



**Comité Syndical SCOT du Born
Réunion du 17 décembre 2021
Salle René Labat au centre
administratif de Parentis en Born
Compte rendu**

Nombre de délégués en exercice : 19

Nombre de délégués présents : 12

Nombre de délégués votants : 9

Nombre de pouvoirs : 0

Le dix-neuf novembre deux mille vingt-et-un à dix-huit heures trente minutes, le comité syndical régulièrement convoqué s'est réuni salle René Labat au centre administratif à Parentis-en-Born.

Présents :

Délégués titulaires ou suppléants votants

Madame	Virginie	PELTIER	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Philippe	PASCUTTO	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Vincent	VILLENAVE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Jean-Jacques	CAPDEPUY	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Gérard	CARRERE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Frédéric	POMAREZ	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Gilles	FERDANI	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Bernard	VICHERY	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Jean	SLOSTOWSKI	Communauté de communes de Mimizan

Délégués suppléants présents non-votants

Monsieur	Sylvain	JUSTER	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Daniel	ANTAGNAC	Communauté de communes de Mimizan
Madame	Eliane	PUJOS	Communauté de communes de Mimizan

Également présents :

- Mme LACANAL Julie – Cheffe du service Aménagement et Risques – DDTM
- M. LE BOURNOT Philippe – Adjoint du service Aménagement – DDTM
- Mme DELHORBE Marie – Chargée de mission – DDTM
- Mme MORIER Laure – service Planification de l'urbanisme - DDTM
- Mme LANCUENTRE Sylvie – Chargée de mission ADAACL
- M. MAUBOURGUET Thibault – Observatoire ADAACL
- M. TESTUD Gilles - DGS CC Grands Lacs
- Mme GENIBRE Magali – Chargée de mission SCOT du Born

Absents et excusés :

Madame	Hélène	LARREZET	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Sébastien	NOAILLES	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Sébastien	DESESSARD	Communauté de communes de Mimizan
Madame	Michelle	BURGAN	Communauté de communes de Mimizan

Le quorum étant atteint, le Comité Syndical du SCOT du BORN peut valablement délibérer.

Ordre du Jour :

1. Présentation du guide des Secteurs Déjà Urbanisés (communes littorales) et échanges sur le photovoltaïque – par DDTM
2. Restitution de la mission d'analyse de la compatibilité SCoT / PLU – par Mme LANCUENTRE Sylvie de l'ADACL
3. Bilan n°1 de l'observatoire de suivi du SCoT – par M. MAUBOURGUET Thibault de l'ADACL
1. **Présentation du guide des Secteurs Déjà Urbanisés (communes littorales) et échanges sur le photovoltaïque – par DDTM**

a) Secteurs Déjà Urbanisés.

Mme GENIBRE présente un rappel réglementaire de la Loi ELAN du 23/11/2018, et des ordonnances du 18/06/2020, qui modifient la Loi Littoral, et renforce le rôle des SCoT dans son application. Le SCoT devient ainsi le document « écran » et l'outil de planification de référence avec lequel les documents d'urbanisme doivent être compatibles.

Pour les communes soumises à la Loi Littoral, le SCoT « Elan » doit désormais définir, adapter, préciser, voire localiser certaines dispositions de la Loi Littoral, notamment :

- Définition des Capacités d'Accueil,
- Délimitation des Espaces Proches du Rivages,
- Critères d'identification des Villages et Agglomérations,
- Notion d'extension de l'urbanisation en continuité et d'extension limitée,
- Délimitation de la bande littorale des 100 m,
- Définition des coupures d'urbanisation
- **Définition, critères d'identification et localisation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).**

Définis par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, les SDU:

- constituent une nouvelle catégorie d'espace urbain en plus des villages, agglomérations et des zones d'habitat diffus.
- se situent en dehors de la bande littorale, et des espaces proches du rivage,
- sont des zones dans lesquelles une densification est autorisée dans les « dents creuses » (pas d'extension) à des fins d'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement et d'implantation services publics.
- doivent être identifiés dans le SCoT (critères + localisation), et délimités dans les PLU.

Le SCoT du Born, exécutoire depuis le 15 septembre 2020, est un SCoT dit « Elan », qui intègre ces éléments. Les communes soumises à la Loi Littoral ont jusqu'aux 31 décembre 2021 pour recourir à la procédure de modification simplifiée (lancement par arrêté municipal) pour adapter leur PLU et délimiter leurs SDU, en étant compatibles avec les SDU définis dans le SCoT du Born. Il n'y a pas d'obligation de définir des SDU dans les PLU, mais si le choix d'en délimiter est fait par les communes, il est obligatoire de respecter les critères et la localisation des SDU définis dans le SCoT (#P.52. et cartographie en annexe 1.12 du DOO).

Afin d'accompagner les communes dans la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés dans leur PLU, la DDTM a élaboré un projet de Guide en date du 28 juin 2021, transmis aux communes en juillet 2021. **Le chapitre « déclinaison des SDU potentiels » du guide n'a qu'un caractère informatif et de réflexion, comme l'a rappelé la DDTM, puisque c'est bien le SCoT du Born le document de référence pour la définition des SDU par les communes.**

Mme LACANAL, de la DDTM, présente un rappel de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme. Une attention particulière doit être portée sur 2 points :

- les SDU sont des secteurs uniquement dédiés au logement / à l'hébergement ou aux services publics,
- le SCoT du Born a déjà défini les SDU pour notre territoire.

Le Guide élaboré par la DDTM répond à une demande de certaines collectivités qui souhaitaient qu'une aide leur soit apportée. C'est un point de vue de l'Etat, qui ne se substitue pas au SCoT du Born, ce qui explique par exemple que tous les SDU identifiés dans le SCoT n'apparaissent pas dans le Guide. Les communes peuvent faire le choix de ne pas respecter le Guide, et ne sont pas non plus obligés de définir des SDU. Le SCoT du Born définit des critères d'identification, mais ce ne sont pas ceux qui auraient été retenus par l'Etat.

Les Architectes et Paysagistes conseils de l'Etat (APCE) peuvent aussi conseiller les communes en matière d'intégration paysagère dans les SDU.

M. LE BOURNOT souligne que le document n'est pas un Guide de délimitation, mais des préconisations d'identification des SDU. Les APCE peuvent aider à déterminer des critères d'intégration paysagère, et identifier les territoires pouvant être densifiés et ceux qui ne peuvent pas l'être.

IMPORTANT Concernant les autorisations d'urbanisme dans les SDU :

Mme LACANAL précise qu'au 01/01/2022 :

- les communes soumises à la Loi Littoral n'ayant pas mis leur PLU en compatibilité avec le SCoT concernant les SDU, donc n'ayant pas délimités de SDU, **ne pourront plus délivrer d'autorisations d'urbanisme en dehors des villages et agglomérations, hormis pour des extensions mesurées de l'existant**. Toutes les autres autorisations (PC pour constructions, annexes,...) devront être refusées, dans l'attente de l'approbation de la modification simplifiée / de l'évolution du PLU (si prescription postérieure au 31 décembre 2021) qui délimitera les SDU, et fera apparaître nommément le terme de Secteur Déjà Urbanisé.

Même si les secteurs sont classés en zone U du PLU, les autorisations ne pourront être délivrées. Les Cub ne peuvent permettre la réalisation de l'opération dans l'attente.

- une fois les modifications simplifiées approuvées, au sein des SDU délimités, toutes les autorisations d'urbanisme devront passer par la CDNPS (Commission Départementale Nature, Paysages, Sites).

Le dossier de modification simplifiée du PLU devra également être soumis à la CDNPS, et également être soumis à un examen au cas par cas auprès de la DREAL, s'il existe des enjeux relevant de l'évaluation environnementale.

Les points suivants ont été soulevés :

- Quant à la portée normative du Guide : M. POMAREZ précise que la commune de Mimizan et les techniciens du SCoT s'étaient déplacés en préfecture le 29 septembre 2021 pour une rencontre concernant ce Guide, qui ne prenait pas en compte le SCoT approuvé, semblait aller à l'encontre de ce qui avait été défini dans le SCoT, et interpellait quant à sa portée juridique. M. POMAREZ s'est dit rassuré par le fait que la DDTM a bien confirmé alors que le SCoT était le document de référence qui prévalait, et que le Guide ne serait pas opposé aux communes ni dans le cadre des autorisations d'urbanisme, ni dans le cadre de

l'évolution des documents d'urbanisme, et que les communes partaient bien sûr des SDU identifiés dans le SCoT pour travailler les délimitations des SDU envisagés dans leurs PLU.

- Quant au contenu des modifications simplifiées : Mme GENIBRE interroge la DDTM sur le contenu des modifications simplifiées. En effet, l'article 42 de la Loi Elan indique que le recours aux modifications simplifiées ne concerne que la mise en œuvre de l'alinéa 2 de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, lequel porte sur la définition et la délimitation des SDU. L'article 42 vise également la seconde phrase du 2d alinéa du L121-3 du CU, à savoir : « *Il 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.* ». La modification simplifiée peut donc porter également sur ces critères. Concernant les SDU il est fait référence à d'autres notions, telles que les notions de villages et agglomérations, relevant de la Loi Elan, mais aussi, par exemple, celle d'Espaces Proches du Rivage (EPR), relevant de lois antérieures. Or dans certains PLU, les EPR définis ne correspondent pas avec ceux définis dans le SCoT du Born, ce qui peut entraîner des discordances ou des incohérences entre le SCoT et les PLU et entre les notions modifiées et celles non modifiées (puisque les SDU sont délimités en dehors des EPR). Il semble donc important que toutes les notions modifiées le soient en même temps.

Sur ce point, Mme LACANAL précise que les modifications simplifiées de PLU ne peuvent porter **que sur les SDU, et la définition / délimitation des villages et agglomérations.**

Mme LANCUENTRE renverra un modèle d'arrêté municipal pour se conformer à cette information. Elle s'interroge toutefois sur le type de procédure à engager pour pouvoir mettre en concordance l'ensemble des notions autres que SDU (bande littorale de 100 m, EPR...) dans les PLU. Elle indique par exemple que la commune de Sanguinet a inscrit une bande EPR plus large que celle du SCoT.

Mme MORIER souligne que s'il doit y avoir réduction des protections environnementales, il sera nécessaire de recourir à la révision simplifiée.

Afin de ne pas fragiliser la procédure la plus importante, celle des SDU, Mme GENIBRE propose de lancer des procédures distinctes par la voie de 2 arrêtés municipaux, l'un portant sur la MS des SDU, l'autre sur les autres modifications.

La procédure adaptée pour faire évoluer les espaces proches du rivage dépendra de la réduction ou non de cette protection.

- A Sainte-Eulalie, le SCoT identifie 8 SDU, alors que le Guide n'en identifie que 2. La commune indique qu'elle ne souhaite à priori en retenir aucun, afin d'éviter les distorsions.
- La commune de Gastes envisage de prendre l'arrêté municipal pour pouvoir recourir à la modification simplifiée, même si pour l'heure le sujet n'a pas été abordé.
- A Biscarrosse, plus particulièrement à Navarrosse, les SDU identifiés dans le Guide de la DDTM sont très réduits, sont différents de ceux du SCoT. Il existe pourtant une jurisprudence qui considère que Navarrosse est un espace urbanisé. Dans le SCoT Navarrosse est identifié en plusieurs SDU. C'est un secteur très urbanisé. En outre, les EPR du guide ne correspond pas avec les EPR définis dans le SCoT. La DDTM souligne que les EPR retranscrits dans le Guide sont ceux du PLU de Biscarrosse, lesquels émanaient du Porter-à-Connaissance de l'Etat.

b) Photovoltaïque.

Mme GENIBRE présente :

- un rappel de la prescription #P.33. du DOO du SCoT du Born concernant les parcs photovoltaïques, avec une enveloppe foncière de 216 ha entre 2019 et 2035.
- un schéma explicatif de la procédure d'instruction des projets de parcs photovoltaïques, où le Syndicat du SCoT du Born n'est réglementairement consulté que très ponctuellement et tardivement, à savoir en cas de mise en compatibilité du PLU et au moment de la réunion d'examen conjoint avant enquête publique. La difficulté pour le SCoT du Born à donner un avis et à décompter les projets réside dans le fait que sa consultation officielle intervient une fois que le projet est très avancé, et qu'une consultation en amont nécessiterait une expertise sur la faisabilité qui relève de la DDTM.
- un listing des projets connus et identifiés qui, s'ils sont réalisés dans leur forme connue, dépasse en surface l'enveloppe foncière de 216 ha à 2035.
- la simulation présentée en Comité Syndical du 19/11/2021 concernant l'impact des projets photovoltaïques sur la trajectoire ZAN, Zéro Artificialisation Nette d'ici à 2050, issue de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (en attente des décrets).

M. LE BOURNOT revient sur la notion d'agrivoltaïsme. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a élaboré en janvier 2019 une charte de fonctionnement qui fixe les critères qui permettent aux membres de la commission d'apprécier le caractère agrivoltaïque des projets. Dès lors qu'ils sont considérés comme nécessaires à l'activité agricole, ces projets sont reconnus comme agrivoltaïques et ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E.N.A.F.). Devant le nombre croissant des projets et la difficulté à les appréhender, les services de la DDTM ont élaboré un « Dire de l'État sur le développement photovoltaïque dans les Landes ». Ce dire de l'État, validé au mois de décembre 2021 intègre bien entendu l'agrivoltaïque et est en ligne sur le site de la Préfecture à l'adresse <http://www.landes.gouv.fr/dire-de-l-etat-sur-le-developpement-du-a7368.html>

En 2019, la CDPENAF a demandé à être consultée pour tout avant-projet afin de vérifier la réalité du maintien d'une activité agricole. La plupart sont dans l'incapacité de démontrer la réalité de l'activité agricole. La seule plus-value connue concerne un projet de culture de la vigne situé dans le sud-est de la France, car les panneaux permettraient de bonifier le raisin. Hormis ce cas, il n'existe aucun retour d'expérience concret.

Le kiwi rouge pourrait éventuellement être dans ce cas de figure, car il se développe mieux sous serre que dans la nature.

La Commission amenée à examiner beaucoup de projets, dont la partie photovoltaïque est souvent disproportionnée par rapport à la nécessité agricole, et qui par conséquent ne correspondent pas à de l'agrivoltaïsme. Une extension mesurée d'un bâtiment d'élevage de canard recouvert de photovoltaïque pourrait être considéré comme bénéfique pour l'activité de l'élevage. Mais la CDPENAF constate que de nombreux projets servent de justification à l'installation de panneaux. On pourrait rapidement par exemple se retrouver confrontés à des serres qui dans les 3 ou 4 ans suivants leur construction, n'auraient reçu aucune culture.

Le CD40 en lien avec les services de l'État, construit actuellement une stratégie sur le développement des énergies renouvelables. Cette stratégie consacrera également un volet au photovoltaïque et à l'agrivoltaïque. De manière plus générale, les élus sont très souvent démarchés, mais il convient de rester prudents.

Par son caractère de nécessité avec l'activité agricole, l'agrivoltaïsme n'est pas considéré comme du photovoltaïque, et ne serait à ce titre pas décompté des surfaces photovoltaïques prévues au SCoT. La CDPENAF a bâti une grille de critères qui permet aux membres de disposer d'éléments objectifs pour qualifier les projets d'agrivoltaïques. Ces projets doivent garder un caractère expérimental afin d'évaluer à court ou moyen terme, la pérennité de ces expérimentations. Le pôle ENR de la DDTM reçoit les porteurs de projets en amont, et procède à une première évaluation des dossiers.

Concernant les parcs photovoltaïques, pour respecter la stratégie de production photovoltaïque, l'Etat et le CD40 ont déterminé un objectif de 3000ha de PV d'ici à 2030 dans les Landes. Dans un premier temps, seront ciblés prioritairement les couvertures de toitures, les friches, les ombrières de parkings... Un inventaire des friches sera réalisé.

Il est important de noter qu'au regard des notions de consommation d'ENAF mentionnées dans la Loi Climat et Résilience, **les parcs photovoltaïques édifiés sur des espaces dédiés à la forêt seront toujours considérés comme affectant les fonctions écologiques des sols. Les parcs photovoltaïques compteront donc dans la consommation d'ENAF** (cf la simulation réalisée).

Mme LACANAL ajoute qu'il est nécessaire de d'abord flécher les espaces dégradés, et d'éviter les espaces forestiers ou à vocation forestière. Les procédures de création de parcs photovoltaïques sont lourdes car il y a beaucoup d'enjeux (forêt, biodiversité, zones humides, risque incendie). Les possibilités d'aboutissement de tels projets ne sont pas connues en amont, une réflexion intercommunale est donc nécessaire sur ce thème. Sur le territoire du Born, c'est le SCoT qui doit porter cette réflexion.

M. LE BOURNOT précise que d'autres territoires ont fait le choix de sectoriser dans le SCoT les terrains pouvant potentiellement accueillir du photovoltaïque, ce qui n'est pas le cas de notre SCoT. Une fois décliné dans le PLU, ces secteurs permettent d'éviter un « embouteillage » de projets.

M. TESTUD indique que ce n'est pas le choix qui a été fait dans le SCoT du Born, car peu de communes étaient éligibles à ce type de projets. En effet, 6 communes sur les 13 du SCoT du Born sont soumises à la Loi Littoral, qui empêche l'implantation de parcs photovoltaïques, même sur des friches inexploitable (ex : ancienne déchetterie de 8ha à Sainte-Eulalie, projet H2Air).

Sur ce thème, des opérateurs privés ont fait remonter à des communes la possibilité de recourir à l'expérimentation sur des terrains relevant de la Loi Littoral. C'est notamment le cas d'un projet sur des délaissés de l'aérodrome, à Biscarrosse. Un formulaire avec entête de l'Etat est même en circulation. Qu'en est-il ? Ce formulaire relève-t-il de la Préfecture ? Cette procédure est-elle possible ?

Mme LACANAL attend des précisions de la préfecture, mais ce formulaire émane bien de l'Etat.

Concernant les projets de centrales photovoltaïques sur terrains dégradés ou sur des aérodromes sur des communes littorales, les demandes avaient été remontées au ministère. Il nous avait été confirmé que ces projets ne pouvaient être implantés en discontinuité des agglomérations et villages existants.

Par ailleurs, des amendements ont également été proposés dans des projets de lois, mais non retenus pour l'instant (hors cas particulier des îles).

Précisions apportées par la DDTM postérieurement au Comité Syndical :

Concernant une éventuelle demande d'une collectivité dans le cadre expérimental précisé par la circulaire du 21/09/21 transmise aux collectivités par la préfecture, voici les éléments complémentaires du service de la préfecture en charge de ce volet expérimental :

- Il s'agit de la procédure d'expérimentation locale prévue aux articles LO 1113-1 à 1113-7 du CGCT, telle que simplifiée par la loi organique n°2021-467 du 19/04/2021. Afin que la demande puisse s'inscrire dans cette procédure, il est impératif notamment que la loi ou le règlement l'ait expressément prévu pour cette thématique précise (cf. art. LO 1113-1 du CGCT).
- La préfecture, qui a créé un guichet unique dans le cadre de ce dispositif, fait remonter à la direction générale des collectivités locales (DGCL) toutes les initiatives en ce sens (une fois la demande complète). La DGCL a 1 mois pour se prononcer. Il n'y a pas eu localement de demande concernant des projets photovoltaïques dans des communes littorales.

A noter qu'au-delà du volet planification, l'autorisation d'urbanisme relève de la compétence Etat pour les centrales photovoltaïques. Or, ce dispositif expérimental ne concerne que les collectivités. Si une demande d'expérimentation est déposée par une collectivité, la loi Littoral s'appliquera directement aux autorisations d'urbanisme instruites par l'État.

Pour ce qui est de l'agrivoltaïsme en Loi Littoral, l'installation des panneaux doit être nécessaire à l'agriculture.

Mme GENIBRE se mettra directement en contact avec le pôle ENR de la DDTM, afin de réfléchir à des modalités de travail en amont.

2. Restitution de la mission d'analyse de la compatibilité SCoT / PLU – par Mme LANCUENTRE Sylvie de l'ADACL

Mme LANCUENTRE explique que la mission n'a pu être réalisée comme prévu, dans les temps impartis, et s'en excuse. Elle a privilégié la finalisation des analyses des communes soumises à la Loi Littoral, afin de pouvoir dans un premier temps lancer les modifications simplifiées des PLU permettant la détermination des SDU.

Les communes de Biscarrosse, Gastes, Mimizan, Parentis-en-Born, Sainte-Eulalie et Sanguinet sont passées en revue (cf pièce jointe au présent compte-rendu).

Mme LANCUENTRE soulève les points suivants :

- Dans les PLU, la matérialisation des Espaces Proches du Rivage et de la bande littorale n'est pas obligatoire mais présente un intérêt pour assurer une meilleure instruction et une cohérence du document avec le SCoT.
- Le SCoT définit une bande littorale océanique sur 500 m. Aucun PLU n'est compatible dans l'absolu, mais les zonages sont protecteurs pour les espaces ce qui fait que les PLU ne sont pas incompatibles avec la bande des 500m. Pour permettre une cohérence du PLU avec le SCoT, il pourrait toutefois être important de les transcrire sur le document graphique.
- Pour les espaces remarquables, un zonage n'est pas obligatoire, mais l'identification est faite dans tous les PLU et le zonage correspond.

3. Bilan n°1 de l'observatoire de suivi du SCoT – par M. MAUBOURGUET Thibault de l'ADACL

M. MAUBOURGUET rappelle les missions de l'ADACL en matière d'observatoire du territoire et de SIG (IGECOM). Il précise que pour ce qui est du photovoltaïque, d'autres SCoT se posent les mêmes questions, comme le SCoT Adour Chalosse Tursan, que l'ADACL accompagne.

L'observatoire est particulier sur le territoire du Born car il s'agit d'une convention unique pour 2 communautés de communes, et d'un observatoire couplé économique et SCoT. Les missions d'analyse portent sur les acteurs économiques, la fiscalité, la taxe de séjour communautaire, les Zones d'Activités / Zones Commerciales, les Centres-Villes, les marchés fonciers/immobiliers, mais aussi sur une mission d'évaluation du SCoT du Born.

L'article L. 143-28 du Code de l'Urbanisme impose une évaluation du SCoT tous les 6 ans par voie de délibération, sans laquelle le SCoT devient caduc. Plutôt que d'attendre les 6 ans, le Syndicat du SCoT du Born a pris la décision de procéder à une analyse tous les ans pour avoir une vision pertinente et adaptée.

Des indicateurs ont été identifiés, en lien avec les projets. Des outils de suivi permettent l'actualisation des indicateurs, lesquels sont adaptés en fonction des futurs besoins (SDU, photovoltaïque...). Il n'existe pas un indicateur pour chaque prescription. Certaines données ne sont pas quantifiables, mais sont qualitatives.

Les données INSEE sont utilisées pour partie. Les millésimes utilisés sont ceux de 2018 (recensement 2016 à 2020), car les communes de moins de 10000 habitants n'actualisent le RGP que tous les 5 ans. Le prochain millésime sera diffusé fin décembre. Biscarrosse dispose d'une enquête de recensement annuelle auprès d'une partie de la population

Population : globalement on constate une décélération démographique sur le territoire, due à 2 facteurs : le tassement du solde migratoire, et le creusement du solde naturel négatif.

Les dynamiques sont contrastées selon l'armature urbaine : les pôles complémentaires (Sanguinet, Parentis) ont explosé. Mimizan augmente légèrement.

L'indice de vieillissement de Biscarrosse et Mimizan s'accroît fortement. On observe une forte arrivée de baby-boomers depuis les années 2010. En 10 ans sur les 2 pôles principaux, 2400 plus de 65 ans supplémentaires ont été recensés et on constate une déperdition de 200 habitants de moins de 20 ans et de 400 habitants de 20/64 ans.

Concernant la dynamique d'évolution de la population, la projection se basant sur la tendance des 5 dernières années est largement en dessous des projections de tendances sur les 10 ans passés et légèrement en dessous des objectifs du SCoT.

Logement :

On constate un pic de production de résidences secondaires entre 2020 et 2021, dû à un possible effet COVID. Les résidences secondaires sont majoritairement situées à Mimizan et Biscarrosse.

La commune de Parentis-en-Born est largement au-dessus des objectifs de production de logements. Les autres communes sont légèrement en dessous (retard COVID).

Le stock de logements potentiellement indignes est non négligeable aussi bien en résidences secondaires que principales : cela correspond aux catégories 8 et 7. On utilise le mot « potentiellement » car en réalité ils ne sont pas forcément classés dans la bonne catégorie. Le classement est en effet déclaratif mais nécessiterait d'être contrôlé par la Commission

Communale des Impôts Directs' (CCID) car il existe parfois des incohérences. Ces 2 catégories représentent 430 logements, soit l'équivalent d'une année de résidences principales à produire.

Prioritairement il semble important de vérifier d'abord les catégories 8 (ce qui ne représente pas un énorme volume). Si ces logements sont effectivement indignes, des opérations de rénovation peuvent être mises en place, ou une préemption en vue de densifier. S'ils ne sont pas réels, cela constitue un problème d'équité entre contribuables.

Logements sociaux :

Sur 3 dernières années, l'objectif de mises en service de logements sociaux édicté dans le SCoT (65 par an) n'est pas atteint (moyenne de 43 par an). Seule la commune d'Ychoux a atteint les 8%.

Economie :

L'objectif fixé dans le SCoT est la création de 5000 emplois d'ici 2035.

L'indice de Concentration d'Emploi (ICE – nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés) de Mimizan est à 142, celui de Biscarrosse à 98 (à titre d'exemple, Castets est à 200, et Arcachon à 198). Sanguinet présente le plus gros flux domicile-travail (de Sanguinet vers La Teste 410 navetteurs journaliers). Le 2e flux le plus important est celui de Parentis vers Biscarrosse (398 navetteurs journaliers).

En 10 ans, 1200 emplois ont été créés, pour 2250 actifs supplémentaires. Un déficit quotidien de 2700 personnes (solde entrants-sortants du SCoT) pour aller travailler est relevé, et ce nombre est en augmentation. Les travailleurs vont en outre de plus en plus loin (télétravail + bassin d'Arcachon saturé).

Le nombre de création d'acteurs économiques est très élevé. L'impact de la crise est quasi nul sur les créations et les fermetures. On observe un développement exponentiel des « slasheurs », qui en plus de leur travail ou de leur retraite créent leur propre activité (bricolage, jardinage, conciergerie...).

Observatoire économique des communautés de communes.

La mise à jour de l'observatoire des ZAE est automatique, grâce à un suivi quotidien des mouvements d'entreprises, des réservations, des ventes par l'ADACL en lien avec les services développement économique des communautés de communes.

L'observatoire couvre également les centres-villes (occupation des locaux professionnels, suivi des activités présentes). Une vingtaine de centres-villes sont suivis sur le département des Landes (Petite Villes de Demain notamment). Biscarrosse bourg, Sanguinet, et Parentis-en-Born en font partie, Biscarrosse Plage et Ychoux ont aussi été réalisés.

Foncier :

L'ADACL travaille avec le référentiel OCS, mis en œuvre par la Région Nouvelle-Aquitaine. Il s'agit d'un état des lieux très fin de l'occupation des sols.

Le millésime 2020 est terminé, sa référence correspond avec la date d'approbation /exécutoire du SCoT (été 2020). Le référentiel OCS constituera donc le T0 du SCoT en matière de consommation et d'occupation du sol. Il constitue également la donnée de base du SRADDET. Il n'y aura donc plus de décalage de méthode ni de « pas de temps », notamment en vue de la trajectoire ZAN 2050. Sa mise à disposition se fera en janvier-février 2022.

L'unité minimale de cartographie (UMC) est de 10000 m² en zone naturelle, agricole, forestière, et de 1000 m² en zone urbanisée.

L'OCS permet notamment de prévisualiser les capacités de densification des espaces bâtis. Il peut servir de base à l'élaboration des PLU, ce qui représente une économie sur les missions des bureaux d'études.

4. Points divers

Recul du trait de côte

Mme LACANAL profite de la présence des élus pour évoquer la question des communes soumises au recul du trait de côte. Un courrier de la préfecture a été envoyé aux communes concernées obligatoirement (Mimizan et Biscarrosse), qui seront mentionnées dans le décret d'application de la Loi Climat et Résilience.

Des communes peuvent également se porter volontaires, et ont à ce titre été appelées à se prononcer sur leur souhait ou non d'être inscrites dans le décret, et de bénéficier ainsi des outils mis en place par la loi. Ces communes sont Gastes et Sainte-Eulalie.

Les communes concernées doivent délibérer avant le 15 janvier 2022 car le décret doit paraître en mars 2022.

Pour les communes inscrites, une cartographie doit être réalisée représentant les secteurs concernés par le recul du trait de côte (0- 30 ans inconstructible, 30-100 ans sous conditions). Celle-ci doit être engagée dans un délai d'un an suite à la parution du décret, et intégrée au PLU, avec un délai maximal de 3 ans. Elle sera financée à 80% par l'Etat, et offrira la possibilité de recourir à un droit de préemption spécifique, à des aides à la relocalisation (avec possibilité de déroger à la Loi Littoral dans certains cas), et à l'information des locataires et acquéreurs.

M. POMAREZ indique que la commune de Mimizan a délibéré le 15 décembre 2021, et émis un avis favorable à son inscription dans le décret.

La commune de Sainte-Eulalie ne souhaite pas y figurer, car leur trait de côte est situé entièrement à l'intérieur du centre d'essais.

Gastes n'a pas encore répondu.

Adaptation de PLU

Mme GENIBRE interroge la DDTM sur les nouvelles modalités d'adaptation des documents d'urbanisme. L'ordonnance du 17 juin 2020 2020-745 instaure un rythme de mise en compatibilité avec les documents sectoriels par voie de modification simplifiée triennal pour les PLU, hormis pour la mise en compatibilité avec le SCoT pour lequel le délai est d'un an.

Pour les anciens PLU, à compter de quand le délai de 3 ans commence-t-il ?

Mme MORIER répond que les PLU antérieur à l'ordonnance n'auront pas d'obligation triennale, mais que celle-ci sera possible à n'importe quel moment. Par contre, il ne pourra pas être fait usage de la modification simplifiée, la procédure devra correspondre aux objets.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 13h00

Le Président,

Frédéric POMAREZ

