



PROJET DE MODIFICATION N°1

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BORN

COMMUNAUTES DE COMMUNES DE MIMIZAN ET DES GRANDS LACS

Notice de présentation valant rapport de
présentation

Version 08 janvier 2025

SOMMAIRE

OBJETS ET CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU SCOT DU BORN.....	3
I.1 - Objectifs poursuivis.....	4
a - Rappel des évolutions du document en vigueur.....	4
b - Pourquoi lancer une procédure de modification du SCoT du Born ?.....	5
I.2 - Contexte des objectifs poursuivis.....	6
a - Quel est le contexte local justifiant cette modification ?.....	6
b - Le site de la zone d'activité du Born à Mimizan	9
c - Le village économique aéronautique à Biscarrosse.....	13
d - Ce que dit le SCoT du Born actuellement en vigueur.....	16
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 ?	18
f - Permettre aux activités commerciales de se moderniser.....	19
I.3 - Cadre législatif de la procédure.....	20
 EXPOSE DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU SCOT DU BORN	22
II.1 - Evolutions apportées au SCoT	23
a - Modifications apportées au rapport de présentation (justification des choix).....	23
b - Modifications apportées au Document d'Orientations et d'Objectifs.....	26
c - Modifications apportées au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)	35

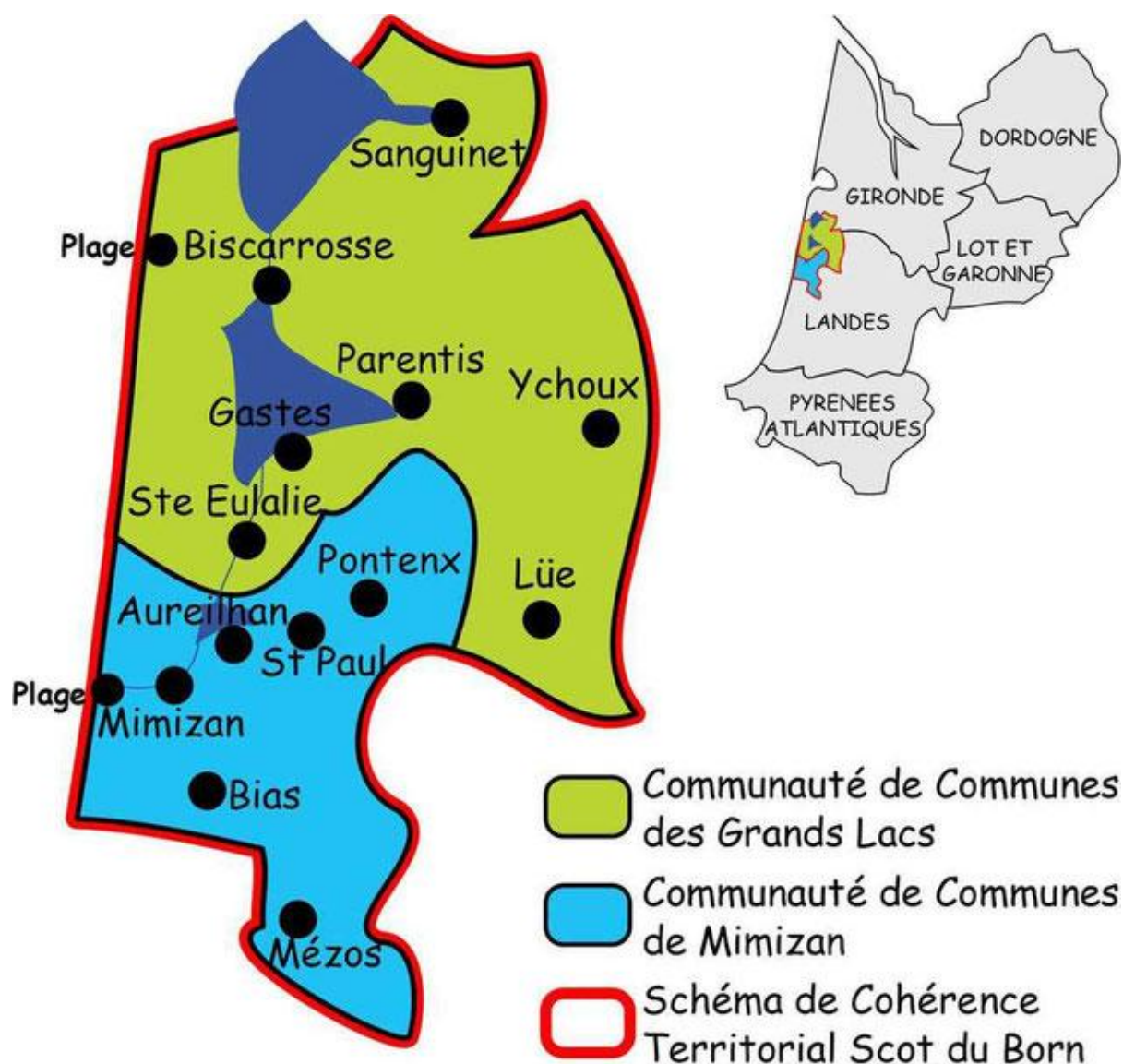


Objets et contexte de la procédure de modification n°1 du SCoT du Born

I.1 - Objectifs poursuivis

a - Rappel des évolutions du document en vigueur

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.

b - 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

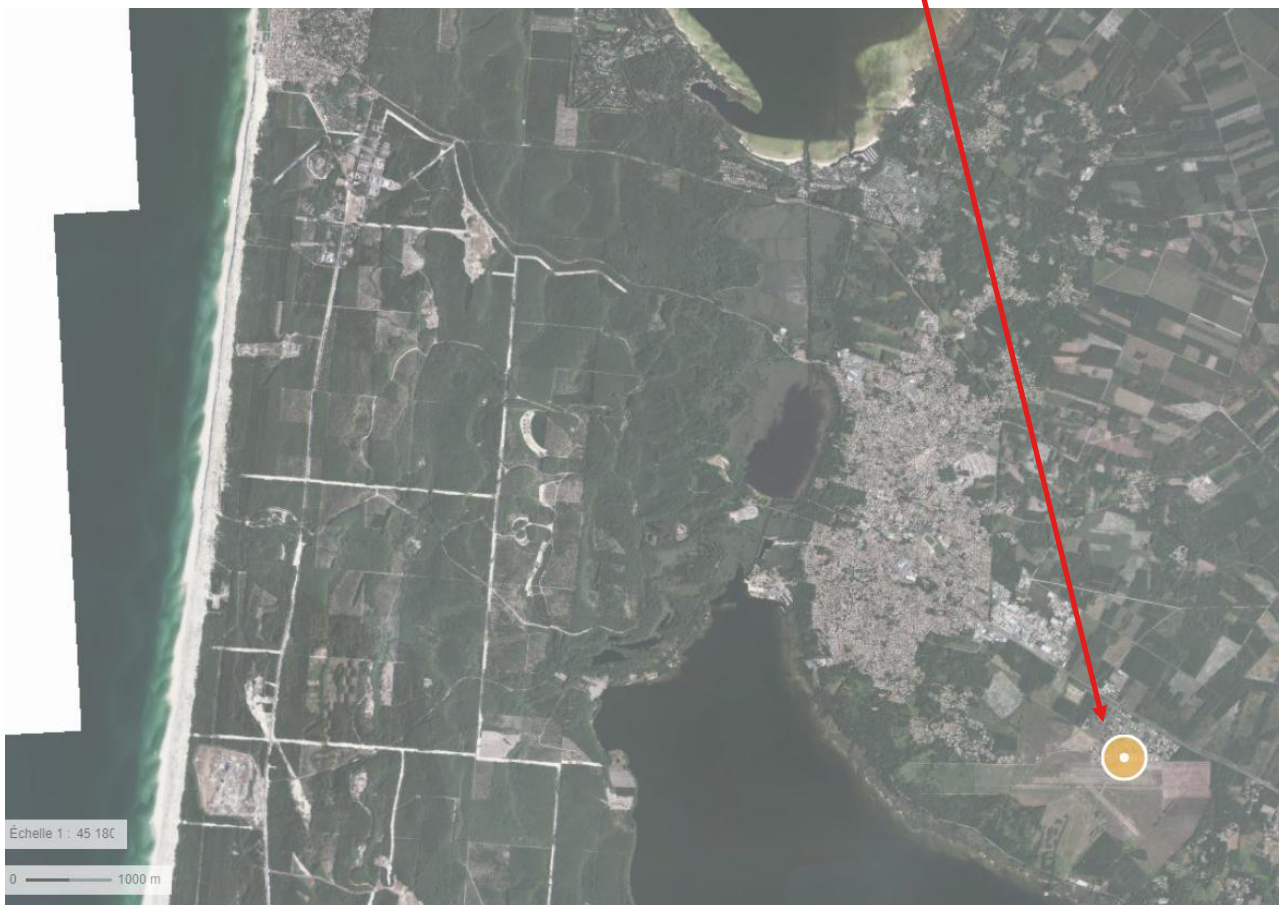


Source : IGN, Géoportail

▲ **Vue aérienne du secteur de l'Aérodrome**



Localisation du secteur de l'Aérodrome à Biscarrosse



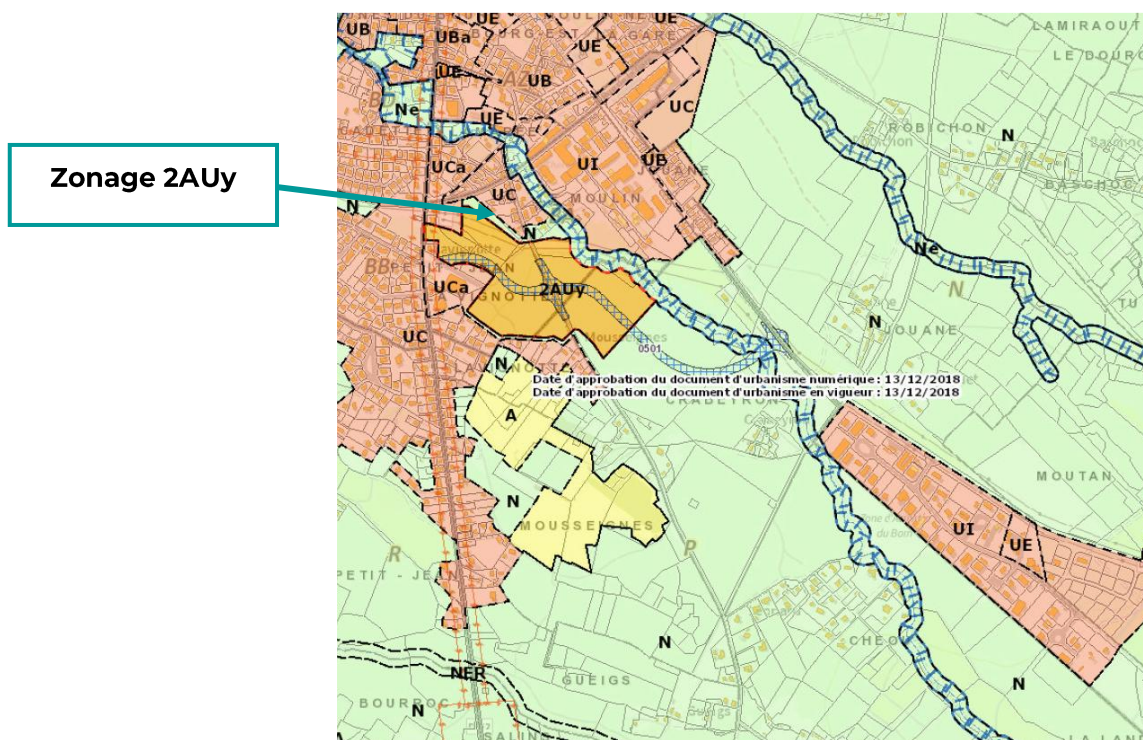
Source : IGN, Géoportail

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.



▲ Cartographie de la réserve foncière classée 2AUy au PLU de Mimizan

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.



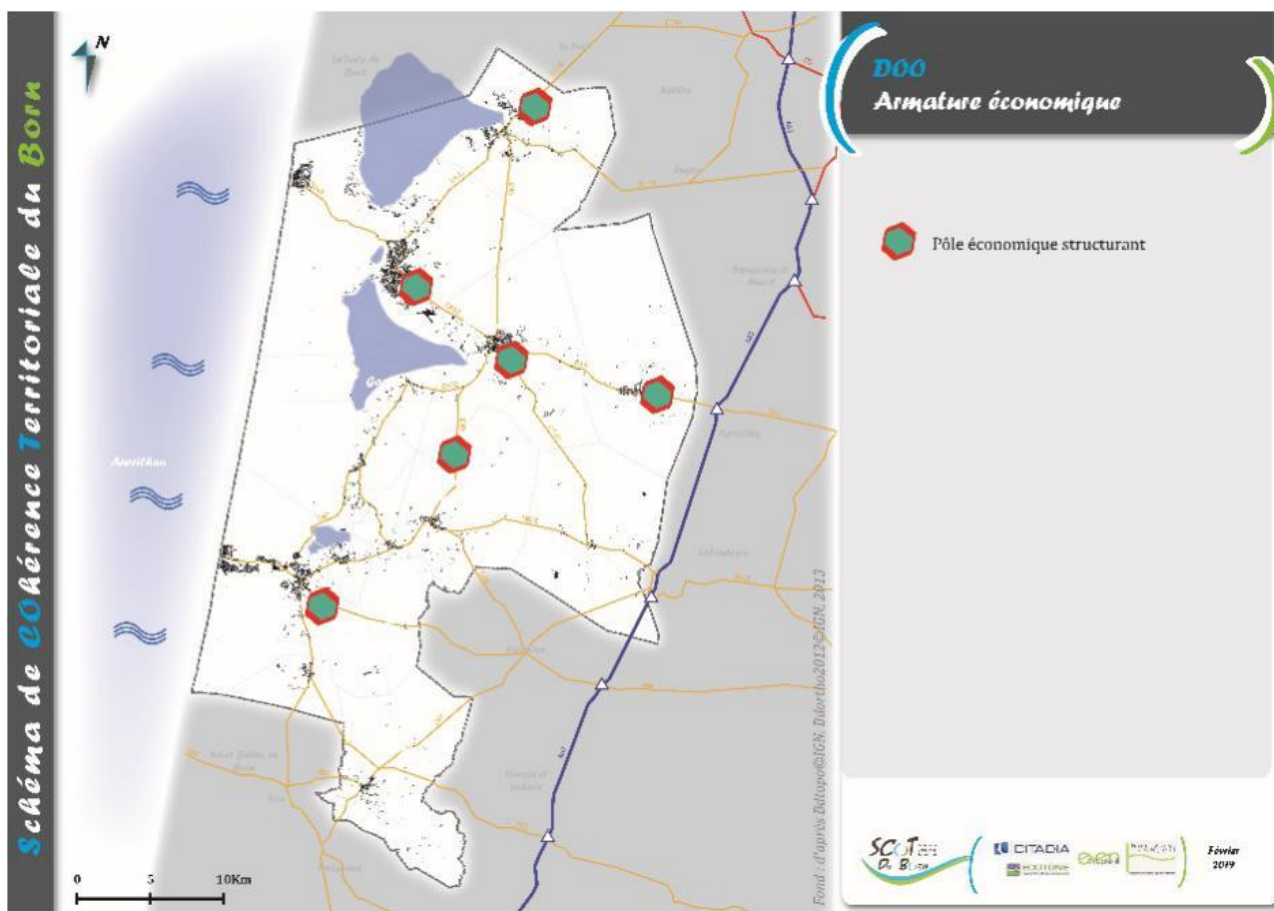
▲ Photo aérienne du site de la ZAE du Born

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.

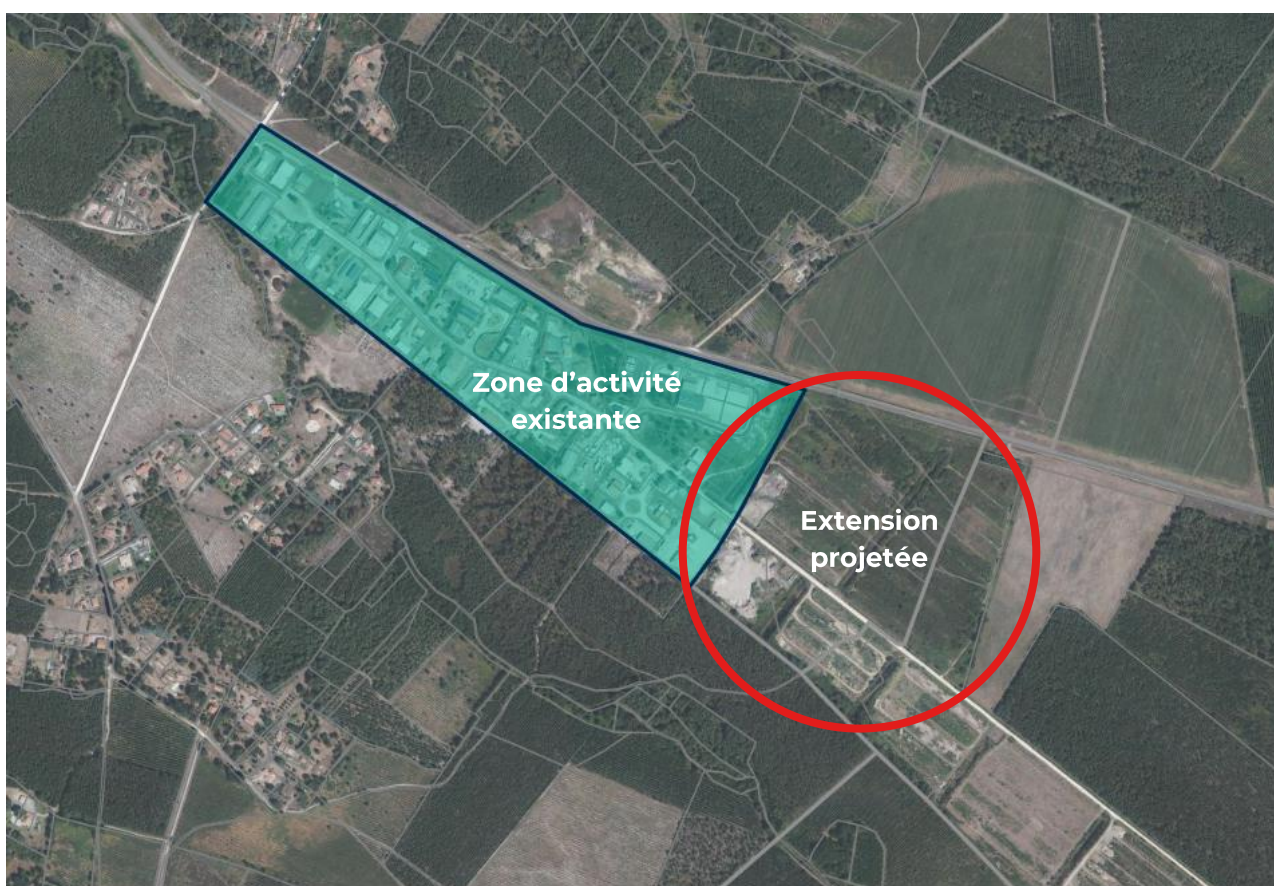
Cette zone est identifiée comme un pôle économique structurant et fait partie des 6 secteurs identifiés comme stratégiques à l'échelle du SCoT.

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 ». Le site accueille aujourd'hui plus de 40 constructions.



▲ 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'Orientations 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'Orientations 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.*

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.

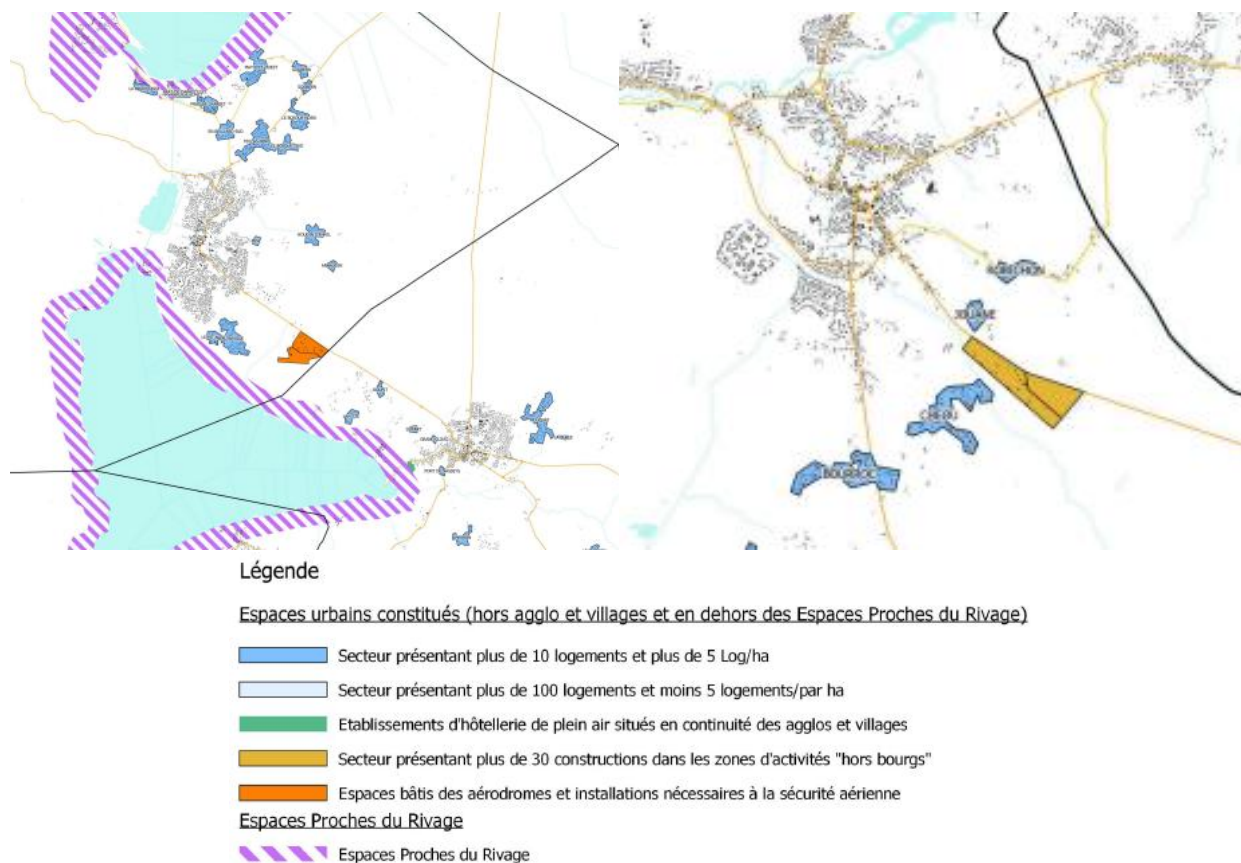
d - Ce que dit le SCoT du Born actuellement en vigueur

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.



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 sont 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 retrouvent 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 apparaît 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 Ier 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 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 Ier 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

Exposé du projet de modification n°1 du SCoT du Born

II.1 - Evolutions apportées au SCoT

La présente procédure de modification engendre des évolutions aux documents suivants :

- La modification de la partie « 2.3 Identification des formes urbaines » du rapport de présentation (justification des choix)
- 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'Orientations 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'Orientations 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'Orientations et d'Objectifs (DOO)
- La modification de la prescription #P.24 du DAAC afin d'amener de la souplesse et notamment permettre aux commerces existants souhaitant se moderniser de s'agrandir

a - Modifications apportées au rapport de présentation (justification des choix)

Afin de tenir compte des évolutions exposées dans le cadre de la modification n°1, la notice de présentation valant rapport de présentation, il apparaît nécessaire de préciser les éléments suivants :

Nouvelle rédaction proposée (**ajout en bleu** / ~~suppression en rouge~~) :

Rédaction de la partie 2.3 Identification des formes urbaines du rapport de présentation du SCoT en vigueur :

2.3 Identification des formes urbaines

Il appartient au SCoT de préciser les formes urbaines qui déterminent le régime de l'urbanisation du territoire des communes soumises à l'application de la loi « littoral » à savoir :

- Les agglomérations et villages, en continuité desquels, la loi Littoral autorise les extensions de l'urbanisation.
- Les espaces urbanisés (y compris les hameaux), n'admettant pas d'extension de l'urbanisation mais un comblement des espaces interstitiels (sans densification accrue)
- Les zones d'activités.

Cette identification doit procéder d'une approche objective, en tenant compte des particularités géographiques locales.

Les agglomérations

La grille de lecture proposée ci-dessous a servi de base pour analyser la forme urbaine et d'établir s'il s'agit d'une agglomération au sens de la loi Littoral.

Trois critères sont retenus. La forme urbaine étudiée doit répondre cumulativement à l'ensemble des critères afin d'être reconnue en tant qu'agglomération :

1. Lieu de vie à caractère permanent ;
2. Fonction structurante pour le secteur et son armature urbaine ;
3. Taille et densité importante.

FAISCEAU D'INDICATEURS AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMERATIONS		
Critères	Indicateurs	
1. Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales	
	Concentration de la population	
	Concentration d'emplois	
2. Fonction structurante pour le secteur et son armature urbaine	Fonction polarisante-constitue un pôle du maillage territorial	<i>dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant quotidiens de biens et de personnes</i>
		<i>pôle de service et/ou pôle d'emplois</i>
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	<i>équipement et services</i>
		<i>emplois</i>
		<i>activités et commerces</i>
		<i>habitat</i>
	Bon niveau de desserte par les transports publics	
	présente une centralité	
3. Taille et densité importantes	Population importante	<i>Nombre supérieur au village</i>
		<i>densité de population élevée</i>
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	<i>Ensemble continu de bâti</i>
		<i>densité de bâtis significative</i>
		<i>surface de l'espace urbanisé supérieur au village</i>

Les villages

De la même manière que pour la définition et la délimitation des agglomérations, il est proposé un faisceau de critères et d'indicateurs. L'espace étudié doit y répondre cumulativement afin d'être considéré comme un village.

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>
		<i>Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés</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	

Sont considérés comme « Villages » et « Agglomérations », sur le territoire du Born, les bourgs de Mimizan, Sainte-Eulalie-en-Born, Gastes, Parentis-en-Born, Biscarrosse, Sanguinet et les agglomérations des bourgs littoraux de Biscarrosse et de Mimizan.

Les agglomérations et villages sont identifiés sur la cartographie annexé au D00 1.11. Les éléments qui ont permis de les définir sont liés à la combinaison des critères exposés ci-dessus mais également à la définition des espaces déjà urbanisés (cf. point précédent).

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.

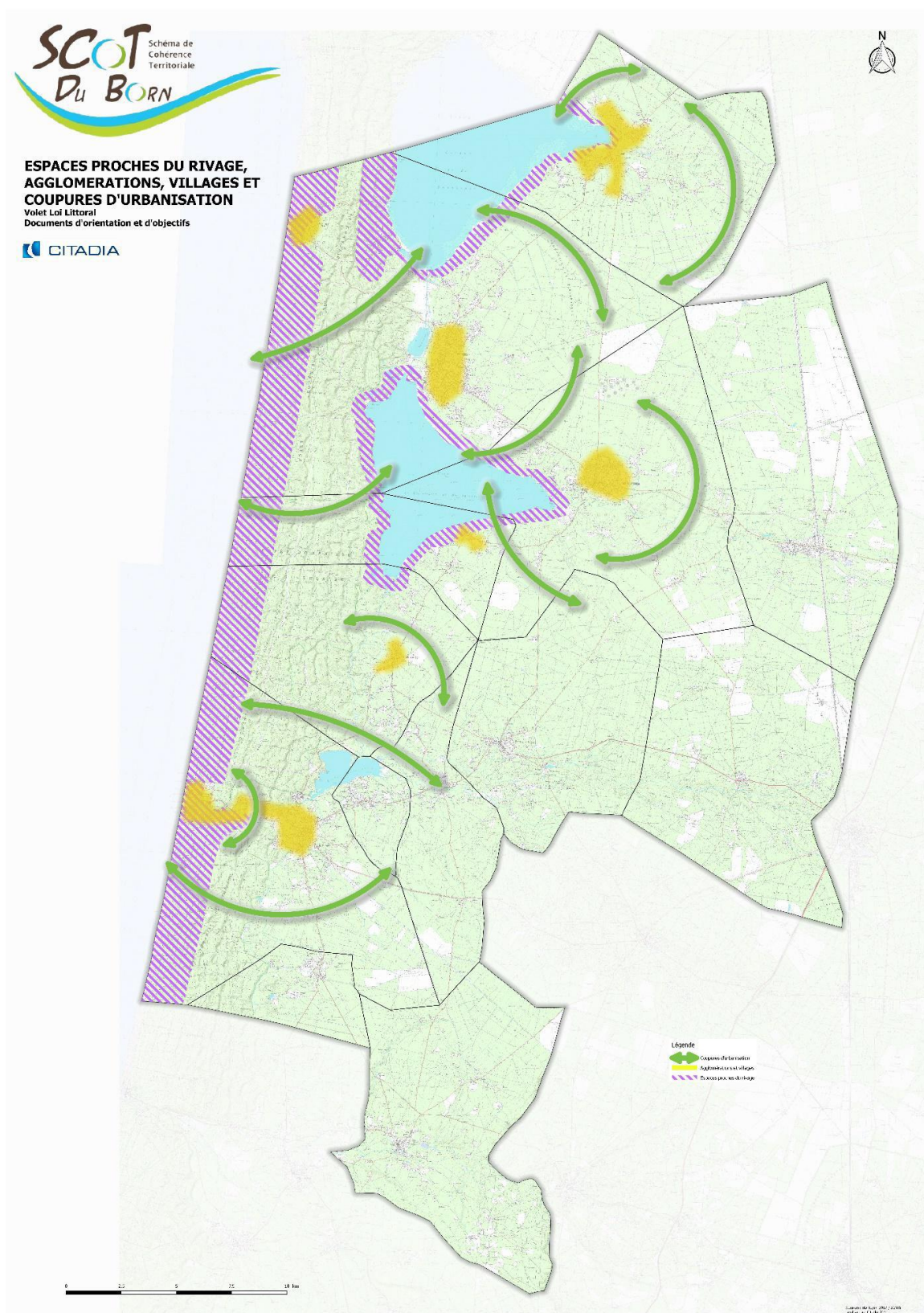
b - Modifications apportées au Document d'Orientations et d'Objectifs

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

Le DOO intègre au sein de sa partie « Annexe 1.11 à 1.16 » une carte représentant les modalités de mise en œuvre de la loi Littoral à l'échelle du SCoT. Cette représentation cartographique intègre notamment l'identification des agglomérations et villages au titre de la loi Littoral.

Afin de permettre l'intégration des deux secteurs comme village économique au titre de la loi Littoral, il convient de mettre à jour cette carte.

La représentation graphique des agglomérations et villages est également modifiée afin de laisser au PLU le soin de définir à l'échelle parcellaire la délimitation précise de ces périmètres sur la base des critères définis dans le DOO du SCoT.



▲ La carte du SCoT en vigueur

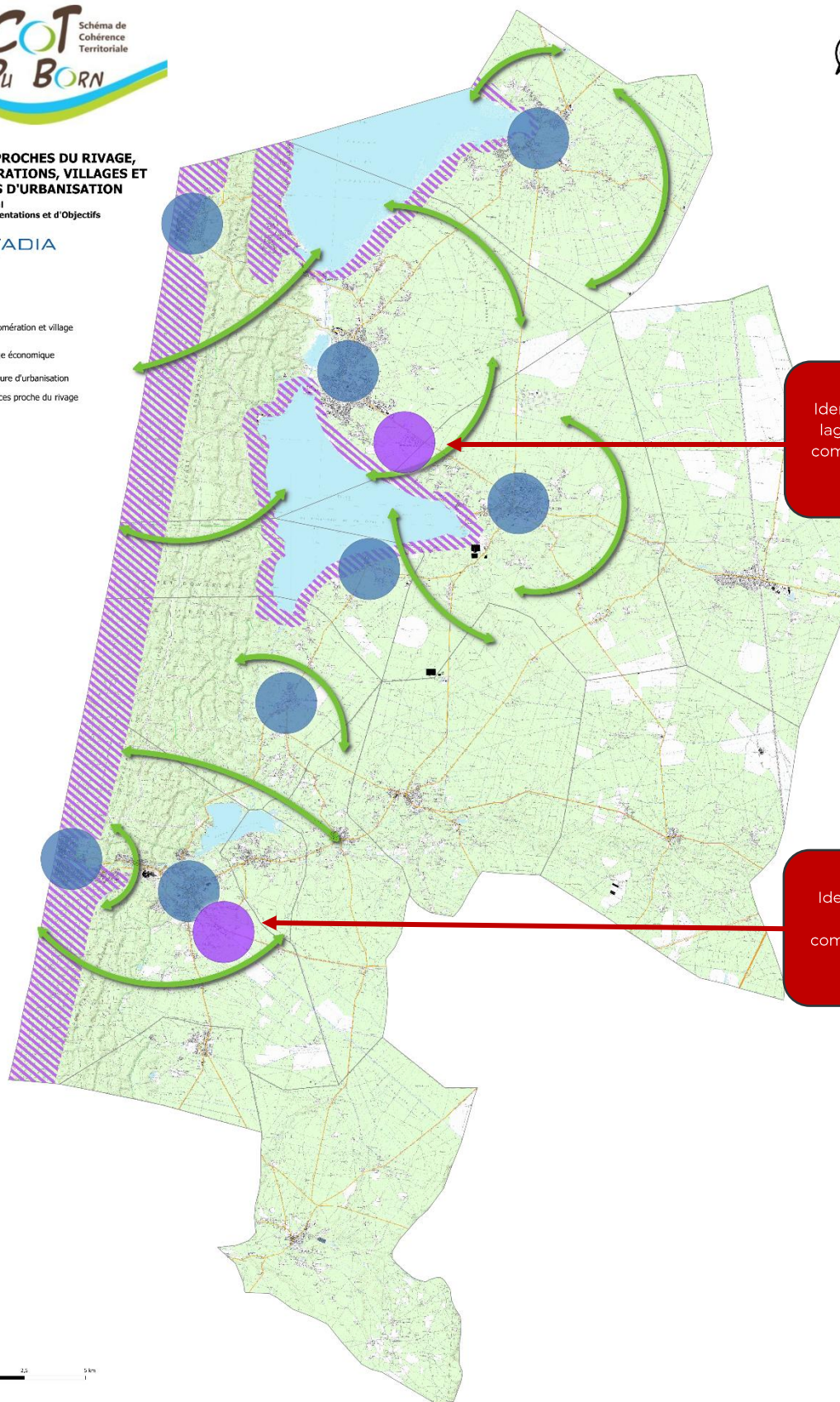
**ESPACES PROCHES DU RIVAGE,
AGGLOMERATIONS, VILLAGES ET
COUPURES D'URBANISATION**

Volet Loi Littoral
Document d'Orientations et d'Objectifs



LEGENDE :

-  Agglomération et village
-  Village économique
-  Coupure d'urbanisation
-  Espaces proche du rivage



Identification du vil-
lage aéronautique
comme : village éco-
nomique

Identification de la
ZAE du Born
comme : village éco-
nomique

0 25 5 km

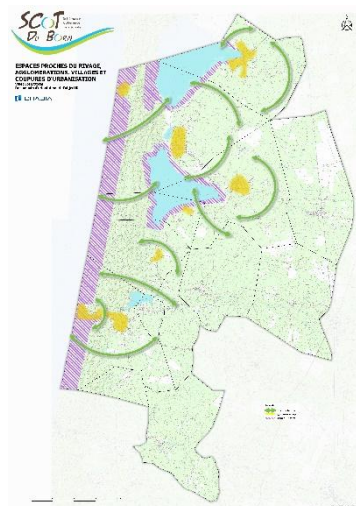
▲ La carte modifiée dans le cadre de la modification n°1

- **Modification de la prescription #51 du DOO du SCoT afin d'intégrer la notion de « village économique » nouvellement créée**

Rédaction de la prescription #51 du DOO du SCoT en vigueur :

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. 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 ».



Extrait de l'annexe 1.11

Nouvelle rédaction proposée (**ajout en bleu** / ~~suppression en rouge~~) :

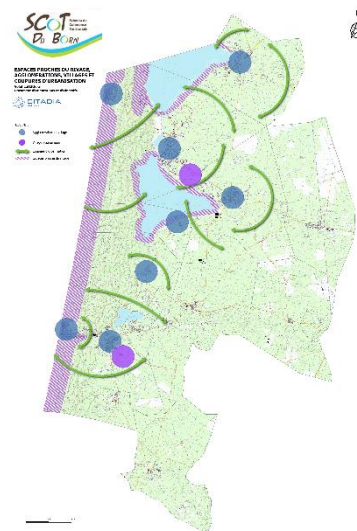
P.51. Réaliser les extensions de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants

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 ».

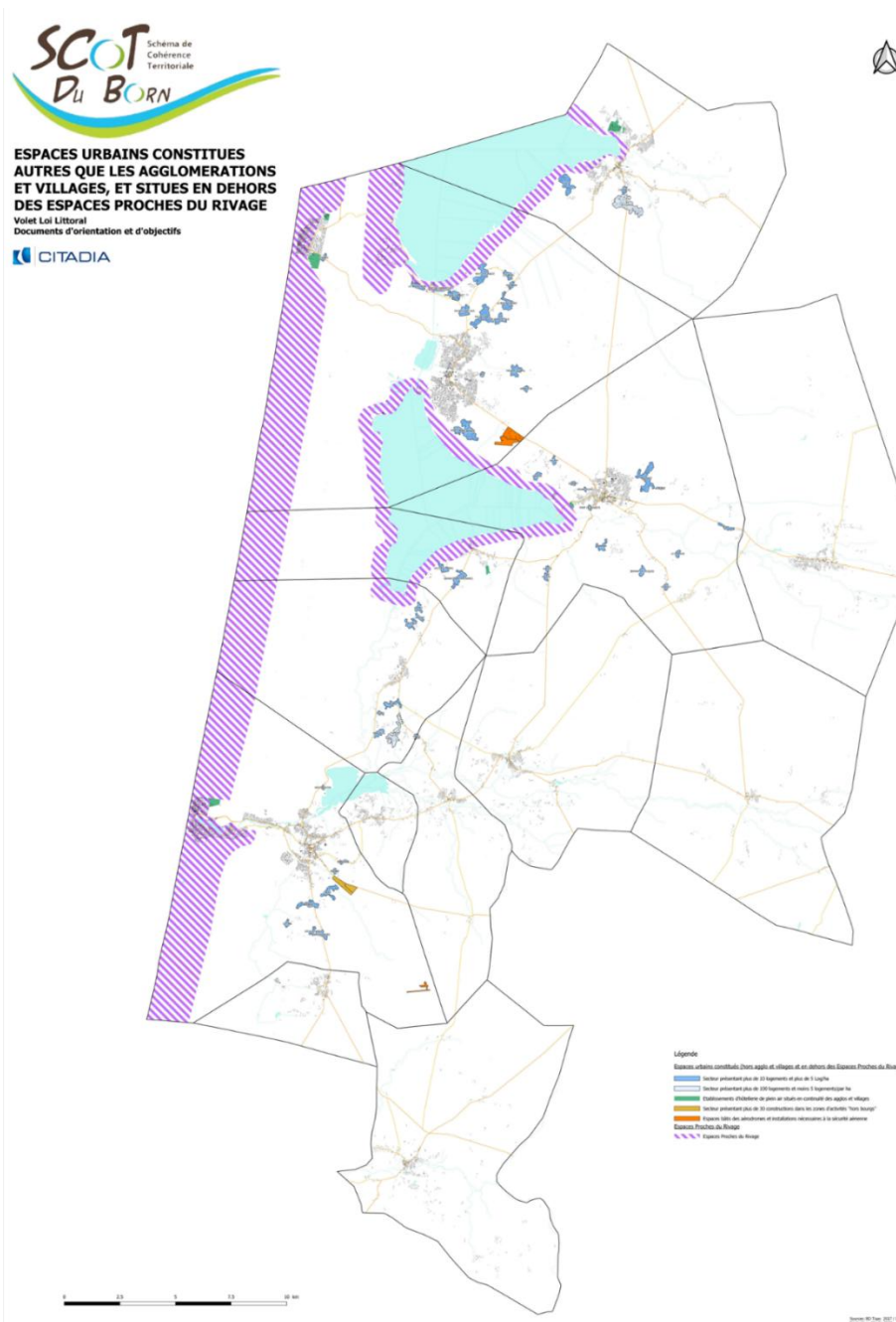
**Extrait de l'annexe 1.11**

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

La carte des espaces urbains constitués autres que les agglomérations et villages, et situés en dehors des espaces proches du rivage identifie avec une précision parcellaire ces secteurs. Afin de conserver le rôle dans la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme, le SCoT du Born souhaite modifier la représentation graphique des éléments.

Il appartient aux PLU de délimiter à la parcelle les entités identifiés dans cette cartographie.

De plus, présente modification portant sur la requalification de deux secteurs en village économique, il convient d'actualiser cette cartographie pour cohérence.



▲ La carte du SCoT en vigueur

**ESPACES URBAINS CONSTITUES
AUTRES QUE LES AGGLOMERATIONS
ET VILLAGES, ET SITUES EN DEHORS
DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE**

Volet Loi Littoral
Document d'Orientations et d'Objectifs



Suppression du
site aéronautique
comme : *Espaces
bâti des aéro-
dromes et instal-
lations néces-
saires à la sécurité
aérienne*

Suppression de la
ZAE du Born
comme : *Secteur
présentant plus
de 30 construc-
tions dans les zo-
nages d'activités
« hors bourgs »*

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

Modification de la
représentation
graphique

0 2,5 5 km

LEGENDE :

**Espaces urbains constitués
(hors agglomération et village et en dehors des Espaces Proches du Rivage)**

- Secteur présentant plus de 10 logements et plus de 5 logements/ha
- Secteur présentant plus de 100 logements et moins de 5 logements/ha
- Etablissements d'hôtellerie de plein air situés en continuité des agglomérations et villages
- Espaces bâtis des aérodromes et installations nécessaires à la sécurité aérienne

Espaces Proches du Rivage

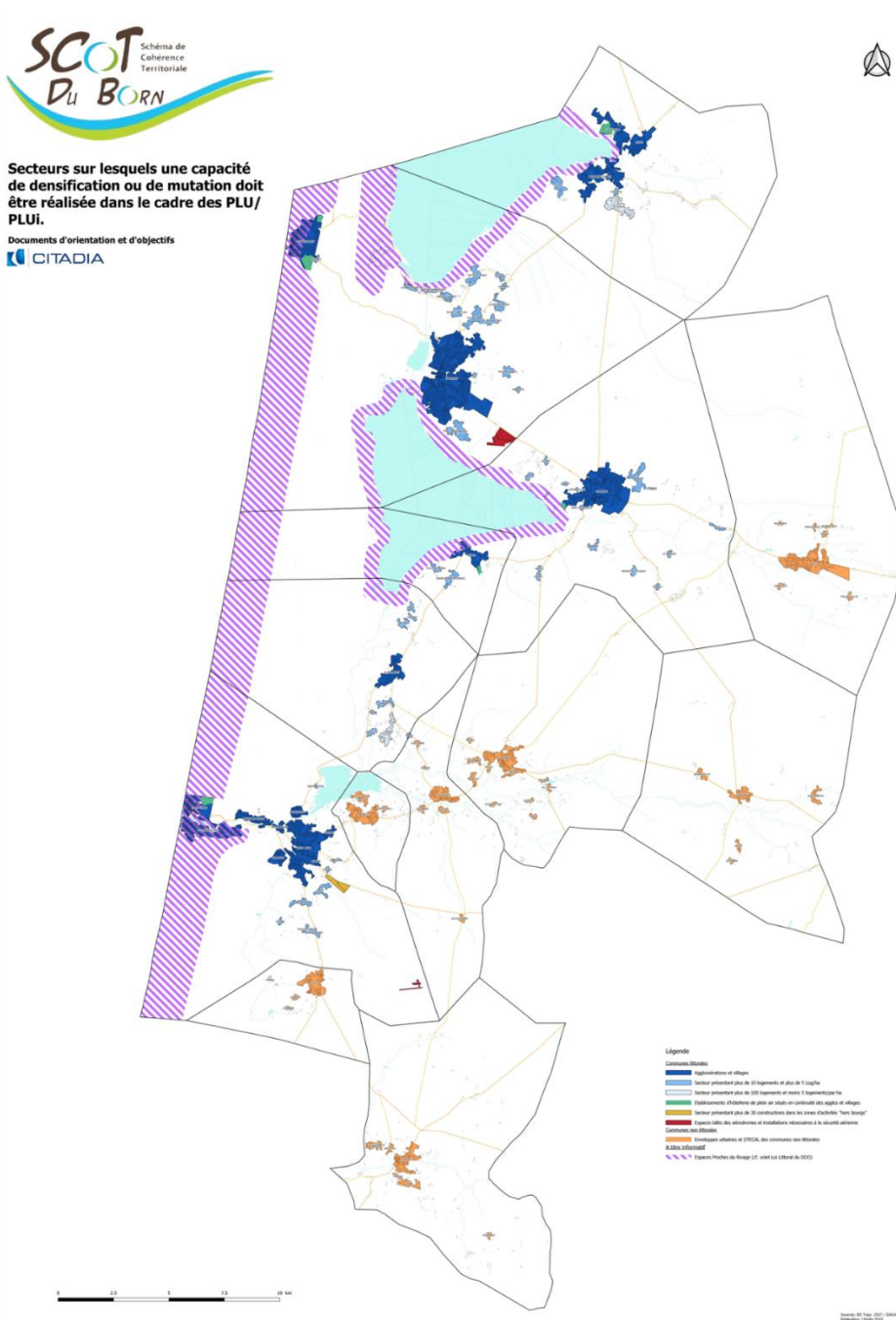
- Espaces Proches du Rivage

▲ La carte modifiée dans le cadre de la modification n°1

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

La carte des « secteurs sur lesquels une capacité de densification ou de mutation doit être réalisée dans le cadre des PLU/PLUi » identifie avec une précision parcellaire ces secteurs. Afin de conserver le rôle dans la hiérarchie des normes et l'équilibre territorial des documents d'urbanisme, le SCoT du Born souhaite modifier la représentation graphique des éléments.

Il est souhaitable que les documents d'urbanisme locaux se saisissent, à leur échelle, de l'identification précise de ces périmètres parfois évolutifs sur la base des éléments pré-identifiés et dans un rapport de compatibilité avec la cartographie du DOO. Le classement des secteurs du Born et du village aéronautique en village économique nécessite également d'ajuster la cartographie pour faire apparaître ces éléments nouveaux.



▲ La carte du SCoT en vigueur

**SECTEURS SUR LESQUELS UNE
CAPACITÉ DE DENSIFICATION OU DE
MUTATION DOIT ÊTRE RÉALISÉE DANS
LE CADRE DES PLU/PLUI**

Volet Loi Littoral
Document d'Orientations et d'Objectifs



Classement du site
aéronautique en
village écono-
mique

Classement de la
ZA du Born en vil-
lage économique

Ajout de la caté-
gorie « village
économique »

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

Modification de la
représentation
graphique

0 2,5 5 km

LEGENDE :

Communes littorales

-  Agglomération et village
-  Village économique
-  Secteur présentant plus de 10 logements et plus de 5 logements/ha
-  Secteur présentant plus de 100 logements et moins de 5 logements/ha
-  Etablissements d'hôtellerie de plein air situés en continuité des agglomérations et villages
-  Espaces bâtis des aérodromes et installations nécessaires à la sécurité aérienne

Communes non littorales

-  Enveloppes urbaines et STECAL des communes non littorales

A titre informatif

-  Espaces Proches du Rivage (cf. volet Loi Littoral du DOO)

▲ La carte modifiée dans le cadre de la modification n°1

c - Modifications apportées au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

- **Modification de la prescription #P.24 du DAAC afin de clarifier les prescriptions et conditions de développement des commerces existants, et permettre leur évolution**

Rédaction de la prescription #24 du DOO du SCoT en vigueur :

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

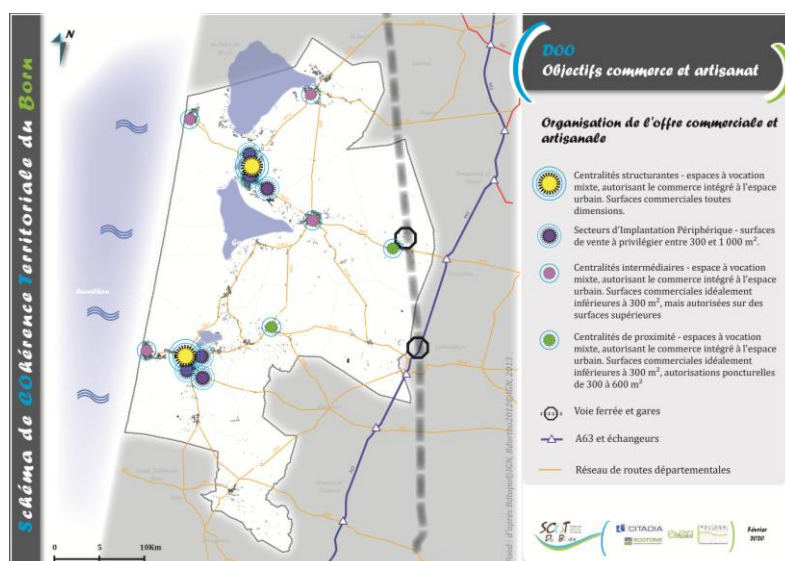
Fonction commerciale	Secteurs géographiques	Aménagement commercial autorisé
Structurante	Centre-ville de Biscarrosse et de Mimizan	Au sein des espaces urbanisés, toutes surfaces et toutes destinations dès lors que les activités ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations
	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

* SIP signifie « Secteur d'Implantation Périphérique »

Si les vocations et typologies présentées dans ce tableau ne sont pas exclusives, elles doivent permettre de guider et d'argumenter les autorisations d'exploitation commerciale. Au-delà de ces zones préférentielles d'implantation, il est interdit d'installer des commerces de grande dimension (+ de 1000m²) hors des centre-bourgs et des Secteurs d'Implantation Périphérique sur une logique de simple captage des flux routiers. Cette interdiction, applicable du fait de la loi Littoral sur les 6 communes de Sanguinet, Biscarrosse, Parentis en Born, Gastes, Sainte Eulalie et Mimizan est étendue à tout le territoire du SCoT.

Les Secteurs d'Implantation Périphérique sont représentés sur une cartographie annexée au présent DOO, les centralités sont représentées à titre informatif.

Il est important de rappeler que, conformément aux dispositions de l'article L752-4 du Code du Commerce : « Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 ». Les autorisations d'exploitation commerciale sont par ailleurs, avec l'entrée en vigueur de la loi Elan, soumises à « **analyse d'impact du projet** » réalisée par un organisme indépendant.



Extrait de l'annexe 1.6

Nouvelle rédaction proposée (**ajout en bleu** / ~~suppression en rouge~~) :

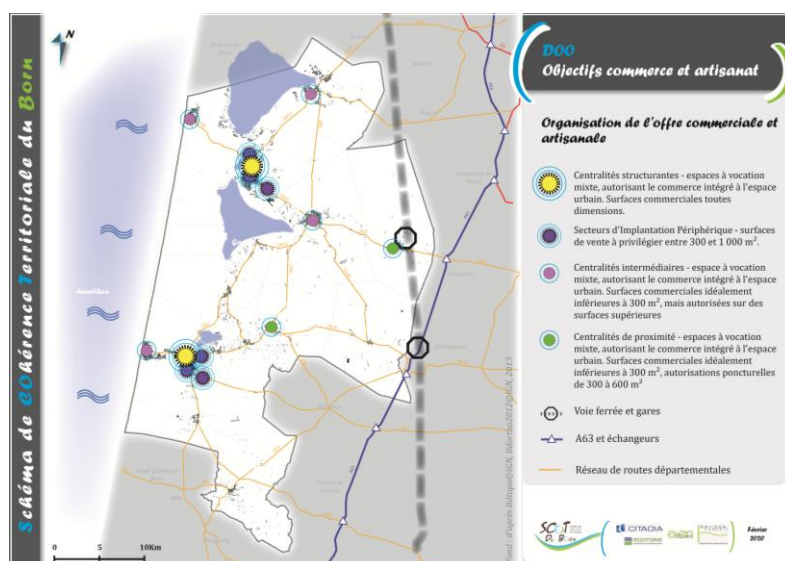
Fonction commerciale	Secteurs géographiques	Aménagement commercial autorisé
Structurante	Centre-ville de Biscarrosse et de Mimizan	Au sein des espaces urbanisés, toutes surfaces et toutes destinations dès lors que les activités ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations
	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 dans le cas du <u>maintien d'une activité déjà existante</u>, 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.		

* SIP signifie « Secteur d'Implantation Périphérique »

Si les vocations et typologies présentées dans ce tableau ne sont pas exclusives, elles doivent permettre de guider et d'argumenter les autorisations d'exploitation commerciale. Au-delà de ces zones préférentielles d'implantation, il est interdit d'installer des commerces de grande dimension (+ de 1000m²) hors des centre-bourgs et des Secteurs d'Implantation Périphérique sur une logique de simple captage des flux routiers. Cette interdiction, applicable du fait de la loi Littoral sur les 6 communes de Sanguinet, Biscarrosse, Parentis en Born, Gastes, Sainte Eulalie et Mimizan est étendue à tout le territoire du SCoT.

Les Secteurs d'Implantation Périphérique sont représentés sur une cartographie annexée au présent DOO, les centralités sont représentées à titre informatif.

Il est important de rappeler que, conformément aux dispositions de l'article L752-4 du Code du Commerce : « Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 ». Les autorisations d'exploitation commerciale sont par ailleurs, avec l'entrée en vigueur de la loi Elan, soumises à « **analyse d'impact du projet** » réalisée par un organisme indépendant.



Extrait de l'annexe 1.6



CITADIA



CITADIA



CITADIA



EVEN



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com