



PROJET DE MODIFICATION N°1

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BORN

COMMUNAUTES DE COMMUNES DE MIMIZAN ET DES GRANDS LACS

DOSSIER DE CONCERTATION

***Document de travail en cours d'élaboration
Version décembre 2024***

En application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme et sur la base des modalités de concertation définies dans la délibération de prescription du 16 septembre 2024, le Syndicat Mixte du SCoT du Born propose :

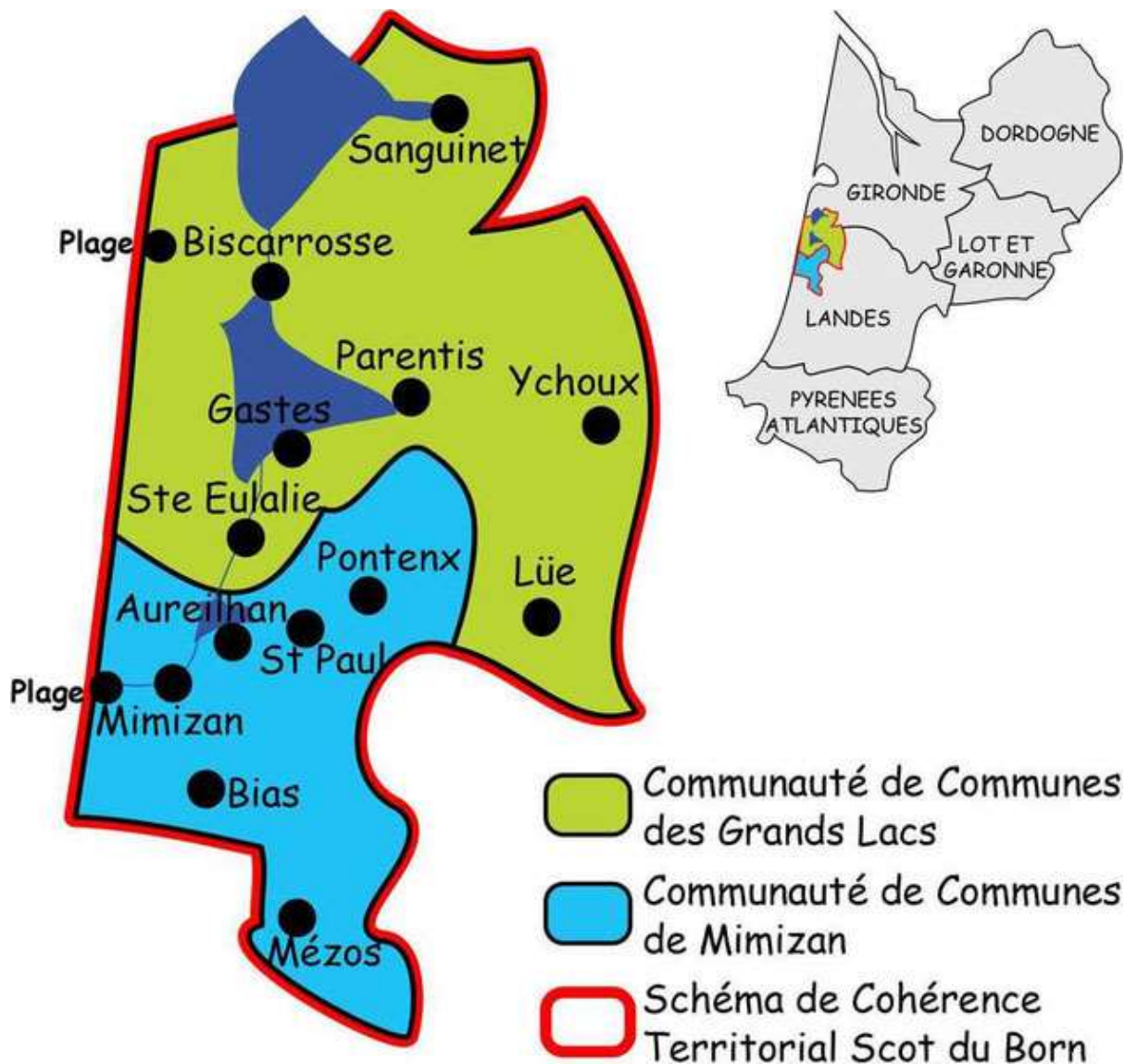
- La mise à disposition des documents et d'un registre de concertation destiné à recevoir les observations écrites du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public :
 - Au siège du Syndicat Mixte du SCoT du Born, centre administratif, 29 rue Léopold Darmuzey, 40160 PARENTIS-EN-BORN,
 - A la mairie de BISCARROSSE, services techniques, 149 avenue du 14 juillet, 40601 BISCARROSSE,
 - A la mairie de MIMIZAN, 2 avenue de la Gare, 40200 MIMIZAN
 - La mise à disposition d'une adresse électronique permettant de recueillir les observations : concertation@scotduborn.com
 - La diffusion d'informations au public sur le site internet
 - L'organisation d'une réunion publique qui a eu lieu le mardi 03 décembre 2024 à 19h30 à PARENTIS-EN-BORN
- Ce document proposé est une synthèse des éléments stratégiques du projet de modification. Des éléments sont susceptibles d'évoluer. La version complète du dossier sera communiquée ultérieurement.



Objet et contexte de la procédure de modification n°1 du SCoT du Born

I.1 - Objectifs poursuivis

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Born a été approuvé le 20 février 2020 et est exécutoire depuis le 15 septembre 2020.



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

Par arrêté du président en date du 26 août 2024, une procédure de modification n°1 du SCoT du Born portant notamment sur l'intégration de deux secteurs économiques comme village au sens de la loi Littoral a été prescrite.

Cette notice vise à exposer les évolutions du SCoT en lien avec cette procédure de modification n°1, à savoir :

- Identifier deux secteurs sur les communes de Biscarrosse (aérodrome) et Mimizan (zone d'activité du Born) comme village économique au sens de la loi littoral ;
- Compléter la #P51 du DOO afin d'intégrer la nouvelle catégorie « village économique » ;
- Simplifier la représentation graphique relative aux modalités d'application de la loi Littoral ;
- Modifier la prescription #P.24 du DAAC afin d'amener de la souplesse et notamment permettre aux commerces existants souhaitant se moderniser de s'agrandir ; ce que le DAAC actuel ne permet pas.

a - Pourquoi lancer une procédure de modification du SCoT du Born ?

Depuis son approbation le 20 février 2020 et son caractère exécutoire (15 septembre 2020), le syndicat mixte du SCoT du Born s'est appuyé sur le retour d'expérience du document en vigueur pour identifier des points d'améliorations à apporter.

Aujourd'hui, deux points majeurs relevés par le SCoT, nécessitent de faire évoluer le document afin de pouvoir répondre aux enjeux du territoire.

En effet, lors de l'élaboration, la loi Littoral et la jurisprudence associée à cette période précisait que le développement des zones d'activités des communes littorales était jusque-là compromis faute de pouvoir répondre à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme précisant que les nouvelles constructions doivent être édifiées en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Le juge est depuis intervenu pour préciser cette notion d'agglomérations/villages : une agglomération ou un village est constitué par un nombre et une densité significative de constructions (Conseil d'État, 22 avril 2022, Office public de l'habitat des Pyrénées-Atlantiques, requête n°450229).

En pratique, la jurisprudence reconnaît qu'un espace comporte un nombre et une densité significatifs dès lors qu'il comporte au moins une quarantaine de constructions groupées et structurées (Cour administrative d'appel de Nantes, 28 février 2014, requête n°12NT01411).

Plus récemment, une jurisprudence s'est développée sur la base d'autres critères afin de reconnaître la qualité de village aux zones d'activités économiques compte-tenu de leurs caractéristiques spécifiques.

Ainsi, les zones d'activités peuvent constituer des agglomérations/villages (Cour administrative d'appel de Nantes, 14 mars 2018, Commune de Ploemeur, requête n°16NT01355) :

- si elles sont caractérisées par une emprise foncière significative ;
- ou si les activités qui y sont implantées occupent une superficie qui confèrent à la zone le caractère d'un espace urbanisé au vu de l'importance de la superficie occupée par les activités.

Les zones d'activités du Born à Mimizan et de l'aérodrome à Biscarrosse répondent aux nouveaux critères définis par cette jurisprudence. Ces deux secteurs auraient dû être identifiés comme des villages lors de l'élaboration du SCoT. La présente modification vise à rectifier ce point afin d'identifier comme des villages au sens de la loi Littoral et permettre leur développement.

I.2 - Contexte des objectifs poursuivis

a - Quel est le contexte local justifiant cette modification ?

Le SCOT du Born couvre deux communautés de communes, à savoir celle des Grands Lacs et celle de Mimizan, localisées dans le nord-ouest du département des Landes. Très largement concerné par l'application de la loi Littoral, le territoire s'est pleinement saisi de ce sujet lors de l'élaboration du SCoT. Ces dispositions réglementaires applicables à l'échelle nationale pour toute commune riveraine de la mer ou d'un grand lac, imposent un développement de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages identifiés par le SCoT. Ainsi une très large partie du développement urbain, qu'il soit économique ou habitat, dépend des orientations actées dans le volet littoral du SCoT.

Concernant le développement économique du territoire, le diagnostic du SCoT a fait émerger plusieurs constats, le premier étant une influence de l'aire d'attraction de la métropole bordelaise sur le territoire notamment pour les communes les plus au nord aussi bien sur les actifs que la création d'emploi, la dynamique de croissance des actifs et des emplois étant positive sur les années passées. Toutefois et comme le conclut le diagnostic du SCoT, la faible dynamique de résidentialisation de l'économie est toujours à l'œuvre sur le territoire.

L'indice de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.) est un bon indicateur, car permettant d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

Pour le SCoT du Born, en 2021, l'indice était de 81, montrant le déficit d'emploi du territoire. Les polarités de Biscarrosse et Mimizan, espaces concentrant de nombreuses activités ont un indice neutre 100 pour Biscarrosse et largement positif (142) pour Mimizan. Cette offre d'emploi n'est pas assez importante pour répondre au besoin de l'ensemble du territoire, sans compter que dans ces deux communes, de nombreux emplois sont des emplois touristiques et pour certains seulement saisonniers. Il est donc nécessaire de continuer une politique économique volontariste.

Dans cette logique, la collectivité souhaite favoriser la densification et le développement de ces zones d'activités économiques existantes et notamment celles localisées sur les polarités du territoire à savoir Biscarrosse et Mimizan, tête de pont économique du SCoT du Born.

Ces deux communes sont soumises aux dispositions de la loi Littoral et certaines zones d'activités économiques sont localisées en discontinuité des villages identifiées par le SCoT.

Deux zones économiques structurantes sont particulièrement visées, puisqu'en discontinuité des agglomérations de Mimizan et Biscarrosse, et remplissant de nombreux critères qui au vu des jurisprudences récentes pourraient permettre une évolution de leur appréciation par le 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 ayant commencé à s'y développer 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.

Ci -après, la vue aérienne des deux espaces concernés par la présente modification.

▲ Vue aérienne de la Zone d'Activité du Born



Localisation ZA du Born à Mimizan



Source : IGN, Géoportail

▲ Vue aérienne du secteur de l'Aérodrome



Localisation du secteur de l'Aérodrome à Biscarrosse



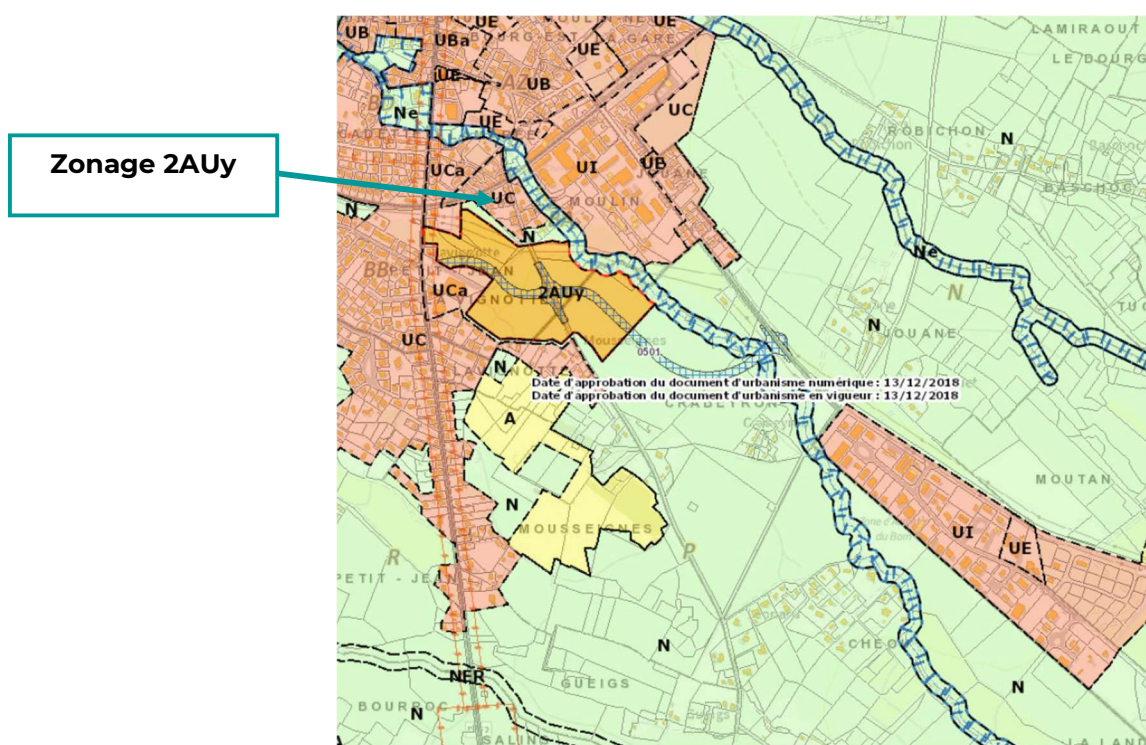
Source : IGN, Géoportail

En outre, comme nous le verrons ci-après, le développement de ces deux zones d'activités revêt un intérêt stratégique pour le territoire du Born pour mettre en œuvre la stratégie de développement économique des deux intercommunalités ; dans un contexte de pénurie de foncier économique disponible.

b - Le site de la zone d'activité du Born à Mimizan

En préambule, il est nécessaire de préciser qu'un secteur de développement économique sur la commune de Mimizan en proximité immédiate du centre bourg avait été ciblé pour le développement futur du territoire dans le SCoT en vigueur. Ce secteur actuellement classé en 2AUy dans le PLU de la commune comprend de nombreuses contraintes et est difficilement urbanisable :

- Enjeux environnementaux : milieu naturel d'importance écologique aux abords de zones urbanisées. Le zonage 2AUy jouxte une zone humide. **Les trames vertes et bleues sont identifiées sur ce zonage 2AUy** dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Born.
- Proximité de zones résidentielles et accessibilité compliquée.
- Foncier non maîtrisé par la communauté de communes de Mimizan.
- Localisation imbriquée dans la trame urbaine de Mimizan, au voisinage d'habitations, pouvant donner lieu en cas de développement d'activités, à des conflits liés aux potentielles nuisances.
- Développement futur dans le cadre du PLU en révision qui pourrait être réorienté vers du logement, plus opportun au regard du positionnement du site et de sa qualité paysagère, et en réponse aux besoins identifiés dans le cadre des Plans d'Actions Foncières et Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration.



▲ Cartographie de la réserve foncière classée 2AUy au PLU de Mimizan, qui pourrait faire l'objet d'un reclassement en zone N

Il est donc nécessaire de réfléchir à un nouveau foncier économique, qui viendrait compenser le non-développement de cette zone. Il est ainsi proposé, par la commune de Mimizan dans le cadre de la révision de son PLU, de supprimer ce secteur économique et de privilégier l'extension de la zone d'activité du Born. Ce choix démontre l'engagement de la collectivité dans un processus de modération de la consommation d'espace et de prise en compte de la qualité environnementale en ciblant les secteurs les plus stratégiques pour le développement du territoire.

La zone d'activités économiques, dite du Born, est située à l'entrée Est de la commune, le long de la RD 44 à un peu moins de 2 kilomètres du centre bourg.

Située à 15 minutes de l'échangeur autoroutier A63 n° 15 de Cap de Pin, la zone d'activités du Born, implantée sur la commune de Mimizan, compte de nombreuses entreprises dans les secteurs de l'artisanat, du BTP, de la construction, des énergies renouvelables, des transports et des services. La zone dispose d'une surface totale de 4.7ha.



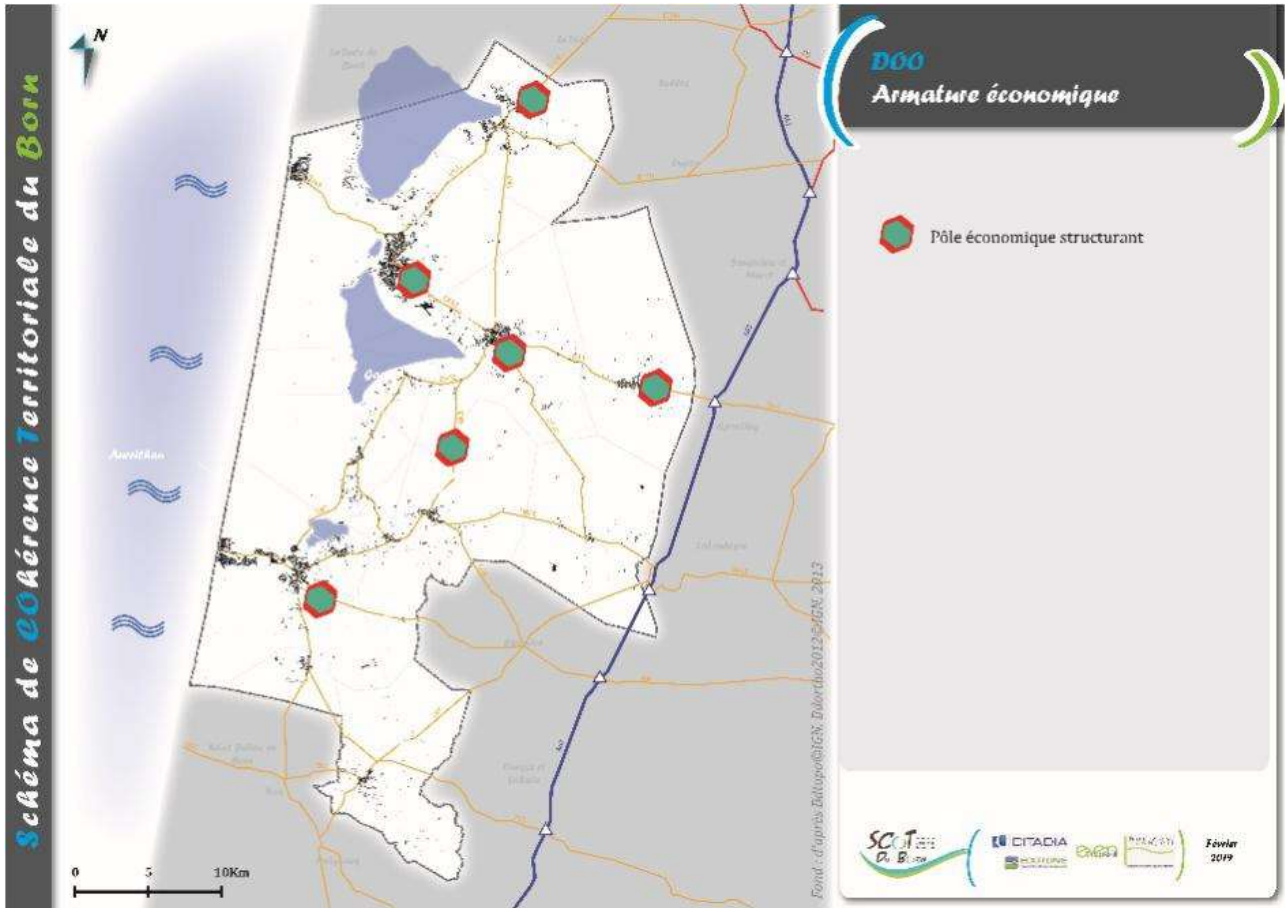
▲ Photo aérienne du site de la ZAE du Born

Le périmètre de la zone actuelle ne permet plus qu'un accueil très limité puisqu'une analyse des capacités foncières recense seulement 5 551 m² disponibles.

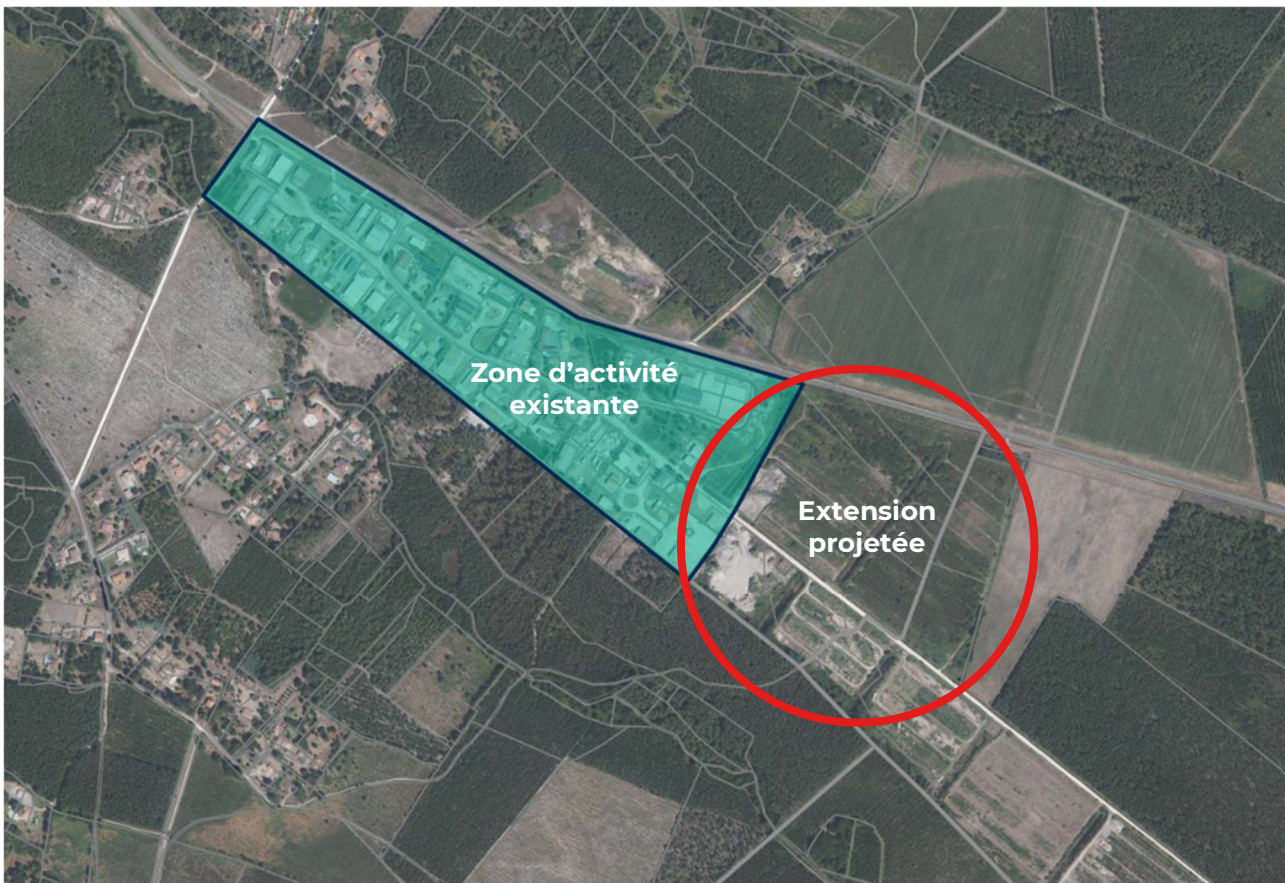
Cette zone est identifiée comme un pôle économique structurant et fait partie des 6 secteurs identifiés comme stratégiques à l'échelle du SCoT.

Par ailleurs, la Communauté de communes souhaite renforcer les activités artisanales et de production, l'accueil de petites industries, activités de négoce, services, afin de développer le tissu économique du territoire. Cet objectif est renforcé par l'orientation 3 du DOO : *S'engager dans une stratégie économique volontariste pour créer 5000 emplois supplémentaires d'ici 2035* ainsi que par la #P9 : *Promouvoir un développement économique diversifié, adossé aux ressources et potentiels locaux* qui renforce le choix de pouvoir développer ce site.

Cette zone avait par ailleurs été identifiée dans le volet loi littoral comme un « secteur présentant plus de 30 constructions dans les zones d'activités hors bourgs ».



▲ Extrait du DOO du SCOT du Born



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

La zone d'activités du Born et son extension, ont vocation à devenir une vitrine valorisante de l'entrée Est de Mimizan.

Cette requalification va permettre de :

- Renforcer l'attractivité de la zone d'activités en attirant de nouvelles entreprises,
- Définir une entrée de la zone d'activités,
- Maintenir les entreprises et les emplois existants, accueil de nouvelles entreprises,
- Redéployer le foncier pour proposer de nouvelles parcelles à la vente...

Le foncier supplémentaire qui sera proposé pour l'accueil de nouvelles entreprises ne sera pas suffisant pour répondre aux demandes des entreprises.

La communauté de communes ne dispose plus de foncier économique d'une superficie conséquente pour accueillir de nouvelles entreprises dont les demandes sont nombreuses.

Les enjeux :

- Répondre aux attentes des entreprises en s'engageant dans une stratégie volontariste de création d'emplois (Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale).
- Disposer d'un foncier économique mobilisable pour répondre aux besoins économiques de la communauté de communes de Mimizan.
- Traiter l'entrée de ville : proposer une façade travaillée en bordure de la RD44, reflet de la qualité architecturale et paysagère du parc d'activités du Born.
- S'engager dans une démarche de développement durable (poursuivre la démarche d'infiltration des eaux pluviales, gestion des déchets, qualité paysagère...).
- Donner une cohérence globale à l'ensemble du site.

La justification :

- 1) **La reconnaissance de l'existence de longue date de cette Zone d'Activité et de son caractère urbanisé.**
- 2) **La poursuite de l'extension du parc d'activités du Born est primordiale** pour l'attractivité du territoire, le développement économique, l'implantation d'entreprises de services à l'industrie et de petites productions artisanales et la création d'emplois sur le territoire.

Ce parc est éloigné de zones d'habitation, ce qui limite l'impact en matière de nuisances éventuelles (bruit, odeurs, flux routier...).
- 3) **Le parc d'activités du Born** dans son ensemble (y compris la réserve foncière) **est identifié dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** en annexe 1.2 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.

La zone d'activité du Born nécessite aujourd'hui d'être préalablement identifiée comme un village économique au sens de la loi Littoral au sein du SCoT du Born afin de permettre sa densification et son extension mesurée.

La présente modification vise donc à reconnaître ce secteur comme un village économique.

Le choix de l'identifier comme village économique par le SCoT est un engagement fort du territoire visant à sanctuariser cet espace comme espace économique. Aucun autre type de développement en sera permis.

Le développement de ce secteur est nécessaire pour le SCoT pour que le territoire ne soit pas qu'un territoire résidentiel, mais également pour permettre une transition environnementale qui passe par la décarbonation des déplacements, dont les déplacements domicile-travail, ce qui implique d'offrir plus d'emplois sur le territoire.

c - Le village économique aéronautique à Biscarrosse

Le village aéronautique se situe au sud-est de la commune de Biscarrosse, en limite avec la commune de Parentis-en-Born. Il est situé à environ 5 km au Sud-Est de Biscarrosse-Bourg et à 6 km Ouest-Nord-Ouest de Parentis en Born.

Ce secteur est composé d'un aérodrome, d'infrastructures dédiées à la pratique et aux activités aéronautiques, d'un centre de formation de l'Ecole Nationale de l'Aviation Civile (ENAC). Le site est géré depuis le 1er janvier 2007 par la communauté de communes des Grands Lacs.

Adossé à l'aérodrome, un secteur résidentiel dédié à la pratique aéronautique s'est développé, le village compte une soixantaine de lots directement reliés à la piste de l'aérodrome.

Biscarrosse étant identifiée comme la capitale française de l'hydraviation la communauté de communes des Grands Lacs ambitionne de transformer ce site en un centre d'innovation focalisé sur l'aviation du futur, intégrant des technologies à la fois novatrices et durables.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, avec pour objectif de créer une pépinière d'entreprises spécialisées dans l'aviation du futur. Grâce à son foncier disponible, à sa situation géographique stratégique entre Bordeaux et Toulouse, deux pôles majeurs de l'aéronautique, et à son hydrobase, l'une des rares en France, ce pôle aéronautique a pour objectif d'attirer de nombreuses entreprises à l'avenir.

Une étude opérationnelle de développement de la filière aéronautique des Grands Lacs et de ses infrastructures a été lancée par la collectivité afin de mener des réflexions sur le devenir du site.

Plusieurs analyses sont en cours et ont pour objectif de préciser :

Quelles activités aéronautiques pour demain ?

- L'hydraviation : vocation naturelle du territoire.
- L'aviation bas carbone : le virage obligé pour l'aéronautique.
- La formation : la pérennisation d'une activité déjà installée et nécessaire pour demain.
- La filière drone : notre territoire, en pointe sur le sujet présentant l'avantage comparatif d'être connecté aux zones d'essais civiles et militaires (DGAEM).

Quelles infrastructures aéronautiques pour attirer ces activités ?

- L'aérodrome : de nombreuses possibilités d'implantation en planifiant l'aménagement et de nombreuses dents creuses
- Le site Latécoère : l'opportunité de son aménagement à venir et de la refonte du musée de l'Hydraviation



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

Afin d'accompagner le développement de cette filière, il est nécessaire d'offrir des espaces économiques à proximité. L'enjeu du projet réside ainsi dans la capacité de mutation du site et dans les possibilités offertes par le SCoT dans l'aménagement futur du secteur.

En vue de renforcer l'attractivité économique du territoire en lien notamment avec les objectifs développés dans le PAS (1.3 S'engager dans une stratégie économique volontariste pour permettre la création de 5000 emplois supplémentaires à l'horizon 2035), il apparaît nécessaire de faire évoluer la cartographie du SCoT en lien avec la reconnaissance des villages au sens de la loi Littoral afin de permettre à ce secteur stratégique de pouvoir se développer à l'avenir.

La #P15 du DOO du SCoT précise également le souhait de : *Maintenir voire développer les activités aéronautiques en lien avec les plateformes présentes sur le territoire.*

De plus, la communauté de communes souhaite également favoriser la mixité des activités et projette l'installation d'équipements publics (notamment d'un hôpital de jour) sur la zone classée actuellement 1AUXa dans le PLU de Biscarrosse.

Concernant l'analyse des capacités des réseaux existants sur le site par les gestionnaires, il apparaît important de préciser que pour le secteur de l'aérodrome de Biscarrosse :

- Eau potable : le réseau et les capacités hydrauliques d'alimentation sont en mesure d'assurer les futures demandes en eau. Aucun renforcement de réseau n'est à prévoir.
- Assainissement : Les zones ne sont actuellement pas dans le zonage d'assainissement collectif. Une révision du zonage d'assainissement est programmée en 2025 afin de l'actualiser en fonction des évolutions/projections. De plus, des études sur la capacité de la station d'épuration de Biscarrosse Bourg vont être engagées courant 2025

La présente modification vise donc à reconnaître ce secteur comme un village économique.

Le syndicat mixte du SCoT du Born exprime ainsi son soutien et son souhait de voir ces deux secteurs, stratégiques pour le devenir économique du territoire, identifiés comme des villages économiques dans le cadre SCoT.

Cette identification, au sens de la loi Littoral, est nécessaire pour permettre le développement de nouveaux espaces, à même d'accompagner la dynamique économique du territoire.

Afin de reconnaître le rôle stratégique de ces secteurs d'activités économiques et de renforcer leurs rôles à l'avenir, il est donc nécessaire de faire évoluer le SCoT.

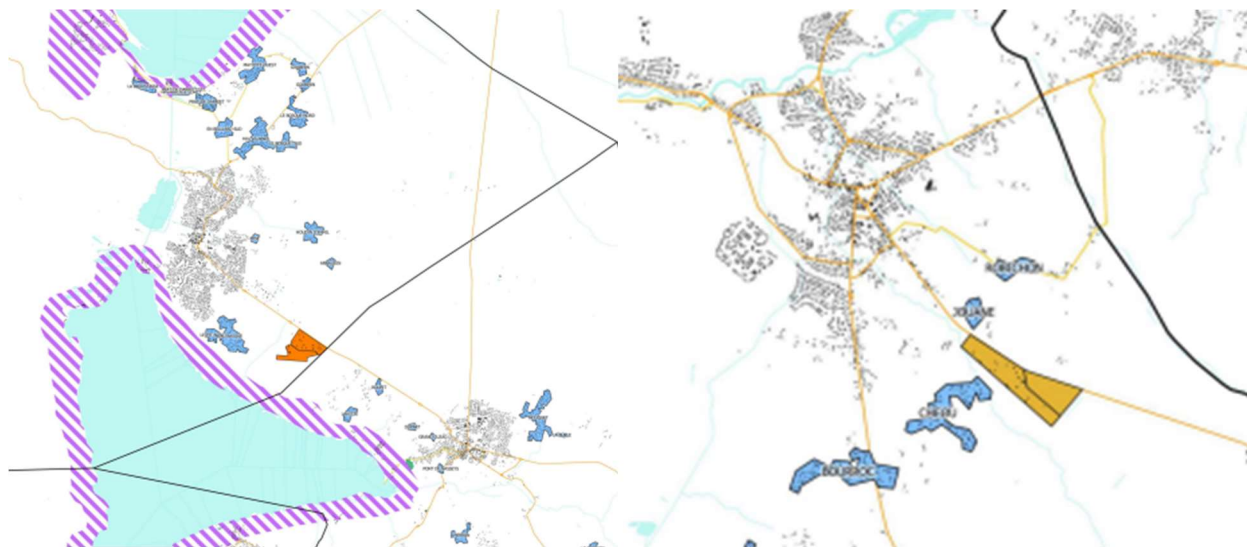
d - Ce que dit le SCoT du Born actuellement en vigueur

Actuellement, le SCoT identifie les secteurs de la zone d'activités du Born à Mimizan et le secteur de l'aérodrome comme un espace « dits urbanisé ».

Le SCoT identifie d'ores-et-déjà des villages ou agglomérations au titre de la loi Littoral à l'aide d'une cartographie matérialisant les différents secteurs ainsi qu'au travers d'une liste précisant le nom de ces espaces bâtis. A un deuxième niveau, le SCoT précise les espaces « dits urbanisés » permettant le comblement des dents creuses et les identifie selon plusieurs critères cumulatifs :

- Pour les zones à dominante d'habitation (critères cumulatifs) :
 - espaces bâtis continus (moins de 80 mètres entre deux constructions) de plus de 10 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.) ;
 - secteurs présentant une densité d'au-moins 5 logements/ha (hors espaces publics), voire une densité inférieure s'il comporte plus de 100 logements ;
 - secteurs considérés comme équipés (desservis en eau, électricité, ...)
 - secteur où l'assainissement est possible (aptitude suffisante des sols à accueillir un assainissement autonome).
- Pour les autres secteurs (critères non cumulatifs) :
 - secteurs présentant plus de 30 constructions dans les zones d'activités « hors bourgs » ;
 - secteurs de camping en continuité de l'agglomération et des villages existants

Une carte identifie par la suite les différents espaces pouvant répondre à ces différents critères et pouvant ainsi accueillir des constructions en comblement des dents creuses et c'est le cas du secteur de l'aérodrome et de la ZA du Born. Toutefois, ces espaces « dits urbanisés » s'apparentent à ce que la loi Littoral considère comme des secteurs déjà urbanisés et ceux-ci ne peuvent permettre que le comblement des dents creuses par des constructions visant l'amélioration de l'offre de logements et d'hébergements. En prime, si les secteurs de la ZA du Born et de l'aérodrome répondaient aux critères permettant de les qualifier de SDU, ils présentent néanmoins les qualités attendues pour être retenus en tant que village économique comme expliqué ci-dessous.



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

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

Les possibilités de développement du secteur de l'aérodrome et de la ZA du Born se retrouvent ainsi bloqués dans leur projet d'extension. Il convient donc de faire évoluer cette cartographie afin d'identifier ces deux secteurs comme des villages économiques. Par ailleurs, au-delà d'être des secteurs urbanisés, la ZA du Born et le secteur de l'aérodrome présentent les caractéristiques (densité et nombre de constructions significatifs) permettant de les identifier en tant que village. Il convient donc d'identifier ces deux secteurs en tant que villages économiques.

e - Comment l'intégration du secteur de l'aérodrome et de la ZA du Born comme « village économique » se concilie avec les attendus de la loi Littoral ?

L'évolution proposée permet de concilier les différents enjeux explicités ci-dessus. L'ajout de ces deux espaces d'activités économiques en tant que « village économique » doit permettre de répondre aux besoins stratégiques du territoire.

- **Ce que dit la loi Littoral**

Pour rappel, selon l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions doivent être édifiées en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Le juge est intervenu pour préciser cette notion d'agglomérations/villages : une agglomération ou un village est constitué par un nombre et une densité significative de constructions (Conseil d'État, 22 avril 2022, Office public de l'habitat des Pyrénées-Atlantiques, requête n°450229).

En pratique, la jurisprudence reconnaît qu'un espace comporte un nombre et une densité significatifs dès lors qu'il comporte au moins une quarantaine de constructions groupées et structurées (Cour administrative d'appel de Nantes, 28 février 2014, requête n°12NT01411).

La jurisprudence applique également ces critères aux zones d'activités économiques et, si ces dernières, présentent les qualités attendues, valide leur qualification en tant que village (en ce sens notamment : Cour administrative d'appel de Nantes, 4 mai 2010, Commune de Belz, requête n°09NT01343 et Cour administrative d'appel de Nantes, 25 mars 2011, Commune de la Trinité-sur-Mer, requête n°10NT00154).

- **Ce que dit le SCoT**

Le DOO du SCOT, ne définit pas les villages économiques actuellement. Comme exposé précédemment les deux secteurs objet de la présente modification sont considérés comme des espaces « dits urbanisés ».

Toutefois le SCoT du Born dans son rapport de présentation admet qu'une zone d'activités puisse être reconnue comme une agglomération.

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.

Extrait rapport de présentation SCoT

Dans le cas du secteur de l'aérodrome tous les critères semblent respectés (plus de 40 constructions et voies internes) sauf celui de la mixité de fonction, le secteur ne comprenant pas d'activités artisanales.

La zone d'activités du Born répond aussi globalement aux critères de nombre et densité significatifs de construction demandés par la jurisprudence, et présente également la mixité de fonction exigée par le SCoT sans avoir pour autant été identifiée.

Néanmoins, le SCOT en exigeant une mixité des fonctions industrielles, artisanales et tertiaires est plus sévère que la jurisprudence, puisque celle-ci n'exige pas une mixité des fonctions aussi complète :

- l'arrêt Commune de Belz relève une mixité composée de bâtiments d'habitation et de bâtiments industriels OU commerciaux ;
- l'arrêt Commune de la Trinité-sur-Mer observe une mixité de bâtiments industriels et de bâtiments d'habitation.

En ce qui concerne les secteurs de l'aérodrome et de la ZA du Born, au vu de leurs caractéristiques présentées précédemment, ceux-ci s'inscrivent dans les exigences de la jurisprudence récente mais pas forcément dans celles fixées par le SCoT.

En effet, selon ces exigences les critères d'identification portés par le SCoT pourraient être les suivants afin de mieux correspondre à la jurisprudence récente :

- un nombre 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.

Les deux secteurs d'activités économiques que constituent l'aérodrome de Biscarrosse ainsi que la ZA du Born répondent à l'ensemble de ces 3 critères et pourraient ainsi être identifiés comme des agglomérations et villages économiques.

À cet égard, la définition du SCoT doit être adaptée et ainsi permettre l'identification de deux nouveaux agglomérations / villages économiques.

f - Permettre aux activités commerciales de se moderniser

Aujourd'hui, la prescription #P24 du DAAC ne précise pas les conditions nécessaires à l'extension ou à la recomposition des commerces existants sur le territoire.

Ainsi, plusieurs projets se retrouve sans possibilité de modernisation notamment sur les communes rurales qui ne sont pas identifiées comme des secteurs pouvant accueillir de nouvelles activités commerciales de plus de 150m². Or sur ces territoires, des enseignes avec des surfaces de vente plus importantes sont déjà implantées. Il apparait donc nécessaire de permettre à ces commerces structurants de pérenniser leur activité qui participe au rayonnement des communes et au dynamisme de la vie locale.

Ainsi, le syndicat mixte propose de compléter la prescription #24 du DAAC en vigueur afin de permettre et d'encadrer les évolutions possibles de ces activités commerciales sous réserve de ne pas dépasser un certain seuil.

I.3 - Cadre législatif de la procédure

Afin d'engager ces évolutions nécessaires pour l'identification de nouvelles agglomération / villages économiques, le SCoT du Born doit s'engager dans une procédure d'évolution de son document. Le Code de l'Urbanisme définit un cadre réglementaire permettant de déterminer la procédure à suivre en fonction de la nature des évolutions souhaitées. Parmi les procédures disponibles, la modification de droit commun du SCoT est celle qui permet de répondre aux enjeux des objets modifiés.

Article L143-34 – Version en vigueur depuis le 01 avril 2021 ; Modifié par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 - art. 5

« Lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des articles L. 141-4, L. 141-5, L. 141-6, L. 141-7, L. 141-11, L. 141-12 et L. 141-13, il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 sont joints au dossier d'enquête publique. »

La procédure de modification n°1 du SCoT du Born concerne notamment des dispositions liées à l'article L141-13 du Code de l'Urbanisme.

Article L141-13 du Code de l'Urbanisme – Version en vigueur depuis le 25 août 2021 ; Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 243 (V)

« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 et en définit la localisation.

Il définit :

1° Les orientations en matière d'équilibre entre les enjeux environnementaux et climatiques, d'une part, et les activités notamment économiques, résidentielles et touristiques, d'autre part ;

2° Les orientations relatives à l'accès au littoral et au partage des usages, notamment dans le cadre du développement des énergies marines renouvelables, du maintien et du développement des activités de loisirs, aquacoles ou halieutiques ;

3° Les orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte. Il peut identifier des secteurs propices à l'accueil d'ouvrages de défense contre la mer pour protéger des secteurs habités denses ou des équipements d'intérêt général ou publics. Il peut également identifier des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions pour des projets de relocalisation. Les secteurs de relocalisation se situent au-delà de la bande littorale et des zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2 et en dehors des espaces remarquables du littoral. »

Ainsi, une procédure de modification permet d'apporter les évolutions nécessaires et attendus à l'article L.143-33 du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux articles relatifs à la procédure de modification de droit commun du SCoT (définis par les articles L.143-34 à L.143-36).

Article L143-33 – Version en vigueur depuis le 01 avril 2021 ; Modifié par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 - art. 5

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8. Lorsque le projet de modification prévoit la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles, il est également soumis aux avis prévus au 6° de l'article L. 143-20. »

Article L143-34 – Version en vigueur depuis le 01 avril 2021 ; Modifié par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 - art. 5

« Lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des articles L. 141-4, L. 141-5, L. 141-6, L. 141-7, L. 141-11, L. 141-12 et L. 141-13, il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 sont joints au dossier d'enquête publique. »

Article L143-35 – Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016 ; Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. »

Article L143-36 – Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016 ; Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.

«L'acte modifiant le schéma de cohérence territoriale devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 143-24 à L. 143-26»



2

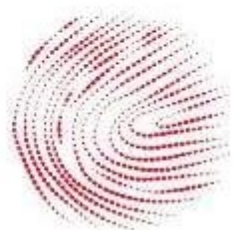
Incidences sur les évolutions apportées par la modification n°1 du SCoT du Born

II.1 - Sensibilités environnementales et paysagères du projet de modification

Cette partie fait état des axes thématiques issus de l'Etat Initial de l'Environnement. Elle permet de dresser factuellement les données de l'environnement du site de modification. Elle sert de base à l'évaluation environnementale du site du projet de modification.

THEMATIQUE	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES ET NIVEAU DE SENSIBILITE DE LA THEMATIQUE
MILIEU PHYSIQUE, GEOLOGIE ET HYDROLOGIE	NULLE
	<p>Les deux sites de modification sont localisés dans le Plateau landais.</p> <p>Le site de l'aérodrome se situe au nord-ouest du milieu physique remarquable du lac de Biscarosse-Parentis.</p>
CONTEXTE PAYSAGER	FAIBLE
	<p>Le site du village aéronautique s'inscrit dans l'unité paysagère des Etangs du Nord.</p> <p>Le site de la ZA du Born s'inscrit dans l'unité paysagère du Paysage forestier littoral.</p> <p>Le site du village aéronautique est localisé dans une zone de motif paysager de conifères, et, au sud, en proximité d'une ripisylve.</p> <p>Le site de la ZA du Born est entouré du motif paysager de la Dune bordière (nord-est) et des forêts de conifères (sud-ouest).</p>
MILIEUX NATURELS	FAIBLE
	<p>En ce qui concerne les continuités écologiques, le site ZA du Born est localisé à proximité immédiate d'éléments supports des milieux humides, mais également des milieux boisés de feuillus. Le site du village aéronautique est situé en proximité immédiate d'une continuité écologique de milieux boisés de feuillus.</p> <p>Les deux sites de modification sont situés au cœur de la continuité écologique de sous-trame des milieux boisés de conifères, et de la sous-trame des milieux aquatiques.</p> <p>Le site de la ZA du Born s'inscrit dans un milieu d'importance écologique, en lien avec la Trame Verte et Bleue identifiée dans le SCoT du Born.</p> <p>Le site de la ZA du Born n'est pas concerné par la proximité d'une zone de protection naturelle. Le site de l'aérodrome présente en revanche une proximité immédiate avec les zones naturelles protégées liées au lac : zone Natura 2000 <i>Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born</i>, ZNIEFF de type II <i>Zones humides d'arrière-dune du pays de Born</i>, ZNIEFF de type I <i>Rives marécageuses de l'étang de Biscarosse Parentis</i>.</p> <p>Les deux sites de modification se situent dans des zones déjà artificialisées.</p>

THEMATIQUE	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES ET NIVEAU DE SENSIBILITE DE LA THEMATIQUE
	<p>Les deux sites de modification font partie du périmètre du SAGE Etangs Littoraux Born et Buch.</p> <p>Le site de l'aérodrome est situé à proximité de zones humides qui bordent la piste de l'aérodrome en son sud. Elles sont ainsi éloignées du secteur cible de modification dans les dents creuses de la zone urbanisée.</p> <p>Le site de la ZA du Born voit en son sud et en son nord, au cœur de la zone boisée, une zone humide traversante.</p>
RESSOURCE EN EAU	<p style="text-align: center;">FAIBLE/MODERE</p> <p>Les modifications des deux sites vont entraîner une fréquentation supplémentaire des secteurs, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement.</p> <p>Cependant, sur le secteur de l'aérodrome de Biscarosse, le réseau et les capacités hydrauliques d'alimentation sont en mesure d'assurer les futurs demandes en eau, et aucun renforcement de réseau n'est à prévoir. Le site n'est pas dans le zonage d'assainissement collectif.</p>
RISQUES ET NUISANCES	<p style="text-align: center;">FAIBLE</p> <p>Les deux sites de modification ne sont pas concernés par des risques liés aux séismes ni aux mouvements de terrain de type effondrements de cavités ou glissements de terrain. Ils ne sont pas non plus en zone inondable. Ils ne sont pas concernés par le risque de retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Les deux sites de modification sont ceinturés de zones de risque incendie d'aléa fort.</p> <p>Les deux sites de modification sont soumis au risque d'inondation de cave.</p> <p>La ZA du Born est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux prescrit sur le courant de Mimizan.</p>
ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> • L'intégration paysagère des constructions. • L'exposition des biens et des populations au risque feux de forêt (enjeu fort) et au risque d'inondation de cave. 	



CITADIA



CITADIA



CITADIA



EVEN



AIR REPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadivision.com