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Philippe	ALIOTTI	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Thierry	RAMEAU	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Christian	ERNANDORENA	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Guy	DUCOURNAU	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Yves	GUEDO	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Christiane	DESCOURS	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Vincent	CASTAGNEDE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Bernard	COMET	Communauté de communes des Grands Lacs

#### Etaient Excusés :

Monsieur	Christian	PLANTIER	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Jacques	LAMOTHE	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Alain	DUDON	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Marc	DUCOM	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Alain	DELOUZE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Eric	SOULES	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Frédéric	BUCAMP	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Anne	BLOUIN	Communauté de communes des Grands Lacs

#### Ordre du Jour :

1. PLU de Parentis en Born :
  - Avis du SM SCOT du Born en tant que personne publique associée (article L 123-9 du code de l'urbanisme)
  - Vote sur la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser ou naturelles (article L122-2 du code de l'urbanisme).
2. Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage entre le SM SCOT du Born et l'ADACL
3. Information sur l'appel d'offres en cours pour la sélection du bureau d'études chargé de l'élaboration du SCOT.
4. Information sur la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale programmée le 2 mai 2012 : transfert et extension du LIDL à Biscarrosse

## 1. PLU de Parentis en Born :

- **Avis du SM SCOT du Born en tant que personne publique associée**

*Rappel :*

	AVIS SUR LE PLU
Fondement réglementaire	Article L.123.9 du Code de l'Urbanisme
Lettre de saisine de la commune de Parentis-en-Born	13 février 2013
Date de réception par Syndicat Mixte SCOT du BORN	14 février 2013
Délai de réponse	3 mois au plus tard après transmission du projet de PLU. A défaut, ces avis sont réputés favorables
Date limite avis / dérogation	14 mai 2013
Cadre de l'avis ou de la dérogation	Dès sa création, et conformément au Code de l'Urbanisme (articles L.121-4, L.123-6, L.123-8, etc...), le Syndicat Mixte en charge du SCOT doit être associé à l'élaboration d'un PLU. Ainsi, la commune de Parentis-en-Born a bien transmis un dossier de PLU arrêté au Syndicat Mixte SCOT du BORN par courrier en date du 13 février 2013.  Le Syndicat Mixte SCOT du BORN donne un avis <b>dans les limites de ses compétences propres</b> , [...] (Article L123-9-1 CU)

Les orientations du projet de la commune de Parentis-en-Born :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) met en avant **4 axes de développement**. Ces axes et orientations de développement sont les suivants :

**Axe 1 : protection et valorisation du milieu naturel communal ;**

**Axe 2 : un développement urbain plus diversifié et maîtrisé ;**

**Axe 3 : la poursuite du développement économique valorisant les atouts de la commune ;**

**Axe 4 : une politique d'accompagnement en matière de déplacements et d'accessibilité.**

Ces quatre domaines constitueront un enjeu à l'échelle du futur SCOT prescrit par le Syndicat Mixte SCOT du BORN le 20 novembre 2012. C'est pourquoi, ce dernier sera attentif à leur prise en compte dans le projet de PLU de Parentis-en-Born.

Egalement dans le PADD, la municipalité indique que dans les **20 ou 25 prochaines années (perspective 2012-2030)**, la commune de Parentis-en-Born aura atteint un seuil de population permanente de l'ordre de **7000 à 8000 habitants**.

Les superficies affectables à l'habitat nouveau sont de l'ordre de **68ha** compte tenu de la population attendue (permanente et touristique) et des hypothèses de densités choisies par la commune.

Rapport de présentation :

Le rapport de présentation (p 284) met en avant les enjeux justifiant l'élaboration d'un SCOT :

- l'évolution des villes et bourg conciliant **mixité sociale, densification, identité locale, accès aux services** ;
- la mise en place d'une **politique d'accueil et d'aménagement commercial** à l'échelle des deux Communautés de Communes ;
- le désenclavement du territoire par les **transports urbains** ;
- la **préservation du cadre de vie conformément** aux engagements phares du **grenelle de l'environnement** en terme de continuité écologique et de biodiversité, la **compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Born et Buch**.

Le PADD du PLU de Parentis-en-Born prend en compte ces principes.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Ces OAP concernent 6 sites sur la commune (2 à l'Ouest, 2 au Nord et 2 à l'Est), classés en zone 1AU dans le projet de PLU arrêté. Les OAP au travers de schémas imposeront aux futures opérations d'aménagement :

- des principes de desserte le plus souvent traversantes ou en boucles ;
- la définition d'espace « structurants » ;
- la réservation de franges vertes et la plantation de haies ou d'alignements.

Ces OAP proposent également des préconisations sous la forme d'une palette végétale.

Les orientations ainsi définies dans le cadre du PLU de la commune de Parentis-en-Born s'inscrivent dans l'esprit du Grenelle de l'environnement 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 à venir pour la commune de Parentis-en-Born notamment pour répondre aux objectifs démographiques de l'équipe municipale.

Le projet de PLU arrêté reprend les enjeux issus du diagnostic réalisé à l'échelle des deux Communautés de Communes Mimizan et des Grands Lacs dans le cadre de la consultation pour l'élaboration du SCOT (appel d'offre).

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 l'attention de la commune de Parentis-en-Born sur les points suivants :

- la nécessité d'une gestion économe de l'espace et d'une lutte contre l'étalement urbain imposant aux communes de fixer des objectifs en la matière (cf. Loi Grenelle I et II et loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche) ;
- 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,...). Compte tenu, notamment, des surfaces à urbaniser inscrites dans le PLU, ceci permettra à la collectivité d'être un acteur privilégié du développement sur son territoire ;

- l'intérêt d'encadrer la qualité des extensions urbaines et leur greffe avec le tissu urbain existant (formes urbaines, espace publics, liaisons douces, accès, desserte, réseaux publics, insertion paysagère, etc...);
- la nécessité de bien prendre en compte les enjeux et la qualité des espaces littoraux (délimitation des espaces proches du rivage, bande littorale, etc...) dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, car ces données seront précisées dans le cadre de l'élaboration du SCOT.

Le comité syndical décide :

**ARTICLE 1 :** d'approuver les remarques proposées ci dessus par le rapporteur portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Parentis-en-Born;

**ARTICLE 2 :** compte tenu de l'état d'avancement du SCOT à ce jour, de renvoyer la commune de Parentis-en-Born à l'avis des services de l'Etat au titre de l'article L 123-9 ;

**ARTICLE 3 :** de charger Madame la Présidente du Syndicat Mixte SCOT du BORN de transmettre copie de la présente délibération à qui de droit.

- **Vote sur la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser ou naturelles (article L122-2 du code de l'urbanisme).**

RAPPEL :

	<b>DEROGATION A L'OUVERTURE A L'URBANISATION</b>
<b>Fondement réglementaire</b>	Article L.122-2 du Code de l'Urbanisme
<b>Lettre de saisine de la commune de Parentis-en-Born</b>	5 avril 2013
<b>Date de réception par Syndicat Mixte SCOT du BORN</b>	6 avril 2013
<b>Délai de réponse</b>	Pas de délais
<b>Date limite avis / dérogation</b>	La dérogation doit être formulée avant l'approbation du PLU. En pratique, cette dérogation doit être présentée dans le dossier soumis à enquête publique.
<b>Cadre de l'avis ou de la dérogation</b>	La dérogation ne peut être refusée que si les <b>inconvenients éventuels de l'urbanisation envisagées</b> pour les communes voisines, pour <b>l'environnement</b> ou pour les <b>activités agricoles</b> sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan (article L.122-2 du CU).
<b>Commentaires et autres informations</b>	Dérogation déjà donnée par Monsieur le Préfet des Landes après examen de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNDS) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- réunion CDNDS le 26 juin 2012</li> <li>- Avis favorable de la CDNDS du 23 août 2012</li> <li>- Avis favorable du Préfet des Landes du 12 septembre 2012</li> </ul>

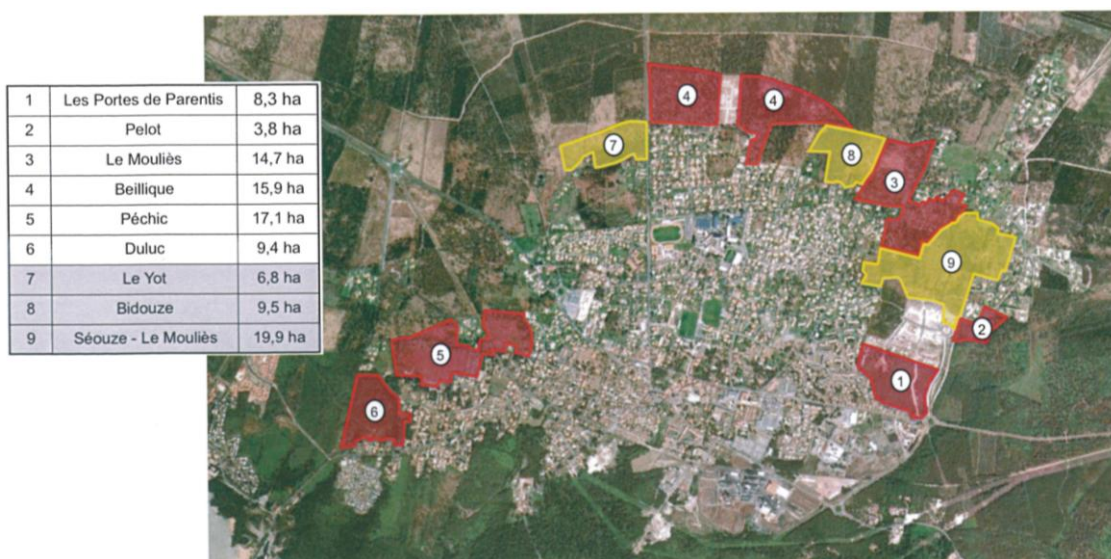
### Les objectifs chiffrés du PADD :

La municipalité fixe comme cadre de principe que dans les **20 ou 25 prochaines années (perspective 2012-2030)**, la commune de Parentis-en-Born aura atteint un seuil de population permanente de l'ordre de **7000 à 8000 habitants**. Les superficies affectables à l'habitat nouveau sont de l'ordre de **68ha** compte tenu de la population attendue (permanente et touristique) et des hypothèses de densités choisies par la commune. **9 sites ont été retenus (105,3ha)** dont **6 sites** ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes dans le cadre de l'application du PLU et **3 sites** d'urbanisation à long terme qui ne pourront être aménagés qu'après modification du PLU

Opérationnalité de l'urbanisation	Court / Moyen termes (en rouge)	Long terme (nécessitant une modification du PLU) au-delà de l'échéance 2025 (en jaune)	TOTAL
Nombre de sites	6 sites	3 sites	9 sites
Surface ouverte	69,1 ha	36,2 ha	105,3 ha
Nombre de logements	980 à 1280	360 à 540	1340 à 1820
Nombre d'habitants	2050 à 2650	760 à 1100	2810 à 3750

Source : PADD PLU arrêté commune de Parentis-en-Born

### LOCALISATION DES SECTEURS D'URBANISATION



Dans le cadre de la dérogation relative à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, 3 dimensions de l'urbanisation sont plus particulièrement analysées, à savoir :

- Les inconvénients éventuels de l'urbanisation sur les communes voisines ;
  - o Aucun inconvénient relevé
- Les inconvénients éventuels de l'urbanisation sur l'environnement ;
  - o Aucun inconvénient relevé toutefois une attention particulière devra être apportée à l'insertion paysagère des opérations à venir au regard de l'environnement et des paysages proches, et notamment des crastes de Bellique (secteurs n°3, 4, 7, 8) et de la Calle (secteurs n° 2)

- Les inconvénients éventuels de l'urbanisation sur l'agriculture.
  - o Aucun inconvénient relevé

Le comité syndical décide :

**ARTICLE 1 :** d'approuver les remarques ci-dessus proposées par le rapporteur portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Parentis-en-Born;

**ARTICLE 2 :** d'estimer que les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagées par la commune de Parentis-en-Born pour les communes voisines, pour l'environnement et pour les activités agricoles ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la révision de son plan ;

**ARTICLE 3 :** d'autoriser la commune de Parentis-en-Born à déroger à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme ;

**ARTICLE 4 :** 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 Parentis-en-Born.

## **2- Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage entre le SM SCOT du Born et l'ADACL**

Le Syndicat Mixte SCOT du BORN, a été créé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2012. Il regroupe les communautés de communes (CDC) de MIMIZAN et des GRANDS LACS. Il est chargé de l'élaboration et du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Les statuts de l'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales des Landes (ADACL<sup>o</sup>) prévoient dans leur article 2, que l'ADACL a vocation à entreprendre toutes études, recherches, démarches et réalisations permettant d'apporter, aux collectivités territoriales adhérentes, une assistance d'ordre administratif et technique.

Dans ce cadre, l'ADACL, propose aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, sur leur demande, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conduite des procédures de planification urbaine.

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000, a créé les SCOT en remplacement des anciens schémas directeurs. Les SCOT permettent aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements, des espaces agricoles, de l'emploi, de l'éducation, de l'environnement, le tout dans le respect des principes du développement durable.

La création du Syndicat Mixte du SCOT du BORN fait suite aux décisions des deux communautés de communes de Mimizan et des Grands Lacs d'élaborer un SCOT. Pour sa mise en œuvre, le Syndicat Mixte SCOT du BORN a confié à l'ADACL une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage couvrant les phases préparatoire et d'élaboration du SCOT. Cette mission prend fin après l'approbation du SCOT.

Un projet de convention a pour objet de définir le contenu et les modalités de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage fournie par l'ADACL dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT du BORN.

Cette mission couvre l'ensemble de la démarche d'élaboration de la phase préparatoire à l'approbation du SCOT. Le projet prévoit ainsi une durée de 4 ans de convention pour un coût de 40 500 € soit 10 125 €/an.

Cette assistance prévoit le traitement d'une moyenne annuelle de 4 dossiers, soit 16 sur l'intégralité de la mission, au titre de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme concernant les dérogations pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et N.

Le comité Syndical approuve le projet de convention.

### **3- Information sur l'appel d'offres en cours pour la sélection du bureau d'études chargé de l'élaboration du SCOT.**

La consultation destinée à sélectionner le bureau d'études chargé de l'élaboration du SCOT du BORN est en cours. La procédure retenue est celle de l'appel d'offres restreint (art 60 à 64 du Code des Marchés Public). La procédure comprend deux phases :

- Phase de candidature :

A l'issue de cette phase et sur la base du dossier de candidature présenté, six candidats maximum seront retenus et autorisés à présenter une offre. Seuls les candidats retenus seront destinataires des documents de consultation.

- Phase de remise des offres :

Une seule équipe sera retenue sur la base des offres élaborées à partir des documents de consultation.

La phase de candidature s'est achevée avec la réunion de la Commission d'Appel d'Offres du 29/04/13. Celle-ci a permis de sélectionner 6 des 9 candidatures enregistrées. La commission d'appel d'offres a classé les candidatures comme suit :

N° de Classement	Nom du mandataire du groupement
1 <sup>er</sup> ex aequo	CITADIA
	PROSCOT
	EREA
4	OPERA
5 <sup>ème</sup> ex aequo	CITTANOVA
	METROPOLIS
7	URBACTIS
8	HORIZON 21
9	AGENCE RAFATJOU

La sélection des candidatures a été effectuée selon les critères figurant de l'Avis d' Appel Public à Concurrence :

Qualité des références	40%
Compétences techniques de l'équipe	30%
Coordination proposée et importance des moyens du candidat	30%

CITADIA, PROSCOT, EREA, OPERA, CITTANOVA, METROPOLIS ont donc été autorisés à présenter une offre.

**4-Information sur la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale programmée le 2 mai 2012 : transfert et extension du LIDL à Biscarrosse**

L'article L 751-2 du code du Commerce précise la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale amenée à se prononcer sur les projets d'implantations commerciale tels que définis à l'article L 752-1 du même code. La présidente du SCOT est membre de droit de la CDAC.

Une réunion de la CDAC a eu lieu le 2 mai. Le dossier du transfert et de l'extension du LIDL de Biscarrosse y était programmé et a obtenu un avis favorable de la CDAC. Le projet consiste en la démolition du bâtiment actuel et en la reconstruction d'un magasin agrandi (surfaces totales soumises à la CDAC : de 1 300 m<sup>2</sup> de surfaces publiques et 573 m<sup>2</sup> de surfaces privatives) sur le terrain adjacent, route de Bordeaux à Biscarrosse.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h

La Présidente,



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping strokes.

Virginie PELTIER