

Délibération n° 2024-128
Approbation du dossier de création de la ZAC et création de la ZAC
La Mountagnotte

Nbre de Conseillers en exercice : 34
Nbre de présents : 27
Nbre de votants : 30
Nbre de procurations : 3
Date de convocation et d'affichage : 15/10/2024
Secrétaire de séance : THOMAS Sandrine

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-deux octobre à 18h30

Le conseil communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle René Labat de Parentis-en-Born, sous la présidence de Madame DOUSTE Françoise, Présidente.

Présents : Mme AUBERT Roselyne, Mme BOUSQUET Marie-Hélène, M. COLMAGRO Ghislain, M. COURNAU Jean-Michel, M. COUTURIER François, Mme DUBOIS Catherine, Mme GUERRO Florence, Mme LARREZET Hélène, M. MINIAU Dominique, Mme PELTIER Virginie, Mme PINCÉ Laure, Mme PONCHET Ascension, M. SUSO Jean-Michel, Mme DOUSTE Françoise, M. CRUCHANDEU Paul, M. LALUQUE Georges, Mme NADAU Marie-Françoise, M. SOULÈS Eric, Mme THOMAS Sandrine, M. RIMONTEIL Jean-Pierre, M. COMET Bernard, Mme GARDON Christine, Mme RIGAL Nathalie, M. VIUDES Christian, M. BRETHES Eric, M. CASTAGNÈDE Vincent, Mme SÉGAUT Céline

Procurations : M. DARMAGNAC Frédéric donne procuration à M. COUTURIER François, M. PASCUTTO Philippe donne procuration à Mme PINCÉ Laure, Mme CASSAGNE Patricia donne procuration à M. COMET Bernard

Excusés : M. DARMAGNAC Frédéric, M. DIAZ Manuel, M. PASCUTTO Philippe, Mme CASSAGNE Patricia, Mme MALLO Caroline, M. LAINÉ Fabien, Mme LARRUE-SOUBAIGNÉ Nathalie

Décision de l'assemblée :

Votants : 30
Pour : 30
Contre :
Blanc :
Abstention :

Rapporteur : Mme NADAU Marie-Françoise

Madame la présidente de la communauté de communes des Grands Lacs rappelle que par délibération en date du 18 juillet 2019, le Conseil Communautaire a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement sur le secteur de la ZAC de la Mountagnotte, avec un objectif de créer une nouvelle ZAC en extension, avec pour objectifs d'améliorer les conditions de desserte et de fonctionnalité du site et, à l'intérieur du périmètre, de proposer un développement urbain de qualité en continuité de l'existant, et de garantir une bonne insertion paysagère et environnementale. Ceci, afin d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques sur la zone.

Par délibération en date du 18 juillet 2019, le Conseil Communautaire a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet ;

Par délibération en date du 12 décembre 2023, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de cette concertation.

Par délibération en date 2 avril 2024, le Conseil Communautaire a décidé d'engager une procédure de participation du public par voie électronique.

Par délibération en date du 22 octobre 2024, le Conseil Communautaire a dressé la synthèse et a approuvé la procédure de participation du public par voie électronique.

Il est précisé que conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création a été élaboré et il comprend :

1. Un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération à savoir :

L'opération a pour objet de procéder à l'extension ZAE de la Mountagnotte située sur la Commune de Biscarrosse sur une superficie d'environ 40 ha.

Cette extension de la ZAE de la Mountagnotte se réalise en continuité de l'existant et en épaisseur vis à vis de la RD 652, (Route de Parentis en Born), en comblant de grandes « dents creuses », en s'appuyant sur la constitution de limites physiques ou paysagères claires et dans une logique de limitation de la consommation d'Espace Naturel Agricole ou Forestier (ENAF).

Cette opération a pour justifications la nécessité de :

- Développer d'une offre qualitative en foncier destiné à l'accueil d'activités économiques pourvoyeuses d'emplois et de ressources,
- De désenclaver la ZAE existante dans le cadre d'un projet global d'aménagement améliorant les conditions d'intégration paysagère de l'opération et le cadre de travail des entrepreneurs et de leurs salariés.
- Définir une opération d'aménagement dans le cadre de la démarche ERC, (Éviter, Réduire et Compenser), de l'évaluation environnementale en prenant en compte au mieux les enjeux environnementaux et paysagers du site et de ses milieux naturels.
- D'affirmer un parti d'aménagement spatial et paysager à deux échelles, par la constitution d'une trame paysagère globale, (bandes plantées, trame de l'eau, ...), et par le confortement de la hiérarchie des espaces publics au moyen d'un accompagnement paysager adapté au site.

Il comporte également une description de l'état du site et de son environnement.

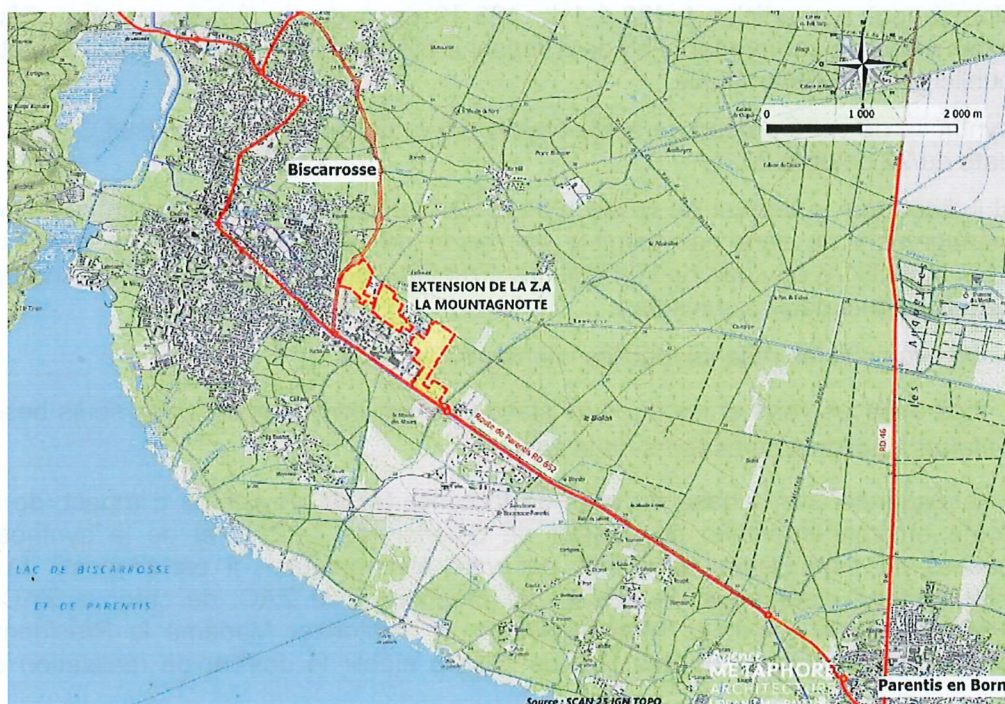
Il indique le programme global prévisionnel des constructions à savoir 81 lots répartis sur le projet et dont les tailles varient suivant l'activité économique souhaitée avec :

- des lots de 1500 à 2500 m² pour l'artisanat,
- des lots de 3500 à 5000 m² pour l'industrie ou le commerce,
- des lots de 10 000 à 20 000 m² pour de grandes unités à vocation commerciale ou industrielle, travaux publics, traitement des déchets, ...

L'ensemble de ces lots représente une surface cessible totale prévisionnelle d'environ 29 ha. Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. Ces raisons sont notamment les suivantes :

- La localisation du projet, en entrée de Biscarrosse, en accès direct sur la RD652 et desservi par le futur contournement de Biscarrosse en fait un emplacement stratégique sur le territoire des Grands Lacs ;
- Couplée à la requalification en cours de réalisation de la ZAE existante, son extension sur plusieurs sites (comblement de dents creuses et développement maîtrisée à l'Est) est l'opportunité de créer un pôle économique majeur pour les entreprises du territoire, tout en maîtrisant la typologie de l'activité économique ;
- Les terrains du projet répondent à leur vocation inscrite dans le PLU de Biscarrosse avec un classement en 1AUXc et 1 AUXi ;
- La réduction de l'emprise du projet, au regard du périmètre d'études initiales est justifiée par la volonté de maîtriser l'urbanisation du territoire et préserver au mieux les caractéristiques environnementales et paysagères du site.

2. Un plan de situation



Vu la délibération en date du 18 juillet 2019, modifiée par délibération du 30 mars 2021, définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération en date du 12 décembre 2023 tirant le bilan de la concertation,

Vu l'étude d'impact,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 23 mai 2023,

Vu la délibération en date du 2 avril 2024 organisant la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu la délibération en date du 22 octobre 2024 tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :



- **Article 1** : D'approuver le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, annexé à la présente,
- **Article 2** : De créer une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de l'extension de la ZAC de la Mountagnotte sur les parties du territoire de la commune de Biscarrosse délimitées sur le plan de délimitation du périmètre de la ZAC annexé à la présente délibération ;
- **Article 3** : De dénommer la zone ainsi créée « zone d'aménagement concerté de l'extension de la ZAC de la Mountagnotte »,
- **Article 4** : Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend 81 lots répartis sur le projet et dont les tailles varient suivant l'activité économique souhaitée avec :
 - des lots de 1500 à 2500 m² pour l'artisanat,
 - des lots de 3500 à 5000 m² pour l'industrie ou le commerce,
 - des lots de 10 000 à 20 000 m² pour de grandes unités à vocation commerciale ou industrielle, travaux publics, traitement des déchets, ...
- **Article 5** : De mettre à la charge des constructeurs a minima le coût des équipements visés à l'article R 331-6 du Code de l'urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.
- **Article 6** : D'autoriser Madame la Présidente de la communauté de communes des Grands Lacs à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.
- **Article 7** : La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la communauté de communes. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.
- **Article 8** : Madame la Présidente de la Communauté de communes des Grands Lacs est chargé(e) de l'exécution de la présente délibération.
- D'autoriser la Présidente à signer tous les documents afférents

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus
Et ont signé au registre les membres présents
Pour copie conforme, le 22 octobre 2024

La Présidente,

Françoise DOUSTE

Document exécutoire à compter du : 22/10/2024
Transmis en Préfecture le : 24/10/2024
Affiché le : 24/10/2024
à Parentis-en-Born, le : 24/10/2024

Accusé de réception en préfecture
040-24400873-20241022-2024-128-DE
Date de télétransmission : 24/10/2024
Date de réception préfecture : 24/10/2024