



Séance du 28 juillet deux mille vingt-cinq à dix-huit heures et trente minutes, le comité syndical, assemblé au centre administratif de Parentis-en-Born tient séance.

OBJET : Approbation de la modification n° 2 – volet habitat – du SCoT du Born

Le 28 juillet deux mille vingt-cinq à dix-huit heures et 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	Nathalie	BENQUET	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Hélène	LARREZET	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Philippe	PASCUTTO	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Mickaël	CHAUVIN	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	Bernard	VICHERY	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Gilles	FERDANI	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Frédéric	POMAREZ	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Henri-Jean	THEBAULT	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Jean	SLOSTOWSKI	Communauté de communes de Mimizan

Excusé.es et Absents.es

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	Éric	SOULES	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Sébastien	NOAILLES	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Élizabeth	ETCHEVERRIA	Communauté de communes de Mimizan
Madame	Marie-France	DELEST	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Guy	PONS	Communauté de communes de Mimizan

Nombre de délégués en exercice : 19

Nombre de délégués présents : 12

Nombre de délégués votants : 12

Nombre de pouvoirs : 0

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

Délibération relative à l'Approbation de la modification n° 2 – volet Habitat – du SCoT du Born

A/ CONTEXTE GENERAL

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

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du numérique, dite « loi ELAN » du 23 novembre 2018 a fait évoluer les dispositions de la loi Littoral. Elle renforce notamment le rôle des SCoTs en matière d'application de la loi Littoral, en attribuant aux SCoTs la prérogative de définir certaines dispositions telles que les critères d'identification des villages, agglomérations, et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, et d'en définir la localisation. A ce titre, le SCoT « élanisé » est dit « intégrateur », le rapport de compatibilité des PLUs étant lui renforcé sur le volet loi Littoral.

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, agglomération (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, l'identification en village / agglomération du quartier de « Larrigade » à Biscarrosse (secteur du golf) a fait l'objet d'une omission. Par ailleurs, l'évolution de la jurisprudence en matière de village / agglomération, et en particulier l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 12 juin 2023 (commune de Roquebrune-sur-Argens) qui affirme qu'une urbanisation sous forme de lotissement ne fait pas obstacle à la qualification de village d'un secteur, a également apporté des clarifications concernant les critères et l'identification des villages / agglomérations.

C'est pourquoi la modification n°2 du SCOT vise à reconnaître le secteur de Larrigade en tant que village. À cette occasion, cette modification n°2 vient créer une sous-catégorie de village spécifique le village à extension encadrée au regard des enjeux sur le secteur. Le développement du secteur de Larrigade sera donc limité.

Une deuxième adaptation du volet littoral nécessite également d'être traitée, visant à revoir le degré de précision des cartographies villages / agglomérations et SDU, 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.

Cette évolution s'impose afin que le SCOT joue pleinement son rôle. Le SCOT a seulement vocation à localiser les agglomérations et villages existants ainsi que les autres secteurs déjà urbanisés. Il ne doit pas les délimiter. Pour que le SCOT corresponde mieux à l'esprit de la loi, il convient de revoir les cartographies d'identification relatives à la loi Littoral, qui sont, dans le SCOT actuel trop précises.

B/ LE PROJET DE MODIFICATION N°2

La modification n°2 du SCoT du Born vise à faire évoluer :

- La prescription #P.51 du document d'orientation et d'objectif (DOO) afin d'intégrer une notion de « village à extension encadrée ». Cette prescription précise que le village ne pourra s'étendre que sur son côté Est et que les PLU(i) 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.

- La représentation graphique des cartographies du document d'orientation et d'objectif (DOO) relative aux agglomérations, villages et coupures d'urbanisation et aux secteurs sur lesquels une capacité de densification ou de mutation doit être réalisée.

C/ PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA ET DE LA MRAE, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4 avis ont été reçus suite à la période de consultation des PPA ainsi que l'avis de la MRAe. Ces avis sont dans l'ensemble favorables avec observations. Un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe a été produit et annexé lors de l'enquête publique.

Lors de l'enquête publique (commune aux deux procédures de M1 et M2) qui s'est déroulée du 14 mai au 14 juin 2025, 4 permanences se sont tenues. La participation du public est synthétisée dans les tableaux ci-dessous :

Lieu de permanence	Mairie de Mimizan		Mairie de Biscarrosse	
	Personnes	Observations	Personnes	Observations
Première permanence			1	1
Deuxième permanence	2	1		
Troisième permanence (1)			2	3
Quatrième permanence			4	4
Hors permanence				
Totaux permanences				
Courriers - courriels			8	10
Total général (2)			13	15

Le commissaire a émis un avis FAVORABLE avec réserves sur la modification n°2 du SCoT du Born.

Pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et des remarques du commissaire enquêteur, il est proposé d'apporter les évolutions au projet de modification n°2 du SCoT telles que détaillées en annexe.

L'ensemble de ces modifications ressortent de l'enquête publique et n'entraînent pas de modifications substantielles de l'économie générale du projet.

Vu le Code général des Collectivités Territoriales.

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 143-34 à L. 143-36.

Vu la délibération en date du 20/02/2020 par laquelle le comité syndical a approuvé le SCoT du BORN.

Vu la délibération en date du 21/06/2024 approuvant le principe de lancement d'une procédure de modification n°2 du schéma de cohérence territoriale, sur le volet habitat.

Vu l'arrêté n°2-2024 en date du 26/08/2024 par lequel le Président du syndicat mixte a prescrit la modification n°2 du SCOT du BORN.

Vu la délibération du syndicat mixte du 16/09/2024 décidant de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Vu la délibération du syndicat mixte du 16/09/2024 fixant les modalités de concertation.

Vu l'arrêté du Président du Syndicat Mixte n°2-2025 du 28/04/2025 d'ouverture de l'enquête publique.

Vu les avis des personnes publiques associées.

Vu l'avis n°2025ANA44 de l'autorité environnementale du 29 avril 2025.

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur remis le 11/07/2025.

Vu la note retraçant les modifications apportées au projet de modification n°2 SCoT annexée à la présente délibération.

Le comité syndical DECIDE à l'unanimité

- D'approuver les modifications apportées au projet de modification n°2 de Schéma de Cohérence du BORN telles qu'elles sont annexées à la présente délibération.
- D'approuver la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale du BORN, tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

La délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 143-14 et suivants du code de l'urbanisme :

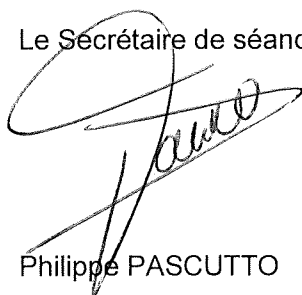
- D'un affichage au siège du syndicat mixte et dans les mairies des communes membres concernées (Biscarrosse).
- Une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
- D'une publication sur le portail national de l'urbanisme.
- D'une transmission au contrôle de légalité.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

A Parentis-en-Born, le 28 juillet 2025

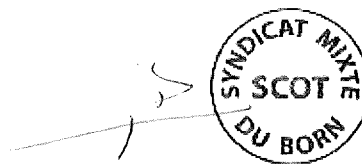
Le Secrétaire de séance,



Philippe PASCUTTO



Le Président,



Frédéric POMAREZ