



## **SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BORN ELABORATION DU PLU DE GASTES**

### **PROJET D'AVIS AU TITRE DE L'ARTICLE L142-5 RELATIF A LA DEROGATION DU SYNDICAT MIXTE DU BORN DU PLU DE GASTES**

---

#### **DEROGATION PREFECTORALE VISEE A L'ARTICLE L. 142-5 DU CODE DE L'URBANISME CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L.142-4 ET R.142-2 DU CODE DE L'URBANISME**

---

#### **SAISINE DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BORN PAR MONSIEUR LE PREFET DES LANDES - EXAMEN TECHNIQUE PREALABLE A L'AVIS MOTIVE DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BORN**

#### **I. PREAMBULE**

---

La présente note constitue une analyse technique permettant de préparer l'avis motivé du Comité Syndical du SCOT du Born, en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), et ce, suite à la saisine de Monsieur le Préfet des Landes par courrier du 31 mai 2018 (réceptionné le 31 mai 2018 par le Syndicat Mixte du SCOT du Born).

En effet, 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* ».

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.

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 dérogation préfectorale évoquée dans le courrier de Monsieur le Préfet des Landes du 31 mai 2018 porte sur l'élaboration du PLU de GASTES.

Comme stipulé dans le courrier sus-visé, dans le cadre de cette procédure, le Syndicat Mixte doit faire parvenir son avis motivé sur la dérogation sollicitée dans le respect du délai de deux mois à compter de la saisine.

## II. RAPPELS ET CONTEXTE DE LA DEROGATION

	<b>DEROGATION A L'OUVERTURE A L'URBANISATION</b>
<b>Fondement réglementaire</b>	Articles, L.142-4, L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme
<b>Lettre de saisine du Préfet</b>	Courrier du 31 mai 2018
<b>Date de réception par le Syndicat Mixte du Born</b>	31 mai 2018
<b>Délai de réponse</b>	2 mois à compter de la saisine (l'avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de sa saisine)
<b>Date limite dérogation</b>	31 aout 2018
<b>Cadre de l'avis ou de la dérogation</b>	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. (article L.142-5 du CU).

## III. ANALYSE TECHNIQUE DU SYNDICAT MIXTE AU TITRE DES ARTICLES L.142-5 et R.142-2 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. La dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2

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 (le SCOT du Born étant en cours d'élaboration en fin de phase de DOO) : les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'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* ». Toutefois, l'article L.142-5 du même code indique « *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) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16* » .

« *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* » (article L.142-5 du Code de l'Urbanisme).

## **2. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Un mémoire a été produit par la commune, à la demande de la CDPENAF, permettant de faire une analyse synthétique du dossier de PLU arrêté.

**Le projet de PLU a été présenté ou sera présenté à la CDPENAF le A COMPLETER.**

**Cet avis est soumis au Comité Syndical (si la CDPENAF s'est réunie préalablement et sous réserve qu'elle est rendue son avis)**

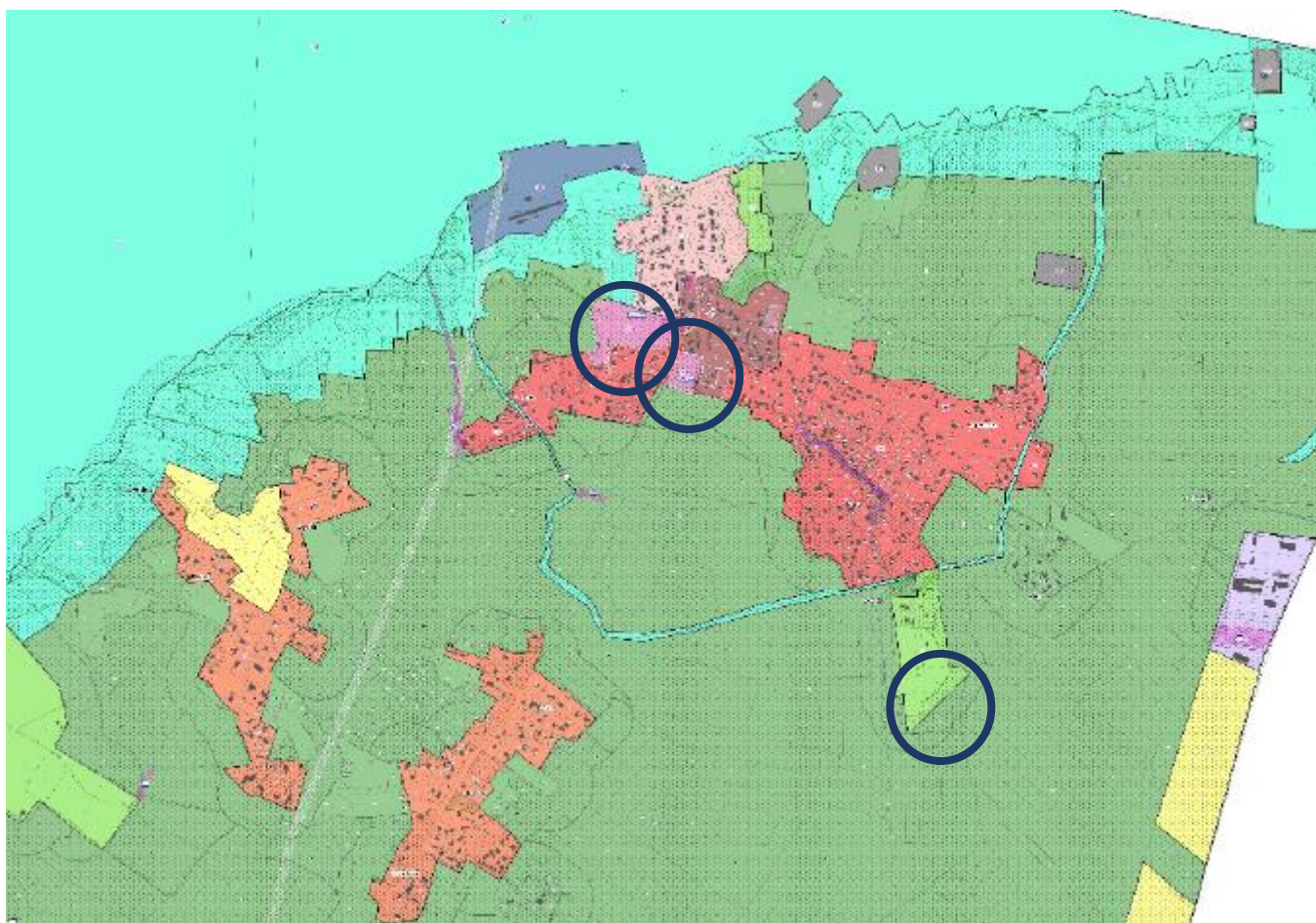
## **3. Présentation du PLU**

*Une fiche de synthèse du dossier de PLU est annexée à ce projet d'avis.*

### **IV. ANALYSE PAR SECTEUR D'URBANISATION FAISANT L'OBJET D'UNE DEROGATION**




Seules les zones 1AUa et 1AUB sont concernés par l'ouverture à l'urbanisation.

La zone d'extension du camping est également concernée.



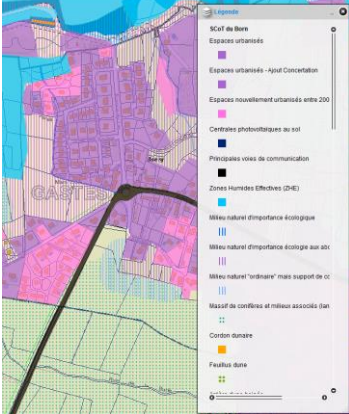


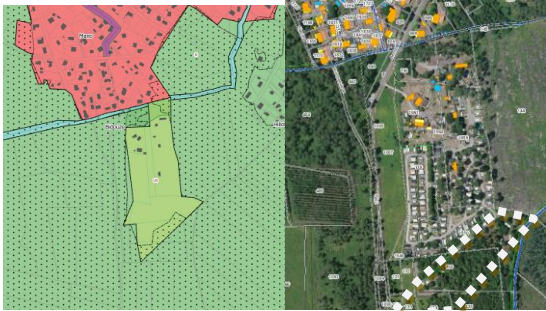
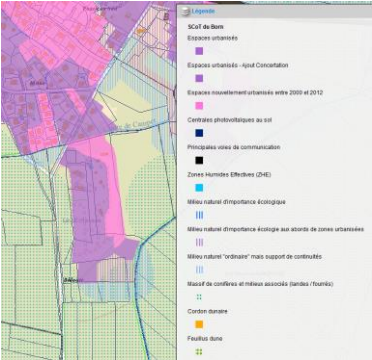


**Eléments méthodologiques :**

N°	Nom du site	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques	Consommation excessive de l'espace	Impact excessif sur les flux de déplacements	Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
1	<p><b>Zone « secteur Sud »</b></p>  	<p>Le secteur est composé d'une lande ouverte à Molinie bleue. La parcelle était anciennement recouverte d'un boisement de Pins maritimes, aujourd'hui exploité. Cela a permis à la molinie de recoloniser le site. Un fossé circule en fond de parcelle, avant d'être busé.</p> <p>En l'état actuel, cet habitat n'abrite pas encore une faune et flore patrimoniale, mais reste un support favorable à sa colonisation et son développement.</p>	<p>La zone est concernée par un milieu naturel ordinaire support de continuité nécessitant donc une analyse fine. L'urbanisation est autorisée sous réserve du maintien des continuités écologiques, de la préservation par des dispositions réglementaires adéquates des motifs naturels, de l'absence de solution alternatives de moindre impact.</p> 	<p>Cette zone AU prévoit l'ouverture de 0.9 ha.</p> <p>Le projet s'inscrit dans une gestion raisonnée et économe de l'espace. (Cf objectif de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).</p>	<p>L'aménagement de ce terrain n'engendre pas d'impact excessif sur les flux de déplacements.</p> <p>Une sortie unique est prévue sur la RD652 située en agglomération. Elle est reliée au centre bourg par une liaison douce à créer.</p>	<p>Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation du terrain. L'impact demeure positif quant à la concentration et la densification du centre bourg.</p>



N°	Nom du site	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques	Consommation excessive de l'espace	Impact excessif sur les flux de déplacements	Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
2	<p data-bbox="190 327 358 359">Secteur Lanot</p>  <p data-bbox="616 327 985 893">Le site est composé d'une mosaïque d'habitats de milieux ouverts à semi-ouverts. L'habitat dominant est la lande à Molinie bleue et à Ajoncs d'Europe, en mosaïque avec des secteurs de landes à Fougères aigles et des boisements mixtes composés de Chênes pédonculés et Pins maritimes principalement. Sur la partie Est de la zone, s'est développé un secteur de fourrés d'espèces végétales exotiques envahissantes composé de Bambou et de Robinier faux acacia qui participent actuellement à l'altération du milieu (homogénéisation de l'habitat naturel et perte de biodiversité). Les enjeux associés à ces habitats sont variables.</p> 	<p data-bbox="1008 327 1366 502">Bon potentiel d'accueil pour la biodiversité des milieux ouverts/semi ouverts. Connexion avec le boisement mixte et hygrophile (zone humide effective du SAGE) en marge nord-ouest.</p> <p data-bbox="1008 534 1366 582">Evitement de la partie Nord proposé.</p>  <p data-bbox="1008 1045 1366 1356">La zone est concernée par un milieu d'importance écologique aux abords des zones urbanisées, nécessitant donc une analyse fine. L'urbanisation est autorisée sous réserve du maintien des continuités écologiques, de la préservation par des dispositions réglementaires adéquates des motifs naturels, de l'absence de solution alternatives de moindre impact.</p>	<p data-bbox="1388 327 1601 438">Cette zone AU prévoit l'ouverture de 3.1 ha.</p> <p data-bbox="1388 470 1601 821">Le projet s'inscrit dans une gestion raisonnée et économe de l'espace. (Cf objectif de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).</p>	<p data-bbox="1624 327 1825 518">Mise en place d'un parking mutualisé pour les besoins du cœur de ville (commerces, écoles mairie, ...)</p> <p data-bbox="1624 550 1825 917">L'aménagement de ce terrain n'engendre pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et permettra d'atténuer les circulations sur les espaces centraux du cœur de ville et du secteur lac.</p>	<p data-bbox="1848 327 2038 766">Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation du terrain. L'impact demeure positif quant à la concentration et la densification du centre bourg.</p>	

N°	Nom du site	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques	Consommation excessive de l'espace	Impact excessif sur les flux de déplacements	Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
3	<p><b>Camping les Echasses</b></p> 	<p>Extension prévue sur un chevelu de feuillus</p> <p>Faible niveau d'information sur les enjeux écologiques de ces espaces.</p>	 <p>La zone est concernée par un milieu d'importance écologique aux abords des zones urbanisées, nécessitant donc une analyse fine. L'urbanisation est autorisée sous réserve du maintien des continuités écologiques, de la préservation par des dispositions réglementaires adéquates de protection des motifs naturels, de l'absence de solution alternatives de moindre impact</p>	<p>Extension prévue de 1.5 hectares environ</p> <p>Le projet s'inscrit dans une gestion raisonnée et économe de l'espace. (Cf objectif de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).</p>	<p>Ce terrain bâti avec un accès déjà aménagé ne génère aucun impact sur les flux de déplacements.</p> <p>L'extension du camping n'implique pas de changement sur la circulation existante. Elle augmentera très faiblement les flux sur le réseau existant.</p> <p>Cependant, il est préconisé, dans le PLU, d'améliorer la desserte en voie douce vers ce camping et de sécuriser l'accès à celui-ci sur la RD652.</p>	<p>Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation du terrain. (Hébergements touristiques)</p> <p>L'impact demeure faible puisque l'activité est déjà présente.</p>

## V. DECISION DU COMITE SYNDICAL DU SCOT DU BORN

A l'issue de la présentation, le rapporteur a invité les membres du Comité Syndical à se prononcer sur ce dossier et demande d'avis motivé sur cette dérogation.

Les élus prennent acte de cette présentation et du contenu du PLU de la commune de GASTES.

### Hypothèse 1 :

- 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 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 ;

pour les raisons suivantes :

- (à compléter par le Syndicat)
- (à compléter par le Syndicat)

et ce, au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration et notamment au regard des premières orientations du DOO et du PADD.

### Hypothèse 2 :

Le Comité Syndical estime que la dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2 du code de l'urbanisme ne peut être accordée compte tenu que l'urbanisation envisagée dans le projet de PLU de GASTES, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs présentés :

- nuit à la protection des espaces naturels agricoles et forestiers,
- nuit à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- a conduit à une consommation excessive de l'espace,
- génère des impacts sur les flux de déplacements,
- nuit à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services pour les raisons suivantes :

A adapter  
Si nécessaire

pour les raisons suivantes :

- (à compléter par le Syndicat)
- (à compléter par le Syndicat)

### Hypothèse 3 :

Le Comité Syndical estime que la dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2 du code de l'urbanisme ne peut être accordée compte tenu que l'urbanisation envisagée dans le projet de PLU de GASTES, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation du secteur à vocation touristique (extension du camping) présentés :

- nuit à la protection des espaces naturels agricoles et forestiers,
- nuit à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- a conduit à une consommation excessive de l'espace,
- génère des impacts sur les flux de déplacements,

A adapter  
Si nécessaire



- nuit à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services pour les raisons suivantes :

pour les raisons suivantes :

- (à compléter par le Syndicat)
- (à compléter par le Syndicat)

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 GASTES, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des deux 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 ;

pour les raisons suivantes :

- (à compléter par le Syndicat)
- (à compléter par le Syndicat)

et ce, au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration et des premières orientations du DOO et du PADD.

**Pour ces raisons, le Comité Syndical donne un avis motivé favorable/ou défavorable pour l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU de GASTES, conformément aux dispositions des articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme, (à adapter selon les débats et décisions du Comité Syndical).**

**Information est faite aux membres du Comité qu'une copie du présent compte rendu de réunion sera transmis à Monsieur le Préfet des Landes dans le cadre de la procédure de dérogation préfectorale.**

**PROJET DE COURRIER DE NOTIFICATION DE L'AVIS MOTIVE SUR LA  
DEROGATION A MONSIEUR LE PREFET DES LANDES (Articles L.142-5 et R.142-2  
du Code de l'Urbanisme)**

Syndicat Mixte du SCOT du BORN .....

**(à compléter).....**

Monsieur le Préfet des Landes  
26, rue Victor Hugo  
40021 MONT-DE-MARSAN Cedex

Objet : GASTES- PLU – avis motivé du Syndicat Mixte du SCOT du Born – dérogation préfectorale au titre des articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Préfet,

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de GASTES, et suite à votre courrier et demande en date **du A COMPLETER** (réceptionné **le A COMPLETER**), je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis motivé du Syndicat Mixte du SCOT du Born en date du **A COMPLETER** relatif à la demande de dérogation préfectorale à la règle de constructibilité limitée conformément aux articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme.

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

**La Présidente,**

.....

**P.J. : 1**