



Comité Syndical SCOT du Born
Réunion du 14 octobre 2022
Salle René Labat au centre
administratif de Parentis en Born
Compte rendu

Nombre de délégués en exercice : 19

Nombre de délégués présents : 14

Nombre de délégués votants : 14

Le quatorze octobre deux mille vingt-deux à dix-sept heures, 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	Hélène	LARREZET	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Florence	GUERRO	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Dominique	MINIAU	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Virginie	PELTIER	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Georges	LALUQUE	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	Sébastien	DESESSARD	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Frédéric	POMAREZ	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Gilles	FERDANI	Communauté de communes de Mimizan
Madame	Marie-France	DELEST	Communauté de communes des Mimizan
Monsieur	Bernard	VICHERY	Communauté de communes de Mimizan
Madame	Michelle	BURGAN	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Jean	SLOSTOWSKI	Communauté de communes de Mimizan

Également présents : M. TESTUD Gilles – DGS Syndicat SCoT du Born
 Mme GENIBRE Magali – Chargée de mission SCoT du Born

Absents et excusés :

Monsieur	Vincent	VILLENAVE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Philippe	PASCUTTO	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Mickaël	CHAUVIN	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Caroline	MALLO	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Sébastien	NOAILLES	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Guy	PONS	Communauté de communes de Mimizan

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

Ordre du Jour :

1. Loi Climat et Résilience et Conférence des SCoT
2. Demandes d'évolution / adaptation du SCoT
3. Déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de La Teste de Buch : avis émis dans le cadre de l'examen conjoint en tant que personne publique associée
4. Modification n°7 du PLU de Gujan-Mestras : avis en tant que personne publique associée
5. Modification n°1 du PLU d'Ychoux : avis en tant que personne publique associée
6. Modification simplifiée n°1 du PLU de Mimizan : avis en tant que personne publique associée
7. Points divers :
 - Avancement des projets photovoltaïques du territoire
 - Avancement des procédures de modifications simplifiées des PLU / SDU

1. Loi Climat et Résilience et Conférence des SCoT

Afin d'inscrire dans le SRADDET un objectif de réduction de -50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur une première tranche 2021-2031, il était demandé aux SCoT, dans la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, de se réunir d'ici le 22 février 2022 en Conférence des SCoT, pour rédiger une proposition à l'attention de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Compte tenu des délais réduits et des remontées des élus et de la Fédération des SCoT sur l'impossibilité de tenir de tels délais, la Loi 3DS est venue desserrer ce calendrier. Ainsi, la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite « 3DS » accorde un délai supplémentaire de 6 mois aux conférences régionales des SCOT pour formuler des propositions de territorialisation des objectifs et allonge d'autant le délai imparti aux régions pour intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espaces dans les SRADDET (article 114). En revanche, les délais pour décliner les objectifs régionaux dans les SCOT, PLU et cartes communales sont maintenus.

Les territoires de Nouvelle-Aquitaine se sont réunis dès le mois d'octobre 2021 afin de préparer l'installation de la Conférence des SCoT, laquelle s'est tenue le 11 février 2022 à Bordeaux. A cette occasion, les enjeux posés par l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050, et les modalités de leur mise en œuvre, ont été débattus, tandis que les pistes de mesure d'accompagnement ont été listées.

Les groupes de travail menés par l'InterSCoT technique ont permis d'élaborer, parallèlement aux travaux menés par la Région dans le cadre de la modification du SRADDET, une contribution qui sera présentée en Conférence des SCoT le 13 octobre 2022.

La contribution de la Conférence des SCoT, en cours de finalisation, porte sur les points principaux suivants :

a) Pour un cadre régional de dialogue pérenne et constructif

La Conférence des SCoT souhaite une poursuite du dialogue entre la Région et les territoires, au-delà de la contribution, avec une association à la fois technique et politique au processus de modification du SRADDET et de sa mise en œuvre, mais aussi aux différents documents et politiques stratégiques de la Région.

La Conférence des SCoT, à condition de se structurer, pourrait devenir une instance pérenne de dialogue, tandis qu'il est demandé à la Région de renforcer son rôle de personne publique associée (PPA) dans le cadre de l'application du SRADDET.

b) Vers une territorialisation régionale plus qualitative que quantitative

A l'unanimité, la Conférence des SCoT demande à ce que l'échelle de territorialisation appliquée dans le SRADDET soit celle des SCoT, et que la répartition des efforts de réduction de la consommation foncière soit traduite sous forme de **taux** (et non d'enveloppe chiffrée comme l'envisage la Région).

Les premiers travaux de la Région prévoient en outre 5 profils de territoire auxquels seraient appliqués ces taux, avec des variations en fonction des profils. La Conférence des SCoT demande à ce que le profil « littoral » (et duquel le territoire du SCoT du Born relèverait), qui est uniquement géographique, soit supprimé et fondu dans les autres profils, qui répondent à des enjeux spécifiques. Le profil agglomération bordelaise est également à questionner.

La Conférence des SCoT propose une approche en 3 profils incluant des sous-profils, en revoyant leur qualification au regard d'une liste d'enjeux précis et cumulatifs, afin d'adapter au mieux la territorialisation des objectifs.

Elle demande également que les efforts de sobriété déjà réalisés par les territoires soient pris en compte, en corrélant les besoins de développement et d'équilibre des territoires, et en affichant le principe d'un taux maximum de réduction de la consommation foncière.

Enfin la Conférence des SCoT souhaite que les grands projets (d'envergure nationale et régionale – GPSO, A63, RN141, RN147, Flying Whales), qui ne sont pas pris en compte dans la consommation foncière locale, mais au niveau du bloc régional, soit précisés, en termes de dimensionnement et de calendrier. Ces projets diminuant d'autant les enveloppes locales disponibles, la Conférence souhaiterait qu'ils respectent le principe appliqué aux territoires (-50% sur la tranche 2021-2031), ce qui n'est pas le cas dans la proposition de la Région (consommation équivalente à la consommation 2011-2021, soit 3500 ha environ).

c) Des mesures d'accompagnement et de soutien de la Région en matière d'ingénierie et de financement

La Conférence des SCoT propose à l'unanimité que la Région favorise un partage des clés de lecture du SRADDET avec tous les acteurs de l'aménagement, par notamment :

- la mise en place d'outils à disposition des territoires :
 - o gisements fonciers
 - o méthodes de mesure et de suivi de la consommation d'espace / artificialisation avec reconnaissance des observatoires locaux.
 - o guide de mise en œuvre des notions...
- des financements et de la contractualisation :
 - o accompagnement et technique et financier dans l'élaboration / l'adaptation des documents d'urbanisme,
 - o ingénierie (agences d'urbanisme),
 - o adaptation de la contractualisation au prisme « ZAN » : une articulation entre les périmètres de contractualisation et les périmètres de déclinaison des objectifs fonciers est souhaitée.

La Conférence des SCoT réunie le 13 octobre 2022 a proposé d'introduire notamment les nuances suivantes à la contribution qui sera transmise au Président du Conseil Régional le 22 octobre :

- *Partie 1 : concernant le cadre de dialogue « Ce partenariat implique que la Conférence des SCoT puisse avoir connaissance des travaux de la CTAP et des autres instances de dialogue de la Région (par exemple des réunions avec les agglomérations) afin d'appréhender au mieux les positionnements de chacun ».*

- Partie 2 :
 - Concernant la répartition du foncier, sur des critères plus objectifs, « plus équitables, et répondant à des enjeux d'aménagement clarifiés par la Région »,
 - Concernant les profils, « « Plusieurs territoires, notamment littoraux et l'agglomération bordelaise, ne se retrouvent pas dans leur profil tel qu'il est présenté par la Région. »
 - Concernant les projets d'envergure nationale et régionale, « Aussi, il est important de soutenir la neutralisation des grands projets dits « d'envergure régionale et nationale ». Ces éventuels projets ne doivent pas contraindre encore plus les territoires. La Conférence régionale des SCoT propose à la Région d'écarter les grands projets d'envergure dans les calculs d'attribution de l'enveloppe réservée aux territoires. »

Le Comité Syndical approuve les ajouts proposés par la Conférence des SCoT, particulièrement concernant le profil littoral, tels que présentés.

2. Demandes d'évolution / adaptation du SCoT

Par courrier en date du 28 septembre 2022, Mme le Maire de Biscarrosse interpelle M. le Président du SCoT sur les difficultés rencontrées à l'échelle communale dans l'application, et souhaite évoquer la possibilité d'engager une révision du SCoT.

Mme le maire de Biscarrosse a exposé ce point en Comité Syndical.

Mme LARREZET souhaiterait ouvrir une réflexion sur l'évolution du SCoT et qu'un secteur en particulier soit retravaillé. En effet le PLU de Biscarrosse, approuvé en 2017 sans observation de l'Etat, a fait l'objet de 3 recours par la suite, dont un de l'Etat.

Un jugement du Tribunal Administratif de Pau datant de septembre 2020 avait conduit à une annulation partielle du document d'urbanisme, pour l'aire de camping-car du Vivier. Un recours avait été formé par les requérants, mais l'Etat s'était désisté. Un nouvel arrêt de la CAA de Bordeaux, en date du 14 décembre 2021, a été très défavorable à la ville. Le jugement annule partiellement le PLU de Biscarrosse sur de nombreux secteurs, et notamment sur le quartier du Golf, pour inapplication de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, l'aménagement de ce quartier date de la fin des années 1990, le golf a été terminé en 2004, le club-house en 2008. 280 terrains sont construits, 40 lots vendus restent à bâtir et 40 autres lots appartiennent encore à l'aménageur.

Suite à l'annulation partielle du PLU, le document antérieur doit être appliqué sur les secteurs annulés, à savoir le POS. Ce dernier comportant les mêmes dispositions que celles attaquées, il en devient également illégal. En conséquence, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'impose.

Les droits à la construction ont donc été supprimés, 80 terrains sont ainsi devenus inconstructibles. Madame la préfète instruit avec avis conforme, et n'a émis pour l'heure que des refus. La cristallisation des droits dans le cadre de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme a été refusée. Les propriétaires et aménageurs envisagent de déposer des recours contentieux.

Sur sollicitation de la commune, Monsieur le sous-préfet a indiqué que la seule solution juridiquement acceptable consistait à délimiter un SDU (Secteur Déjà Urbanisé). Or le SCoT non seulement n'a pas identifié de SDU sur ce quartier, qui aurait été justifié, mais en plus identifie et délimite un Espace Proche du Rivage (EPR) particulièrement généreux, qui ne trouve pas de justification précise. Or la Loi Elan a augmenté l'impact juridique des EPR, empêchant au sein de ces espaces de délimiter des SDU.

Pour espérer pouvoir se mettre en conformité et débloquent la situation de ce secteur, la seule solution (confirmée par le sous-préfet), serait de revoir la carte des EPR dans le SCoT à l'appui d'une étude, afin de dégager la possibilité d'y créer un SDU.

Afin de régler cette situation contentieuse, où la responsabilité de la commune va être fortement engagée, Madame le maire de Biscarrosse demande au Comité Syndical qu'une révision du SCoT

soit engagée, étant entendu que les EPR ne pouvaient être modifiés que par le biais d'une procédure de révision.

Madame GENIBRE rappelle que l'évolution du SCoT doit s'inscrire dans un projet global, et non uniquement sur un point en particulier. La procédure à utiliser dépend de la nature des éléments à modifier.

Un premier recensement des difficultés rencontrées au niveau du SCoT a été dressé, pouvant entrer dans le champ d'une modification / révision :

- ZAN / Mise en compatibilité SRADDET obligation SCoT approuvé avant le 22 août 2026, donc mise en révision ou modification d'ici 2023 (1 an de délais administratifs)
- Objectifs de population / construction dans cadre élaboration du PLH
- Commune de Mimizan : projections de constructions / annulation PLU ZAC Parc d'Hiver, compatibilité SCoT / PLH
- Iconographie SDU
- ZAE isolées : jurisprudence village / agglomération
- Ajout notion Secteur Déjà Urbanisé (SDU)
- TVB : compléter la cartographie pour couverture ensemble du territoire
- Intégration des zones recul trait de côte des PLU / PPRL Biscarrosse et Mimizan = identification zones relocalisation
- Correction erreur matérielle village aéronautique Biscarrosse = SDU

En tout état de cause, le SCoT devra faire l'objet d'une révision approuvée avant août 2026, afin d'intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF qui seront définis dans le SRADDET. Afin de garantir des délais de révision soutenables, il conviendra de ne procéder qu'à des retouches ponctuelles, sans toucher au fond (ex : critères des SDU).

Madame PELTIER rappelle que la procédure d'élaboration du SCoT a subi la mise en œuvre, en fin de parcours, de la loi Elan, et s'interroge sur le risque de fragiliser le SCoT en cas de révision, ce qui ressort de la note de la sous-préfecture. Ce qui a déjà été validé risque d'être remis en cause.

Madame LARREZET indique que le risque est également très élevé pour la ville de Biscarrosse, l'assurance de la ville ne pouvant couvrir le risque pour les 80 terrains. D'autant que l'EPR tel que défini ne se justifie pas sur le terrain. La commune s'est pourvue en cassation.

Monsieur TESTUD rappelle qu'il y a une marge de manœuvre possible dans la définition des EPR.

Monsieur POMAREZ souligne que la question se pose également pour la ZAC du Parc d'Hiver à Mimizan : 17 ha, 350 logements prévus, des compromis de vente engagés. Un recours sur le PLU a abouti, suite au jugement du TA de Pau en date du 3 août 2022, à l'annulation partielle du PLU sur cette zone à urbaniser. Si cette décision est confirmée, la commune ne pourra pas atteindre ses objectifs de population inscrits au SCoT. La commune a formé un recours en appel.

Madame DELEST indique que tous les permis entre 15 et 20 logements sont systématiquement attaqués sur la commune.

Il est proposé la méthodologie suivante :

- Recensement pour le prochain Comité Syndical des difficultés rencontrées pouvant donner lieu à des évolutions du SCoT, avec aide de l'ADACL (retour sur les procédures de PLU en cours)
- Identification du type de procédure à mettre en œuvre
- Envisager une étude sur la redéfinition des EPR (étudiants ?)

3. Déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de La Teste de Buch : avis émis dans le cadre de l'examen conjoint en tant que personne publique associée

Vue la note d'Examen Technique Préalable A L'avis Du Syndicat Mixte, le Comité Syndical approuve l'avis favorable émis par le Président du SCoT.

4. Modification n°7 du PLU de Gujan-Mestras : avis en tant que personne publique associée

Monsieur le président présente la note d'examen technique du projet de modification n°7 du PLU de Gujan-Mestras et invite le Comité Syndical à se prononcer sur ce dossier.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles L132-9 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du 20 février 2020 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale sur l'ensemble du territoire du Syndicat Mixte SCOT du BORN,

VU le courrier de la commune de GUJAN-MESTRAS sollicitant le Syndicat Mixte du SCOT du BORN pour un avis sur la modification n°7 de son PLU ;

VU l'exposé quant au projet de modification n°7 de la commune de GUJAN-MESTRAS du rapporteur, placé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que conformément au Code de l'Urbanisme, la modification n°7 du PLU de GUJAN-MESTRAS est alors soumise pour avis aux personnes publiques associées, et notamment au Syndicat Mixte en charge de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) limitrophe du territoire objet du plan non couvert par un SCoT.

Le Comité Syndical DECIDE à l'unanimité :

- de donner un avis favorable au projet de modification n 7 du PLU de la commune de GUJAN-MESTRAS ;
- de charger Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT du BORN de transmettre copie de la présente délibération à Madame le Maire de la commune de GUJAN-MESTRAS.

5. Modification n°1 du PLU d'Ychoux : avis en tant que personne publique associée

Monsieur le président présente la note d'examen technique du projet de modification n°1 du PLU d'Ychoux et invite le Comité Syndical à se prononcer sur ce dossier.

M. CARRERE Gérard, intéressé à l'affaire citée en objet comme élu de la commune d'YCHOUX, a quitté la salle du Comité Syndical à l'évocation de ce point à l'ordre du jour.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles L132-9 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du 20 février 2020 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale sur l'ensemble du territoire du Syndicat Mixte SCOT du BORN,

VU le courrier de la commune d'YCHOUX du 12 juillet 2022 sollicitant le Syndicat Mixte du SCoT du BORN pour un avis sur la modification n°1 de son PLU ;

VU l'exposé quant au projet de modification n°1 de la commune d'YCHOUX du rapporteur, placé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que conformément au Code de l'Urbanisme, la modification n°1 du PLU d'YCHOUX est alors soumise pour avis aux personnes publiques associées, et notamment au Syndicat Mixte en charge de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le Comité Syndical DECIDE à l'unanimité :

- d'approuver les remarques proposées par le rapporteur portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'YCHOUX annexées à la présente délibération ;
- de donner un avis favorable au projet de modification n 1 du PLU de la commune d'YCHOUX ;
- de charger Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT du BORN de transmettre copie de la présente délibération à Monsieur le Maire d'YCHOUX.

6. Modification simplifiée n°1 du PLU de Mimizan : avis en tant que personne publique associée

En l'absence de note d'Examen Technique, la présentation de ce dossier est ajournée.

7. Points divers

o Avancement des projets photovoltaïques du territoire

Le sujet du développement des parcs photovoltaïques sur le territoire du Born revêt un caractère majeur :

- Les communes sont en effet soumises à de nombreuses demandes de porteurs de projets, auxquelles elles ne sont pas toujours en mesure de répondre.
- Le SCoT doit tenir un décompte des projets « validés » au regard de l'enveloppe de 216 ha dédiée à ce type d'installation, tout en n'étant pas toujours saisi ou consulté par les opérateurs.
- La Loi Littoral empêche la mise en œuvre de parcs photovoltaïques sur des secteurs pourtant dégradés, ou artificialisés.
- La Loi Climat et Résilience a fixé des dispositions spécifiques au photovoltaïque en matière de consommation d'ENAF, qui peuvent impacter défavorablement l'enveloppe foncière dévolue aux autres usages (habitat, développement économique, équipements publics) à horizon 2031 voire au-delà, en fonction des décrets d'application, de la nomenclature d'artificialisation des sols, des périodes prises en compte, et des caractéristiques techniques et d'implantation des projets.

Un tableau bilan a été présenté en Comité Syndical.

Un point a été fait sur la question de l'installation de parcs photovoltaïques sur des friches et espaces dégradés en discontinuité de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral. Un projet de loi (n°5105) est actuellement en première lecture à l'Assemblée Nationale après adoption par le Sénat, en vue d'autoriser « à titre exceptionnel et par dérogation à l'article L. 121-8, des ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du

soleil (...) dans une friche par l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Cette proposition de loi permettrait de répondre aux problématiques des anciennes décharges de Sainte-Eulalie-en-Born et de Mimizan, la première ayant fait l'objet d'une demande d'expérimentation par la commune.

Monsieur CAPDEPUY indique que la préfecture (unité départementale de la DREAL) a émis un avis positif à la demande d'expérimentation sur friches menée sur Sainte-Eulalie-en-Born, commune Loi Littoral, pour l'implantation d'un parc sur une ancienne décharge. Le dossier a été transmis à la DGCL pour avis demande d'avis favorable sur l'expérimentation.

Madame LARREZET souligne que la loi sur l'accélération des énergies renouvelables est vertueuse, mais que la contrainte est d'évaluer le nombre d'hectares, ce qui risque d'engendrer une compétition entre les sites.

Monsieur FERDANI précise que le projet EDF Renouvelable à Mézos a été réduit à 54 ha, et que la DDTM émettra un avis mi-2023. La DREAL a émis un avis après enquête publique. Contestant le plan de gestion. EDF n'engagera pas de frais supplémentaires, sauf injonctions gouvernementales. La 2^e tranche Valorem est quant à elle abandonnée.

Monsieur DESSESARD ajoute que pour la commune de Bias, le projet est ramené à un périmètre de 50 ha clôturés. Suite à des demandes de compléments de la DDTM, celui-ci a été retravaillé et approfondi sur les volets incendie et environnemental. Il a notamment obtenu des avis favorables du SDIS, de la DFCI, et a fait l'objet d'une étude 4 saisons qui a donné lieu à la mise en œuvre de mesures en vue de protéger des espèces (circaète) et des milieux.

Toutefois, la DDTM semble ne pas être favorable à l'implantation de PV en forêt dans les Landes, sachant que le permis de construire est délivré par Madame la préfète. Or sur le SCoT du Born, on se situe soit en Loi Littoral, soit en forêt. Le site concerné par le projet de PV aurait du être coupé il y a 30 ans, il s'agit d'une forêt de pins de 65 ans.

On constate un antagonisme entre toutes les stratégies et réglementations.

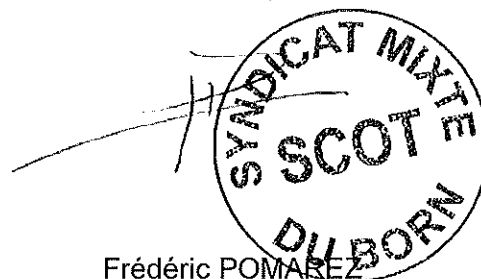
Le Comité Syndical envisage une sollicitation du député pour ajout des délaissés ferroviaires, de lignes HTA et d'aérodromes (en plus des délaissés autoroutiers) dans le projet de loi d'accélération des énergies renouvelables.

o Avancement des modifications simplifiées des PLU / SDU

Un tour de table a été réalisé pour établir un point d'avancement des procédures de modifications simplifiées des PLU en vue d'identifier les SDU, et des difficultés rencontrées.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00

Le Président,

A circular stamp with the text "SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN" around the perimeter. A signature is written across the stamp.

Frédéric POMAREZ