



Comité Syndical SCOT du Born
Réunion du 25 octobre 2016
Centre administratif
De Parentis en Born
COMPTE RENDU

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

Présents : Mme PELTIER Virginie, M. DORVILLE Patrick, M. GIL François, M. CHAUVIN Mickaël, M. BOURGUIGNON Marc, M. CAPDEPUY Jean-Jacques, M. NOAILLES Sébastien, M. CASTAGNEDE Vincent (absent pour les points 2 et 3), M. SAINT JOURS Jean-Richard, M. BILLAC Jean-Marc, M. PONS Guy, M. COUSQUER Alain,

Excusés : M. DUDON Alain, M. DELOUZE Alain, M. SOULES Eric, M. GOURDON Jean, M. FORTINON Xavier, M. PLANTIER Christian, M. TROUVÉ Didier

Nombre de délégués en exercice : 19

Nombre de délégués présents : 12

Nombre de pouvoirs : 0

Egalement présents : M. HUE Julien, M. BELHOUTE Geoffrey, M. TESTUD Gilles

Ordre du Jour :

1. Avis sur le projet de PLU de Biscarrosse arrêté le 4 juillet 2016 au titre des articles L.132-7, L.132-12 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme ;
2. Demande de dérogation de la commune de Biscarrosse au titre des articles L.142-4, L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme ;
3. Modification des modalités de règlement et des délais de réalisation du marché relatif à l'élaboration du SCOT
4. Questions diverses

1- Avis sur le projet de PLU de Biscarrosse arrêté le 4 juillet 2016 au titre des articles L.132-7, L.132-12 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme

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 BISCARROSSE conformément aux articles L.132-7, L.132-12 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

II. RAPPELS

AVIS SUR LE PLU	
Fondement réglementaire	Articles L.132-7, L.132-12 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme
Lettre de saisine de la commune de BISCARROSSE	22 juillet 2016 (transmis à l'ADACL le 07 septembre 2016)
Date de réception par Syndicat Mixte SCOT du BORN	1 ^{er} août 2016
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	1 ^{er} novembre 2016
Cadre de l'avis ou de la dérogation	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 BISCARROSSE a bien transmis un dossier de PLU arrêté au Syndicat Mixte SCOT du BORN. Le Syndicat Mixte SCOT du BORN donne un avis dans les limites de ses compétences propres , [...]

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 BISCARROSSE et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ont été prescrites par le Conseil Municipal lors de sa séance du **27 septembre 2004**.

A ce jour, la commune dispose d'un **POS** seul document légal de planification sur la commune. Ce POS a fait l'objet de plusieurs procédures intermédiaires d'évolution (modifications, révisions simplifiées, etc...).

Conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, les études ont été complétées en août 2011 par une **évaluation environnementale** du projet communal, tout particulièrement sur les zones ouvertes à l'urbanisation, pour déterminer d'éventuelles incidences sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire.

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 **19 décembre 2011 puis le 1^{er} février 2016**.

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 (réunion publique notamment).

Enfin, le projet d'élaboration du **PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 04 juillet 2016**, 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 principal enjeu pour la commune de BISCARROSSE est donc de se donner les moyens **d'accueillir une population nouvelle de manière maîtrisée** afin de protéger un territoire sensible, et de ne pas dilapider les espaces constructibles dont elle dispose.

L'élaboration du PLU est également l'occasion **d'établir le cadre réglementaire de référence** pour mettre en cohérence l'ensemble des actions et composantes de la politique municipale d'aménagement.

Enfin, cette révision s'inscrit pleinement dans les perspectives des récentes lois relatives à l'urbanisme (Engagement National pour l'Environnement, Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové, ...) et dans le respect du cadre réglementaire qu'impose la Loi Littoral.

3.3 Les orientations du projet de la commune de BISCARROSSE (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 1^{er} février 2016.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme (PLU) met en avant **4 thèmes** concourant à une appréhension globale du territoire et de ses potentialités de développement.

Ces thèmes sont les suivants :

1 : Environnement, Patrimoine et cadre de vie :

- Préserver les secteurs protégés, ou ceux définis comme ayant un intérêt écologique, de toute urbanisation afin d'assurer leur pérennité ;
- Maintenir et/ou réhabiliter les grands corridors écologiques garants de la conservation de la richesse faunistique et floristique, la trame verte et bleue ;
- Gérer l'identité paysagère de la commune par la limitation de l'étalement urbain, la qualité de l'organisation du bâti et la gestion des contacts avec les milieux naturels ou les paysages les plus remarquables ;
- Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression des patrimoines architectural, paysager et naturel (mise en place des conditions de leur découverte et de leur appropriation).

2 : Déplacements, services et équipements :

- Réorganiser les modalités de déplacement à l'échelle de la commune et à l'échelle des ensembles urbains ;
- Développer ou restructurer les aménagements touristiques ;
- Programmer de nouveaux équipements correspondant aux besoins des futures populations et de l'organisation urbaine.

3 : Développement économique :

- Proposer une révision des schémas d'organisation commerciale des centres, notamment par un travail sur la structure urbaine ;
- Favoriser la diversification de l'offre commerciale et d'accueil destinée aux touristes ;
- Permettre l'évolution ou la reconversion des pôles commerciaux ou industriels périphériques.

4 : Politique de l'habitat et accueil résidentiel :

- Développer de nouveaux quartiers ayant comme principe la qualité de l'organisation urbaine (cohérence interne, connexion et complémentarité avec l'existant) ;
- Envisager la construction de la ville sur la ville : affirmation du rôle du centre-ville de BISCARROSSE ;
- Mettre en place de nouveaux modes d'accueil touristique intégrés aux projets urbains (forme architecturale, accessibilité, espaces publics ...).

Ces quatre thèmes 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 BISCARROSSE dernièrement arrêté.

3.4 Enjeux du territoire à l'échelle du SCOT

Le tableau ci-dessous présente les principales orientations du PADD du SCOT. Ce tableau permet de vérifier à **ce stade de l'élaboration du SCOT** l'état de compatibilité du projet de PLU de BISCARROSSE avec le SCOT.

Orientations du PADD du SCOT	COMPATIBILITE DANS LE PADD DU PLU DE BISCARROSSE
Orientation 1 Structurer le développement territorial	REMARQUES / COMMENTAIRES
<p>1.1 Structurer le territoire pour permettre l'accueil de 13000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035</p> <p>Soit pour la commune de BISCARROSSE 195 logements par an à l'horizon 2035 (RP et RS)</p>	<p>14 000 habitants en 2013 Objectifs du PADD du PLU : 16 000 habitants en 2020 20 000 habitants en 2040</p> <p>3400 logements à l'horizon 2030 soit 200 logements par an sur 17 ans</p> <p>Un objectif volontariste d'accueil de population justifié par le poids de cette ville centre et légèrement supérieur à l'objectif SCOT</p>
<p>1-2 Adapter la production de logements à la croissance démographique</p> <p>+13 000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035</p> <p>Croissance démographique annuelle attendue pour Biscarrosse : 240 hab./an. Objectif de « maitrise de la croissance démographique et résidentielle sur Biscarrosse »</p>	<p>Objectifs du PADD du PLU :</p> <p>Réduire la croissance exponentielle constatée entre 1999 et 2013</p> <p>« La commune de Biscarrosse s'est fixée pour objectifs intermédiaires prévisibles le seuil de 16 000 habitants à l'horizon de 2020 et de 18 000 habitants à l'horizon de 2030 pour approcher les 20 000 habitants en 2040, Soit un accroissement de 6 000 nouveaux résidents permanents en 25 ans »</p> <p>Soit environ soit entre 220 et 240 habitants / an.</p> <p>Un tiers de la croissance annuelle programmée sur l'ensemble du territoire du SCOT.</p>
<p>1-3 S'engager dans une stratégie économique volontariste pour permettre la création de 5000 emplois supplémentaires à l'horizon 2035</p> <p>Le SCOT recommande dans son PADD de bien identifier les gisements fonciers et d'évaluer leurs potentiels</p>	<p>« Les principaux parcs d'activités de la commune, gérés par la communauté de communes des Grands Lacs, souffrent de leur enclavement et de l'étroitesse des marges de manœuvre quant à leur évolution. Les réponses qui doivent être considérées, sont multiples et tiennent à la qualité des projets urbains et à l'organisation des déplacements. »</p>

1.4 Soutenir l'économie agricole et sylvicole	« D'une superficie totale de 251,5 ha, la zone A occupe une part très limitée du territoire communal et manifeste clairement la faible présence de l'activité agricole à Biscarrosse, mais n'en permet pas moins une réelle extension de celle-ci en prenant en compte un certain nombre de projets. »
1.5 Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité Objectif assigné à la commune de Biscarrosse : « réduire progressivement la part de l'hôtellerie de plein air et de veiller à conserver une part importante d'hébergements marchands.	Favoriser la diversification de l'offre commerciale et d'accueil destinée aux touristes • Envisager à terme la mutation de deux campings ne correspondant pas à la qualité d'accueil que la commune souhaite offrir aux touristes (« Latécoère » et « Plage Sud ») • Créer des équipements permettant le déroulement de manifestations culturelles et de loisirs avec des possibilités d'hébergement • À Biscarrosse Plage : - Développer l'hôtellerie dans le secteur de « Cugnes » avec balnéothérapie - Permettre l'implantation d'un centre de soins marins au Nord sur un site déjà prévu à la « Lette du Vivier »
1.6 Organiser le développement commercial et artisanal	Permettre l'évolution ou la reconversion des pôles commerciaux ou industriels périphériques dans le respect des compétences de la communauté de communes des Grands Lacs
Orientation 2 : Assurer un développement intégré, en lien avec les capacités d'accueil du territoire	
2.1 Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035 Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : HABITAT - 35% de consommation foncière par rapport à la décennie passée - Produire 600 logements (RP et RS sur une surface annuelle moyenne annuelle limitée à 42 ha Une moyenne de 14 logts/ha ECONOMIE - 6.5 ha par an supplémentaire à l'échelle du SCOT soit 130 ha en 20 ans. Surface maximale à urbaniser pour Biscarrosse : à l'horizon 2035 : 233 Ha.	Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : « La mobilisation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle représente au total 202,4 ha (dont 57% dédié à l'habitat) qui devraient être consommés dans les deux prochaines décennies (soit près de 10,1 ha par an). » Soit 115 ha environ dédiés à l'habitat et 87 ha dédiés à l'activité économiques Soit un objectif de modération du tiers en termes de consommation d'espace par rapport à la situation antérieure. En effet, toutes choses égales par ailleurs, dans l'hypothèse d'une poursuite du rythme d'urbanisation enregistré entre 2005 et 2015, la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers serait pour les des deux prochaines décennies de 324 ha (soit près de 16 ha par an). » HABITAT 115 ha dédié à l'habitat à l'échéance 2030 Soit 7.6 hectares par an. Une densité moyenne de 20 logts/ha environ Conclusion : 1/3 des logements prévus par le SCOT du Born seront produits sur la commune de Biscarrosse sur 18% des espaces dédiés à l'habitat du Born. ECONOMIE 87 ha dédiés aux activités à l'échéance 2030 (15 ans) Soit 5.8 ha par an supplémentaires NB : seules les zones 1AU sont comptabilisées au stade du PADD.
2.2 Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif » Les extensions urbaines devront être plus denses en veillant à optimiser l'usage du sol tout en s'inscrivant en accroche aux espaces urbains existants. Une attention particulière devra être portée à la préservation et à la valorisation des espaces publics, éléments fédérateurs.	Développer de nouveaux quartiers ayant comme principe la qualité de l'organisation urbaine (cohérence interne, connexion et complémentarité avec l'existant) L'ensemble des zones AU (habitat et activité) 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.

2.3 Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement, rendant le territoire plus attractif	Réorganiser les modalités de déplacement à l'échelle de la commune et à l'échelle des ensembles urbains (cartographie présente dans le PADD)
2.4 Renforcer l'offre en équipements et favoriser la mutualisation Renforcement des équipements sur la polarité de Biscarrosse	Programmer de nouveaux équipements correspondant aux besoins des futures populations et de l'organisation urbaine
2.5 Traduire les dispositions de la Loi Littoral Seuls les grands principes sont exposés dans le PADD, à savoir : - Réaliser les extensions de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement - Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage - Encadrer le développement des installations de loisirs et de tourisme - Préserver la « bande des 100 mètres » - Protéger les espaces naturels remarquables et les espaces boisés significatifs - Ménager des coupures d'urbanisation	Gérer l'identité paysagère de la commune par la limitation de l'étalement urbain, la qualité de l'organisation du bâti et la gestion des contacts avec les milieux naturels ou les paysages les plus remarquables <ul style="list-style-type: none"> • Associer milieux naturels et bâtis dans les projets urbains (porosité). • Pour le bourg de Biscarrosse, reformuler l'organisation de la ville en s'appuyant sur les programmes d'urbanisation dont les principaux seront maîtrisés par la Commune (opération centre-ville, ZAC de Lapuyade). • Limiter les projets d'urbanisation à proximité des « quartiers » anciens au cœur de la forêt (clairières) en application de la loi Littoral, mais y favoriser la réhabilitation du patrimoine ancien bâti • Proscrire le mitage de l'espace naturel et agricole par l'urbanisation en application de la loi Littoral : dans les quartiers, seules les « dents creuses » pourront encore être bâties • Veiller à la qualité des contacts entre urbanisation et milieux naturels d'intérêt (marais, lacs, lettres, cordons dunaires) • Créer des « coupures d'urbanisation » non bâties entre les grands espaces urbanisés de la commune en application de la loi Littoral
Orientation 3 : Ménager et valoriser les ressources naturelles du territoire	
3.1 Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité	Maintenir et/ou réhabiliter les grands corridors écologiques garants de la conservation de la richesse faunistique et floristique, la trame verte et bleue (cartographie présente dans le PADD)
3.2 Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions	Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression des patrimoines architecturaux, paysagers et naturels (mise en place des conditions de leur découverte et de leur appropriation) <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place les conditions de la découverte du marais et l'épanouissement de pratiques diverses dans le respect du milieu naturel • Développer et aménager des boucles locales de randonnée (pistes cyclables, sentiers thématiques, ...) • Valoriser des espaces touristiques et de détente par un travail sur le stationnement et la qualité des accès piétons aux sites • Conserver ou améliorer la qualité des perspectives sur les paysages emblématiques de la commune (océan, dunes, forêt, lacs, marais) et, plus particulièrement, le site inscrit des « Étangs landais Nord » et le Parc du Château • Proscrire la privatisation des accès au littoral ainsi qu'aux rives lacustres • Envisager la mutation à moyen terme de deux campings (« Latécoère » et « Plage Sud »)
3.3 Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCOT (prélèvements, rejets)	Développer une politique de gestion de l'eau sous tous ses aspects <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les abords des plans d'eau et des crastes afin de permettre l'infiltration des eaux de ruissellement et leur entretien. • Dans les opérations d'aménagement, prendre en compte l'intérêt des zones humides, notamment les fonctions hydrauliques (récupération des eaux pluviales, épuration, cœur de biodiversité), et prévoir des dispositions pour la limitation des eaux de ruissellement en application de la stratégie du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales du bourg de Biscarrosse. • Préserver les ressources en eau du sous-sol : <ul style="list-style-type: none"> - protéger les captages d'eau potable et leurs abords de toutes activités comportant des risques potentiels de pollution - prendre en compte la proximité de la nappe phréatique (proche de la surface du sol) dans les opérations d'aménagement du fait de sa vulnérabilité face aux pollutions (activité à risque, assainissement). • Préserver la qualité de l'eau des étangs en évitant le rejet direct des eaux de ruissellement dans ceux-ci.
3.4 Accompagner le Born dans la transition énergétique	Thématique transversale à toutes les orientations prises dans le PADD mais non traitée spécifiquement

3.5 Le PLU de BISCARROSSE 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^{er} 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 BISCARROSSE.

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 BISCARROSSE 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 (habitat et économie) à venir pour la commune de BISCARROSSE 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 BISCARROSSE sur les points suivants :

- La nécessité d'une réelle **gestion économe de l'espace et d'une lutte contre l'étalement urbain** imposant aux communes de fixer des objectifs en la matière. A son échelle le SCOT en cours d'élaboration encadrera cet enjeu essentiel ; orientations et prescriptions avec lesquels le PLU de BISCARROSSE devra être compatible ;
- La nécessité d'un **accueil démographique maîtrisé** nécessaire aux grands équilibres territoriaux du BORN ;
- La nécessité de mettre, 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, ZAC...). 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 ainsi qu'à l'échelle de la Communauté de Communes des Grands Lacs et du SCOT ;

- 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 reprises et précisées dans le cadre de l'élaboration du SCOT.

IV- DECISION DU COMITE SYNDICAL DU SCOT DU BORN

Compte tenu de l'objet de la délibération, Madame Virginie PELTIER ne prend pas part au vote.

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 PADD du 21 janvier 2016 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de BISCARROSSE en date du 27 septembre 2004 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (révision générale du Plan d'Occupation des Sols) ;

VU le courrier de la commune de BISCARROSSE du 22 juillet 2016 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 BISCARROSSE en date du 04 juillet 2016 ;

VU l'exposé quant au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de BISCARROSSE 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 à l'unanimité

ARTICLE 1 : d'approuver les conclusions portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de BISCARROSSE ;

ARTICLE 2 : de donner un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme de la commune de BISCARROSSE tel qu'arrêté par délibération du Conseil Municipal de BISCARROSSE du 04 juillet 2016, sous réserve d'une consommation de foncier économique cohérente avec les objectifs définis au niveau du SCOT et en respectant les équilibres en matière d'ouverture de zones d'activité économique par et au sein des deux communautés de communes des Grands Lacs et de Mimizan.

ARTICLE 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 BISCARROSSE.

2- Demande de dérogation de la commune de Biscarrosse au titre des articles L.142-4, L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme ;

I. RAPPELS ET CONTEXTE DE LA DEROGATION

	DEROGATION A L'OUVERTURE A L'URBANISATION
Fondement réglementaire	Articles, L.142-4, L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme
Lettre de saisine de la commune de Biscarrosse	Courrier réceptionné le 12 octobre 2016,
Date de réception par le Syndicat Mixte du Born	Le 12 octobre 2016
Délai de réponse	2 mois à compter de la saisine (l'avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de sa saisine)
Date Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	18 octobre 2016
Date limite dérogation	12 décembre 2016 L'avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. La dérogation doit être formulée après passage devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et avant l'approbation. En pratique, cette dérogation doit être présentée dans le dossier soumis à enquête publique.
Cadre de l'avis ou de la dérogation	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. (Article L.142-5 du CU).

II. ANALYSE TECHNIQUE DU SYNDICAT MIXTE AU TITRE DES ARTICLES L.142-5 et R.142-2 DU CODE DE L'URBANISME

1. La dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2

L'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme précise que « *dans les communes où un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) n'est pas applicable le SCOT du Born étant en cours d'élaboration en fin de phase de diagnostic*) : les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

Toutefois, l'article L.142-5 du même code indique « *qu'il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) 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. 143-16* » .

« *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* » (article L.142-5 du Code de l'Urbanisme).

2. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Par courrier du 13 octobre 2016, le SM SCOT du BORN, représenté par sa présidente, a sollicité l'avis de la CDPENAF au sujet du projet de PLU de Biscarrosse. La CDPENAF s'est réunie le 18 octobre 2016. Son avis est soumis au Comité Syndical : Madame la présidente fait état de l'avis favorable de la CDPENAF et des réserves formulées par la commission :

- Le dossier devra intégrer des clarifications concernant les données chiffrées relatives au nombre de logements prévus, à la densification et à la surface engagée par logement.
- L'occupation des zones d'activité fera l'objet d'un phasage, au moyen d'une OAP ou par utilisation de l'outil du zonage fermé.
- Des précisions seront apportées sur l'évolution des zones UD, notamment sur la justification de ce qui paraît être des extensions.
- Une solution alternative sera recherchée pour l'implantation du projet de centre de soins, pour éviter l'impact sur une zone humide particulièrement sensible sur le site de Lily.

3. Présentation du PLU

Extrait du rapport de présentation

« Commune du littoral landais, Biscarrosse a été fortement sollicitée par la pression urbaine au cours des dernières décennies. Ceci l'a fortement marqué dans un contexte de sensibilité naturelle et paysagère et pourrait entacher son image de station balnéaire qui est une composante forte de son identité.

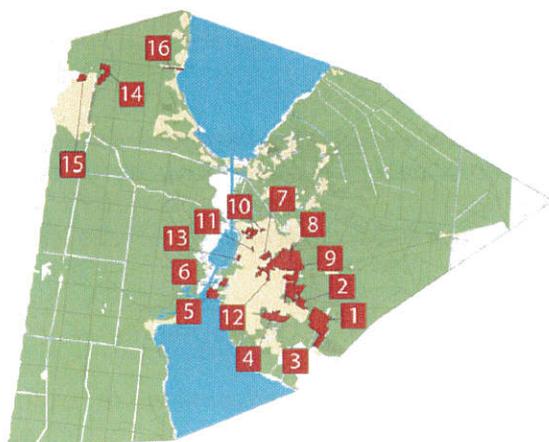
La municipalité a donc décidé, depuis plusieurs années, d'engager résolument une politique de maîtrise de son développement dans un souci de développement durable. Cela l'a notamment conduit à mettre en place des opérations volontaristes d'aménagement (dans le centre bourg de Biscarrosse, à Biscarrosse Plage, ou par la mise en place de la ZAC de « Lapuyade »...). L'élaboration du PLU est donc l'occasion d'établir le cadre réglementaire de référence pour mettre en cohérence ces différentes composantes de la politique municipale d'aménagement.

Bien entendu, celle-ci s'inscrit pleinement dans les perspectives de la loi « Engagement National pour l'Environnement » et dans le respect du cadre réglementaire qu'impose la loi Littoral.

Le principal enjeu pour la commune est donc de se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle de manière maîtrisée afin de protéger un territoire sensible et de ne pas dilapider les espaces constructibles dont elle dispose. »

III. ANALYSE PAR SECTEUR D'URBANISATION FAISANT L'OBJET D'UNE DEROGATION

1 - SITES CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT HORS RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE



Les 3 secteurs du centre ville (secteur 14 juillet, secteur voie nouvelle Nord et Secteur de Triscos ont été rajoutés à l'analyse (secteurs 17)

LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION: zones AU (habitat et activité)

Numéro secteur	Localisation	Superficie (ha)	Zonage PLU	OAP	Nombre de logements		Zonage du POS
					Mini	Maxi	
1	Route de Parentis	45	1AUXi et 1AUXc	Oui	/	/	/
2	Extension Nord Zone d'activités de Moutagnotte	20	1AUXi	Oui	/	/	/
3	Abords de l'aérodrome	10	1AUXa	Oui	/	/	/
4	Pastebuch	23,1 dont 17,5 destinés à l'habitat	1AU et 1AUXc	Oui	170	260	/
5	Latécoère	13,6	UE, UCh et UC	Oui	/	/	/
6	Lily	4,4	1AUS et Ner (1,3 ha)	Oui	/	/	/
7	Ancienne Scierie	4,16	1AU	Oui	100	120	/
8	ZAC Lapuyade	34,4	1AUZec1, 1AUZec2, 1AUZec3, 1AUZec4, 1AUZep,	Oui	450	450	/
9	ZAC Lapuyade 2	40,5	2 AU	Oui	Pas de capacité d'accueil	/	/
10	Piroulet	4,5	1AU	Oui	45	65	/
11	Allée des capucines	1,53	1AU	Oui	15	20	/
12	Avenue Voltaire	1,5	1AU	Oui	15	20	/
13	Allée des Bécassines	1,53	1AU	Oui	15	20	/
14	Cugnes	15,5	1AU	Oui	230	230	/
15	Lettes de Vivier (Etablissement soins Marins)	4,5	1AUT et Ner	Oui	10 000m ² de surface de planchers et 120 unités d'hébergement		/
16	Allée des pins (régularisation réglementaire)	2,10	1AUa	Oui	14	14	/
17 (A)	Secteur 14 juillet	10	1AUC	Oui	350	350	/
17 (B)	Voie Nouvelle Nord	1,5	1AUC	Oui	60	60	/
17 (C)	Secteur Triscos	5	1AUC et UB	Oui	130	130	/

Éléments méthodologiques :

L'urbanisation envisagée ...	Secteurs ouverts à l'urbanisation (1 à 17)	
	OUI	NON
<i>Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers</i>		X
<i>Ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques</i>		X
<i>Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace</i>		X
<i>Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements</i>		X
<i>Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services</i>		X

IV- DECISION DU COMITE SYNDICAL DU SCOT DU BORN

Compte tenu de l'objet de la délibération, Madame Virginie PELTIER ne prend pas part au vote.

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 la délibération du Conseil Municipal de la commune de BISCARROSSE en date du 27 septembre 2004 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (révision générale du Plan d'Occupation des Sols) ;

VU les Articles L.142-4, L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme ;

VU le courrier de la commune de BISCARROSSE du 12 octobre 2016 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 BISCARROSSE en date du 04 juillet 2016 ;

VU l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers réunie le 18 octobre 2016 ;

Le Comité Syndical du SCOT du BORN, à l'unanimité :

ARTICLE 1 :

- Estime que la dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme peut être accordée compte tenu que l'urbanisation envisagée par le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal de BISCARROSSE en date du 04 juillet 2016 :
 - Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - Ne nuit pas 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 ;
 - Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

ARTICLE 2 :

- Autorise la commune de BISCARROSSE à déroger à l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme, conformément aux articles L.142-5 et R.142-2 du même code, dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal de BISCARROSSE en date du 04 juillet 2016

ARTICLE 3 :

- Charge Madame la Présidente du Syndicat Mixte SCOT du BORN de transmettre copie de la présente délibération à Monsieur le Maire de la commune de BISCARROSSE.

3- Modification des modalités de règlement et des délais de réalisation du marché relatif à l'élaboration du SCOT du BORN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code des Marchés Publics,

VU la délibération en date du 20 novembre 2012 prescrivant l'élaboration du SCOT du BORN,

Vu la délibération en date du 17 juillet 2013 autorisant Madame la Présidente à signer le marché,

Vu l'acte d'engagement du marché n° 2013/01 signé par les représentants de CITADIA Conseil le 12 juin 2013 et par la Présidente du SM SCOT du BORN le 12 août 2013,

VU les ordres de service de notification et du commencement des études en date du 03 septembre 2013 attribuant le marché concernant l'élaboration du SCOT du BORN au titulaire du marché CITADIA pour un montant total de 192 950 €HT,

CONSIDERANT les différentes pièces du marché, à savoir l'Acte d'engagement, le Cahier des Clauses Administratives Particulières, le Cahier des Clauses Techniques Particulières, le Règlement de Consultation,

CONSIDERANT la volonté du Comité Syndical de modifier les modalités de règlement du titulaire du marché et de prolonger la durée du marché pour les raisons suivantes :

- Nouvelles dispositions réglementaires (loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), ...),
- Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et traduction de la Trame Verte et Bleue,
- Nécessité de traduire la loi Littoral dans les futurs documents de planification.

Le Comité syndical, DECIDE à l'unanimité :

Article 1 :

De modifier l'article 11-2-2 du Cahier des Clauses administratives Particulières relatif aux conditions de rémunération du titulaire du marché en charge de l'élaboration du SCOT du BORN comme suit :

La prestation fournie par le(s) titulaire(s) du marché retenu pour la présente mission sera réglée après validation du Comité Syndical selon les modalités suivantes et aux phases suivantes :

Etapes	Pourcentages
<i>Au terme du rendu du diagnostic (état initial de l'environnement compris)</i>	15%
<i>Au terme du rendu du PADD</i>	25%
<i>A l'arrêt de projet avant l'enquête publique</i>	40%
<i>Après l'approbation du SCOT</i>	20%
TOTAL	100%

Le montant du marché initial reste inchangé.

Article 2 :

De prolonger les délais d'exécution du marché conformément à l'article 7.1 et 7.2 du Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) jusqu'au 31 décembre 2017 compte tenu de l'état d'avancement du SCOT, des nouvelles dispositions réglementaires (ALUR, ...), de la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 24 décembre 2015, et la traduction de la Trame Verte et Bleue, et de la nécessité de traduire la loi Littoral dans les futurs documents de planification,

Article 3 :

D'autoriser Madame la présidente à signer l'avenant 1 au marché 2013/01 annexé à la présente délibération

4- Questions diverses

M. Jean-Jacques CAPDEPUY fait part au comité syndical de projets d'extension de campings implantés à Sainte-Eulalie-en-Born. Avant d'envisager une éventuelle modification du PLU de la commune visant à autoriser ces extensions, il interroge la Présidente sur les orientations prises dans le cadre de l'élaboration du SCOT concernant l'hôtellerie de plein^[TD1] air.

Virginie PELTIER indique que ce sujet a été abordé le 17 octobre lors des ateliers consacrés au DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCOT. Elle invite M. Capdepuy à prendre connaissance du diaporama diffusé en séance : un volet entier est consacré à l'hôtellerie de Plein Air (diaporama accessible dans l'espace document/Phase DOO du site www.scotduborn.com). Ce document fait état de la part très significative que représente déjà ce secteur localement : 36 % du nombre d'emplacements du département des Landes. Elle attire également son attention sur la forte consommation foncière liée à cette activité sur le périmètre du SCOT : 50 Ha entre 2002 et 2016, les terrains consommés se situant le plus souvent dans les secteurs à forte valeur écologique et paysagère, notamment sur les rives des lacs.

Elle rappelle les termes du PADD débattu le 21 janvier 2016, et notamment le point 1-5 :

« 1-5- Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité :

Le tourisme est le principal secteur économique du territoire. Les capacités d'accueil, notamment dans l'hôtellerie de plein air sont très importantes et de nombreuses activités dépendent de la fréquentation touristique du territoire. Le tourisme, principalement estival, est présent à la fois sur le littoral océanique (Biscarrosse-Plage et Mimizan-Plage), sur les rives des lacs (ensemble des communes littorales), ainsi que, dans une moindre mesure, sur les communes rurales et forestières. Si l'économie touristique s'est développée « naturellement » après les programmes de la MIACA dans les années 60, elle est en perpétuelle évolution, notamment pour répondre aux attentes de la clientèle. Dans le cadre du SCOT, il est proposé de clarifier l'organisation de l'offre touristique en veillant à :

► Spécialiser le développement touristique du Born et renforcer les complémentarités entre littoral et rétro-littoral

Les stations de Biscarrosse, Mimizan et de Sanguinet doivent faire l'objet d'une diversification. L'objectif, pour Biscarrosse, sera de réduire progressivement la part de l'hôtellerie de plein air et de veiller à conserver une part importante d'hébergements marchands. Pour Mimizan, l'objectif sera de conforter sa place de station balnéaire familiale, en s'ouvrant à une clientèle sportive par l'intermédiaire d'équipements et de capacités d'accueil adaptés. Enfin, pour les autres communes, l'objectif sera de développer des équipements et des capacités d'hébergements orientés sur le tourisme vert, sportif, familial, patrimonial et de découverte. »

Lors des ateliers DOO du 17 octobre, une première formulation a été proposée pour traduire l'orientation du PADD :

« **Encadrer le développement touristique des communes littorales**

- Conditionner l'évolution des campings à des opérations de démolition/reconstruction à l'intérieur des périmètres existants et interdire l'extension des campings
- Interdire l'aménagement de nouveaux campings sauf dans le cas d'une délocalisation d'un camping existant sans augmentation de la capacité initiale »

Virginie PELTIER rappelle que le comité syndical devra se prononcer sur ce sujet comme sur tous ceux qui ont été abordés lors des ateliers et que des amendements pourront être proposés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18 h 00.

La Présidente,



Virginie PELTIER