



Affaire suivie par : Julien HUE

Service URBANISME

Réf. : JH/CB/

Objet : saisine du SM SCOT DU BORN - Dérogation Préfectorale (articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme) - MIMIZAN- élaboration du PLU

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BORN ELABORATION DU PLU DE MIMIZAN

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 26 JUIN 2018 (réceptionné le 2 JUILLET 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^{er} 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 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.

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 MIMIZAN.

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

DEROGATION A L'OUVERTURE A L'URBANISATION	
Fondement réglementaire	Articles, L.142-4, L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme
Lettre de saisine du Préfet	Courrier du 26 JUIN 2018
Date de réception par le Syndicat Mixte du Born	2 JUILLET 2018
Délai de réponse	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)
Date limite dérogation	2 SEPTEMBRE 2018
Cadre de l'avis ou de la dérogation	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)

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

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

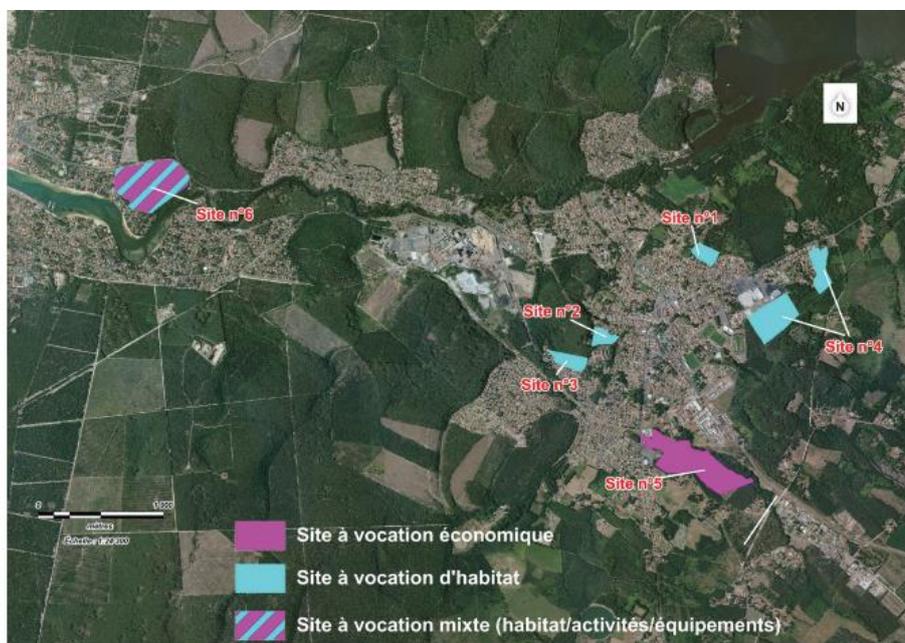
Le secteur « zone d'activités de la Vignotte », fait l'objet d'une demande de dérogation. Cependant, cette zone, étant classé en zone 2AU (zone dont l'ouverture à l'urbanisation est différée) ne devrait pas faire l'objet d'une demande.

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 sur 5 secteurs, 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

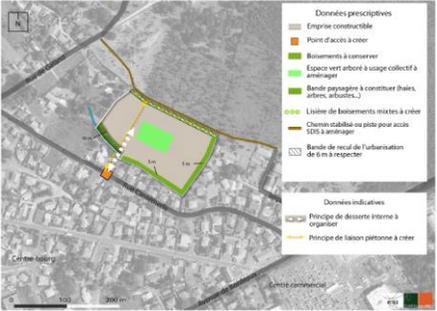
- 1 – Gombaudo
- 2 – Dune de bourg Nord
- 3 – Dune de bourg Sud
- 4 – Bestave
- 5 – Zone d'activités de la Vignotte
- 6 – Parc d'Hiver

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

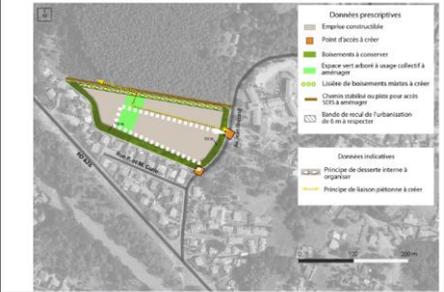


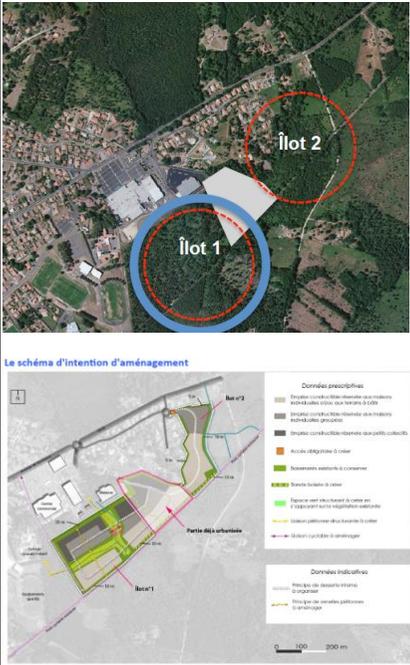
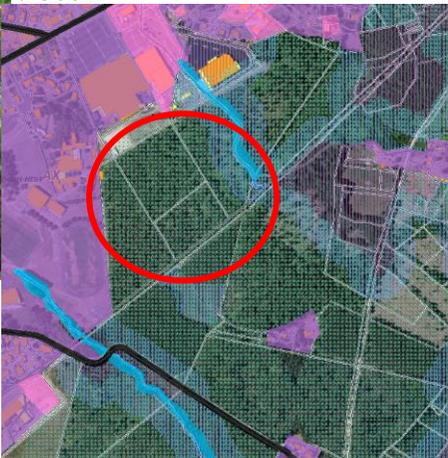
Les 6 sites constituant des extensions de l'urbanisation et inscrits en zone à urbaniser

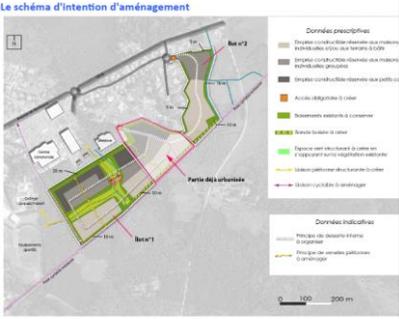
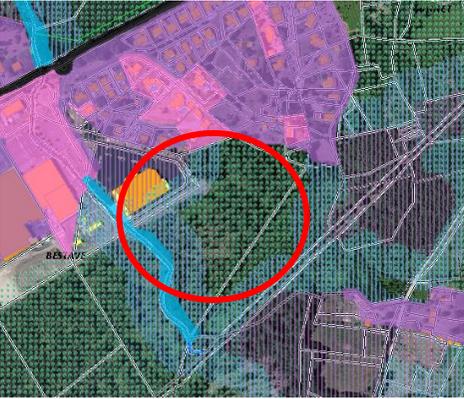
Eléments méthodologiques :

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>Zone « GOMBAUD »</p>   <p><i>Boisements de pinède</i></p> <p>Le schéma d'intention d'aménagement</p> 	<p>Perte d'habitat d'enjeu moyen principalement (boisements de pinède majoritairement), habitats par ailleurs bien représentés à l'échelle communale. Zone humide non naturelle et fossé temporaire à éviter.</p>	<p>Projet situé hors d'une continuité écologique majeure, limitant les espaces naturels et semi-naturels en contexte de bourg tout en maintenant des milieux d'intérêt (espace vert collectif prévu au projet).</p> <p>Au SCOT :</p> 	<p>Le SCOT prévoit pour Mimizan une densité moyenne de 15 logts/ha</p> <p>Cette zone AU prévoit l'ouverture de 2.3 ha, pour une densité de 15 logts/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>Augmentation limitée du trafic routier sur la rue Cantemerle et la Cité des Tilleuls au vu du nombre de logements à créer dans un contexte de quartier résidentiel</p>	<p>Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation du terrain.</p> <p>L'impact demeure positif quant à la concentration et la densification du centre bourg. 35 logements attendus (15 logts / ha)</p> <p>20% logements locatifs sociaux</p> <p>Site proche à 250 m des commerces bordant l'avenue de Bordeaux, la RD 626, permettant leur fréquentation par les futurs résidents en modes doux</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>Zone « Dune de bourg Nord »</p>  <p>Le schéma d'intention d'aménagement</p> 	<p>Perte d'habitat (prairie siliceuse majoritairement) d'enjeu moyen, par ailleurs bien représenté à l'échelle communale.</p>  <p><i>Prairie siliceuse</i></p>	<p>Projet situé hors d'une continuité écologique majeure, limitant les espaces naturels et semi-naturels en contexte de bourg tout en maintenant des milieux d'intérêt (espace vert collectif prévu au projet).</p> <p>AU SCOT ;</p>  <p>La zone est concernée à l'est 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>Conservation des boisements en limite de zone AU, notamment au nord du secteur.</p>	<p>Le SCOT prévoit pour Mimizan une densité moyenne de 15 logts/ha</p> <p>Cette zone AU prévoit l'ouverture de 2 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>Augmentation limitée du trafic routier sur chemin du Tuc et de l'avenue Jean Rostand au vu du nombre de logements à créer dans un contexte de quartier résidentiel et de services légèrement excentré du bourg.</p>	<p>Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation du terrain.</p> <p>L'impact demeure positif quant à la concentration et la densification du centre bourg. 29 logements attendus (15 logts / ha) Maisons groupés et habitat collectif attendus</p> <p>30% logements locatifs sociaux</p> <p>Site situé à moins de 250 m du centre bourg, permettant la fréquentation des commerces et services pour les achats du quotidien par les futurs résidents en modes doux.</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>Zone « Dune de bourg Sud »</p>  <p>Le schéma d'intention d'aménagement</p>  <p>Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mimizan - Document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>Perte d'habitat d'enjeu moyen (taillis de chêne pédonculés), par ailleurs bien représenté à l'échelle communale.</p>  <p>Taillis de Chêne pédonculé</p>	<p>Projet situé hors d'une continuité écologique majeure, mais limitant les espaces naturels et semi-naturels en contexte de bourg.</p> <p>Au SCOT :</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>Le SCOT prévoit pour Mimizan une densité moyenne de 15 logts/ha</p> <p>Extension prévue de 2.7 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>Faible augmentation du trafic routier au vu du nombre de logements à créer dans un quartier résidentiel.</p> <p>Création de deux accès au niveau de l'avenue Jean Rostand = réduction des perturbations au niveau de la rue Pierre et Marie Curie localisée au Sud de la zone</p>	<p>Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation du terrain.</p> <p>L'impact demeure positif quant à la concentration et la densification du centre bourg. 41 logements attendus (15 logts / ha) Maisons groupés et habitat collectif attendus</p> <p>30% logements locatifs sociaux</p> <p>Situé à 300 m à l'Ouest du centre bourg, permettant la fréquentation des commerces et services pour les achats du quotidien par les futurs résidents en modes doux.</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
4-1	<p>Zone « BESTAVE îlot 1 »</p>  <p>Le schéma d'intention d'aménagement</p>	<p>Perte d'habitat d'enjeu moyen principalement (chênaie sur Lande à fougères), biotopes par ailleurs bien représentés à l'échelle communale. Zone humide non naturelle et craste temporaire à éviter.</p>  <p>Chênaie sur lande à fougères - îlot 1</p>	<p>Projet situé hors d'une continuité écologique majeure, limitant les espaces naturels et semi-naturels en contexte de bourg tout en maintenant des milieux d'intérêt (espace vert collectif prévu au projet).</p> <p>Au SCOT :</p>  <p>La zone est concernée par un milieu de massif de conifère et milieux associés (landes, fourrés) Présence d'une zone humide effective à l'est du ce secteur en partie évitée.</p>	<p>Le SCOT prévoit pour Mimizan une densité moyenne de 15 logts/ha</p> <p>Extension prévue de 8.5 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>Augmentation du trafic routier au niveau de la zone commerciale localisée au Nord et de l'avenue de la D 626 ; augmentation faible du trafic routier au vu du nombre de logements à créer dans un contexte de zone commerciale.</p> <p>-Création d'un accès au niveau de la zone commerciale + création d'une piste cyclable en limite Ouest et de plusieurs cheminements piétons au sein de la zone, vers les équipements sportifs (côté Ouest) et vers la zone commerciale (côté Nord)</p>	<p>Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation du terrain.</p> <p>L'impact demeure positif quant à la concentration du centre bourg. 127 logements attendus (15 logts / ha)</p> <p>30% logements locatifs sociaux</p> <p>Site au contact de la zone commerciale Leclerc et des équipements scolaires, permettant la fréquentation des commerces et services pour les achats du quotidien par les futurs résidents en modes doux.</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
4-2	<p>Zone « BESTAVE îlot 2 »</p>   <p>Le schéma d'intention d'aménagement</p>  <p>Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mésidon. Document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p>	<p>Perte d'habitat d'enjeu faible à majeur (enjeu majeur : saulaie, saulaie chânaie, saulaie marécageuse et zone humide : mare). Boisement et zone humide à éviter absolument. Privilégier l'aménagement sur la partie Ouest du secteur et maintien des autres milieux.</p>	<p>Projet sur une continuité écologique locale (trame bleue) concernant le réseau de crastes et les zones humides. Fonctionnalité à conserver.</p> <p>Au SCOT :</p>  <p>La zone est concernée par un milieu de massif de conifère et milieux associés (landes, fourrés) Présence d'une zone humide effective à l'ouest du ce secteur en partie évitée.</p>	<p>Le SCOT prévoit pour Mimizan une densité moyenne de 15 logts/ha</p> <p>Extension prévue de 3.8 hectares environ 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>Augmentation du trafic routier au niveau du quartier résidentiel localisé au Nord ;</p> <p>Augmentation faible du trafic routier au vu du nombre de logements à créer dans un contexte de quartier résidentiel.</p> <p>Création d'un accès au niveau du chemin Vert (côté Nord) à proximité de la D626 + desserte interne reliée à l'accès côté zone commerciale</p>	<p>Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation du terrain.</p> <p>57 logements attendus (15 logts / ha)</p> <p>30% logements locatifs sociaux</p> <p>Site au contact de la zone commerciale Leclerc et des équipements scolaires, permettant la fréquentation des commerces et services pour les achats du quotidien par les futurs résidents en modes doux.</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
5	<p>Zone « le Parc d'Hiver »</p>  <p>Le schéma d'intention d'aménagement</p>  <p>Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mimizan - Document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>Perte d'habitat d'enjeu moyen sur 90% de la surface, habitats par ailleurs bien représentés à l'échelle communale. Chênaie d'enjeu fort à maintenir, permettant également une zone tampon avec le périmètre Natura 2000.</p> 	<p>Projet absent d'une continuité écologique majeure, limitant les espaces naturels et semi naturels en contexte de bourg tout en maintenant des milieux d'intérêt.</p> <p>Au SCOT :</p>  <p>La zone est concernée par un milieu de massif de conifère et milieux associés (landes, fourrés) et est considéré par une zone d'arrière dune boisée.</p> <p>Présence d'une zone à enjeu très fort au sud de cette zone. L'évitement a été préconisé.</p>	<p>Extension prévue de 17.8 hectares environ</p> <p>Le projet s'inscrit de manière globale, dans une gestion raisonnée et économe de l'espace. (Cf objectif de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).</p>	<p>Le SCOT prévoit pour Mimizan une densité moyenne de 15 logts/ha</p> <p>Augmentation du trafic routier sur la rue des OEilletts et sur l'avenue du Parc d'Hiver et RD 626 côté Mimizan Plage. Néanmoins, la RD 626 à l'entrée de Mimizan-plage est qualifiée en 2x2 voies. Elle est donc apte à supporter ces flux.</p> <p>-Création de 2 accès à la zone pour fluidification du trafic</p> <p>-Création cheminement doux pour développement circulation piétons/vélos et réduction trafic routier</p>	<p>Des équipements, des hébergements touristiques, des activités commerciales, des logements attendus sur cette zone.</p> <p>350 logements attendus (20 logts / ha) dont 10% logements locatifs sociaux</p> <p>le site est éloigné de 500 m du centre de la station, les services et commerces de proximité qui s'implanteront sur le site permettront de satisfaire les besoins quotidiens des futurs résidents et touristes.</p> <p>Types d'hébergements touristiques attendus non précisés. Le DOO SCOT P20 interdit l'aménagement de nouveau camping sauf dans le cas d'une délocalisation d'un camping existant sans augmentation de la capacité initiale.</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 MIMIZAN.

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 MIMIZAN, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des 5 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 MIMIZAN, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des 5 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)

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

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 MIMIZAN, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation du secteur **A COMPLETER** 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)

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 MIMIZAN, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des autres 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 MIMIZAN, 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 : MIMIZAN- 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 MIMIZAN, 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

