



**Comité Syndical SCOT du Born**  
**Réunion du 19 juillet 2018**  
**Parentis-en-Born**  
**Compte-Rendu**

Nombre de délégués en exercice : 19

Nombre de délégués présents : 11

Nombre de pouvoirs : 0

Le dix-neuf juillet deux mille dix-huit à neuf heures et trente minutes, le comité syndical régulièrement convoqué s'est réuni à la salle LABAT au centre administratif de Parentis-en-Born sous la présidence de Madame Virginie PELTIER, Présidente.

**Présents :** Mme PELTIER Virginie, M. DORVILLE Patrick, M. DUDON Alain, M. GIL François, M. BOURGUIGNON Marc, M. CAPDEPUY Jean-Jacques, M. DUCOM Marc, M. SAINT-JOURS Jean-Richard, M. BILLAC Jean-Marc, M. PONS Guy, M. SLOSTOWSKI Jean

**Absents et excusés :** M. DELOUZE Alain, M. CHAUVIN Mickaël, M. SOULES Eric, M. NOAILLES Sébastien, M. GOURDON Jean, M. FORTINON Xavier, M. PLANTIER Christian, M. COUSQUER Alain, M. TROUVÉ Didier

**Également présent :** M. LESCARRET Xavier, M. TESTUD Gilles

**Ordre du Jour :**

1. PLU de Gastes : avis en tant que personne publique associée
2. PLU de Gastes : avis au titre de l'article L142-5 relatif à la dérogation
3. PLU de Mimizan : avis en tant que personne publique associée
4. PLU de Mimizan : avis au titre de l'article L142-5 relatif à la dérogation
5. PLU d'Ychoux : avis en tant que personne publique associée
6. PLU d'Ychoux : avis au titre de l'article L142-5 relatif à la dérogation

---

**1- PLU de Gastes : avis en tant que personne publique associée**

Madame la Présidente présente l'examen technique rendu par l'ADACL dans le cadre de la mission d'AMO. Les conclusions en sont les suivantes :

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 d'intégrer la cartographie des parcelles ayant bénéficié de subventions ou reboisement et/ou nettoyage.
- La nécessité de préciser davantage, dans le règlement, les possibilités d'implantations commerciales au regard des surfaces de ventes autorisées (cf. Préconisations 21 et 22 du DOO version 6)
- 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...).

#### **Le Comité syndical, DECIDE à l'unanimité :**

- D'approuver les remarques proposées ci-dessus portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de GASTES;
- de donner un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme de la commune de GASTES tel qu'arrêté par délibération du Conseil Municipal de GASTES du 25 avril 2018

## **2- PLU de Gastes : avis au titre de l'article L142-5 relatif à la dérogation**

Madame la Présidente rappelle le principe de la dérogation :

L'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme précise que dans les communes où un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) n'est pas applicable, « *les zones à urbaniser délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002, ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme, et les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale* ».

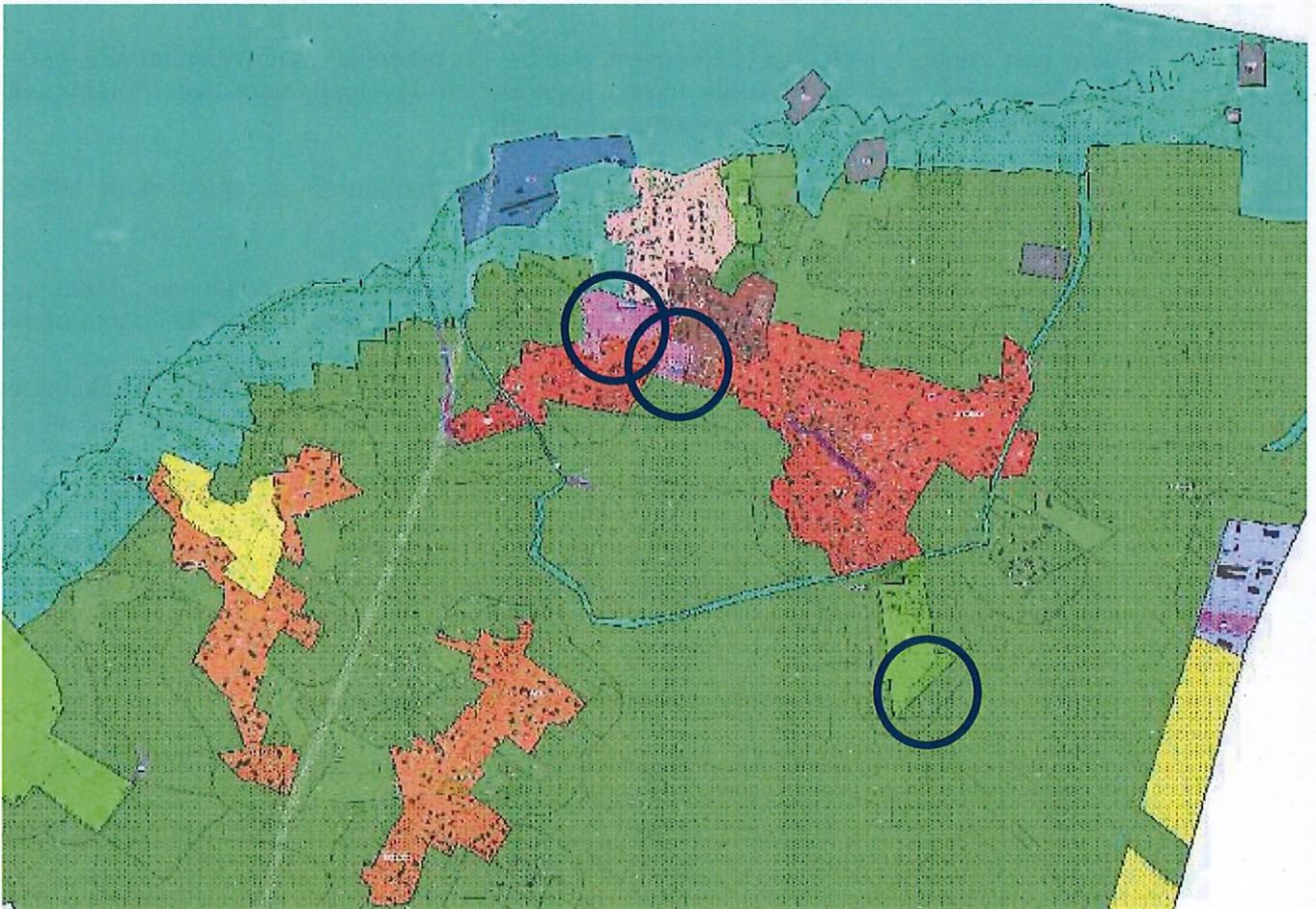
L'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme précise « *qu'il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) [...], le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16* » (soit la

structure en charge de l'élaboration du SCOT dont la commune est membre). La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

La commune de GASTES disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc depuis le 1 avril 2017. Les dispositions du Règlement national d'Urbanisme (RNU) sont donc désormais applicables.

Madame la Présidente présente l'examen technique rendu par l'ADACL dans le cadre de la mission d'AMO :

Seules les zones 1AUa et 1AUb sont concernés par l'ouverture à l'urbanisation. La zone d'extension du camping est également concernée.



Le projet de PLU a été présenté à la CDPENAF le 17 juillet 2018.

En conséquence, le Comité Syndical estime à l'unanimité que la dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme concernant le projet de PLU de GASTES, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs présentés, peut être accordée par Monsieur le Préfet des Landes compte tenu qu'il :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels et forestiers, et agricoles ;
- ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.

- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

### **3- PLU de Mimizan : avis en tant que personne publique associée**

Madame la Présidente présente l'examen technique rendu par l'ADACL dans le cadre de la mission d'AMO. Les conclusions en sont les suivantes :

Les orientations ainsi définies dans le cadre du PLU de la commune de MIMIZAN s'inscrivent dans l'esprit du Grenelle de l'environnement 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 d'AUREILHAN 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 débattue 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 MIMIZAN sur les points suivants :

- La nécessité de justifier davantage la création de la zone 2AU à destination économique, notamment au regard de la consommation foncière et des enjeux environnementaux présents sur le site.
- La nécessité de préciser davantage, dans le règlement, les possibilités d'implantations commerciales au regard des surfaces de ventes autorisées (cf. Préconisations 21 et 22 du DOO version 6)
- 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...).

#### **Le Comité syndical, DECIDE à l'unanimité :**

- D'approuver les remarques proposées ci-dessus par le rapporteur portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIMIZAN.
- De donner un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIMIZAN tel qu'arrêté par délibération du Conseil Municipal MIMIZAN du 26 avril 2018.

### **4- PLU de MIMIZAN : avis au titre de l'article L142-5 relatif à la dérogation**

Madame la Présidente présente l'examen technique rendu par l'ADACL dans le cadre de la mission d'AMO :

La commune de MIMIZAN disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc le 1 avril 2017. La commune de MIMIZAN applique donc les dispositions du Règlement national d'Urbanisme.

6 secteurs sont identifiés dans la notice de demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT.

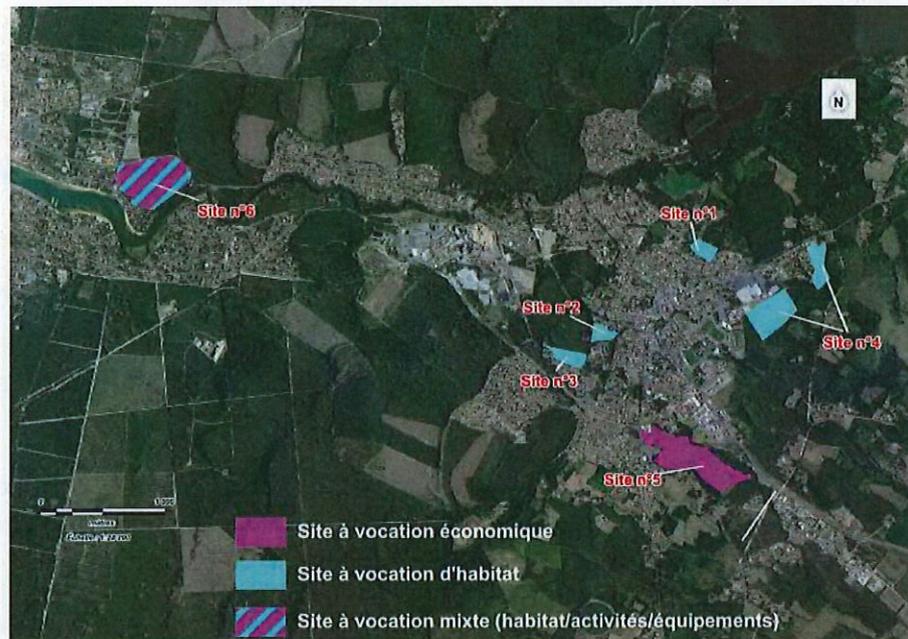
Le secteur « zone d'activités de la Vignotte », fait l'objet d'une demande de dérogation. Cependant, cette zone, étant classé en zone 2AU (zone dont l'ouverture à l'urbanisation est différée) ne devrait pas faire l'objet d'une demande.

Cette dérogation sera nécessaire dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation seulement si le SCOT n'était, alors, pas opposable.

L'analyse porte donc sur 5 secteurs (Gombaudo, Dune Bourg Nord, Dune Bourg Sud, Bestave, Parc d'Hiver), visés par l'ouverture à l'urbanisation et qui constituent des extensions de l'urbanisation soumis à dérogation du Préfet en cas de SCOT non-opposable.

- 1 – Gombaudo
- 2 – Dune de bourg Nord
- 3 – Dune de bourg Sud
- 4 – Bestave
- 5 – Zone d'activités de la Vignotte
- 6 – Parc d'Hiver

Ils se situent essentiellement sur le bourg (5) et sur la ville balnéaire (1).



Les 6 sites constituant des extensions de l'urbanisation et inscrits en zone à urbaniser

## ere-a-conseil

PLU de la Commune de Mimizan – Dossier de dérogation à l'urbanisation limitée

14

Le projet de PLU a été présenté à la CDPENAF le 17 JUILLET 2018. M. Guy PONS fait état de l'avis de la CDPENAF qui a notamment relevé l'incompatibilité entre l'ouverture à l'urbanisation de parcelles sur le site de la Vignotte alors qu'elles ont bénéficié d'aides au reboisement suite à la tempête KLAUS.

En conséquence, le Comité Syndical estime à l'unanimité que la dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme concernant le projet de PLU de MIMIZAN, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des cinq secteurs présentés, peut être accordée par Monsieur le Préfet des Landes compte tenu qu'il :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels et forestiers, et agricoles ;
- ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Le comité syndical demande que le Syndicat Mixte SCOT du BORN soit associé à la procédure de création de la future ZAC du « Parc d'Hiver » selon les dispositions prévues à l'article L103-2 du code de l'Urbanisme ;

## **Commentaires :**

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du site n°6 « Parc d'Hiver » font état de la présence programmée de commerces. M. Bernard COMET s'inquiète de la concurrence de cette offre pourrait générer vis à vis des commerces de la plage et du bourg.

M. J Marc BILLAC fait remarquer que le pourcentage de logements sociaux attendus sur ce site n'est que de 10 % alors qu'il atteint 30 % sur le site « Bestave » au bourg.

## **5- PLU d'Ychoux : avis en tant que personne publique associée**

Madame la Présidente présente l'examen technique rendu par l'ADACL dans le cadre de la mission d'AMO. Les conclusions en sont les suivantes :

Les orientations ainsi définies dans le cadre du PLU de la commune d'YCHOUX 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 d'YCHOUX 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 d'YCHOUX 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 d'YCHOUX sur les points suivants :

- La nécessité de justifier davantage la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la décennie écoulée. La compatibilité avec l'objectif retenu dans le PADD débattu du SCOT du BORN, soit une consommation réduite d'espaces NAF à des fins résidentielles de 35 %, doit néanmoins s'apprécier au regard du retard de consommation foncière lié à l'entrée en service tardive de la station d'épuration. L'urbanisation des secteurs AUh1 « Perric » sur 8,3 Ha et « cadran sud-ouest » sur 4,3 Ha, initialement prévue sur la décennie écoulée avait ainsi dû être différée. Il doit également être tenu compte du statut de pôle de proximité attribué à la commune d'YCHOUX dans l'armature urbaine validée par le PADD débattu (orientation 1-1 du PADD).
- La nécessité de préciser davantage, dans le règlement, les possibilités d'implantations commerciales au regard des surfaces de ventes autorisées (cf. Préconisations 21 et 22 du DOO version 6).
- La nécessité d'intégrer la cartographie des parcelles ayant bénéficié de subventions ou reboisement et/ou nettoyage (Cartographie présente dans la notice CDPENAF mais pas dans le rapport)
- 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...).

### Le Comité syndical, DECIDE à l'unanimité :

- D'approuver les remarques proposées ci-dessus par le rapporteur portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'YCHOUX.
- de donner un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme de la commune de YCHOUX tel qu'arrêté par délibération du Conseil Municipal d'YCHOUX du 06 juin 2018.

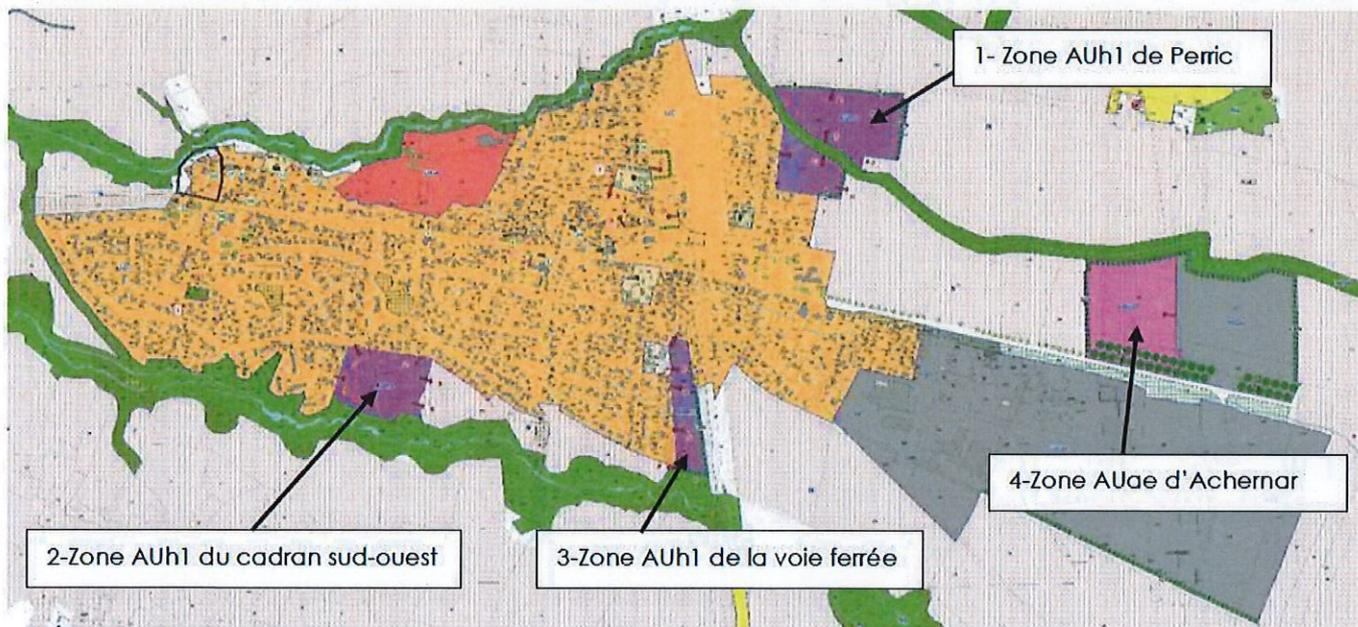
#### 6- PLU d'Ychoux : avis au titre de l'article L142-5 relatif à la dérogation

Madame la Présidente présente l'examen technique rendu par l'ADACL dans le cadre de la mission d'AMO :

La commune d'YCHOUX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 11 mai 2005. 2 modifications successives et une révision simplifiée ont eu lieu depuis. Le dernier document opposable date du 7 décembre 2015 suite à la modification simplifiée du PLU.

Les zones concernées par la dérogation sont les suivantes :

- Zone AUh1 de Perric (délimitée dans le PLU approuvé le 11 mai 2005)
- Zone AUh1 du cadran sud-ouest (délimitée dans le PLU approuvé le 11 mai 2005)
- Zone AUh1 de la voie ferrée (zone Nf dans le PLU 2005 et ouverte à l'urbanisation dans la cadre de la présente révision du PLU)
- Zone AUae d'Achernar (délimitée dans le PLU approuvé le 11 mai 2005).



Le projet de PLU a été présenté à la CDPENAF le 17 juillet 2018. Monsieur Marc DUCOM, maire d'Ychoux, explique au comité syndical l'avis rendu par la CDPNAF. Celle-ci estime que les modalités de calcul de la consommation foncière ne sont pas satisfaisantes : de grandes parcelles ont été dénombrées parmi les espaces consommés alors que seul un bâtiment y a été construit. Cela fausse les données sur la consommation foncière de la décennie passée et donc les objectifs de réduction pour la décennie future. La CDPNAF demande à la commune de reprendre son calcul. Une nouvelle audition aura lieu le 18 septembre.

Indépendamment de cette demande formulée par la CDPNAF, le comité syndical estime que la dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme concernant

le projet de PLU de YCHOUX, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des quatre secteurs présentés, peut être accordée par Monsieur le Préfet des Landes compte tenu qu'il :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels et forestiers, et agricoles ;
- Ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;
- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h00

La Présidente,



Virginie PELTIER