



**Comité Syndical SCOT du
Born
Réunion du 30 avril 2015
Centre administratif de
Parentis-en-Born
Compte Rendu**

Nombre de délégués en exercice : 19

Nombres de délégués présents votants : 15

Pouvoirs : 0

L'an deux mille quinze, le 30 avril à Dix-sept heures trente, le Comité Syndical régulièrement convoqué, s'est réuni au Centre administratif de Parentis-en-Born, sous la présidence de Madame Virginie PELTIER,

Etaient Présents :

Membres titulaires ou suppléants votants :

Madame	Virginie	PELTIER	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Alain	DELOUZE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	François	GIL	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Eric	SOULES	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Jean-Pierre	RIMONTEIL	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	Vincent	CASTAGNEDE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Xavier	FORTINON	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Christian	PLANTIER	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Jean-Richard	SAINT JOURS	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Jean	GOURDON	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Jean-Marc	BILLAC	Communauté de communes de Mimizan
Madame	Patricia	LAMARQUE	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Jean	SLOSTOWSKI	Communauté de communes de Mimizan

Membres suppléants présents et non votants

Monsieur	Fernand	DELGADO	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Carmen	THIEROT	Communauté de communes des Grands Lacs

Etaient Excusés :

Monsieur	Alain	DUDON	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Marc	BOURGUIGNON	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Patrick	DORVILLE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Arnaud	BOURDENX	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Alain	COUSQUER	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Alain	BIREMONT	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Didier	TROUVE	Communauté de communes de Mimizan

Autres personnes présentes

Monsieur	Fabien	FENESTRE	Cabinet d'Etudes CITADIA
Madame	Alexandra	RAYBAUD	Cabinet d'Etudes CITADIA
Monsieur	Julien	HUE	ADACL
Monsieur	Gilles	TESTUD	DGS CC Grands Lacs/SCOT du BORN
Madame	Sophie	TOURNIS	DGS PETR Pays Landes Nature Cote d'Argent

Ordre du jour :

1. Extension de l'ensemble commercial Leclerc de Mimizan par la Création d'un BUT COSY : demande de dérogation au titre de l'article L 122-2-1 du Code de l'Urbanisme
2. Poursuite du volet Projet d'Aménagement et de Développement Durable
3. Points divers : Enquête publique relative au Schéma Régionale de Cohérence Ecologique

1- Extension de l'ensemble commercial Leclerc de Mimizan par la Création d'un BUT COSY : demande de dérogation au titre de l'article L 122-2-1 du Code de l'Urbanisme

La SCI LANDINVEST, représentée par son gérant M. Christophe LANDON, est propriétaire de l'ensemble commercial E LECLERC de Mimizan. Elle sollicite une autorisation d'exploitation commerciale pour la création d'un BUT COSY par extension de l'ensemble existant.

La parcelle d'implantation du futur magasin était classée 4NA au POS de Mimizan à la date d'entrée en vigueur de la Loi Urbanisme et Habitat du 2/07/2003 et cette parcelle a été rendue constructible après cette date.

Le paragraphe III de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme indique que « Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de [l'article L. 752-1 du code de commerce](#), à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la [loi n° 2003-590](#) du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat. »

L'article L 122-2-1 prévoit les cas de dérogation à l'article L122-2. Il indique que lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, la dérogation est accordée par l'établissement public porteur du SCOT, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA). La demande de dérogation est présentée par le demandeur de l'autorisation.

La CDCEA réunie le 7 avril 2015 a émis un avis favorable.

LE COMITE SYNDICAL

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Présidente

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles L.122-2 et L.122-2-1 ;

VU les arrêtés préfectoraux n° 560 (DAECL) en date du 23 mai 2011, et n°161 (DEACL) du 11 avril 2013 publiant le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du BORN ;

VU l'arrêté préfectoral DAECL n°917 du 26 juillet 2012 constituant un Syndicat Mixte (Syndicat Mixte SCOT du BORN) entre les Communautés de Communes des Grands Lacs et de Mimizan ;

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 ;

VU le courrier de la SCI LANDINVEST du 16 février 2015 sollicitant le Syndicat Mixte SCOT du BORN afin de bénéficier de la dérogation conformément à l'article L.122-2-1 du Code de l'Urbanisme ;

VU l'exposé de Madame la Présidente quant au projet d'extension de l'ensemble commercial par la création d'un magasin de meubles à l enseigne « BUT COSY » sur la commune de MIMIZAN, exposé et placé en annexe de la présente délibération ;

VU l'avis favorable de la Commission Départementale de Consommation d'Espaces Agricoles (CDCEA), nouvellement Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 7 avril 2015 pour le projet d'extension de l'ensemble commercial par la création d'un magasin de meubles à l enseigne « BUT COSY » sur la commune de MIMIZAN.

CONSIDERANT que dans les communes qui ne sont pas couvertes par un SCOT applicable, il ne peut être délivré ni d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ni d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

Il peut être dérogé à l'article L. 122-2 avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département, donné après avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (nouvellement Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers depuis la Loi du 13 octobre 2014) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du présent code. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un SCOT incluant la commune a été arrêté, la dérogation est accordée par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du Code de l'Urbanisme (ici le Syndicat Mixte SCOT du BORN), après avis de la Commission Départementale de la

Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) nouvellement CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

CONSIDERANT que la zone concernée par le projet d'extension de l'ensemble commercial (création d'un magasin de meubles à l enseigne « BUT COSY ») était classée en zone 4NA dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) de MIMIZAN, et que cette zone a été rendue constructible après l'entrée en vigueur de la Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat. Ce secteur accueillant le projet étant à présent classé en zone UEc du POS opposable aux tiers ;

CONSIDERANT que le projet d'extension de l'ensemble commercial par la création d'un magasin de meubles à l enseigne « BUT COSY » sur la commune de MIMIZAN est donc concerné par la dérogation conformément à l'article L.122-2-1 du Code de l'Urbanisme ;

DECIDE

ARTICLE 1 : D'APPROUVER l'exposé proposé par Madame la Présidente portant sur projet d'extension de l'ensemble commercial par la création d'un magasin de meubles à l enseigne « BUT COSY », (l'exposé complet sera annexé à la délibération);

ARTICLE 2 : D'ESTIMER que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. ;

ARTICLE 3 : D'AUTORISER, la SCI LANDINVEST 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 la SCI LAND INVEST.

2- Poursuite du volet Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le SCoT est entré, depuis la fin de l'année 2014, dans une phase très importante de son élaboration. Les premiers éléments de programmation, présentés aux élus en décembre 2014 ont été retravaillés au regard des observations formulées en séance le 8 décembre. Les réactions ont jusqu'alors plutôt porté sur des perspectives de développement communales, sans réel portage d'un projet de développement durable structuré à l'échelle des deux Communautés de Communes.

Au-delà des objectifs de développement démographique et de déploiement de l'offre en logement, définie par chaque commune individuellement, il est nécessaire d'échanger sur le projet de structuration de l'espace (polarités, rôle des différentes communes, organisation du développement économique, etc.). La réunion a permis d'affiner le projet et de prioriser les objectifs qui seront intégrés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT.

Relevé de décisions / rythme de développement et structure du PADD

Un échange est engagé sur la base de la présentation « PADD SCoT du Born V4 » projetée et remise sur table en format papier. Une version corrigée de quelques erreurs, renommée V5, est disponible sur le site Internet du SCoT. <http://www.scotduborn.com/> espace documents/ accès réservé

Suite aux présentations, et aux échanges sur les différentes propositions, les décisions suivantes sont prises :

- ↳ Précision sur la lecture des objectifs chiffrés : Les chiffres des besoins en résidences principales (et en nombre total de logements) sont des limites "plafond"
- ↳ Le besoin en résidences principales pour Ychoux est trop faible, il ne correspond plus à la réalité (document et perspectives obsolètes) d'autant que la commune est identifiée comme une polarité (accès gare et développement économique envisagé). Le taux de croissance annuel démographique est sera à recalculer autour de 40 habitants supplémentaires par an.
- ↳ Sur Pontenx-les-Forges, la problématique est la même que sur Ychoux. Le taux de croissance est un peu faible et mérite d'être augmenté légèrement pour favoriser le développement de la polarité (en lien avec la politique économique)
- ↳ La légère réduction des rythmes de croissance sur Saint Paul en Born et Mézos sont entérinées.
- ↳ La commune de Mimizan ne souhaite pas afficher une croissance moyenne de 73 logements en résidences secondaires.
- ↳ Pas d'observation particulière sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière :

Imposer un objectif chiffré volontariste visant à réduire la consommation foncière (résidentielle surtout) pour mémoire 636 ha consommés entre 2002 et 2012 pour l'urbanisation résidentielle

- Un taux d'effort de 35% nécessiterait de consommer au maximum 42 ha par an pour l'habitat. Le besoin de logements est de 587 logements/an soit 10 564 logements sur 18 ans en intégrant les résidences secondaires issues du dernier calcul). La densité moyenne serait donc de l'ordre de 14 logements/ha (« *parcellaire moyen* » de l'ordre de 500m² si l'on met de côté les VRD et espaces publics (de l'ordre de 30%)) à l'échelle du SCoT. (chiffres ajustés par rapport au diaporama diffusé en réunion)
- ↳ Déplacements : faire apparaître l'éventualité d'un contournement de Sanguinet et l'éventuel accès autoroutier

Le tableau du scénario, ajusté des éléments évoqués ci-dessus, est présenté en page suivante.

Une réunion de travail avec les communes littorales est programmée le 5 juin à 17h à la mairie de Gastes.

Besoins en résidences principales et secondaires							Besoin foncier		
Projection S4	Besoin en résidences principales entre 2017 et 2035 sans croissance (point mort)	Croissance démographique annuelle moyenne attendue	Besoin en logement pour les populations supplémentaires (moyenne annuelle)	Besoin total en résidences principales entre 2017 et 2035	Evolution annuelle des RS 1999/2010	Besoin total en logements en cas du maintien du rythme annuel	Densité préconisée (en logt/ha)	Surface urbanisée maximale à l'horizon 2025	Surface urbanisée maximale à l'horizon 2035
AUREILHAN	39	21	10	172	- 0	211	10	8	21
BIAS	21	17	8	147	1	184	10	7	18
BISCARROSSE	390	240	127	2 278	46	3 493	15	93	233
GASTES	16	17	8	148	9	320	12	11	27
LÛE	14	6	3	52	1	85	10	3	9
MEZOS	27	10	5	95	4	190	10	8	19
MIMIZAN	249	86	48	862	<i>73 abaissé à 48</i>	1 975	15	53	132
PARENTIS EN BORN	217	97	48	855	14	1 328	15	35	89
PONTENX LES FORGES	39	40	19	344	1	401	12	13	33
SAINTE EULALIE EN BORN	32	22	11	192	2	267	12	9	22
SAINT PAUL EN BORN	34	18	9	160	2	228	10	9	23
SANGUINET	87	138	66	1 193	9	1 449	15	39	97
YCHOUX	77	40	19	336	1	434	12	14	36
SCOT DU BORN	1 242	752	380	6 835	90	10 564		303	758

3- Points divers : Enquête publique relative au Schéma Régionale de Cohérence Ecologique

Madame le Présidente fait un point d'information au sujet du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). L'enquête publique relative à ce document est en cours et se déroule du 27 avril au 5 juin 2015.

Pour mémoire, l'objectif principal poursuivi par le projet de SRCE est d'enrayer la perte de biodiversité.

Les contenus et enjeux du SRCE

Le Schéma régional de cohérence écologique Aquitaine répond à l'obligation inscrite dans la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) d'identifier, au niveau régional, les grandes continuités écologiques à préserver. Une fois approuvé, ce document est opposable dans un rapport de « prise en compte » aux documents de planification territoriale (SCoT et PLU) et aux différents projets portés par les collectivités.

L'objectif du SRCE est, sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques de définir les enjeux prioritaires pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques régionales et de déterminer un plan d'action stratégique pour y répondre.

Les effets juridiques du SRCE

La doctrine nationale du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie relative à la séquence « éviter, réduire et compenser », dite « ERC », impose que tout projet de travaux, d'ouvrages, d'aménagement ou d'activités doit éviter les atteintes aux milieux naturels, à défaut les réduire, et en dernier recours les compenser.

La procédure d'élaboration

La DREAL et la Région Aquitaine ont lancé conjointement la démarche d'élaboration du SRCE Aquitaine au début de l'année 2012. Après avoir été présenté le 31 janvier 2014 au Comité régional Trame verte et bleue, le projet a été arrêté en avril 2014 par le Préfet de région et le Président du Conseil Régional puis soumis à la consultation des personnes publiques associées.

Conformément à l'article R.371-3 du code de l'environnement, le projet de SRCE a été soumis pour avis consultatifs aux Etablissement Publics de Coopération Intercommunales, départements et soumis pour information et avis aux structures porteuses de SCoT, jusqu'au 3 décembre 2014. Il a été également transmis pour information aux communes.

Dans le cadre de cette consultation, Madame la Présidente rappelle que **le comité syndical, dans une délibération à l'unanimité du 30 octobre 2014, a donné un avis défavorable à l'encontre du projet de SRCE**. Cet avis est notamment motivé par trois aspects :

- **Une remarque d'ordre générale portant sur la sécurisation juridique** des documents d'urbanisme (SCoT et PLU) : le projet de SRCE repose sur une approche théorique (modélisation), et non sur une mise à jour des connaissances géographiques et naturalistes du territoire, ce qui a pour conséquence des délimitations cartographiques grossières.

Le code de l'urbanisme précise que les SCoT doivent prendre en compte le SRCE, tandis que les PLU/PLUi doivent être compatibles avec le SCoT. La notion de « prise en compte » est aujourd'hui considérée comme le niveau le moins contraignant dans la hiérarchie des relations entre deux documents. Elle implique néanmoins de pouvoir s'écarter des orientations générales du document supérieur sous réserve de dérogations dûment motivées et justifiées.

Ces dérogations devront être assorties de précisions sur les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser, les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents est susceptible d'entraîner.

La prise en compte du SRCE n'est donc pas neutre, et pourrait représenter un risque juridique pour les documents d'urbanisme, notamment pour les SCOT.

- **Une remarque sur le classement de l'intégralité du massif forestier cultivé** comme réservoir de biodiversité : Le SRCE considère, géographiquement, l'ensemble des éléments liés au cycle sylvicole de la culture de pin maritime du massif landais comme réservoirs de biodiversité de la sous-trame « boisements de conifères et milieux associés ». Le diagnostic du SRCE, ainsi que le volet présentant les éléments composant la Trame Verte et Bleue, démontrent pourtant que les enjeux pour la biodiversité de ces espaces reposent principalement sur les milieux interstitiels (landes temporaires, lagunes...) répartis dans la matrice dominante de pins maritime.

Ce réservoir de biodiversité occupe une large proportion du territoire du SCOT du BORN et prend notamment place en bordure d'espaces déjà urbanisés. L'attraction économique, démographique et touristique de ce territoire implique une augmentation raisonnée des surfaces urbanisées en continuité avec les secteurs déjà urbanisés, probablement en partie aux marges de ce réservoir de biodiversité.

Ainsi, il serait opportun, sans mettre à mal les contraintes et enjeux écologiques (préservations des lagunes, landes temporaires ou permanentes, îlots de feuillus, zones humides...) de pouvoir déroger au SRCE, et ce, à partir d'études fines et précises réalisées dans le cadre de l'élaboration du SCOT, afin de mieux délimiter les contours du réservoir de biodiversité « massif des Landes de Gascogne ».

- **Une remarque portant sur la trame bleue** : Selon le code de l'environnement, la trame bleue doit donc comprendre en réservoirs de biodiversité ou corridors l'ensemble des cours d'eau classés en liste 1 et 2. Dans le département des Landes, les Services de l'Etat (DDTM), en concertation avec les acteurs locaux, ont revu le référentiel définissant les cours d'eau, considérant que certains éléments du réseau hydrographique ne présentaient pas les caractéristiques nécessaires pour les désigner en tant que « cours d'eau ». Ainsi, le nouveau référentiel (en cours de réalisation) ne considère plus comme « cours d'eau » certains milieux aquatiques linéaires (crastes ou fossés) du territoire du SCOT du BORN, aujourd'hui définis en liste 2. Une harmonisation de ces référentiels apparaît indispensable à ce stade afin d'assurer une sécurité juridique de tous ces documents (SRCE, SCOT, ...)

Malgré les avis formulés lors de cette phase de consultation initiale, le projet de SRCE n'a pas évolué. Il est désormais soumis à enquête publique (du lundi 27 avril et est ouverte jusqu'au vendredi 5 juin 2015 inclus), en vue d'une approbation par arrêté du Conseil Régional, puis par arrêté du Préfet.

Madame la Présidente indique que comme le Syndicat Mixte SCOT du BORN, près de 100 acteurs aquitains de l'aménagement dont la plupart des SCOT landais (Marsan, Grand Dax, Maremne Adour Côte Sud, Haute Landes, Côte Landes Nature) se mobilisent pour demander la suspension de l'enquête publique. Elle donne lecture du communiqué qui sera diffusé en conférence de presse le 29 mai prochain pour :

- « **Sur le fond contester la méthodologie et l'approche cartographique choisies pour le SRCE.** La méthodologie ne propose aucune hiérarchisation des enjeux de préservation de biodiversité et reflète un défaut dans l'expertise technique menée. Les choix cartographiques conduisent le SRCE à classer de vastes pans du territoire aquitain en réservoirs de biodiversité sans s'appuyer sur le travail mené localement et sur des expertises scientifiques validées. Cette méthode nie ainsi l'intelligence des territoires, et va même jusqu'à représenter de façon erronée les espaces urbanisés du territoire aquitain.
- **Sur la forme, les 100 acteurs aquitains mobilisés reprochent la mauvaise concertation mise en place pour le SRCE.** Les cartographies finales n'ont fait l'objet d'aucun échange préalable sur leur

mode de prise en compte. Avec l'entrée en vigueur de la doctrine « éviter, réduire, compenser », les projets portés par les territoires sont ainsi privés de toute visibilité pour les investissements à venir.

- **Le SRCE ne reconnaît pas le travail réalisé localement**, obligeant la révision de documents d'urbanisme venant d'être approuvés, provoquant une instabilité dans les documents en vigueur et les projets en cours, et entraînant de nouvelles dépenses publiques inutiles.

100 acteurs majeurs de l'aménagement du territoire aquitain se mobilisent ainsi pour une prise en compte respectueuse des territoires et des partenaires dans le SRCE et demandent la suspension de l'enquête publique pour renouer le dialogue sur des bases solides et mettre en place une collaboration loyale. »

Les communes du périmètre du SCOT du BORN sont invitées à se positionner et à transmettre leur avis au commissaire enquêteur. Le siège de l'enquête publique est fixé à la DREAL Aquitaine, cité administrative BP 55 rue Jules Ferry 33090 BORDEAUX CEDEX. Les délibérations des communes, complémentaires à celles qui ont déjà été recueillies auprès des intercommunalités peuvent être adressées à M. le Président de la commission d'enquête SRCE par courrier ou par courriel à l'adresse : srce-aquitaine.enquete@developpement-durable.gouv.fr

Commentaires :

M. Jean Marc BILLAC rappelle l'avis favorable du Conseil Général des Landes lors de cette consultation initiale en reconnaissant le rôle primordial que joue le massif des Landes de Gascogne dans la préservation de la biodiversité.

Madame la Présidente répond qu'il n'est pas question de contester le rôle du massif forestier, ni son classement en réservoir de biodiversité mais d'en définir plus précisément les contours afin notamment de sécuriser les documents d'urbanisme.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h30.

La Présidente,



Virginie PELTIER