



MODIFICATIONS SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU BORN

RÉUNION PUBLIQUE

3 DÉCEMBRE 2024

SOMMAIRE



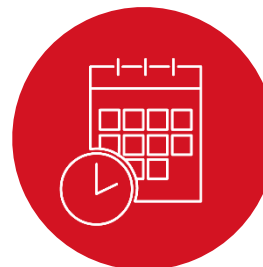
01 | Le SCoT du Born ?



03 | Zoom sur la modification économique



02 | Pourquoi faire évoluer le SCoT du Born ?



04 | Zoom sur la modification volet économique



05 | Le calendrier et les prochaines étapes

01

Le SCoT du Born

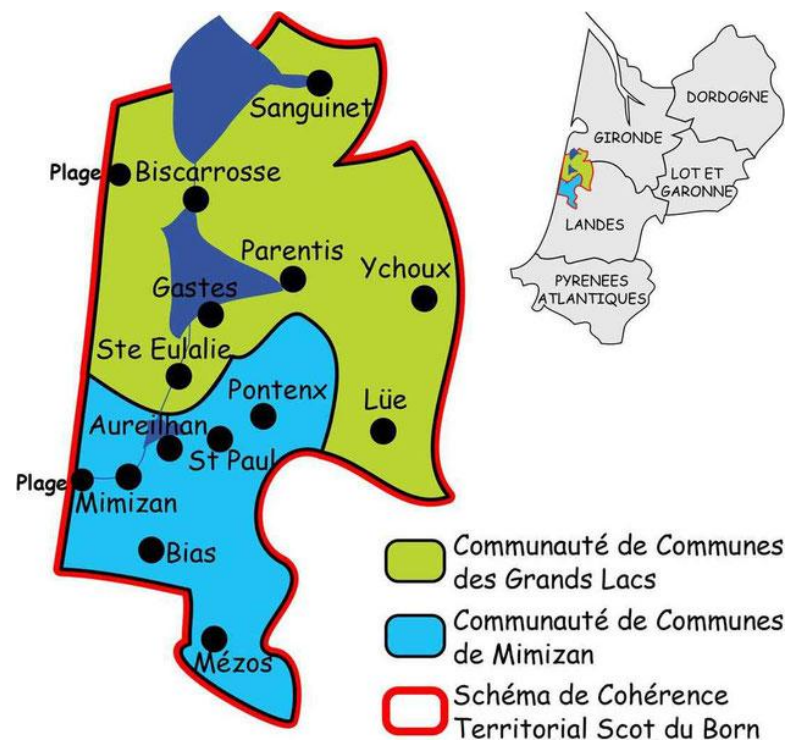
UN SCOT APPROUVÉ EN 2020

Le SCoT du Born a été approuvé le 20 février 2020 et est exécutoire depuis le 15 septembre 2020.

UN SCOT EN COURS DE RÉVISION

Par délibération en date du 14 décembre 2023, le comité syndical du SCoT du Born a prescrit la mise en révision du SCoT.

➤ DEUX MODIFICATIONS LANCÉES CONCOMITAMMENT



02

Pourquoi faire évoluer le SCoT du Born ?

LE SCOT N'EST PAS UN DOCUMENT IMMuable

Le SCoT est un document d'orientation stratégique d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui a vocation à s'adapter aux besoins évolutifs du territoire. Plusieurs procédures d'évolution sont prévues par le Code de l'urbanisme en fonction du contenu des évolutions envisagées.

Le SCoT peut en effet faire l'objet d'une révision générale, d'une modification ou d'une modification simplifiée.

2 MODIFICATIONS CONCOMITANTES

Dans le cas présent, le Syndicat Mixte du SCoT du Born souhaite engager :

- *Une procédure de modification sur le volet économique pour intégrer deux secteurs économiques (Biscarrosse et Mimizan) comme village économique au sens de la loi Littoral et ajuster le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial ;*
- *Une procédure de modification sur l'intégration du secteur habitat « Larrigade » à Biscarrosse comme village au sens de la loi Littoral et adapter l'iconographie de la loi Littoral.*

03

Zoom sur la modification volet économique

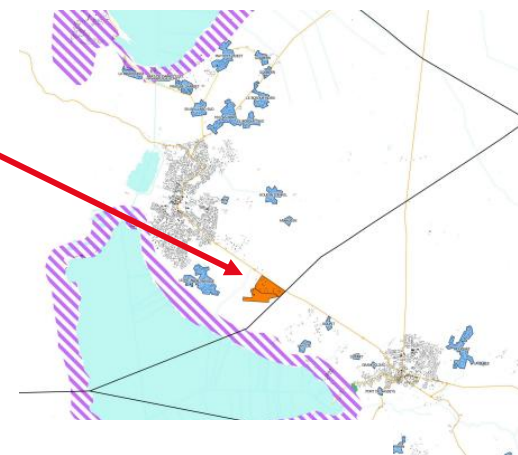
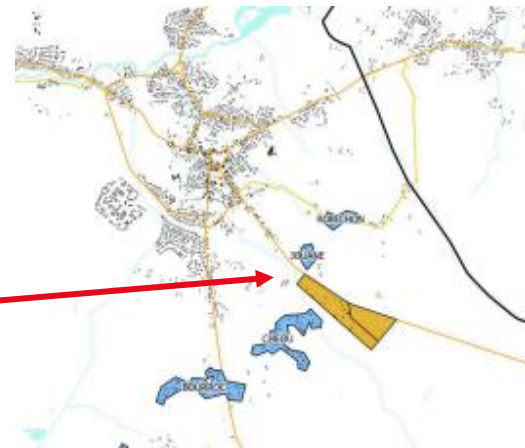
POURQUOI CETTE MODIFICATION

Reconnaitre deux zones d'activités existantes au titre de la loi littoral, actuellement inscrites dans le SCoT comme espaces urbanisés (car répondant aux critères du SCoT)

- La **zone d'activités du Born à Mimizan** comportant de nombreuses constructions pour des activités artisanales, industrielles, de services, négoce et des habitations (pour la partie de l'ancienne ZAE les habitations étant autorisées, il y a plus de 40 ans).
- Le **secteur de l'aérodrome localisé au sud-est de l'agglomération de Biscarrosse** qui correspond à une zone mixte mêlant habitat, commerces et activités de services ainsi que de l'industrie en plus d'infrastructures liées à l'aérodrome.

Préciser la réglementation des commerces existants

Extraits de l'annexe 1.12 du DOO du SCoT du Born identifiant les potentiels espaces « dits urbanisés »



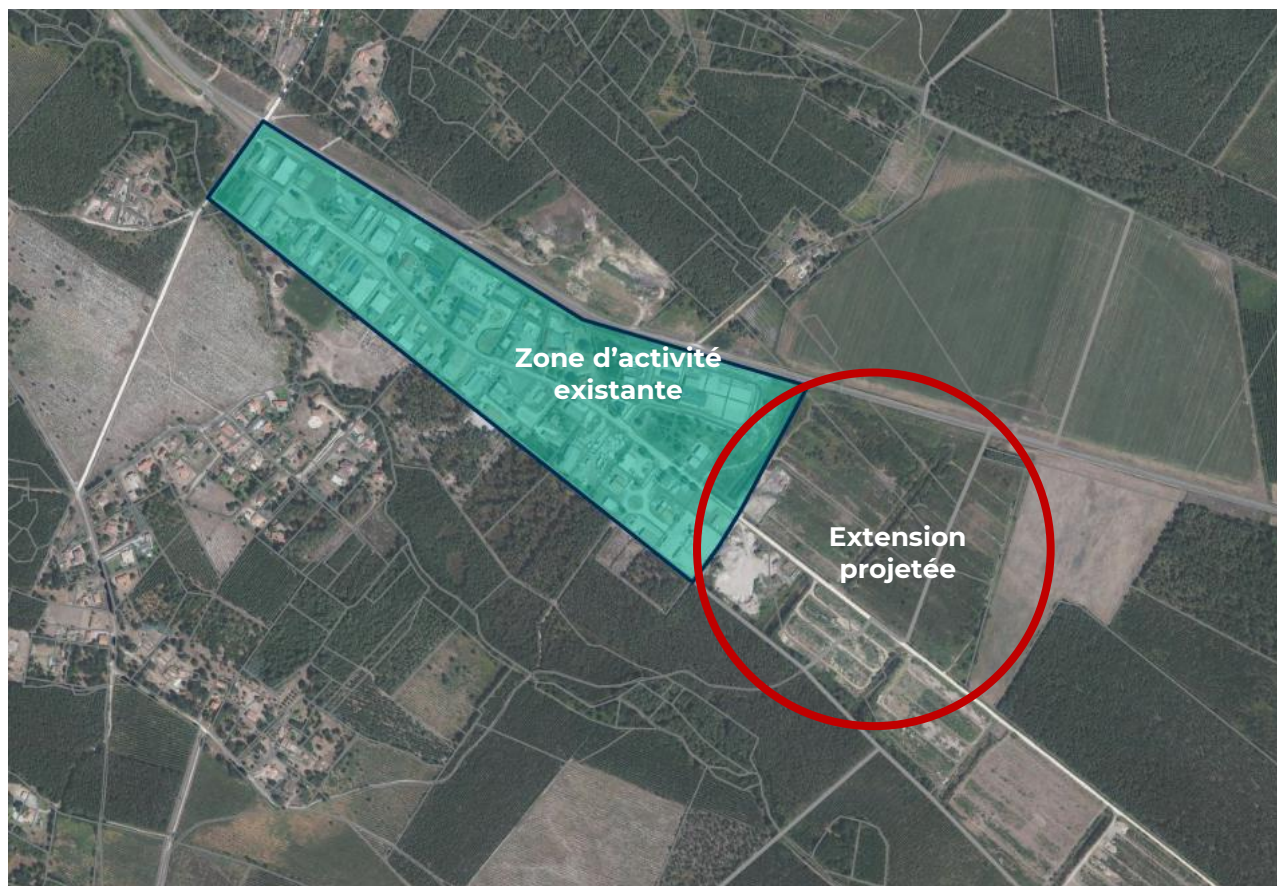
Légende

Espaces urbains constitués (hors agglo et villages et en dehors des Espaces Proches du Rivage)

- Secteur présentant plus de 10 logements et plus de 5 Log/ha
- Secteur présentant plus de 100 logements et moins 5 logements/par ha
- Etablissements d'hôtellerie de plein air situés en continuité des agglos et villages
- Secteur présentant plus de 30 constructions dans les zones d'activités "hors bourgs"
- Espaces bâtis des aérodromes et installations nécessaires à la sécurité aérienne
- Espaces Proches du Rivage
- Espaces Proches du Rivage

- LE SITE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DU BORN À MIMIZAN

Localisation :



▲ Cartographie du développement économique prévu à terme sur le site de la ZAE du Born

- **LE SITE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DU BORN À MIMIZAN**

Contexte :

- La **reconnaissance de l'existence de longue date de cette Zone d'Activité** et de son caractère urbanisé, qui jusqu'à présent ne pouvait être légitimée empêchant toute évolution, y compris de l'existant.
- La **poursuite de l'extension du parc d'activités du Born est primordiale pour l'attractivité du territoire**, le développement économique et l'implantation d'entreprises doivent permettre de renforcer la création d'emplois et rapprocher le lieu de travail du lieu de vie pour limiter les déplacements. Ce site est particulièrement stratégique : foncier maîtrisé par la CC, obtention des autorisations environnementales (autorisation de défrichement). Ce parc est éloigné de zones d'habitation, ce qui limite l'impact en matière de nuisances éventuelles (bruit, odeurs, flux routier...).
- **Le parc d'activités du Born dans son ensemble (y compris la réserve foncière) est identifié dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT actuel** en tant que pôle économique structurant et également comme « secteur présentant plus de 30 constructions dans les zones d'activités hors bourgs » dans le volet loi littoral du Schéma de Cohérence Territoriale du Born.
- Prise en **compte des enjeux environnementaux** :
 - L'intégration paysagère des constructions.
 - L'exposition des biens et des populations au risque feux de forêt (enjeu fort) et au risque d'inondations par remontées de nappes.

- LE SITE DU VILLAGE ÉCONOMIQUE AÉRONAUTIQUE À BISCARROSSE

Localisation :



▲ Photo aérienne du site
aéronautique de Biscarrosse et
son environnement proche

▪ LE SITE DU VILLAGE ÉCONOMIQUE AÉRONAUTIQUE À BISCARROSSE

Contexte :

- La **reconnaissance de l'existence de cette Zone d'Activité et du lotissement associé** et de son caractère urbanisé, qui jusqu'à présent ne pouvait être légitimée empêchant toute évolution, y compris de l'existant, au regard de la rédaction de la loi Littoral.
- **Renforcer et développer ce site comme un centre d'innovation** focalisé sur l'aviation du futur, intégrant des technologies à la fois novatrices et durables.
- S'inscrire dans une démarche de **développement durable**, avec pour objectif de créer une pépinière d'entreprises spécialisées dans l'aviation du futur.
- S'appuyer sur **l'étude opérationnelle de développement** de la filière aéronautique des Grands Lacs et de ses infrastructures lancées par la collectivité afin de mener des réflexions sur le devenir du site.
- Prise en **compte des enjeux environnementaux** :
 - L'intégration paysagère des constructions.
 - L'exposition des biens et des populations au risque feux de forêt (enjeu fort) et au risque d'inondations par remontées de nappes.

▪ *RAPPEL DES CRITERES POUR QUALIFIER UN VILLAGE AU SENS DU SCOT DU BORN*

Les zones d'activités

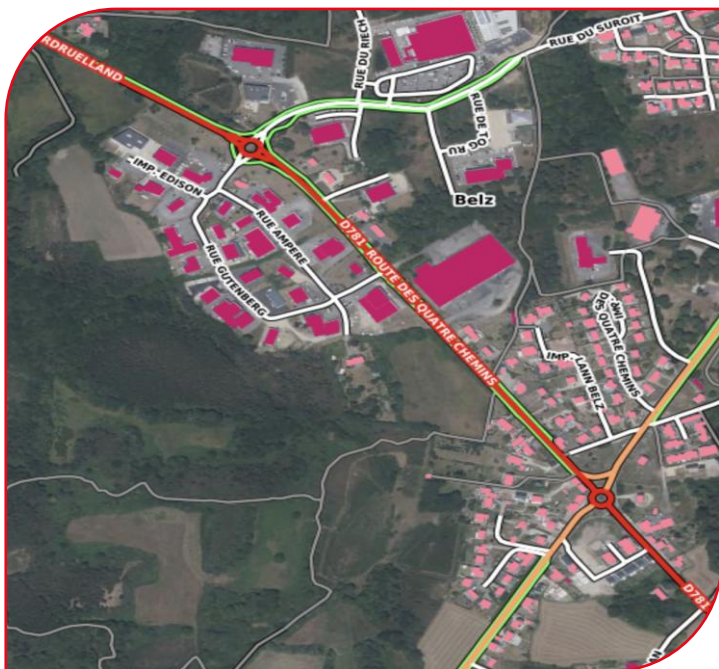
Afin qu'une zone d'activités soit considérée comme étant une agglomération et puisse ainsi prétendre à une extension, l'espace en question doit répondre aux trois critères suivants (CAA de Nantes, 11 mars 2015, C. de la Trinité-Sur-Mer, n°10NT00154) :

- la présence de plus de quarante constructions,
- l'espace doit assurer une mixité des fonctions : industrielles, artisanales et tertiaires.
- l'espace doit être constitué de voie d'accès internes.

Sans l'un de ces critères, l'espace étudié ne peut être considéré comme une agglomération et ne peut ainsi pas s'étendre.

➤ Des critères fixés par le SCoT plus sévères que la jurisprudence

▪ EXEMPLE DE JURISPRUDENCE



CAA de Nantes, 4 mai 2010, Commune de Belz, n°09NT01343

CRITÈRES :

- Ensemble d'une cinquantaine de constructions (usage habitation – industriel OU commercial) ;
- Au croisement de deux voies publiques.



CAA de Nantes, 25 mars 2011, Commune de la Trinité-sur-Mer, n°10NT00154

CRITÈRES :

- Environ 40 constructions (bâtiments industriels + quelques habitations) ;
- Réseau de voies internes ;
- Densité significative.

EVOLUTIONS APPORTÉES AU SCOT

- *La modification de la partie « 2.3 Identification des formes urbaines » du rapport de présentation (justification des choix)*
- *La prescription #P51 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) afin d'introduire la notion de village économique*
- *La cartographie des « espaces proches du rivage, agglomérations, villages et coupures d'urbanisation » issue des annexes 1.11 à 1.16 (loi Littoral) du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)*
- *La cartographie des « espaces urbains constitués autre que les agglomérations et villages, et situés en dehors des espaces proches du rivage » issue des annexes 1.11 à 1.16 (loi Littoral) du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)*
- *La cartographie des « secteurs sur lesquels une capacité de densification ou de mutation doit être réalisée dans le cadre des PLU/PLUi » issue des annexes 1.7 (loi Littoral) du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)*
- *La prescription #P.24 du DAAC afin d'amener de la souplesse et notamment permettre aux commerces existants souhaitant se moderniser de s'agrandir*

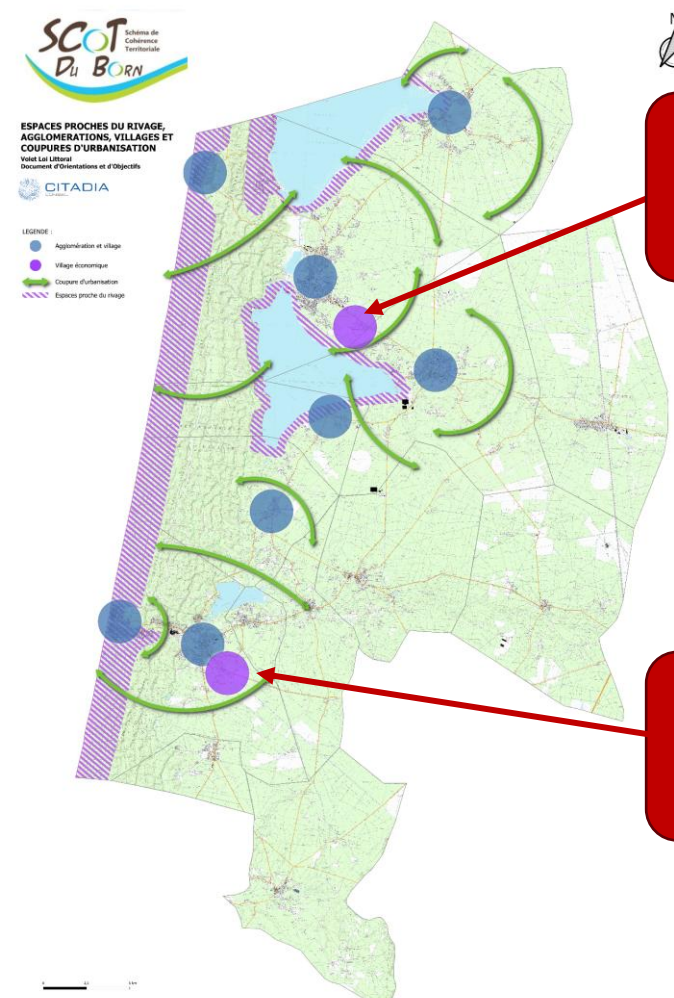
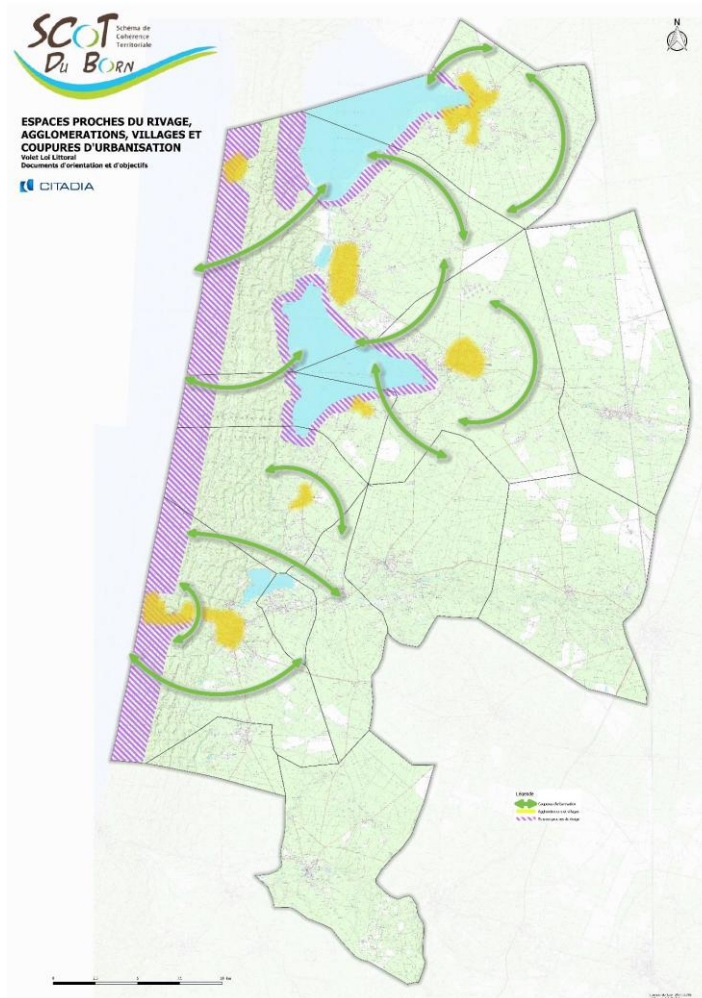
EVOLUTIONS APPORTÉES AU SCOT

Les zones d'activités

Afin qu'une zone d'activités soit considérée comme étant une agglomération **ou un village économique au sens du SCOT du Born** et puisse ainsi prétendre à une extension, l'espace en question doit répondre aux trois critères suivants **(CAA de Nantes, 11 mars 2015, C. de la Trinité-Sur-Mer, n°10NT00154)** :

- ~~• la présence de plus de quarante constructions,~~
- ~~• l'espace doit assurer une mixité des fonctions : industrielles, artisanales et tertiaires.~~
- ~~• l'espace doit être constitué de voie d'accès internes.~~
- Un nombre de construction significatifs avec un minimum de 40 constructions ;
- Une organisation dense et une structuration de ces constructions autour des voies de desserte interne ;
- La présence de bâtiments industriels et/ou commerciaux ou abritant des activités de service ainsi que des bâtiments d'habitation.

Sans l'un de ces critères, l'espace étudié ne peut être considéré comme une agglomération **ou un village économique** et ne peut ainsi pas s'étendre.

EVOLUTIONS APPORTÉES AU SCOT

Identification du village aéronautique comme : village économique

Identification de la ZAE du Born comme : village économique

Modification de la carte « Espaces proches du rivage, agglomérations, villages et coupures d'urbanisation »

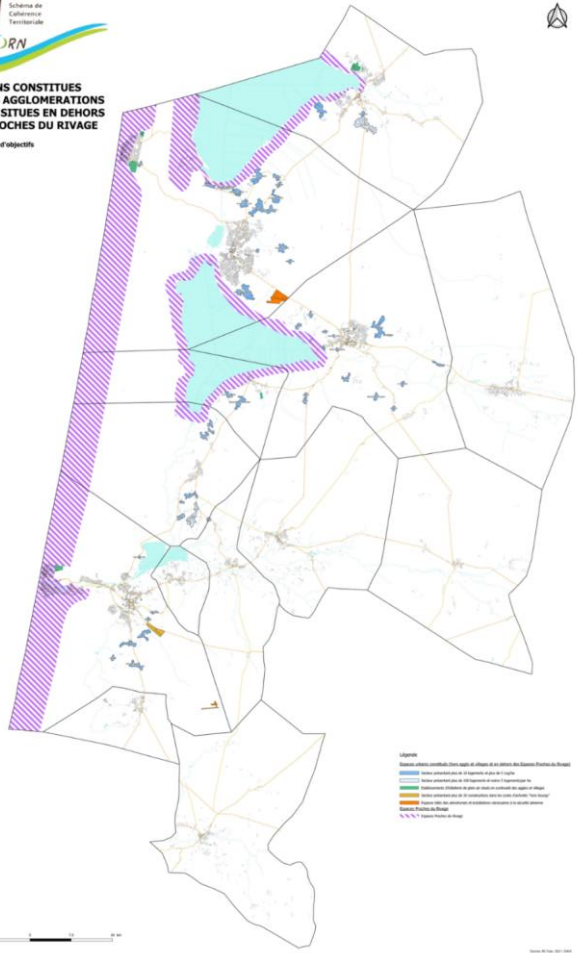
EVOLUTIONS APPORTÉES AU SCOT

SCOT Du BORN
Schéma de Cohérence Territoriale

ESPACES URBAINS CONSTITUÉS AUTRES QUE LES AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES, ET SITUÉS EN DEHORS DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Volet Loi Littoral
Document d'Orientation et d'Objectifs

CITADIA

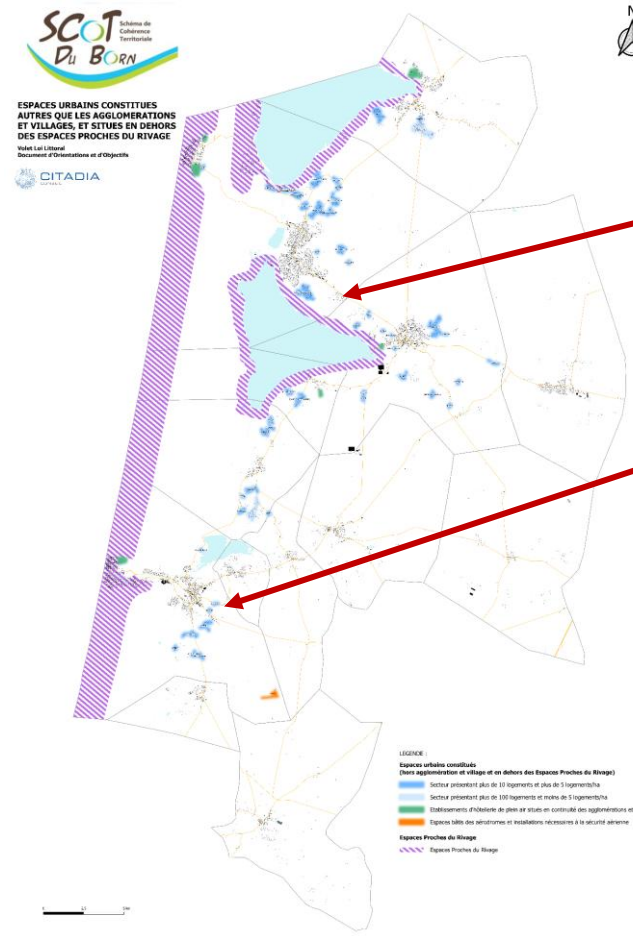


SCOT Du BORN
Schéma de Cohérence Territoriale

ESPACES URBAINS CONSTITUÉS AUTRES QUE LES AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES, ET SITUÉS EN DEHORS DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Volet Loi Littoral
Document d'Orientation et d'Objectifs

CITADIA



Suppression du site
aéronautique
comme : *Espaces
bâtis des
aérodromes et
installations
nécessaires à la
sécurité aérienne*

Suppression de la ZAE
du Born comme :
*Secteur présentant
plus de 30
constructions dans les
zonages d'activités
« hors bourgs »*

Suppression de la
légende :
*Secteur présentant
plus de 30
constructions dans les
zones d'activités « hors
bourg »*

Modification de la
représentation
graphique

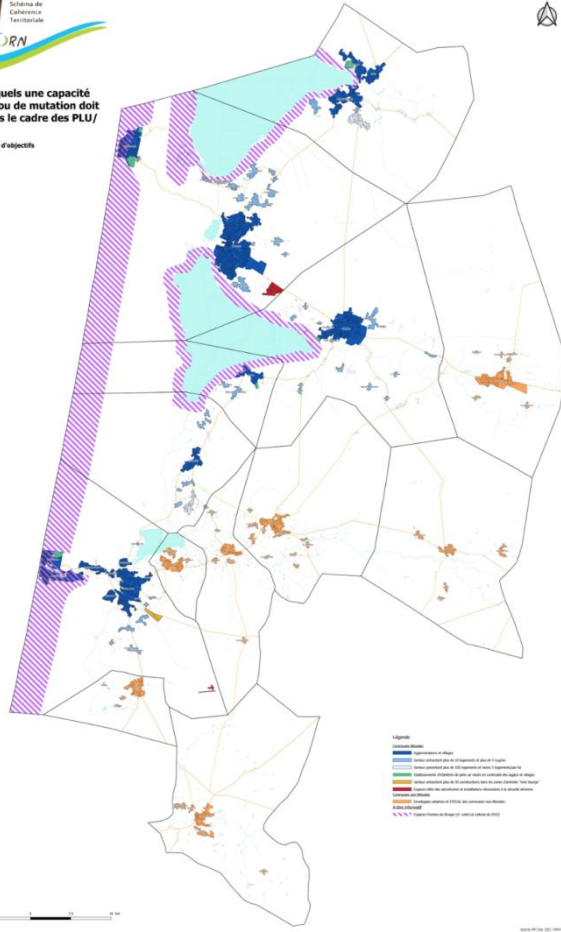
Modification de la carte « Espaces urbains constitués autres que les agglomérations et villages, et situés en dehors des espaces proches du rivage »

EVOLUTIONS APPORTÉES AU SCOT

SCOT Du BORN
Schéma de Cohérence Territoriale

Secteurs sur lesquels une capacité de densification ou de mutation doit être réalisée dans le cadre des PLU/PLUi.

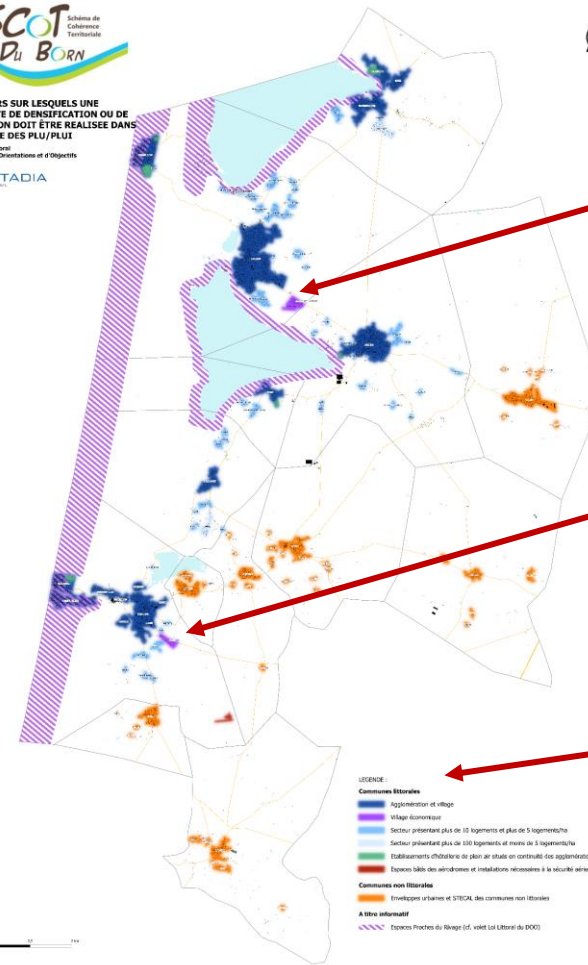
Documents d'orientation et d'objectifs
CITADIA



SCOT Du BORN
Schéma de Cohérence Territoriale

SECTEURS SUR LESQUELS UNE CAPACITE DE DENSIFICATION OU DE MUTATION DOIT ÊTRE REALISEE DANS LE CADRE DES PLU/PLUi

Volet Lot Littoral
Document d'Orientation et d'Objectifs
CITADIA



Classement du site aéronautique en village économique

Classement de la ZA du Born en village économique

catégorie « village économique »

Suppression de la légende :

Secteur présentant plus de 30 constructions dans les zones d'activités « hors bourg »

Modification de la représentation

Modification de la carte des « Secteurs sur lesquels une capacité de densification ou de mutation doit être réalisée dans le cadre des PLU/PLUi »

ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU SCOT

P.51. Réaliser les extensions de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants

Les extensions de l'urbanisation ne pourront être réalisées que dans la continuité des agglomérations et villages existants. Sur le territoire du Born, les agglomérations et villages existants sont cartographiés sur une carte spécifique (cf. annexe 1.11).

Sont considérés comme des villages et agglomérations, les bourgs de Mimizan, Sainte Eulalie en Born, Gastes, Parentis en Born, Biscarrosse, Sanguinet, ainsi que les bourgs littoraux de Biscarrosse et Mimizan.

Sont considérés comme des villages économiques, la ZAE du Born à Mimizan et le village aéronautique de Biscarrosse. Au sein de ces villages dédiés aux activités économiques, les nouvelles habitations sont interdites, hormis la densification des lotissements existants.

Lors de l'élaboration de leur PLUi/PLU, les collectivités délimiteront les contours des villages et agglomérations en argumentant leurs choix. L'annexe 1.11 est schématique, elle ne délimite pas les entités « à la parcelle ».

EVOLUTIONS APPORTÉES AU SCOT

P.24. Proposer des zones préférentielles d'implantation, en lien avec la surface de vente des commerces

Fonction commerciale	Secteurs géographiques	Aménagement commercial autorisé
Structurante	Centre-ville de Biscarrosse et de Mimizan	Au sein des espaces urbanisés, toutes surfaces et toutes destinations dès lors que les activités ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations
	SIP* Biscarrosse 1 (Laouadie) SIP Biscarrosse 2 (Lyautey) SIP Biscarrosse 3 (La Montagnotte) SIP Mimizan 1 (avenue de Bordeaux) SIP Mimizan 2 (route de Baleste) SIP Mimizan 3 (ZAE du Born route d'Es-cource)	Surfaces de vente à privilégier : de 300 à 1000m ² dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (plan d'aménagement cohérent) Surfaces de vente autorisées ponctuellement : plus de 1000m ² Surfaces de vente inférieures à 300m ² à éviter sur les Secteurs d'Implantation Périphérique de manière à ne pas concurrencer les centres-villes
Intermédiaire	Centre-ville de Sanguinet / Parentis en Born / Biscarrosse Plage et Mimizan Plage	Surfaces de vente à privilégier : inférieures à 300m ² Surfaces de vente autorisées ponctuellement sous réserve d'une bonne accessibilité et d'une intégration de qualité : plus de 300m ²
De proximité	Pontenx Les Forges / Ychoux	Surfaces de vente à privilégier : inférieures à 300m ² Surfaces de vente autorisées ponctuellement sous réserve d'une bonne accessibilité et d'une intégration de qualité : de 300m ² à 600m ²
	Autres communes	Seules surfaces de vente autorisées : inférieures à 150m ² , supérieures uniquement si en lien avec une activité artisanale sur site

La condition de seuil de surface de vente pourra ne pas s'appliquer, après accord du SCoT du Borr dans le cas du maintien d'une activité déjà existante, qui souhaiterait se restructurer, se moderniser ou s'agrandir (y compris démolition / reconstruction), sous réserve :

- que le projet soit dans le tissu urbain existant et ne constitue pas une implantation isolée,
- qu'il soit compatible avec les objectifs de sobriété foncière appliqués à la commune,
- que le traitement paysager et architectural du projet présenté pour avis soit compatible avec les prescriptions du DOO,
- que l'extension n'augmente pas la surface de vente de plus de 60% par rapport à la surface existante au moment de la demande et que le projet soit limité à une seule extension.

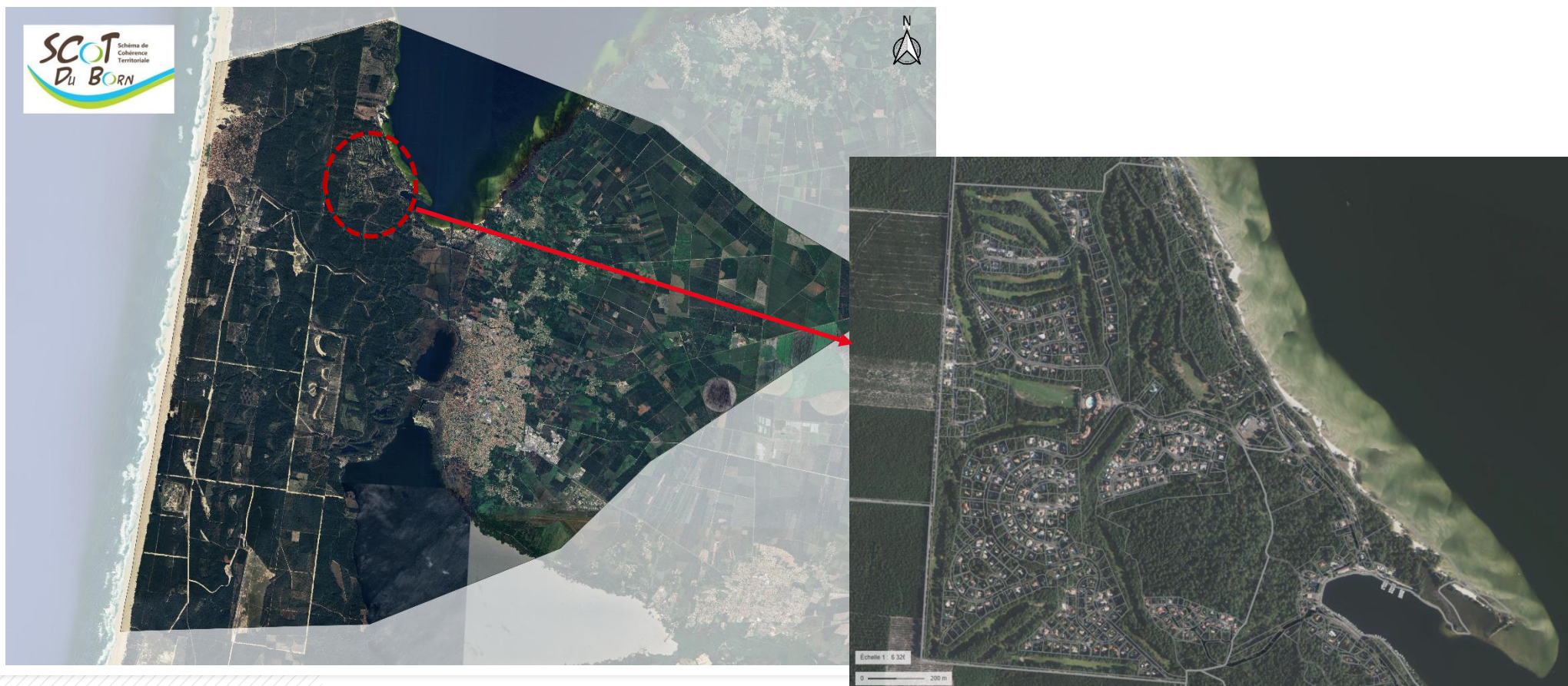
04

Zoom sur la modification volet habitat

POURQUOI CETTE MODIFICATION

- Identifier le quartier de « Larrigade » à Biscarrosse comme un village à l'extension encadrée au sens de la loi Littoral et donc

LOCALISATION



Contexte :

- Une urbanisation du secteur, situé à environ 6km de Biscarrosse plage et 8km du centre de Biscarrosse, ayant débuté dans les années 90.
- Environ 350 logements sur 7 lotissements ont été réalisés depuis pour une superficie totale de 55 hectares.
- Une présence à l'année : environ 2 000 personnes dont plus de 300 en hiver.
- Le secteur est **dûment équipé et raccordé à l'ensemble des réseaux urbains habituels**. Il est ouvert à la circulation publique via un réseau viaire de taille importante (8,5 km), très bien équipé (250 lampadaires), dotés de nombreux espaces végétalisés communs entretenus par la collectivité sur le pourtour duquel sont édifiées les constructions. De plus, tous les réseaux sont enterrés : moyenne et basse tension, éclairage public, télécoms (cuivre et fibre), adduction d'eau potable, eau brute.
- Il est en outre **un pôle de passage et d'activité du fait de la présence du Golf de BISCARROSSE et des aménagements qui lui sont attachés** (restaurant, club house, résidences touristiques, centre d'activités et de bien-être). A noter également que plusieurs professions médicales et autres prestataires de services y ont établi leurs lieux d'activités.
- Un secteur qui répond **aux critères qualitatifs de « village » au sens de la loi littoral et définis par le SCoT** mais également par la jurisprudence.
- Un périmètre comme l'ensemble du quartier est largement considéré comme **une zone artificialisée au sens de l'OCS Nouvelle Aquitaine** qui sert de base pour la déclinaison de l'objectif ZAN à l'échelle régionale.

Modification :

- *Il est important de souligner **qu'une nouvelle catégorie de village sera créée afin d'encadrer le développement de ce secteur : « village à extension encadrée ».***
- *Cette nouvelle catégorie tient compte **des enjeux environnementaux et de la volonté du SCOT de limiter l'extension de l'urbanisation en dehors des agglomérations et villages les plus importants.** Ce choix permet d'encadrer un développement mesuré respectant les critères énoncés par le SCoT dans sa prescription #51.*

Afin de prendre en compte les éléments cités précédemment, il est nécessaire de faire évoluer le SCoT qui n'identifie pas actuellement le secteur urbain de « Larrigade » comme un village au sens de la loi Littoral.

Le PLU viendra préciser les limites de ce secteur et leur extension sur la base des critères définis par le SCoT.

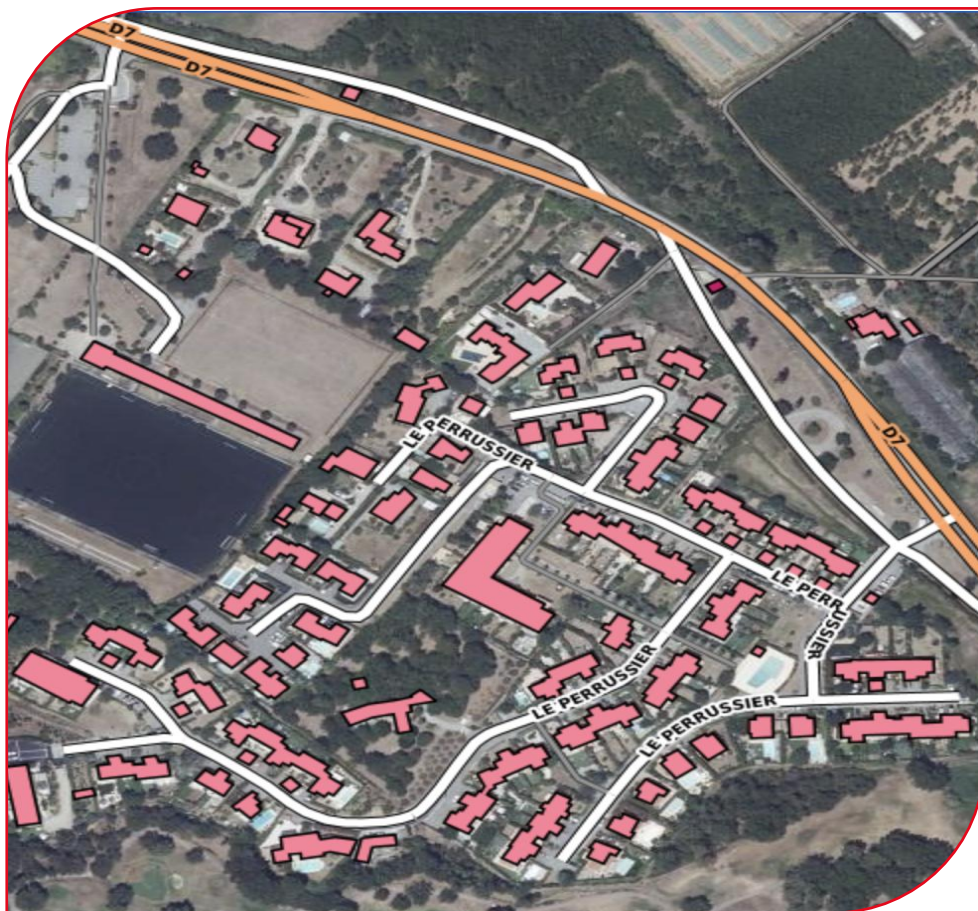
▪ *RAPPEL DES CRITERES POUR QUALIFIER UN VILLAGE AU SENS DU SCOT DU BORN*

FAISCEAU D'INDICATEURS AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES VILLAGES		
Critères	Indicateurs	
1. Trame et morphologie urbaine	Densité/compacité	
	Continuité	
	Unité du bâti	
	Organisation par l'espace public	<i>Centralité</i>
		<i>Place</i>
		<i>Réseau viaire interne</i>
2. indice de vie sociale	Equipements et lieux collectifs actuels ou passés	<i>Lieux administratifs, collectifs, commerces et services actuels ou passés</i>
		<i>Edifices culturels</i>
		<i>Mobilier urbain et autres éléments de repères</i>
	Lieu d'habitat	
3. Caractère stratégique	Taille significative	
	Accessibilité	

Des critères respectés :

- Au global un nombre (environ 350 logements) et une densité significative de construction
- Une forme urbaine adaptée à la topographie mais qui ne remet pas en question la possibilité d'identification en village/agglomération
- Des discontinuités « anthropisées » qui ne peuvent être considérées comme des coupures d'urbanisation mais un parti pris d'aménagement d'ensemble de l'opération initiale
- Le quartier dispose d'une vie à l'année et de commerces/services

- *EXEMPLE DE JURISPRUDENCE*

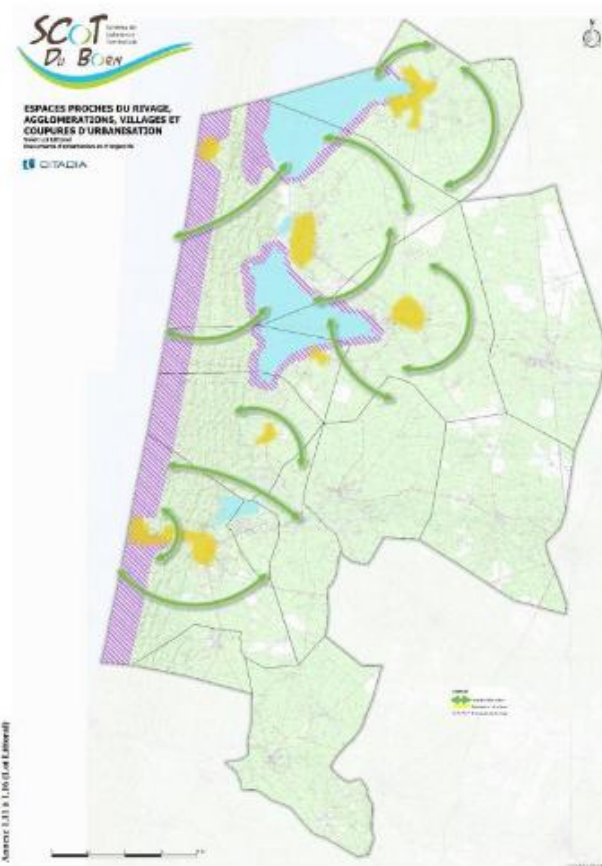
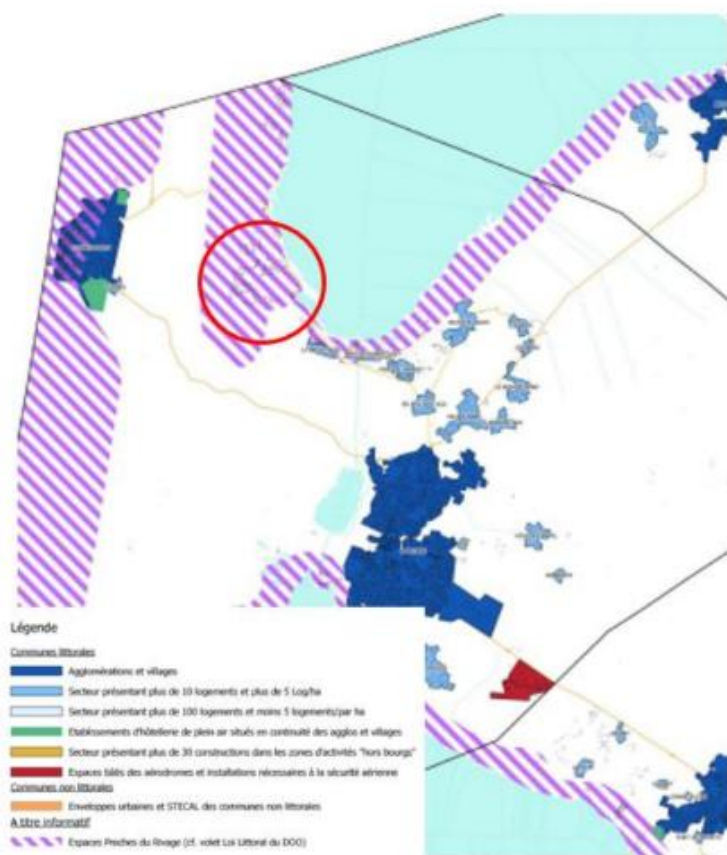


CE, 12 juillet 2023, Société Bouygues Immobilier, n°459918

« La nature de l'opération foncière ayant présidé à la création d'un secteur est sans incidence pour apprécier s'il caractérise une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Un projet de construction situé en continuité avec un secteur urbanisé issu d'une opération de lotissement peut, ainsi, être autorisé si le nombre et la densité des constructions de ce lotissement sont suffisamment significatifs pour qu'il caractérise une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8. »

EVOLUTIONS APPORTÉES AU SCOT

- *La prescription #P.51 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)*
- *La cartographie des « espaces proches du rivage, agglomérations, villages et coupures d'urbanisation » issue des annexes 1.11 à 1.16 (loi Littoral) du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)*
- *La cartographie des « espaces urbains constitués autre que les agglomérations et villages, et situés en dehors des espaces proches du rivage » issue des annexes 1.11 à 1.16 (loi Littoral) du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)*
- *La cartographie des « secteurs sur lesquels une capacité de densification ou de mutation doit être réalisée dans le cadre des PLU/PLUi » issue des annexes 1.7 (loi Littoral) du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)*

EVOLUTIONS APPORTÉES AU SCOT

Extraits de l'annexe 1.12 du DOO du SCOT du Born identifiant les potentiels espaces « dits urbanisés » et de l'annexe 1.11 identifiant les agglomérations et villages

EVOLUTIONS APPORTÉES AU SCOT

P.51. Réaliser les extensions de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants

Les extensions de l'urbanisation ne pourront être réalisées que dans la continuité des agglomérations et villages existants. Sur le territoire du Born, les agglomérations et villages existants sont cartographiés sur une carte spécifique (cf. annexe 1.11).

Sont considérés comme des villages et agglomérations, les bourgs de Mimizan, Sainte Eulalie en Born, Gastes, Parentis en Born, Biscarrosse, Sanguinet, ainsi que les bourgs littoraux de Biscarrosse et Mimizan.

Sont considérés comme des villages à extension encadrée, le quartier « Larrigade » de Biscarrosse. Le développement de ce secteur devra faire l'objet d'une attention particulière liée aux enjeux environnementaux à proximité immédiate du site en s'appuyant notamment sur les éléments de TVB (cf. éléments de la TVB indiqués dans l'atlas TVB).

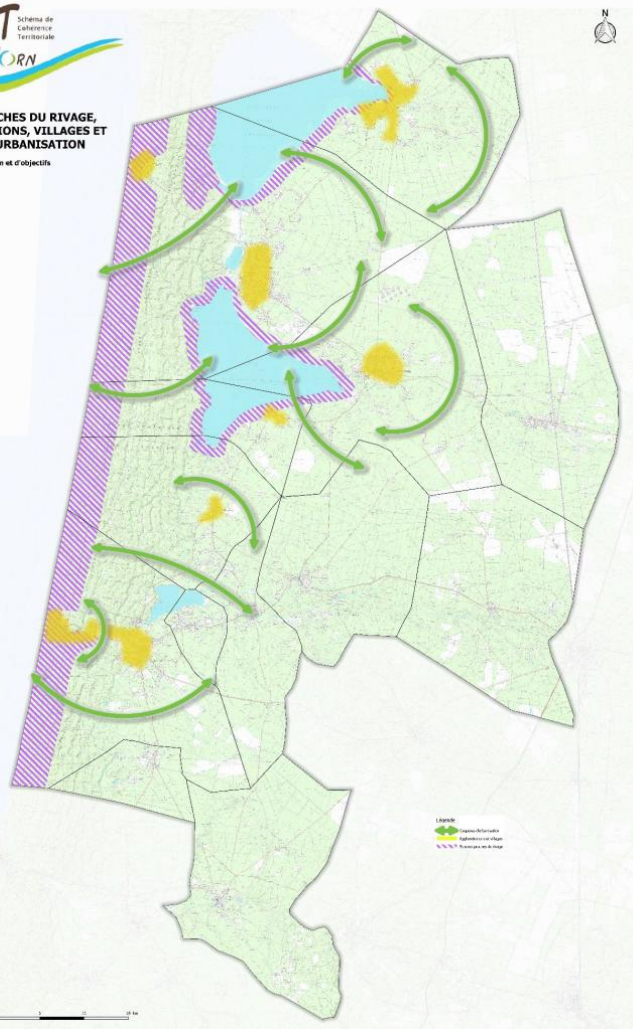
Lors de l'élaboration de leur PLUi/PLU, les collectivités délimiteront les contours des villages et agglomérations en argumentant leurs choix. L'annexe 1.11 est schématique, elle ne délimite pas les entités « à la parcelle ».

EVOLUTIONS APPORTÉES AU SCOT

SCOT
Du BORN

ESPACES PROCHES DU RIVAGE,
AGGLOMERATIONS, VILLAGES ET
COUPURES D'URBANISATION
Volet Littoral
Document d'orientation et d'objectifs

CITADIA



SCOT
Du BORN

ESPACES PROCHES DU RIVAGE,
AGGLOMERATIONS, VILLAGES ET
COUPURES D'URBANISATION
Volet Littoral
Document d'orientation et d'objectifs

CITADIA

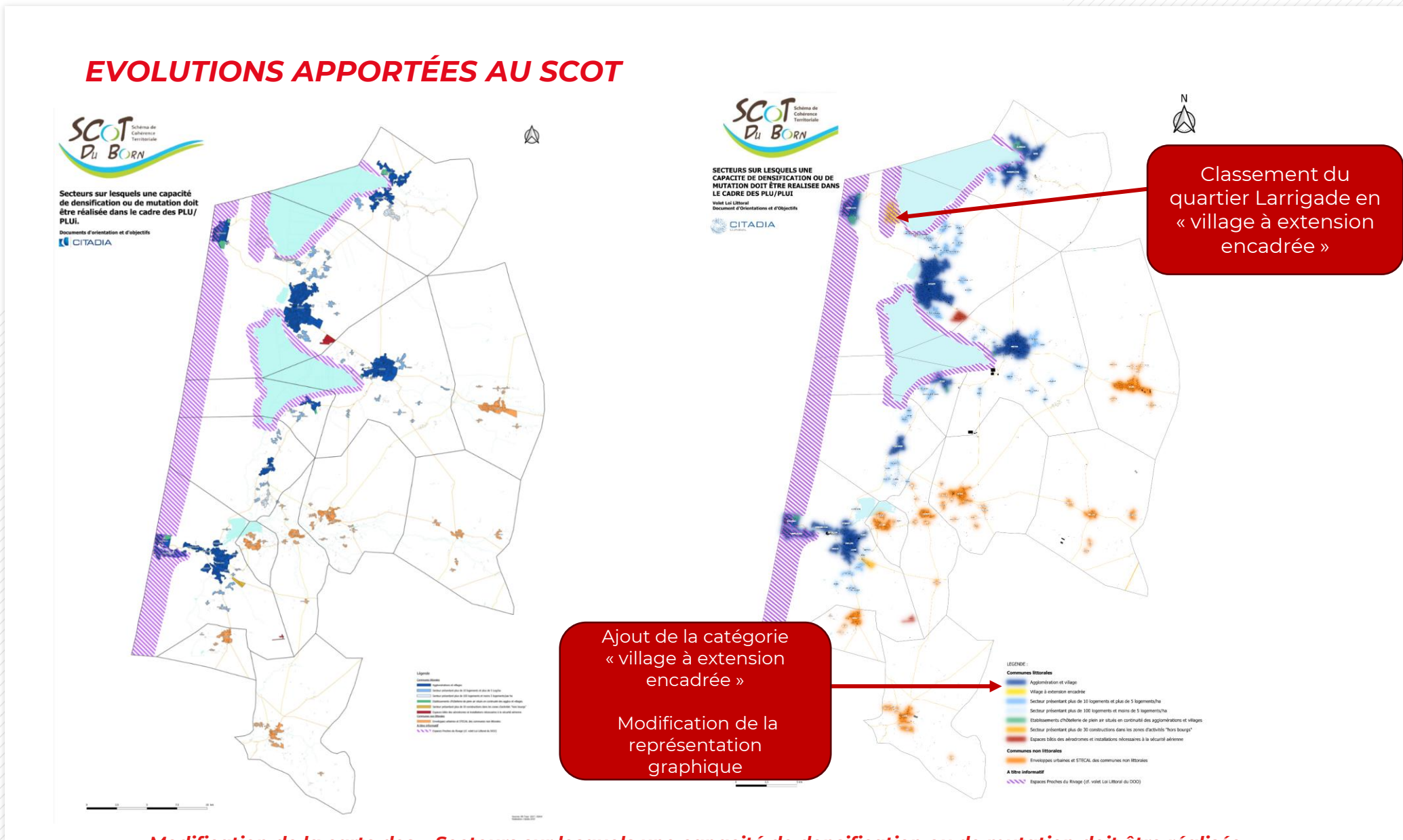
LEGENDE
● Agglomération et village
★ Village à extension encadrée
→ Coupure d'urbanisation
▨ Espace proche du rivage



Identification
du quartier
« Larrigade »
comme un «
village à
extension
encadrée »

Modification de la carte « Espaces proches du rivage, agglomérations, villages et coupures d'urbanisation »

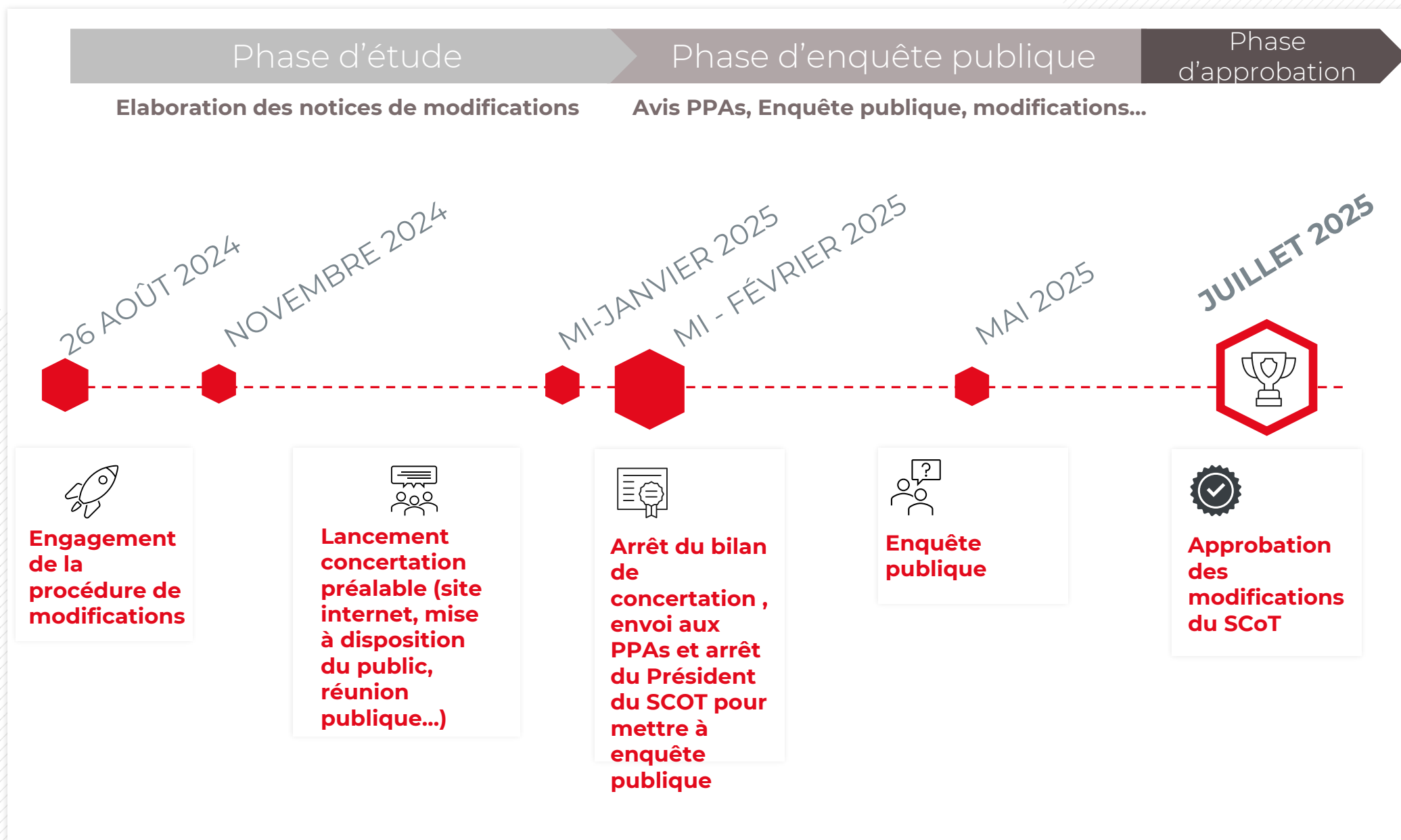
EVOLUTIONS APPORTÉES AU SCOT



Modification de la carte des « Secteurs sur lesquels une capacité de densification ou de mutation doit être réalisée dans le cadre des PLU/PLUI »

05

**LA SUITE DE LA
PROCEDURE**



MERCI DE VOTRE ATTENTION

PLACE AUX ÉCHANGES