



PROJET DE MODIFICATION N°2

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°2 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..... | 7 |
| a - Quel est le contexte local justifiant cette modification ?..... | 7 |
| b - Comment se composent les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire ?..... | 11 |
| c - Comment l'intégration du quartier Larrigade se concilie avec les attendus de la loi Littoral ?..... | 13 |
| I.3 - Cadre législatif de la procédure..... | 18 |
| | |
| EXPOSE DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU SCOT DU BORN..... | 20 |
| II.1 - Evolutions apportées au SCoT..... | 21 |
| a - Modifications apportées au Document d'Orientations et d'Objectifs..... | 21 |
| | |
| INCIDENCES DES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION N°2 DU SCOT DU BORN..... | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. |
| III.1 - Sensibilités environnementales et paysagères du projet de modification... Erreur ! Signet non défini. | |

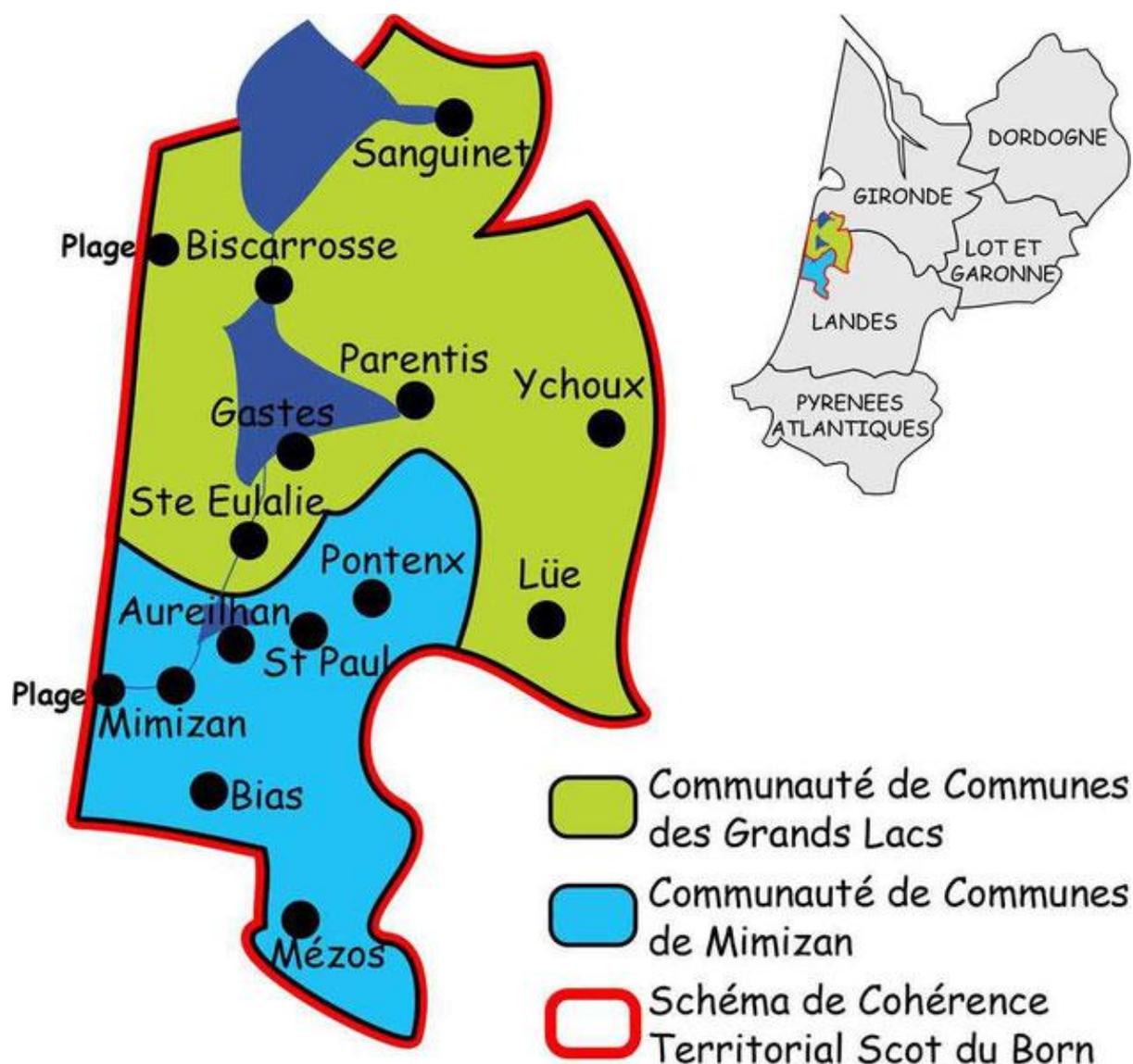


Objets et contexte de la procédure de modification n°2 du SCoT du Born

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.

Par arrêté du président en date du 26 août 2024, une procédure de modification n°2 du SCoT du Born portant notamment sur l'intégration du quartier Larrigade 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°2, à savoir :

- Identifier le quartier de « Larrigade » à Biscarrosse comme un village à extension encadrée au sens de la loi Littoral et donc modifier la prescription #51 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;
- Modifier 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) ;
- Modifier 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).
- Simplifier la représentation graphique relatif aux modalités d'application de la loi Littoral dans un objectif que les cartographies du SCoT en lien avec la loi Littoral ne soit pas assimilables à des cartographies de document d'urbanisme local.

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 comportant un nombre et une densité significatifs dès lors qu'il comporte au moins une quarantaine de constructions groupées et structurées peut être considéré comme un village (Cour administrative d'appel de Nantes, 28 février 2014, requête n°12NT01411).

De plus, des jurisprudences récentes sont intervenues concernant des ensembles bâtis rattachés à des lotissements :

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

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

Le quartier de « Larrigade » répond favorablement à ces critères. Ce secteur constitué aurait dû être identifié comme un village lors de l'élaboration du SCoT, la présente modification vise à rectifier ce point afin d'identifier le quartier de « Larrigade » comme village au sens de la loi Littoral et permettre son 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 localisée 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 approuvé le 20 février 2020.

Ces dispositions réglementaires applicables à l'échelle nationale pour toute commune riveraine de la mer ou d'un grand lac, impose 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 à vocation résidentielle ou économique, dépend des orientations actées dans le volet littoral du SCoT.

La commune de Biscarrosse comprend au nord de son territoire sur la rive sud-ouest du lac de Cazaux-Sanguinet-Biscarrosse un ensemble de construction organisé autour d'un parcours de golf.

L'urbanisation du secteur, situé à environ 6km de Biscarrosse plage et 8km du centre de Biscarrosse, a débuté dans les années 90, 7 lotissements ont été réalisés depuis sur une superficie totale de 55 hectares. Ce secteur comprend également une résidence touristique de 126 logements qui est ouvert toute l'année. Plusieurs lotissements successifs ont donc vu le jour pour former aujourd'hui un ensemble compact d'environ 350 logements répartis sur un même ensemble bâti et accueillant 300 personnes en hiver et environ 2 000 en été marquant ainsi une logique de vie à l'année sur le site. Le secteur accueille des résidences principales et secondaires ainsi que diverses activités (club-house, restaurant, activités libérales...).



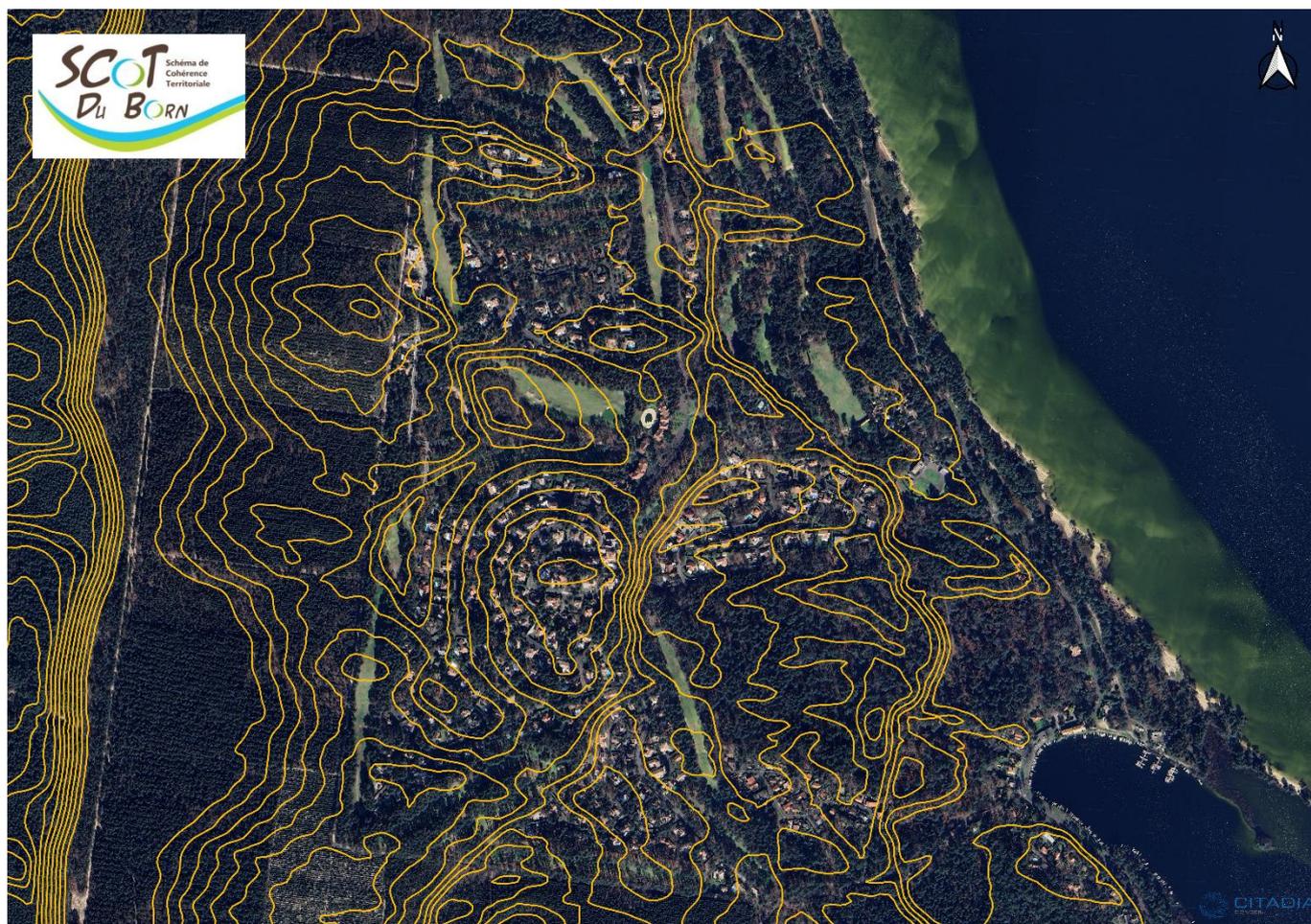
▲ Photo aérienne de la localisation du secteur Larrigade au sein de la commune de Biscarrosse



▲ **Photo aérienne de la localisation du secteur Larrigade**

La maison édifée la plus proche du lac se situe à environ 375 mètres de celui-ci et la plus éloignée à plus de 1750 mètres. L'ensemble est séparé du lac par des espaces de stationnement public situés en bordure ainsi que, et surtout, par la RD 305. Le quartier Larrigade est situé à des niveaux altimétriques supérieurs à celui du lac et ses voies d'accès sont en pente du fait du relief. Il n'existe aucune co-visibilité, en aucun endroit, entre le secteur urbanisé et les rives du lac.

Le parti pris d'aménagement a fait émerger une forme qui s'est progressivement adaptée à la topographie dunaire du site, les constructions étant implantées en ligne ou en contrefort. Les greens parcourent l'ensemble bâti en « fond de cuve » ce qui explique les segmentations existantes entre plusieurs blocs de constructions.



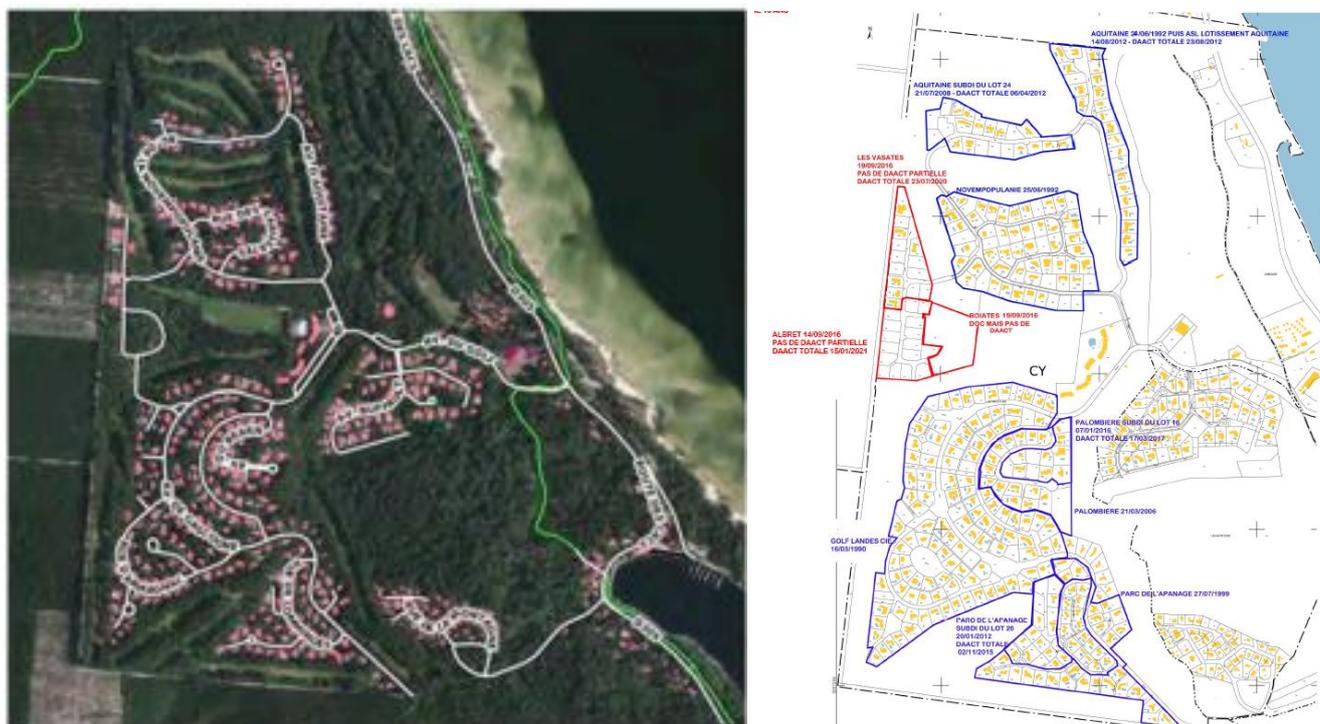
▲ *Vue aérienne des courbes de niveau sur le secteur*

Le secteur est dûment équipé et raccordé à l'ensemble des réseaux urbains habituels. Il est ouvert à la circulation publique via un réseau viaire de taille importante (8,5 km), très bien équipé (250 lampadaires), dotés de nombreux espaces végétalisés communs entretenus par la collectivité sur le pourtour duquel sont édifiées les constructions. De plus, tous les réseaux sont enterrés : moyenne et basse tension, éclairage public, télécoms (cuivre et fibre), adduction d'eau potable, eau brute.

Il est en outre un pôle de passage et d'activité important du fait de la présence du Golf de Biscarrosse et des aménagements qui lui sont attachés (restaurant, club house, résidences touristiques centre d'activités et de bien-être). A noter également que plusieurs professions médicales et autres prestataires de services y ont établi leurs lieux d'activités.

D'autre part, ce périmètre comme l'ensemble du secteur est largement considéré comme une zone artificialisée au sens de l'OCS Nouvelle Aquitaine qui sert de base pour la déclinaison de l'objectif ZAN à l'échelle régionale, démontrant une fois de plus son caractère urbain.

Afin d'en tenir compte, le quartier de Larrigade est ajouté à la liste des villages identifiés par le SCOT. Afin d'encadrer le développement de ce secteur, le SCOT l'identifie comme « village à extension encadrée »



▲ *Vue aérienne du secteur urbain du golf et plan d'ensemble des différents lotissements réalisés*

Cette catégorie tient compte ainsi des enjeux environnementaux et de la volonté du SCOT de limiter l'extension de l'urbanisation en dehors des agglomérations et villages les plus importants. Ce choix permet de viser un développement mesuré respectant les critères énoncés par le SCoT dans sa prescription #51.

Les documents d'urbanisme locaux viendront préciser les limites de ces secteurs et leur extension sur la base des critères définis par le SCoT.

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

- Eau potable : le réseau et les capacités hydrauliques d'alimentations sont en mesure d'assurer les futures demandes en eau.
- Assainissement : les zones sont toutes intégrées actuellement dans le zonage d'assainissement collectif.

La communauté de communes des Grands Lacs est propriétaire et exploite les postes de relevage/transfert des eaux usées présents sur le domaine du Golf. A ce jour, côté transferts et station d'épuration, la collectivité a la capacité de recevoir les futures eaux usées domestiques.

Au regard des jurisprudences récentes, le quartier Larrigade peut être qualifié de village au sens de la loi Littoral, qualification juridique adaptée à la situation actuelle.

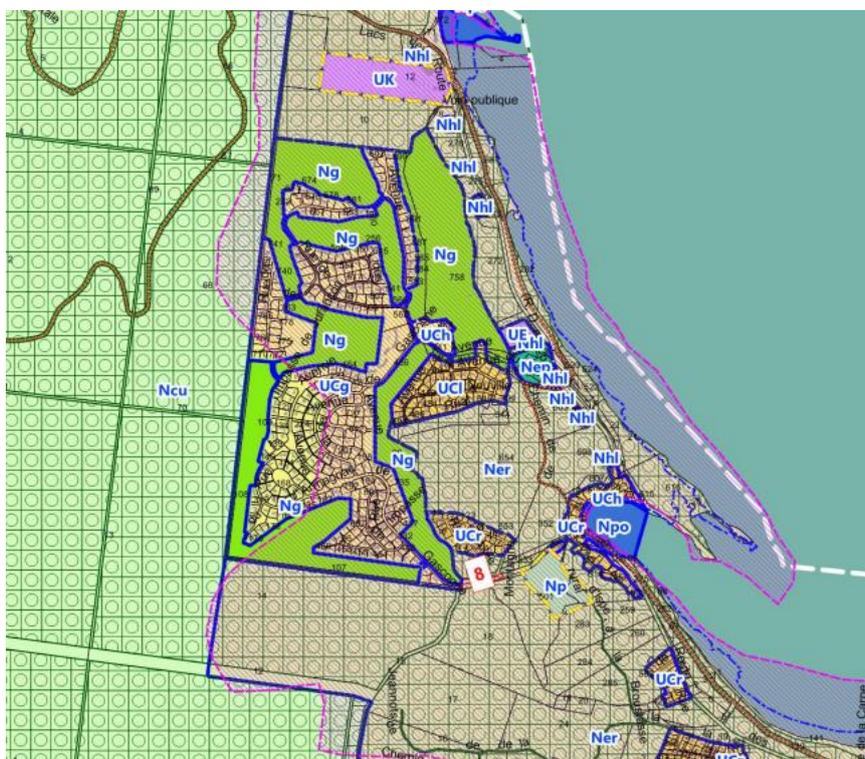
Cependant pour permettre cette prise en compte, il est nécessaire de faire évoluer le SCoT qui n'identifie pas actuellement le quartier Larrigade comme un village au sens de la loi Littoral.

b - Comment se composent les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire ?

▪ Le PLU de Biscarrosse

Le PLU de Biscarrosse fait actuellement l'objet d'une procédure de révision générale. Dans le document opposable, le quartier Larrigade est classé en grande partie en zone U avec différents sous-secteurs spatialisant des tissus urbains aux enjeux différents sur cet espace et laissant ainsi des droits à construire adaptés à ces enjeux.

Majoritairement identifié en zone UCg afin d'adapter les dispositions règlementaires au contexte urbain boisé et naturel et également aux terrains de golfs, ces dispositions sont cohérentes avec une volonté de permettre la densification et l'extension encadrée du secteur, à condition de conserver le zonage Ng sur les parties boisées et les greens du golf comme c'est le cas actuellement dans le PLU.



▲ Extrait du zonage actuellement opposable sur le quartier Larrigade (PLU de Biscarrosse – version approuvée au 3 juillet 2023 ; Géoportail de l'Urbanisme)

▪ Le SCoT du Born

Le SCoT du Born est un SCoT « élanisé » et donc intégrateur, puisqu'il comporte un volet loi Littoral et édicte des prescriptions au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, concernant les villages / agglomérations (en dehors desquels toute extension de l'urbanisation est interdite) et secteurs déjà urbanisés (SDU), ne permettant que le comblement des dents creuses à vocation de logement et d'équipements publics.

Au moment de l'élaboration du SCoT du Born et de son approbation le 20 février 2020, l'identification en village / agglomération du quartier de « Larrigade » à Biscarrosse a fait l'objet d'une omission au vu des critères précisés ci-dessous.

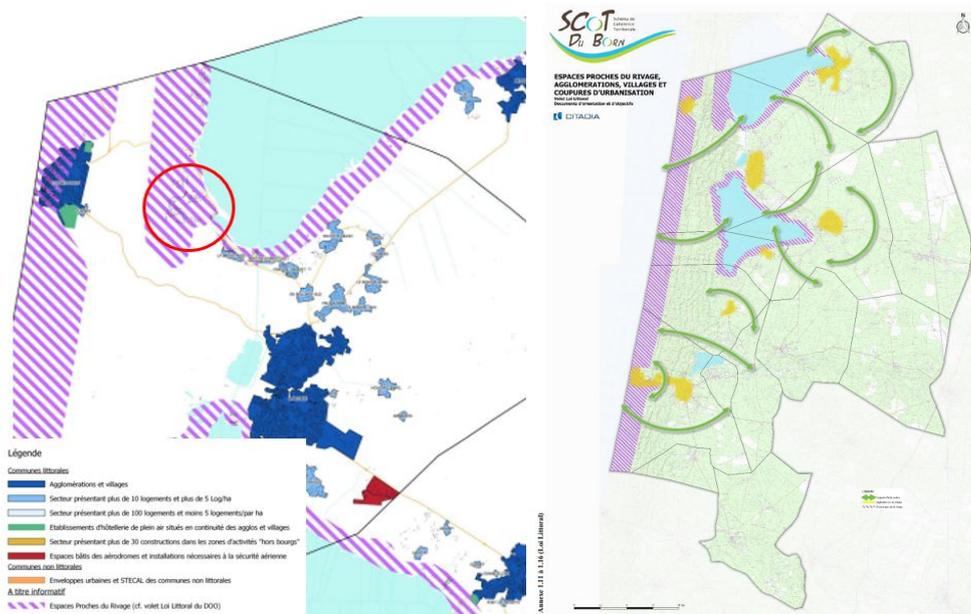
Le SCoT identifie d'ores-et-déjà des villages ou agglomérations au titre de la loi Littoral à l'aide d'une cartographie matérialisant les différents secteurs ainsi qu'au travers d'une liste précisant le nom de ces espaces bâtis.

Les faisceaux d'indicateurs retenus par le SCoT sont les suivants :

| 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 | Centralité |
| | | Place |
| Réseau viaire interne | | |
| Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés | | |
| 2. indice de vie sociale | Lieux administratifs, collectifs, commerces et services actuels ou passés | |
| | Edifices culturels | |
| | Mobilier urbain et autres éléments de repères | |
| 3. Caractère stratégique | Lieu d'habitat | |
| | Taille significative | |
| | Accessibilité | |

A un deuxième niveau, le SCoT précise la notion d'espaces « dits urbanisés » permettant le comblement des dents creuses et identifiés 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).



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

Une deuxième adaptation du volet littoral sera également nécessaire pour adapter le degré de précision des cartographies agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, en passant à une représentation ponctuelle plutôt que surfacique des différentes entités afin de laisser au PLU le soin de définir à la parcelle les limites constructibles et de conserver ainsi un rapport de compatibilité entre les documents d'urbanisme.

c - Comment l'intégration du quartier Larrigade se concilie avec les attendus de la loi Littoral ?

La solution qui permet de concilier les différents enjeux exposés vise à reconnaître le quartier de « Larrigade » comme un « village ».

• **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 comportant un nombre et une densité significatifs dès lors qu'il comporte au moins une quarantaine de constructions groupées et structurées peut être considéré comme un village (Cour administrative d'appel de Nantes, 28 février 2014, requête n°12NT01411).

Le quartier de « Larrigade » répond favorablement à ces critères, notamment sur la base des éléments suivants :

- La morphologie du secteur fait partie intégrante du plan de composition urbaine d'origine comme expliqué dans la contextualisation du projet et s'adapte à la topographie du site.
- La compacité du bâti y est plus importante avec 350 logements (pas de formes filamenteuses), formes incurvées et adaptées à la topographie résultant du parti pris d'aménagement initial des 7 lotissements en lien avec les parcours de golf. Les points bas sont exclusivement réservés au parcours du golf ce qui permet de limiter le risque de remontée de nappe ou d'inondation.
- La présence d'une mixité d'activités est affirmée avec un club-house, un restaurant, un mini-golf avec snack, des professions libérales, une usine de captage d'eau...

En effet, une jurisprudence récente du Conseil d'Etat (12/06/2023 commune de Roquebrune-sur-Argens), concernant un type de production urbaine similaire (village golfique) permet de conforter la légitimité d'une identification du quartier Larrigade comme un village :

- le mode de production sous forme de « lotissement » ne doit pas être un critère de jugement du classement en village, ainsi le secteur urbain du golf composé de 7 lotissements successifs peut-être un village malgré cette composition urbaine.
- le caractère excentré (5 km du village principal) du quartier accueillant l'extension d'urbanisation de 46 logements ne peut être pris en compte pour juger qu'il ne s'agit pas d'un village / agglomération.
- finalement, le nombre et la densité des constructions du secteur en continuité, s'ils sont suffisamment significatifs sont les seuls éléments permettant l'identification en village.

Au terme de ce jugement, le conseil d'état reconnaît donc que le faisceau d'indicateurs suivants permettrait une identification comme village qui pourrait accueillir une extension (dans ce cas 46 logements) au titre de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme :

- un lotissement composé de 100 logements avec également la présence d'équipement sportif (terrains de sport) et d'un centre de loisirs ;
- l'ensemble bâti est excentré de 5 km de la centralité communale ;

Nota bene : il convient de souligner que le lotissement qualifié de village se situe dans une configuration similaire à celle des lotissements du quartier Larrigade : présence d'un golf.



▲ Photos aériennes de l'ensemble bâti reconnu comme village et cité en exemple ci-dessus

Le projet de modification n°2 vise donc à **identifier le quartier de « Larrigade » comme un « village »**. Ce secteur répond aux critères énoncés par la jurisprudence sur le sujet car il est important de rappeler que la loi Littoral ne définit pas la notion de village. Ce secteur, largement constitué, avec un tissu urbain structuré et dense, s'accompagne d'une mixité d'activités et est la résultante d'une organisation liée à une inscription physique de villages de montagne / collinaires.

L'inscription comme « village » vise à autoriser le développement d'un secteur urbain viabilisé, constitué et structurant sur le territoire. Cependant, ce développement devra être encadré afin de limiter l'impact d'une urbanisation future sur l'environnement limitrophe en prenant en compte les enjeux relevés dans l'évaluation environnementale de la procédure et dans les éléments de TVB issus du SCoT.

- **Ce que dit le SCoT**

Afin de conforter l'identification du quartier de « Larrigade » comme un « village » au sens de la loi Littoral, les critères définis par le SCOT lui-même permettent d'identifier le quartier Larrigade comme tel. Pour rappel les faisceaux d'indicateurs retenus sont les suivants :

| 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 | Centralité |
| | | Place |
| | | Réseau viaire interne Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés |
| 2. indice de vie sociale | Equipements et lieux collectifs actuels ou passés | Lieux administratifs, collectifs, commerces et services actuels ou passés |
| | | Edifices culturels |
| | | Mobilier urbain et autres éléments de repères |
| | Lieu d'habitat | |
| 3. Caractère stratégique | Taille significative | |
| | Accessibilité | |

▲ Extrait rapport de présentation SCoT

S'agissant des éléments liés à la trame et morphologie urbaine le quartier Larrigade y répond :

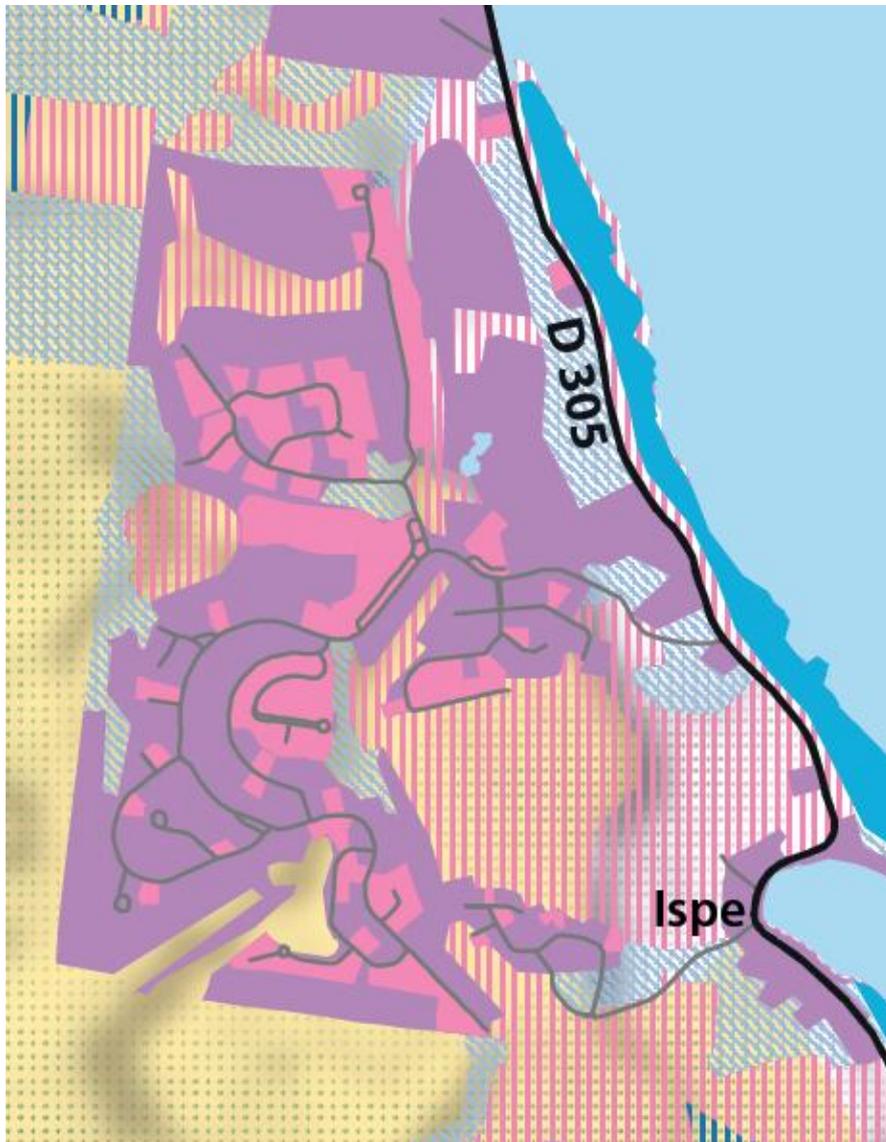
- Au global un nombre (environ 350 logements) et une densité significative de construction.
- Une forme urbaine adaptée à la topographie mais qui ne remet pas en question la possibilité d'identification en village/agglomération (au vu de la jurisprudence présentée ci-avant).
- Une morphologie dense, les secteurs construits étant liés par des zones anthropisées.

Concernant les indices de vie sociale, le quartier dispose d'une vie à l'année comme démontré ci-avant, même si la période estivale présente une population plus importante, ce qui est également caractéristique des autres villages / agglomérations identifiés sur la commune de Biscarrosse (notamment Biscarrosse Plage). D'autre part des commerces et services sont présents au sein de cet espace bâti, une liste de ces aménités urbaines étant dressée au début de la présente notice.

Enfin le caractère stratégique est également assuré puisque l'accessibilité du secteur ainsi que sa taille significative sont également démontrables.

En conclusion, il s'agit d'identifier en village, au sens de la loi Littoral, l'un des secteurs du territoire du SCoT correspondant aux critères déjà définis dans le DOO exécutoire.

De plus, la TVB du SCoT permet un éventuel développement de ce site comme le montrent les cartographies suivantes, sous réserve que les documents de rang inférieur démontrent leur compatibilité avec les éléments suivants :



Milieu naturel «ordinaire» mais support de continuités

Espaces où l'extension urbaine est autorisée sous réserve :

- du maintien des continuités écologiques
- ou de leur rétablissement par des mesures adaptées
- de l'absence de solutions alternatives de moindre impact

Sources : données issues de l'OCSOL du Conseil Départemental des Landes (2009), complétées par photointerprétation et traitées par ECOTONE sous l'éclairage de l'URCAUE (2016)

Milieu naturel d'importance écologique aux abords de zones urbanisées

Ces secteurs doivent être attentivement analysés dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme de rang inférieur.

Espaces où l'extension urbaine est autorisée sous réserve :

- du maintien des continuités écologiques
- de la préservation par des dispositions réglementaires adéquates des motifs naturels tels que les haies, les bosquets, berges naturelles, mares ou prairies
- de l'absence de solution alternatives de moindre impact

Sources : données issues de l'OCSOL du Conseil Départemental des Landes (2009), complétées par photointerprétation et traitées par ECOTONE sous l'éclairage de l'URCAUE (2016)

Arrière dune boisée

Espaces vulnérables à protéger strictement de toute artificialisation

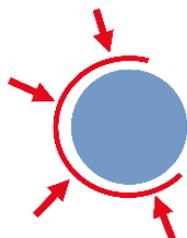
Sources : URCAUE (2016)

▲ Extrait de l'atlas Trames Verte & Bleue (TVB) du SCoT

- **La notion de « village à extension encadrée »**

Au regard du caractère spécifique du secteur, en particulier de l'intégration des constructions au paysage et des enjeux environnementaux, le syndicat mixte du SCoT retient de qualifier ce secteur de « **village à extension encadrée** » qui fait l'objet d'une représentation graphique spécifique.

En tant que « village à extension encadrée », l'urbanisation du secteur ne pourra pas s'étendre vers l'Ouest, le Nord et le Sud comme l'exprime la représentation graphique. Le PLU viendra préciser le périmètre du secteur sur la base des éléments représentés sur la cartographie.



▲ *Représentation graphique d'un « village à extension encadrée »*

À cet égard, le SCoT doit être adapté par l'identification du quartier de Larrigade comme un « **village à extension encadrée** » au sein de la prescription #P.51 du DOO ainsi que dans les annexes cartographiques, au vu des faisceaux d'indicateurs définis dans le rapport de présentation et respecté pour l'ensemble bâti concerné par la présente modification.

I.3 - Cadre législatif de la procédure

Afin d'engager ces évolutions nécessaires pour l'identification de nouveaux agglomérations / villages, 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°2 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 attendues 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

Exposé du projet de modification n°2 du SCoT du Born

II.1 - Evolutions apportées au SCoT

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

- La prescription #P.51 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;
- La cartographie des « espaces proches du rivage, agglomérations, villages et coupures d'urbanisation » issue des annexes 1.11 à 1.16 (loi Littoral) du Document d'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).

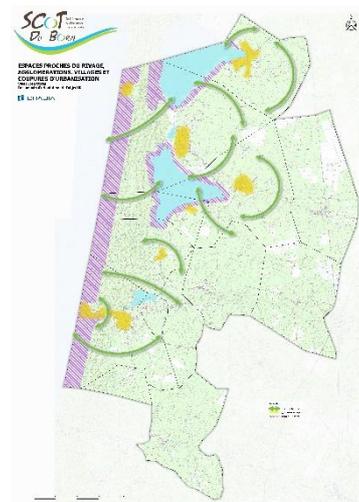
a - Modifications apportées au Document d'Orientations et d'Objectifs

- **Modification de la prescription #51 du DOO du SCoT afin d'intégrer la notion de « village à extension encadrée » 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 ».

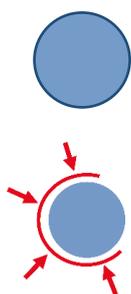


Extrait de l'annexe 1.11

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).

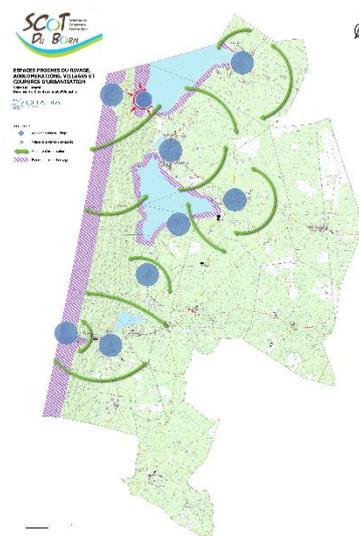


Sont considérés comme des villages et agglomérations, les bourgs de Mimizan, Sainte Eulalie en Born, Gastes, Parentis en Born, Biscarrosse, Sanguinet, ainsi que les bourgs littoraux de Biscarrosse et Mimizan.

Sont considérés comme des villages à extension encadrée, le quartier « Larrigade » de Biscarrosse.

À ce titre, l'urbanisation du village ne pourra pas s'étendre sur les espaces naturels vers l'Ouest, le Nord et le Sud. Les PLU/PLUi délimiteront l'enveloppe urbaine au sein de laquelle cette extension encadrée de l'urbanisation sera autorisée en prenant en compte l'existence des espaces naturels environnants.

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 ».



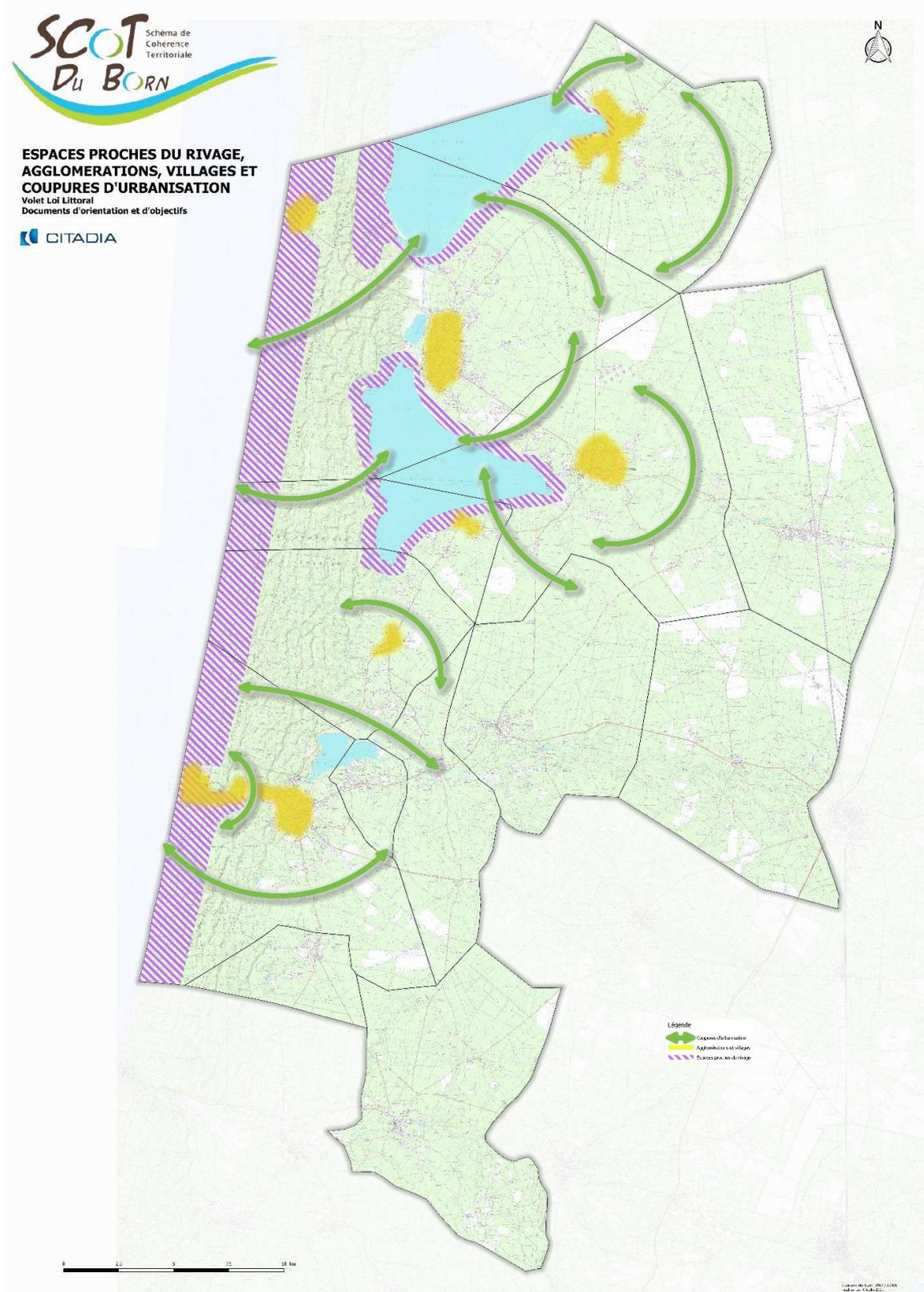
Extrait de l'annexe 1.11

■ Modification de la carte « Espaces 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 du quartier Larrigade comme village au titre de la loi Littoral, il convient de mettre à jour cette carte en ajoutant un secteur de village à extension encadrée sur le secteur concerné.

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

LEGENDE :

-  Agglomération et village
-  Village à extension encadrée
-  Coupure d'urbanisation
-  Espaces proche du rivage



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

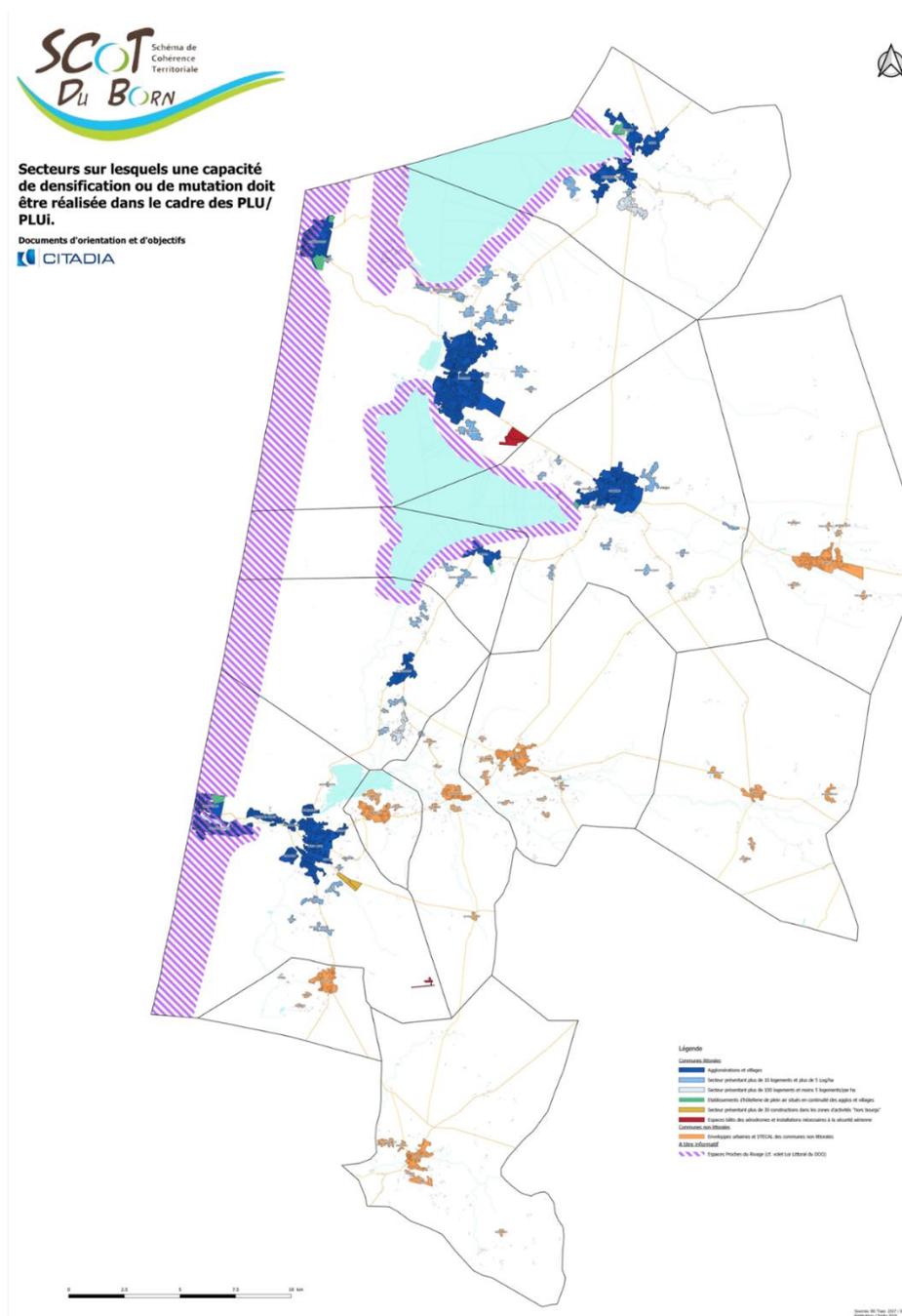


▲ La carte modifiée dans le cadre de la modification n°2

- **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 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 du secteur « Larrigade » en village à extension encadrée nécessite également d'ajuster la cartographique pour faire apparaître ce nouvel élément.



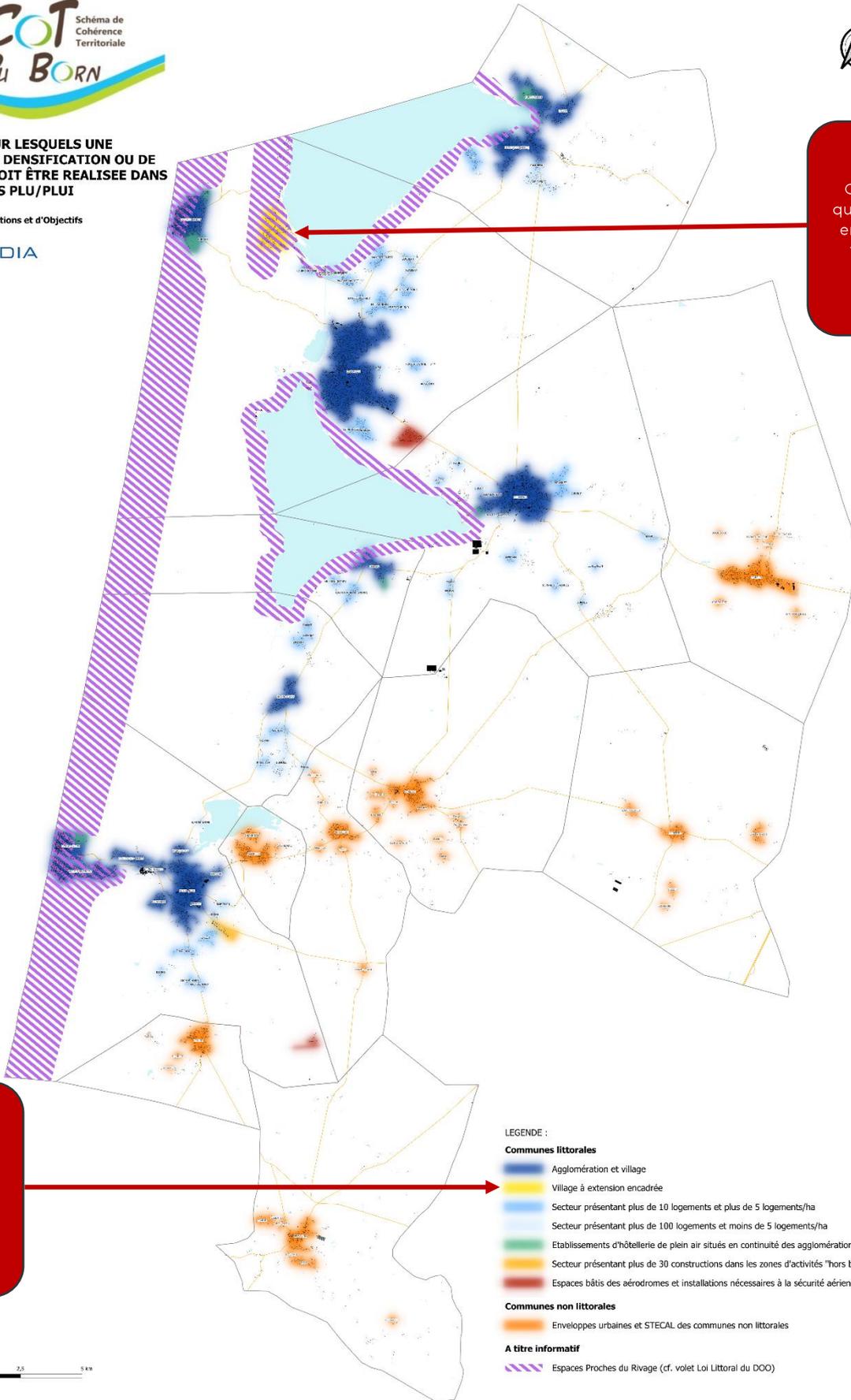
▲ La carte du SCoT en vigueur

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

Volet Loi Littoral
Document d'Orientations et d'Objectifs



Classement du quartier Larrigade en « village à extension encadrée »



Ajout de la catégorie « village à extension encadrée »

Modification de la représentation graphique

LEGENDE :

Communes littorales

- Agglomération et village
- Village à extension encadrée
- 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
- Secteur présentant plus de 30 constructions dans les zones d'activités "hors bourgs"
- Espaces bâtis des aérodomes 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°2



CITADIA



CITADIA



CITADIA



EVEN



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com