

**Délibération n° 2023-130**  
**Création de la ZAC Mountagnotte à Biscarrosse – Bilan de la concertation**

Nbre de Conseillers en exercice : 34  
Nbre de présents : 26  
Nbre de votants : 33  
Nbre de procurations : 7  
Date de convocation et d'affichage : 5/12/2023  
Secrétaire de séance : LAINÉ Fabien

**L'an deux mille vingt-trois, le douze décembre à 19h00**

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 Roseline, Mme BOUSQUET Marie-Hélène, M. COLMAGRO Ghislain, M. COURNAU Jean-Michel, M. DARMAGNAC Frédéric, M. DIAZ Manuel, Mme GUERRO Florence, Mme LARREZET Hélène, M. MINIAU Dominique, M. PASCUTTO Philippe, Mme PINCÉ Laure, Mme PONCHET Ascension, Mme PELTIER Virginie, M. SUSO Jean-Michel, Mme DOUSTE Françoise, Mme CASSAGNE Patricia, M. CRUCHANDEU Paul, Mme NADAU Marie-Françoise, M. SOULÈS Eric, Mme THOMAS Sandrine, M. RIMONTEIL Jean-Pierre, M. COMET Bernard, M. LAINÉ Fabien, M. BRÈTHES Eric, M. CASTAGNÈDE Vincent, Mme SÉGAUT Céline

**Procurations :** M. COUTURIER François donne procuration à M. PASCUTTO Philippe, Mme DUBOIS Catherine donne procuration à M. SUSO Jean-Michel, Mme MALLO Caroline donne procuration à M. CRUCHANDEU Paul, Mme GARDON Christine donne procuration à M. COMET Bernard, Mme RIGAL Nathalie donne procuration à Mme AUBERT Roseline, Mme LARRUE-SOUBAIGNÉ Nathalie donne procuration à M. DIAZ Manuel, M. VIUDES Christian donne procuration à M. LAINÉ Fabien

**Excusés :** M. COUTURIER François, Mme DUBOIS Catherine, Mme MALLO Caroline, M. LALUQUE Georges Mme GARDON Christine, Mme RIGAL Nathalie, Mme LARRUE-SOUBAIGNÉ Nathalie, M. VIUDES Christian

**Décision de l'assemblée :**

Votants :           **33**  
Pour :               **33**  
Contre :  
Blanc :  
Abstention :

## **Rapporteur : Mme NADAU Marie-Françoise**

Madame la présidente rappelle que par délibération n°2019-056 en date du 18 juillet 2019 le conseil communautaire a décidé de créer une zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC LA MOUNTAGNOTTE » correspondant à l'extension de la zone d'activités LA MOUNTAGNOTTE sise à Biscarrosse et de procéder aux études préalables à cette opération d'aménagement. Les objectifs étant d'améliorer les conditions de desserte et de de fonctionnalités de la zone existante et de proposer un développement urbain de qualité en continuité de l'existant tout en garantissant une bonne insertion paysagère et environnementale.

Par délibération n° 2019-057 en date du 18 juillet 2019, le Conseil communautaire a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée des études préalables du projet selon les modalités suivantes :

Un avis administratif d'ouverture de la concertation a été affiché au siège de la communauté de communes des Grands Lacs et à la mairie de Biscarrosse. Il a également fait l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le Département.

Deux réunions publiques ont été organisées : le 9 décembre 2019 sur le volet environnemental du projet et le 7 juin 2021 (en visioconférence, restriction covid 19) sur le volet aménagement du projet. A cet effet, une délibération rectificative n°2021-61a du 30 mars 2021 avait adoptée par le conseil communautaire.

Les observations et propositions des administrés pouvaient être déposées par voie électronique via les plateformes de gestion de la relation citoyenne dédiée :

<https://demarches.ccgrandslacs.fr/general-en-attente/recueil-des-observations-projet-de-zac/>

Pendant toute la durée de la concertation publique, un dossier de concertation était accessible au public comprenant : les délibérations précitées, un plan de situation, un plan périmètre de l'opération et un cahier destiné à recueillir les observations du public. Il était mis à disposition au siège de la communauté de communes et à l'accueil de la mairie de Biscarrosse.

Ce même dossier pouvait également être consulté sur le site internet de la Communauté de Communes des Grands lacs à l'adresse suivante :

<https://www.ccgrandslacs.fr> ou sur le site internet de la Ville de Biscarrosse à l'adresse suivante : <http://www.ville-biscarrosse.fr>

Avant la date de clôture de cette concertation préalable, un avis administratif a été inséré dans un journal diffusé dans le département et affiché aux mêmes endroits, indiquant la date de clôture effective.

Au terme de cette concertation, il peut être tiré la synthèse du bilan suivant :

Les participants se sont surtout exprimés autour des six thématiques suivantes :

1. Constructions sur la ZAC actuelle, activités autorisées sur la future extension/ modalités de commercialisation/prix de sortie ;
  2. Calendrier de l'opération d'aménagement ;
  3. Périmètre de l'opération ;
  4. Compensations environnementales ;
  5. Nuisances pour les riverains au projet d'aménagement ;
  6. Déserte en réseaux de la zone et de son extension et aux accès ;
- Sur le premier sujet relatif aux constructions actuelles sur la zone existante, et de l'entretien de celle-ci : la requalification de la zone existante a été à plusieurs reprises pointée du doigt même si le projet de ZAC n'a pas de lien direct avec la requalification de l'existant, il a été précisé que des travaux de requalification commenceront en 2023.

Concernant les activités autorisées sur la future extension/ modalités de commercialisation/prix de vente des terrains et le bien être des salariés : cette extension a vocation à accueillir des activités : artisanat, commerces, industries, services. Un règlement sera associé à la ZAC. Il n'est pas prévu l'implantation d'activités susceptibles de provoquer des nuisances majeures ou des risques importants pour l'environnement. Un règlement et un zonage propre à la ZAC seront versés dans le Plan Local d'urbanisme de la commune. Les entreprises désireuses de s'implanter devront respecter ce règlement pour que leur permis de construire soit accepté. Sur l'ensemble des zones d'activités réalisées par la communauté de communes, il existe un règlement.

Un architecte conseil pourra intervenir pour accompagner les porteurs de projets dans l'élaboration de leur permis de construire dans l'extension. Son intervention, à travers la rédaction du cahier des prescriptions architecturales et paysagères et son accompagnement des permis de construire pourrait contribuer à la qualité et l'harmonie entre les nouvelles constructions de l'extension. La communauté de communes des Grands Lacs décidera du mode de réalisation de l'opération une fois le dossier de création de la ZAC approuvé. Elle choisira entre la réalisation de cette opération en régie, via la création d'un budget annexe, ou en confiant celle-ci, après mise en concurrence, à un aménageur qui portera le budget de l'opération.

Quel que soit le mode de réalisation choisi, la communauté de communes décidera des activités et des entreprises qui s'implanteront sur l'extension. A l'heure actuelle, c'est la Commission développement économique (composée d'un élu par commune) qui décide de l'attribution des lots en Z.A. au regard d'un dossier fourni par le candidat à l'installation, il sera peut-être conservé le même mode d'attribution. Comme sur la ZAC existante, un dossier devra être fourni à la Communauté de Communes présentant le futur projet de l'entreprise.

Pour le moment, l'opération n'est pas assez avancée pour communiquer sur un prix de vente des terrains. Il dépendra aussi du coût global de l'opération (coût de la compensation, de l'acquisition du foncier, des travaux...) afin de rechercher au maximum un prix d'équilibre de l'opération. Ce prix sera bien évidemment compatible avec les prix du marché. La commercialisation des terrains de l'opération d'aménagement ne pourra commencer qu'une fois toutes les autorisations administratives nécessaires à la création/réalisation de la ZAC auront été obtenues.

La communauté de communes des Grands Lacs souhaite, à travers ce projet, donner un cadre de travail agréable aux entreprises de la zone d'activité (via le projet de requalification) et son extension (via la ZAC). Cela se traduira par des espaces publics généreux et paysagers qui intègrent les mobilités douces (pistes cyclables), une bonne gestion des eaux pluviales ou encore un espace naturelle sanctuarisé avec la « Trame Verte et Bleue » qui traverse du nord au sud l'extension. Une réflexion est aussi engagée autour de la création d'un espace communautaire de services et de création d'entreprises. La ZAC pourra prévoir des équipements de services, du stationnement mutualisé.

- Sur le second sujet à savoir le calendrier de l'opération d'aménagement : Il a été répondu lors des différentes réunions publiques qu'il est envisagé un dépôt du dossier d'autorisation environnementale au terme de l'inventaire 4 saisons. La durée d'instruction de la demande d'autorisation environnementale est estimée à 14 mois en l'absence de complément d'informations. Le lancement prévisionnel des travaux de la ZAC peut être envisagé à l'issue de la phase d'instruction. Depuis la tenue des réunions publiques, le calendrier de l'opération a été allongé par rapport à la recherche de terrains susceptibles d'être supports pour la compensation des différentes espèces présentes sur le périmètre de l'opération : le dossier de demande environnemental a été déposé en janvier 2023. Il est en cours d'instruction.

- Sur la troisième thématique relative au périmètre d'études pressenti, il a été répondu que celui-ci sera arrêté à l'occasion de l'approbation du dossier de création de la future ZAC.
- Sur le sujet des compensations environnementales, c'est au pétitionnaire que revient la charge de proposer des mesures de compensations adaptées aux incidences résiduelles du projet. Les parcelles éligibles font l'objet d'un plan de gestion qui décrit de manière précise les actions à entreprendre, avec un chiffrage des mesures et un planning d'intervention et de suivi. Ce sont les services de l'Etat qui valident alors ces propositions et fixent leurs conditions de mise en place et de suivi dans l'arrêté préfectoral, au terme de l'instruction. Le travail d'identification de ces parcelles support de compensation, avec la participation des services techniques de la Communauté de Communes des Grands Lacs, de la Commune de Biscarrosse et l'ONF (Office Nationale des Forêts) a ralenti le dépôt du dossier de demande d'autorisation environnementale. L'objectif était d'identifier ces parcelles au plus près de l'opération, correspondant aux critères de recherches suivant la nature de la compensation, et en surface suffisante (près de 220 ha cumulés).
- Sur le sujet des nuisances pour les riverains au projet d'aménagement :  
Comme cela a été signalé, aucune activité susceptible d'entraîner des nuisances à la fois sur l'environnement, mais également pour les activités ou habitations voisines n'est prévue. Une attention particulière sera portée aux interfaces avec le milieu urbanisé existant. Par ailleurs, la conception de l'aménagement comprend l'intervention d'une équipe d'urbanistes-paysagistes de manière à garantir l'insertion du projet dans son environnement. Une attention particulière sera portée à la localisation d'activité suivant leur nature (commerce, artisanat, ...) afin d'éviter les nuisances avec les activités ou habitations voisines. Cela passera également par une bonne intégration architecturale et paysagère des futurs bâtiments.  
Le projet intégrera également des cheminements doux qui pourront être empruntés par les piétons et les cyclistes.
- Concernant la déserte en réseaux télécommunication internet de la zone et de son extension et aux accès :  
L'installation du haut débit sur l'ensemble du territoire et la commune de Biscarrosse est prévue dans le plan de déploiement réalisé par le SYDEC. Les fourreaux pour le passage de la fibre seront bien entendu prévus sur la partie extension de la zone d'activités.
- Au sujet des conditions d'accès à la ZAE, Il a été rapporté que le projet de tourne à gauche au niveau du garage Peugeot apparaît dangereux : la position de cet accès, entre les deux giratoires distants de 1.4 km est stratégique pour l'extension de la zone d'activités. Toutefois sa configuration actuelle ne permet pas une entrée sécurisée dans la zone, et interdit l'accès direct aux véhicules en provenance de Biscarrosse. Il s'agira donc d'étudier un aménagement qui soit compatible avec le fonctionnement des activités en façade de RD et qui respecte les prescriptions du Conseil Départemental des Landes. Le projet de tourne à gauche pour être sécurisé, doit s'accompagner de la rectification de la traversée du parking Peugeot.

La question des pistes forestières a été évoquée, et notamment celle de l'éventuel accès à la ville et à la ZAE via la piste DFCI n° 17 : une étude a été menée dans le cadre d'un partenariat entre le Conseil Départemental des Landes et la CC Grands Lacs. Deux options ont été étudiées :

- Un nouvel accès depuis l'échangeur autoroutier de Saugnac-et-Muret qui arriverait à Biscarrosse par la piste 17 ;
- Desserte du territoire par le Nord (Gujan-Mestras / Sanguinet) avec le contournement de Sanguinet.

Le Conseil départemental a réalisé des simulations de trafic. L'option retenue compte-tenu également du coût financier serait de privilégier l'accès existant depuis le Nord c'est à dire avec un contournement du bourg de Sanguinet. Néanmoins, il faut compter plusieurs années pour que ces travaux se concrétisent en comptant les délais d'études, d'autorisations environnementales, d'acquisition foncière et de travaux. Quelles que soit les simulations, l'étude menée soulignait la nécessité de prévoir les contournements des bourgs de Sanguinet et Biscarrosse. Des emplacements réservés existent aux Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Biscarrosse (entre le rond-point de l'hydravion et le rond-point du collège Mandela contournant le bourg par le Nord Est) et de Sanguinet.

En conséquence, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver le bilan de la concertation.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-1 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, L. 311-1 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale du Born approuvé par délibération du 20 février 2020 du Syndicat Mixte du Scot du Born,

Vu le plan local d'urbanisme en vigueur,

Vu la délibération en date du 18 juillet 2019 définissant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la « ZAC LA MOUNTAGNOTTE »,

Vu la délibération rectificative n°2021-61a du 30 mars 2021,

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

- **Article 1 :** D'approuver le bilan de la concertation préalable à la création de la « ZAC LA MOUNTAGNOTTE ».
- **Article 2 :** La présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de la communauté de communes et publiée par voie électronique sur le site de la communauté de communes [ww.ccgrandslacs.fr](http://ww.ccgrandslacs.fr).
- **Article 3 :** Madame la présidente 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](http://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 12 décembre 2023

La Présidente,

Françoise DOUS  
  


Le Secrétaire de séance,

Fabien LAINÉ  
  


Document exécutoire à compter du : 12/12/2023

Transmis en Préfecture le : 14/12/2023

Affiché le : 14/12/2023

à Parentis-en-Born, le : 14/12/2023

Accusé de réception en préfecture  
040-24400873-20231212-2023-130-DE  
Date de télétransmission : 14/12/2023  
Date de réception préfecture : 14/12/2023

