

SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN

PLU COMMUNE DE GASTES

ASSOCIATION EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE SUR
LES PROCEDURES D'URBANISME (L.132-7, L.132-12 ET L.153-16 DU CODE DE L'URBANISME)

EXAMEN TECHNIQUE PREALABLE A L'AVIS DU SYNDICAT MIXTE

I. PREAMBULE

La présente note constitue une analyse technique permettant de préparer l'avis du Comité Syndical du BORN relatif au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GASTES conformément aux articles L.132-7 à L132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

II. RAPPELS

	AVIS SUR LE PLU
Fondement réglementaire	Articles L.132-7 à L132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme
Lettre de saisine de la commune de GASTES	9 mai 2018
Date de réception par Syndicat Mixte SCOT du BORN	Reçu le 14 mai 2018
Délai de réponse	3 mois au plus tard après transmission du projet de PLU. A défaut, ces avis sont réputés favorables
Date limite avis / dérogation	14 aout 2018
Cadre de l'avis ou de la dérogation	Dès sa création, et conformément au Code de l'Urbanisme, le Syndicat Mixte en charge du SCOT doit être associé à l'élaboration d'un PLU. Ainsi, la commune de GASTES a bien transmis un dossier de PLU arrêté au Syndicat Mixte SCOT du BORN. Le Syndicat Mixte SCOT du BORN donne un avis dans les limites de ses compétences propres , [...]

III. PROJET D'AVIS DU SYNDICAT MIXTE EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE A L'ELABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

3.1 Rappels généraux quant à la procédure :

La mise en révision du POS (Plan d'Occupation des Sols) de GASTES et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ont été prescrites par le Conseil Municipal lors de sa séance du **14 octobre 2015**.

Depuis le 1^{er} avril 2017, la commune instruit les actes d'urbanisme sous le régime du règlement national d'urbanisme (RNU).

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU a été soumis conformément à la réglementation en vigueur à un débat au Conseil Municipal le **21 septembre 2016**.

Les Personnes Publiques Associées et Consultées PPA et PPC ont été associées à cette démarche communale, tout comme la population et les associations locales au travers la mise en place d'une concertation active (réunions publiques notamment).

Enfin, le projet d'élaboration du **PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 25 avril 2018**, et soumis pour avis à l'ensemble des PPA et PPC (Personnes Publiques Associées et Consultées) pour une durée légale de trois mois.

Après consultation de ces dernières, le PLU pourra être soumis à enquête publique par Madame le Maire.

3.2 Les motifs de la révision

Le motif principal de cette élaboration est de mettre en œuvre une stratégie globale d'aménagement et de développement de la commune à savoir :

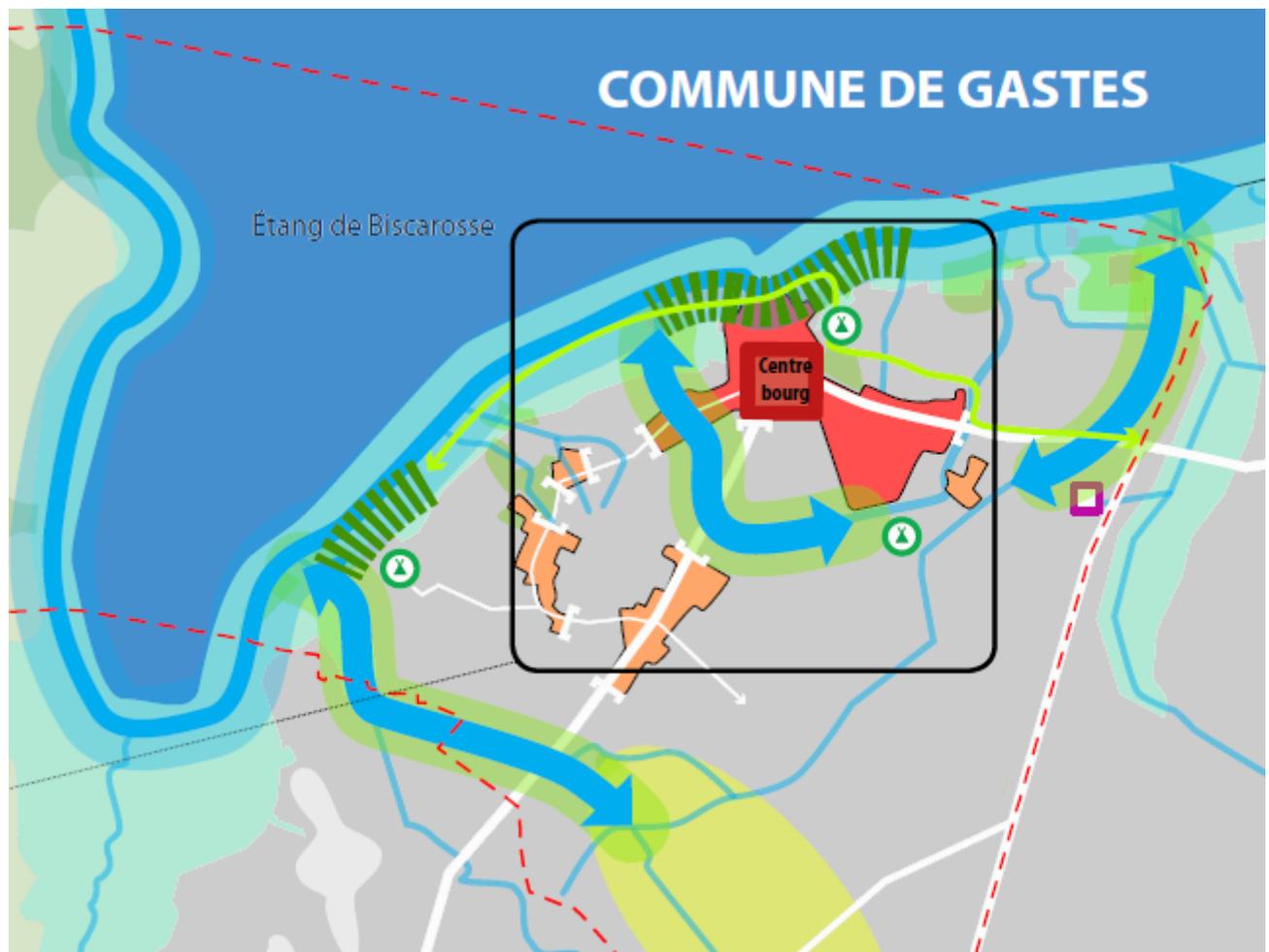
- permettre une croissance démographique conditionnée par un développement du territoire durable maîtrisé, à travers la mixité spatiale et sociale, l'adaptation des besoins en équipements et le maintien d'un cadre de vie de qualité ;
- recentrer le développement urbain autour des zones agglomérées et préserver le caractère des hameaux
- mettre en valeur et en réseau les principales centralités de la commune (le centre bourg, la « plaine des sports », le port, les campings) et ses quartiers ;
- maintenir l'attractivité économique et touristique tout en favorisant un rééquilibrage entre économie présentielle, résidentielle, touristique et productive ;
- développer les modes de déplacements (liaisons douces) alternatifs à la voiture répondant aux besoins de toutes les catégories de population et aux besoins touristiques ;
- maintenir la qualité des paysages garante du cadre de vie et de l'attractivité touristique, en lien avec le périmètre du site inscrit et l'application de la loi littoral ;
- renforcer la prise en compte de l'environnement et des milieux naturels (foyers de biodiversité et trame bleue et verte, consommation d'espace, ...)
- valoriser l'identité architecturale et paysagère ;
- prévenir les risques, notamment naturels, en limitant l'exposition des populations nouvelles ;
- Prendre en compte la réglementation en vigueur ;
- Prendre en compte et mettre en œuvre les orientations du futur SCoT du Born en cours d'élaboration ;

3.3 Les orientations du projet de la commune de GASTES (PADD du PLU) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal qui s'est déroulé le 21 septembre 2016.

Les choix et les orientations stratégiques retenus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de GASTES sont présentés selon trois grands axes :

1. S'inscrire dans le contexte environnemental
2. Améliorer la lisibilité du bourg
3. Favoriser l'animation et la vie collective du village



ORIENTATIONS DU PADD

Valoriser le patrimoine géographique et paysager

-  Protéger les milieux naturels sensibles, réservoirs de biodiversité (étang de Biscarosse, zone Natura 2000)
-  Préserver le patrimoine forestier et les prairies
-  Préserver les lettres (dépressions entre les dunes et le littoral)
-  Préserver les espaces cultivés et les terres de bonne valeur agricole
-  Mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères (littoral, berges du lac, crastes)

Améliorer le cadre de vie

-  Instaurer des coupures d'urbanisation
-  Conforter la Véloodyssée comme liaison douce structurante
-  Créer un maillage de cheminement entre le quartier et le lac
-  Encadrer les aménagements au contact des espaces naturels sensibles
-  Valoriser et améliorer la plaine des sports
-  Intégrer les camping dans le cadre naturel et paysager

Maîtriser le développement urbain

-  Renforcer l'animation urbaine et sociale
Augmenter la lisibilité du bourg autour des lieux de vie urbains
-  Traiter l'entrée de ville
-  Accompagner l'évolution douce des tissus bâtis agglomérés
-  Préserver le cadre naturel et paysager des quartiers
-  Conforter la zone d'activités économiques

Ces grands objectifs constituent déjà des enjeux mis en avant dans le cadre du diagnostic et du PADD du SCOT. C'est pourquoi, ce dernier est attentif à leur prise en compte dans le projet de PLU de GASTES dernièrement arrêté.

3.4 Enjeux du territoire à l'échelle du SCOT

Le tableau ci-dessous présente les principales orientations du PADD et du Document d'Orientations et d'Objectifs (version V6 du DOO de mars 2018) du SCOT. Ce tableau permet de vérifier à **ce stade de l'élaboration du SCOT** l'état de compatibilité du projet de PLU de GASTES avec le SCOT.

Orientations du DOO du SCOT Version V6 de mars 2018	COMPATIBILITE DANS LE PLU DE GASTES REMARQUES / COMMENTAIRES
<p>O.1. Structurer le territoire pour accueillir 13000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035</p> <p># P.1. Prioriser le développement dans les centralités urbaines existantes et pôles de proximité, tout en modérant le développement démographique sur Biscarosse et renforçant le développement d'une population permanente à Mimizan.</p> <p># P.2. Concevoir un développement urbain facilitant l'évolution des pratiques de déplacement.</p> <p># P.3. Inverser les dynamiques de dilution de l'urbanisation au sein de chacun des EPCI :</p> <p>P3-1 Sur la Communauté de Communes de Mimizan au profit d'une plus grande proximité entre emplois, services, commerces et habitants.</p> <p>P3-2 Sur la Communauté de Communes des Grands Lacs en veillant à équilibrer le développement entre la commune de Biscarosse et les autres communes (pôles complémentaires ou de proximité)</p>	<p>La commune de GASTES n'est ni identifiée comme un pôle principal ni comme pôle complémentaire ou de proximité. Le développement de cette commune doit être maîtrisé.</p> <p>L'objectif démographique affiché dans le PADD (1.9% TCAM) est compatible avec les orientations du SCOT</p> <p>Une seule zone AU prévoyant plus de 25 logements est concernée. L'OAP « cœur de bourg » intègre les liaisons piétonnes et cyclables, en les raccordant au réseau existant ou projeté.</p> <p>Les réflexions issues d'un plan de référence sur le bourg ont été intégrées au PLU, notamment sur l'évolution des formes urbaines et la recherche de mixité des produits logements</p>

<p>O.2. Adapter la production des démographique à l'horizon 2035 logements à la croissance</p> <p># P.4. Rééquilibrer progressivement la répartition de la production de logements en faveur, notamment, des centralités urbaines et pôles de proximité Cf tableau</p> <p># P.5. Renforcer l'offre en logements sociaux et atteindre à l'échelle du territoire du SCoT 10% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2035</p> <p># P.6. Créer les conditions d'une plus grande proximité entre emploi, habitat, services</p> <p># P.7 Elaborer un Programme Local de l'Habitat à l'échelle du SCoT en tenant compte des objectifs assignés aux différentes polarités identifiées dans l'armature urbaine</p> <p># P.8 Mettre ainsi en place à travers les documents d'urbanisme les conditions d'une offre de logements diversifiée adaptées à chaque territoire (en taille, en statut d'occupation, de l'individuel au collectif, en prix...)</p>	<p>Objectifs du PADD du PLU : +1.9% (TCAM) par an représentant 180 habitants supplémentaires à N+10</p> <p>Environ 160 logements à l'horizon 2028 soit 16 logements par an</p> <p>L'objectif démographique est compatible avec les orientations du SCOT qui prévoit pour GASTES 180 logements maximum pour la prochaine décennie (RP et RS).</p> <p>Concernant le logement locatif social, et pour répondre à une certaine demande soulignée dans le rapport de présentation, le règlement prévoit pour les zones AU que « toute opération devra comporter 25% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) ».</p> <p>La production de ces logements sociaux attendus représentera plus de 10% dans la croissance du parc de logements.</p> <p>Aucune zone d'extension urbaine n'est prévue dans les quartiers ce qui répond entièrement à la prescription 6.</p>
<p>O.3 S'engager dans une stratégie économique volontariste pour permettre la création de 5000 emplois supplémentaires à l'horizon 2035</p> <p># P.9 Promouvoir un développement économique diversifié, adossé aux ressources et potentiels locaux</p> <p># P.10 Consolider l'économie productive et soutenir les filières locales</p> <p># P.11 Optimiser les zones d'activités existantes et envisager la requalification, voire le renouvellement de celles-ci en priorité</p> <p># P.12. Renforcer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques</p> <p># P.13. Dédier les zones d'activités aux activités non compatibles avec l'habitat</p> <p># P.14. Mettre en place un espace de réflexion, de dialogue et d'analyse permettant une stratégie commune de développement économique. Promouvoir un référentiel de zones pour répondre à la diversité des besoins, permettre une meilleure lisibilité de l'offre et renforcer la qualité des zones d'activités économiques.</p>	<p>Le projet de PLU propose de conserver la zone artisanale actuelle, qui est de compétence intercommunale. Seules les dents creuses de cette zone permettront l'installation de nouvelles activités.</p> <p>Des emplacements réservés, permettant des espaces de stockage du bois, ont été identifiés, répondant ainsi au soutien de la filière sylvicole locale.</p>
<p>O.4 Soutenir l'économie agricole et sylvicole</p> <p># P.15. Préserver les terres agricoles et forestières en mobilisant les outils réglementaires</p> <p># P.16. Protéger les terres irriguées et drainées</p>	<p>Le diagnostic agricole et forestier semble complet au regard des attendus du SCOT, la cartographie des parcelles ayant bénéficié de subventions ou reboisement et/ou nettoyage pourrait être rajoutée.</p> <p>La commune souhaite soutenir le développement d'une agriculture de proximité (écloserie, parcelles solidaires, AMAP, potagers partagés, etc.) pouvant également générer et renforcer la solidarité et les liens sociaux entre habitants. Des parcelles communales forestières ont été classées en zone agricole (A) à cette occasion.</p>

<p>O.5 Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité</p> <p># P.17. Spécialiser le développement touristique du Born et renforcer les complémentarités entre littoral et rétro-littoral</p> <p># P.18. S'engager dans un aménagement touristique plus durable et compatible avec la valorisation du capital-nature du Born : favoriser la mutation d'une partie des campings (intégrés aux espaces urbains)</p> <p># P.19. Structurer une offre adaptée aux séjours courts : faciliter l'accès aux sites touristiques et à l'hébergement pour les séjours courts (complémentarité SNCF, vélo/TC)</p> <p># P.20. Encadrer le développement touristique des communes littorales</p>	<p>Classement des campings en zone UK : Il s'agit de permettre aux campings existants, une évolution qualitative de leur offre qui se traduit par plus de diversité et une meilleure intégration environnementale.</p> <p>Evolution du règlement : L'écriture règlementaire prend en compte l'enjeu de préservation des qualités paysagères de cette zone en instaurant un coefficient de pleine terre minimum de 30%.</p> <p>Evolution du zonage : La superficie de la zone UK augmente de 1,1 hectares entre le POS de 1998 (zone III ND) et le PLU passant de 29,9 à 31 ,5 hectares afin de prendre en compte le projet d'extension du camping des Echasses sur la partie sud de son périmètre actuel.</p> <p>NB : l'extension du camping les Echasses, bien que faible, n'est pas strictement en accord avec la prescription 20 du projet de DOO.</p>
<p>O.6 Organiser le développement commercial et artisanal</p> <p># P.21. Recentrer l'urbanisation commerciale sur les centres-villes de Biscarrosse et Mimizan, les principaux sites commerciaux périphériques identifiés et les pôles complémentaires de Sanguinet et Parentis en Born</p> <p># P.22. Proposer des zones préférentielles d'implantation, en lien avec la surface de vente des commerces</p> <p># P.23. Imposer un développement qualitatif des sites d'accueil d'activités artisanales et commerciales</p>	<p>Maintien d'une situation existante, pas de surface supplémentaire à vocation commerciale ou artisanale, hormis une orientation prise sur l'opération « coeur de bourg » avec une volonté d'accueillir dans la mesure du possible des commerces.</p> <p>Aucune prescription réglementaire concernant les commerces dans le PLU, et notamment en lien avec les surfaces de ventes. Gastes a une fonction commerciale dite de proximité. Les seules surfaces de vente autorisées seront inférieures à 150m², ou supérieures uniquement si en lien avec une attractivité artisanale sur site. Une précision dans le règlement pourrait y être apportée.</p>
<p>O.7 Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035</p> <p># P.24. Fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes répondant aux objectifs quantitatifs (logements/emplois) cf tableau DOO</p> <p>Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :</p> <p>HABITAT</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35% de consommation foncière par rapport à la décennie passée - Produire 600 logements (RP et RS sur une surface annuelle moyenne annuelle limitée à 42 ha <p>Une moyenne de 14 logts/ha</p> <p>Déclinaison sur GASTES : Surface urbanisée maximale à l'horizon 2028 : environ 15 hectares maximum avec un densité de 12 logements hectares</p> <p>ECONOMIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6.5 ha par an supplémentaire à l'échelle du SCOT soit 130 ha en 20 ans. <p># P.25. Fixer des densités minimales pour les</p>	<p>Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :</p> <p>A Gastes, 15 hectares d'espaces forestiers, naturels ou agricoles ont été artificialisés entre 2005 et 2016, dont 12 ha pour le logement, 1ha pour les équipements et 2 ha pour des activités économiques.</p> <p>La commune de Gastes prélève moins de six hectares d'espaces forestiers, naturels ou agricoles (4.6 hectares pour le développement de l'habitat et 1.1 hectare pour le développement touristique) dans le cadre du présent PLU, soit une diminution de 62% des surfaces artificialisées par l'urbanisation entre 2006 et 2016.</p> <p>Le potentiel brut d'accueil de Gastes s'appuie prioritairement sur la mobilisation des dents creuses et la densification du tissu bâti. Le rapport entre intensification urbaine et extension urbaine est de 70%/30%. Seulement, un tiers de la production de nouveaux logements est planifiée en extension urbaine.</p> <p>ECONOMIE Aucune consommation foncière d'espace NAF supplémentaire destinée à l'activité économique, hormis 1.1 hectares supplémentaires du camping.</p>

<p>nouvelles opérations de logements au sein des tissus urbains et en extension de l'urbanisation, adaptées au contexte de chaque commune</p> <p># P.26. Evaluer à travers les documents d'urbanisme locaux le potentiel de densification et mutation des espaces urbanisés et mobiliser en priorité ce potentiel de renouvellement urbain avant de penser le développement en extension de l'urbanisation</p> <p># P.27. Proscrire le mitage et éviter le développement d'une urbanisation linéaire cf STECAL</p> <p># P.28. Maintenir le rôle régulateur des coupures naturelles/agricoles aux abords des zones urbaines</p>	<p>Concernant les STECAL : 4 STECAL identifiés (Ny : zone d'activités économiques / Npo : 2 zones portuaires / Nm : 1 zone militaire / Nep : 11 zones d'exploitation pétrolière)</p> <p>Les secteurs Uq (Maynatge, Hillaou et Benate) ne sont pas considérés comme des STECAL dans le PLU. Ces secteurs répondent cependant à la prescription P27 puisque les critères de définition sont respectés et qu'aucun développement n'est prévu hors des limites de l'espace déjà bâti et que ces quartiers ne pourront accueillir plus de 30% du nombre de constructions existantes. En effet, le règlement de ces zones laisse peu de possibilité de nouvelles constructions à usage d'habitation (coeff de pleine terre, emprise au sol, contraintes en matière de recul).</p>
<p>O.8 Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif »</p> <p># P.29. S'engager dans la mise en œuvre d'une charte urbaine, architecturale et paysagère à l'échelle du SCoT du Born, afin d'accompagner l'évolution des formes urbaines</p> <p># P.30. Le réinvestissement des bourgs est à privilégier aux extensions urbaines diffuses : il s'accompagne d'un aménagement d'espaces publics et d'espaces verts à rôle fédérateur</p> <p># P.31. Les extensions urbaines doivent s'inscrire en continuité de l'existant et à proximité des centralités. Le lien « d'accroche », « d'ancrage » ou encore « de greffe » doit se traduire dans le plan de composition des zones à urbaniser.</p> <p># P.32. Les extensions des quartiers de type « arial » doivent à la fois répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace et de réinterprétation d'un motif identitaire du Born.</p> <p># P.33. Les quartiers de type « arial » peuvent être identifiés comme des éléments de patrimoine à préserver</p> <p># P.34. Les motifs et éléments identitaires de composition des paysages du Born doivent être préservés et valorisés. Les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à identifier ces éléments de patrimoine (qu'ils présentent un intérêt esthétique, historique, emblématique, culturel, etc.), a minima sur la base des indications suivantes et intégreront notamment des choix réglementaires adaptés pour faciliter leur remise en état, leur mise en valeur, leur protection, leur accessibilité éventuelle au public etc.</p> <p># P.35. Les panoramas et scénographies notables à minima repérés sur la cartographie du SCoT doivent être valorisés dans les documents d'urbanisme locaux qui peuvent prévoir, en complément, des inventaires plus précis et plus complets de vues à préserver localement.</p> <p># P.36. Les documents d'urbanisme locaux doivent démontrer la prise en compte du patrimoine local dans leur traduction réglementaire (principes paysagers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, choix réglementaires et choix de zonage), sur la base</p>	<p>L'ensemble des zones AU (habitat) est encadré par des Orientations d'aménagement et de Programmation donnant les orientations en matière de voirie/circulation, de formes urbaines attendues, d'insertion paysagère et environnementale.</p> <p>Le développement des zones AU s'appuie sur la réalisation d'un plan de référence validant les principes d'urbanisation de l'opération « cœur de bourg ».</p> <p>Le volet Paysager des OAP est détaillé dans les OAP sectorielles.</p> <p>NB : les bâtiments d'intérêt architectural ont été repérés et bénéficient d'un classement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</p>

<p>d'un inventaire patrimonial et d'un diagnostic paysager préalables. Il pourra être intéressant de recourir aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer cette préservation et argumenter les choix à partir d'un diagnostic paysager et environnemental fin.</p>	
<p>0.9 Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement, rendant le territoire plus attractif</p> <p># P.37. Garantir l'articulation entre l'armature urbaine et les politiques de mobilité et organiser les conditions de la mobilité alternative à la voiture « en solo ». Développer les liaisons douces (piétons/cycles) vers les centres d'intérêts à toutes les échelles et prévoir un stationnement sécurisé des vélos</p> <p># P.38. Mettre en place une politique globale de mobilité et organiser une gouvernance partagée</p> <p># P.39. Organiser le déploiement des transports collectifs en desservant prioritairement les centralités et pôles de proximité tout en renforçant l'offre sur l'ensemble du territoire</p> <p># P.40. Développer l'intermodalité et la complémentarité des offres de manière adaptée aux besoins du territoire</p> <p># P.41. Promouvoir le développement de l'outil « plan de déplacements d'entreprises », d'administrations ou établissements publics, ou de zones.</p> <p># P.42. Mettre en place une desserte routière structurante et hiérarchisée</p>	<p>La préservation voire la restauration de la continuité écologique de la commune constitue une opportunité de mise en réseau des parcours d'accès entre le bourg et ses équipements collectifs, entre le bourg et ses quartiers, entre les espaces habités et le Lac.</p> <p>L'objectif de la commune est donc de développer un maillage de cheminements doux à l'échelle de la commune, en s'appuyant sur la vélodyssée, axe cyclable structurant du territoire. La mise en œuvre de ce réseau de cheminements inter-quartiers implique également la mise en sécurité de plusieurs carrefours au sein des espaces urbains (le long de la RD 652 ainsi que la traversée des quartiers de Hillaou, Péou et Maynage).</p> <p>Le schéma piétons-cycles prescrit par le SCOT est présent dans la carte synthétique du PADD du PLU.</p>
<p>0.10 Renforcer l'offre en équipements et rendre les équipements mutualisés accessibles à tous</p> <p># P.43. Programmer les zones à urbaniser afin d'assurer un accueil progressif de la population, en adéquation avec l'ensemble des équipements publics et services nécessaires à cet accueil démographique</p>	<p>La programmation des équipements et les services développée dans le cadre du plan de référence et en partie réalisée depuis (réaménagement de l'école, de la salle des fêtes, de la mairie ...) est déclinée dans le rapport de présentation.</p> <p>Actuellement situé sur les berges du Lac, le centre technique communal ne répond plus aux besoins de fonctionnement de la commune et son implantation ne correspond pas à l'objectif de protection de ce site inscrit et de valorisation touristique. Un emplacement réservé a été proposé pour déplacer ces installations sur la zone d'activité artisanale.</p>
<p>0.11 Traduire les dispositions de la Loi Littoral</p> <p># P.44. Réaliser les extensions de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement</p> <p># P.45. Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage</p> <p># P.46. Encadrer le développement des installations de loisirs et de tourisme</p> <p># P.47. Préserver la « bande littorale »</p> <p># P.48. Protéger les espaces naturels remarquables</p> <p># P.49. Préserver les espaces boisés significatifs</p> <p># P.50. Ménager des coupures d'urbanisation</p>	<p>Le volet Loi Littoral du PLU a traité l'ensemble des prescriptions du SCOT dans le rapport de présentation.</p> <p>Concernant les espaces remarquables P48 du SCOT, le PLU devra intégrer la liste des espaces réglementaires identifiés par le SCOT. (les zones humides du SAGE, les ENS du Département des Landes ainsi que les parties naturelles du site inscrit). La justification de ces espaces semble incomplète.</p> <p>La délimitation des espaces proches du rivage n'apparaît pas sur le document graphique du PLU. Il serait opportun de la formaliser sur le plan de zonage.</p>

<p># P.51. Accompagner la mise en œuvre des Plans Plages</p>	
<p>O.12 Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité</p> <p># P.52. Les réservoirs de biodiversité sont des milieux d'une grande richesse qu'il convient de protéger strictement.</p> <p># P.53. Le massif de conifères et les milieux associés composent un système écologique fonctionnel et dont le caractère peu fragmenté doit être préservé. Pour ce faire, au sein de ce massif représenté sur la cartographie de la Trame Verte et Bleue, s'appliquent les dispositions suivantes</p> <p># P.54. Les parties naturelles ou boisées des airiaux non dénaturées et les plus spécifiques doivent être identifiées dans les documents d'urbanisme et protégées dans les pièces réglementaires au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du CU (loi paysage) ou bien selon un classement en EBC en fonction des justifications apportées.</p> <p># P.55. Les « milieux naturels d'importance écologique aux abords de zones urbanisées » présentent un potentiel écologique fort qu'il convient de vérifier avant tout projet d'extension de l'urbanisation. Ainsi, ces secteurs doivent être attentivement analysés dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme locaux.</p> <p># P.56. Au sein des espaces qualifiés de « milieu naturel ordinaire mais support de continuités », les extensions de l'urbanisation sont autorisées sous réserve :</p> <p># P.57. Tout projet d'urbanisation nouvelle s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Il ne doit pas conduire à la création d'un continuum urbain entre deux hameaux ou deux villages</p> <p># P.58. Protéger les éléments constitutifs de la Trame Bleue</p>	<p>Le PADD du PLU précise :</p> <p>Il convient de préserver les milieux particulièrement sensibles, emblématiques de la diversité du vivant présent sur le territoire, au sein du périmètre Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born et de Buch ». Les berges du lac et les crastes matérialisent des continuités écologiques majeures qu'il convient de préserver. Le lac et le réseau de crastes qui drainent le territoire communal jouent également un rôle important en assurant des connexions avec les réservoirs de biodiversité (prairies, boisements de feuillus, zones humides) sur la commune et au-delà. Cette relation fonctionnelle qui existe entre les zones lacustres et le système de crastes doit être préservée, notamment au contact ou en lisière des principaux espaces habités ou aménagés de GASTES.</p> <p>Tous les espaces littoraux remarquables tels que les dunes, les plages, les forêts et zones boisées, les zones humides sont ainsi à protéger. La côte littorale et les berges du lac seront strictement protégées en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres fixée par l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme. Plus particulièrement, à l'échelle du bourg et du camping de la Réserve, les opérations d'aménagement à venir devront participer à la préservation de la trame verte et bleue qui longe le lac de Biscarrosse et Parentis. L'objectif est également de préserver les lettres (dépression inscrite entre deux dunes) et les paysages marquants l'étroite relation qui existe entre Gastes et le littoral, en particulier sur le secteur entre l'océan et le lac de Biscarrosse et Parentis.</p> <p>La cartographie des trames vertes et bleues est présente dans le PADD et la traduction réglementaire affectée, notamment par le zonage, réalisée.</p>
<p>O.13 Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions</p> <p># P.59. Encadrer les aménagements dans les secteurs naturels, afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature</p>	<p>Le règlement précise les conditions d'aménagement dans l'ensemble des secteurs naturels.</p>
<p>O.14 Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets)</p> <p># P.60. Mettre en adéquation le développement urbain futur et la gestion de l'assainissement</p> <p># P.61. Mieux gérer les eaux pluviales</p> <p># P.62. Le SCoT impose d'engager la réalisation de schémas d'assainissement intégrant un volet pluvial, à l'échelle intercommunale, afin de diagnostiquer les problématiques existantes, et d'identifier les solutions à mettre en œuvre pour lutter d'une part contre les inondations récurrentes lors de fortes pluies et pour protéger d'autre part les milieux aquatiques et la ressource en eau des pollutions urbaines.</p>	<p>Le Schéma directeur d'assainissement et zonage d'assainissement a été mis à jour récemment.</p> <p>Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour les deux zones 1AU.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est utilisé pour l'ensemble des zones du PLU.</p> <p>Le volet pluvial sera engagé lors de la réalisation du schéma directeur d'assainissement intercommunal.</p>

<p># P.63. Garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue</p>	
<p>O.15 Accompagner le Born dans la transition énergétique</p> <p># P.64. Se diriger vers des performances énergétiques accrues</p> <p># P.65. Encourager les actions en faveur des économies d'énergie</p> <p># P.66. Accompagner la production d'énergies renouvelables de manière à répondre aux besoins croissants des populations et des entreprises sans générer d'impact trop fort sur les paysages</p>	<p>Le règlement prévoit dans l'ensemble des zones, les dispositions suivantes :</p> <p>Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.</p> <p>Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).</p>
<p>O.16 Pérenniser le développement du Born face aux risques</p> <p># P.67. Prendre en compte les risques naturels dans le développement urbain</p> <p># P.68. Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques</p> <p># P.69. Maîtriser des nuisances sonores</p> <p># P.70. Assurer une gestion adéquate des déchets</p>	<p>Le règlement prévoit pour les secteurs concernés par un risque les conditions nécessaires d'implantation de constructions face aux risques ou d'utilisation de matériaux et de plantations.</p>

3.5 Le PLU de GASTES et le SCOT du BORN

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du BORN regroupant les territoires des Communautés de communes des Grands lacs et de Mimizan a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 mai 2011.

Le Syndicat Mixte SCOT du BORN, structure porteuse du SCOT a quant à lui été créé le 1^{er} juillet 2012.

A ce jour, l'élaboration de ce document est en cours. Après la réalisation du diagnostic territorial, la phase d'élaboration du Document d'orientations et d'Objectifs a été engagée mais non validée à ce jour. Le PADD a été débattue en comité syndical le 21 janvier 2016.

N'étant pas de fait été approuvé, le SCOT n'est pas opposable au PLU de GASTES.

Par ailleurs, lorsque le SCOT sera approuvé, la commune disposera d'un délai de 1 à 3 ans selon les modifications à apporter pour mettre en compatibilité son PLU avec les orientations du SCOT, le cas échéant.

3.6 Propositions de rédactions des conclusions :

Les orientations ainsi définies dans le cadre du PLU de la commune de GASTES s'inscrivent dans l'esprit des réglementations (GRENELLE, ALUR, ...) et dans le respect du Code de l'Urbanisme ainsi que dans les perspectives et les premières orientations du futur SCOT à l'échelle des deux Communautés de Communes de Mimizan et des Grands Lacs.

Ainsi, le PLU préserve à la fois un espace naturel de qualité ainsi que les capacités de développement (habitat et économie) à venir pour la commune de GASTES notamment pour répondre aux objectifs démographiques de l'équipe municipale.

Le projet de PLU arrêté reprend également l'ensemble des enjeux issus du PADD du SCOT débattu le 21 janvier 2016.

Dans son zonage, plus particulièrement, il offre un potentiel de développement pour les années à venir avec une volonté forte d'encadrer ce développement avec notamment un souci de mixité sociale et d'aménagement qualitatif.

Le Syndicat Mixte SCOT du BORN attire toutefois l'attention de la commune de GASTES sur les points suivants :

- la nécessité de justifier davantage l'extension du camping des Echasses qui bien que faible, ne semble pas être en compatibilité avec la prescription 20 du projet de DOO puisque le PLU y prévoit une légère extension ;
- la nécessité de mettre à jour les justifications suffisantes concernant les espaces remarquables (prise en compte de l'ensemble des zonages réglementaires évoqués par le SCOT dans sa prescription 48) et de faire figurer au plan de zonage la délimitation des espaces proches du rivage.
- la nécessité d'intégrer la cartographie des parcelles ayant bénéficié de subventions ou reboisement et/ou nettoyage.
- la nécessité de mettre en œuvre, une véritable politique foncière, au travers notamment la mise en place d'outils spécifiques (droit de préemption, taxes d'urbanisme, appel au portage de l'EPFL, autres...).

ANNEXES

ANNEXE 1 : PROJET DE DELIBERATION DU SYNDICAT MIXTE : AVIS DU SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN SUR LE PROJET DE PLU

ANNEXE 2 : PROJET DE COURRIER DE NOTIFICATION DE L'AVIS A LA COMMUNE DE GASTES

ANNEXE 1 : PROJET DE DELIBERATION DU SYNDICAT MIXTE : AVIS DU SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN SUR LE PROJET DE PLU

SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN
SEANCE DU (à compléter)..... A(à compléter).....

EN APPLICATION DE LA DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL DU (à compléter)..... ET SUR CONVOCATION DU (à compléter).....

Nombre de Conseillers :

En exercice : (à compléter).....

Présents : (à compléter).....

Absents représentés : (à compléter).....

Absents excusés : (à compléter).....

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL
SEANCE DU (à compléter)..... ...

Présents : (à compléter).....

Absents représentés : (à compléter).....

Absents excusés : (à compléter).....

Secrétaire de séance : (à compléter).....

Il est précisé que (à compléter).....étant intéressé à l'affaire citée en objet comme élus de la commune de GASTES, a quitté la salle du Comité Syndical à l'évocation de ce point à l'ordre du jour.

OBJET : avis du Syndicat Mixte SCOT du BORN au titre des articles L.132-7 à L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (révision générale du Plan d'Occupation des Sols) de la commune de GASTES.

Rapporteur : (à compléter).....

Monsieur le rapporteur invite le Comité Syndical à se prononcer sur ce dossier.

LE COMITE SYNDICAL

Après avoir entendu cet exposé

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles L.132-7 à L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du 20 novembre 2012 prescrivant l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale sur l'ensemble du territoire du Syndicat Mixte SCOT du BORN, et son état d'avancement à ce jour (écriture du Document d'Orientations et d'Objectifs);

VU la version débattue du PADD du 21 janvier 2016 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de GASTES en date du 14 octobre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (révision générale du Plan d'Occupation des Sols) ;

VU le courrier de la commune de GASTES du 9 mai 2018, reçu le 14 mai 2018 sollicitant le Syndicat Mixte SCOT du BORN pour un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal de GASTES en date du 25 avril 2018 ;

VU l'exposé quant au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de GASTES du rapporteur placé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que conformément au Code de l'Urbanisme une fois le PLU arrêté, celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, et notamment le Syndicat Mixte en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Etant rappelé que le Syndicat Mixte en charge du SCOT donne un avis dans les limites de ses compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, cet avis est réputé favorable.

DECIDE

ARTICLE 1 : d'approuver les remarques proposées par le rapporteur portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de GASTES annexées à la présente délibération ;

ARTICLE 2 :

CHOIX DU SYNDICAT MIXTE

- de donner un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme de la commune de GASTES (avec recommandations le cas échéant)
- de donner un avis favorable avec réserves :
_A COMPLETER
- de donner un avis défavorable pour les raisons suivantes : A COMPLETER

tel qu'arrêté par délibération du Conseil Municipal de GASTES du 25 avril 2018 ;

ARTICLE 3 : de charger Madame la Présidente du Syndicat Mixte SCOT du BORN de transmettre copie de la présente délibération à Madame le Maire de la commune de GASTES.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Pau à compter de sa publication et de sa notification au représentant de l'Etat dans le département.

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

Pour extrait certifié conforme

A(à compléter)....., le (à compléter).....

**La Présidente
Virginie PELTIER**

ANNEXE 2 : PROJET DE COURRIER DE NOTIFICATION DE L'AVIS A LA COMMUNE DE GASTES

Syndicat Mixte SCOT DU BORN

(à compléter).....

Madame le Maire
de la commune de GASTES
(à compléter).....

Objet : Avis du Syndicat Mixte SCOT du BORN au titre des articles L.132-7 à L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme

Madame le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (révision générale de votre Plan d'Occupation des Sols) engagée sur votre commune par délibération du 14 octobre 2015, et suite à votre courrier du 9 mai 2018, je vous prie de bien vouloir trouver copie de la décision du Comité Syndical en date du **A COMPLETER** relatif à l'avis du Syndicat Mixte SCOT du BORN conformément aux articles L.132-7, L.132-12 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel par délibération en date du 20 novembre 2013, le Comité Syndical a prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et défini les modalités de la concertation. Ainsi, aux termes de cette élaboration, un SCOT sera exécutoire sur les deux Communautés de Communes de MIMIZAN et des GRANDS LACS. A ce jour, après la phase du PADD débattu le 21 janvier 2016, ont été engagées les réflexions relatives au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT.

Lorsque le SCOT sera approuvé, si nécessaire, la commune disposera d'un an ou trois ans pour mettre en compatibilité son Plan Local d'Urbanisme, avec les orientations du SCOT. En effet, l'article L.131-3 du Code de l'urbanisme stipule « *lorsqu'un SCOT [...] est approuvé après l'approbation d'un PLU, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le SCOT [...] dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU ou du document en tenant lieu* ».

Vous souhaitant bonne réception de ce document, et restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

**La Présidente
Virginie PELTIER**

P.J. : délibération du Comité Syndical