

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) - YCHOUX- révision du PLU

## **SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BORN ELABORATION DU PLU D'YCHOUX**

### **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 11 juillet 2018 (réceptionné le 11 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<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 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.

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 11 juillet 2018 porte sur l'élaboration du PLU d'YCHOUX.

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 11 juillet 2018
<b>Date de réception par le Syndicat Mixte du Born</b>	11 juillet 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>	11 septembre 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.

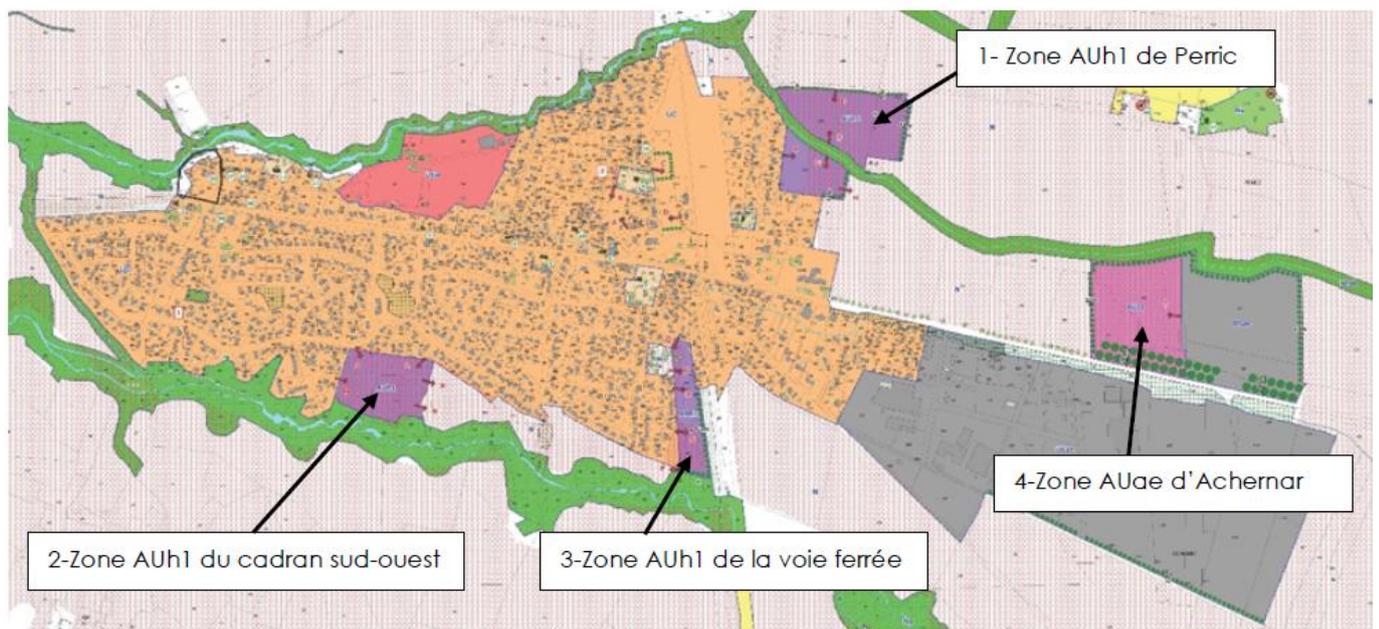
Le projet de PLU sera présenté à la CDPENAF le 17 juillet 2018.

Cet avis sera transmis au Comité Syndical.

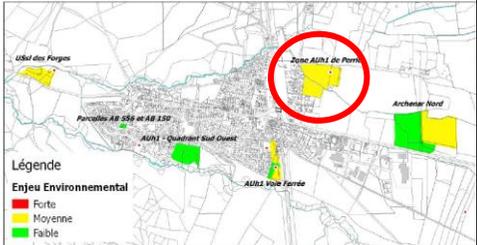
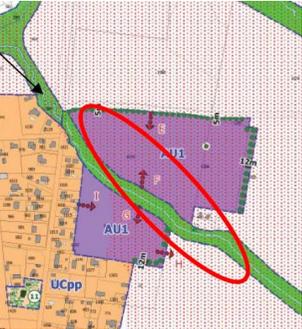
### IV. ANALYSE PAR SECTEUR D'URBANISATION FAISANT L'OBJET D'UNE DEROGATION

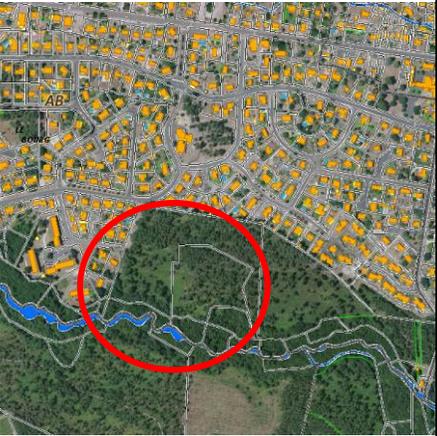
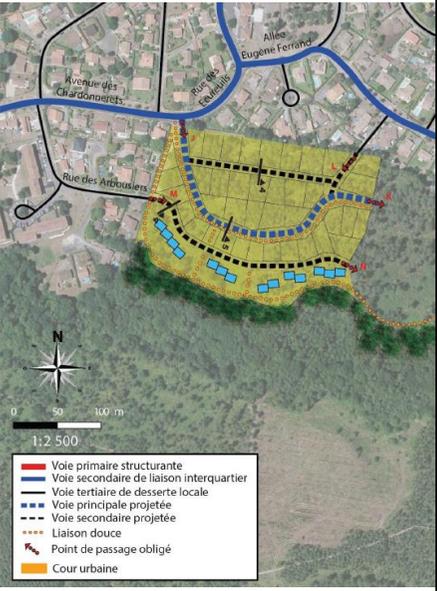
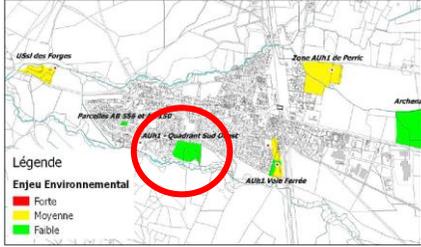
Dans le cas de la révision du PLU d'Ychoux approuvé le 11 mai 2005, les zones concernées par l'application de cet article sont les suivantes :

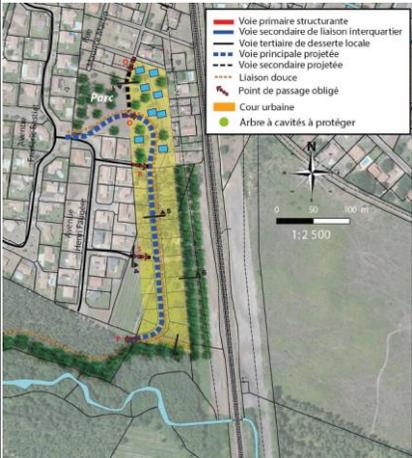
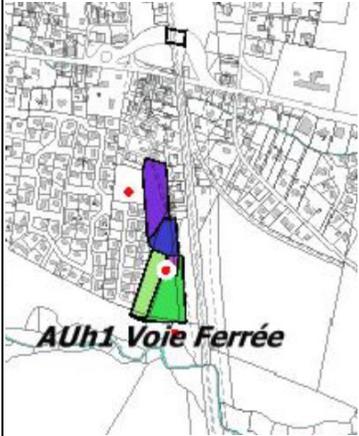
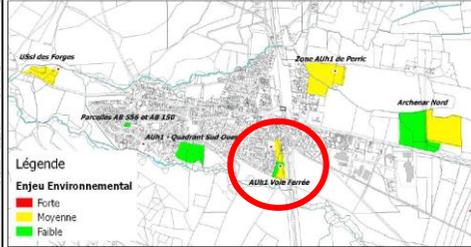
1. Zone AUh1 de Perric (délimitée dans le PLU approuvé le 11 mai 2005)
2. Zone AUh1 du cadran sud-ouest (délimitée dans le PLU approuvé le 11 mai 2005)
3. Zone AUh1 de la voie ferrée (zone Nf dans le PLU 2005 et ouverte à l'urbanisation dans la cadre de la présente révision du PLU)
4. Zone AUae d'Achernar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

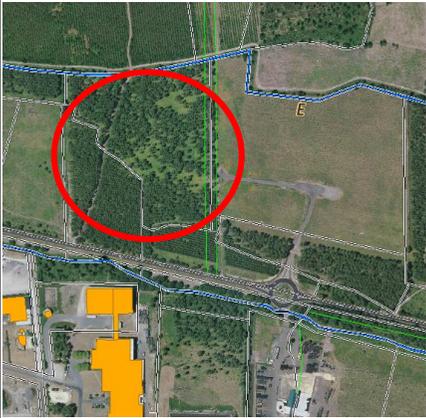
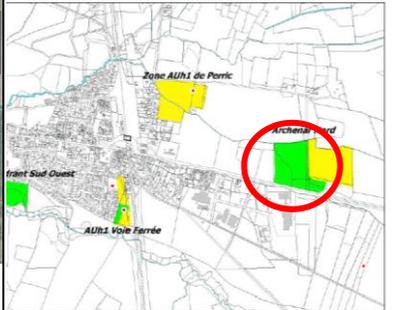


**Éléments méthodologiques :**

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 AUh1« PERRIC »</b></p>  	<p><b>Zone AUh1 de Perric</b></p>  <p>■ Ancienne pinède lande mésophile et fourrés ■ Ancienne Pinède, lande mésophile à sèche, fourrés</p> <p>Perte d'habitat d'enjeu moyen principalement</p>  <p>Légende Enjeu Environnemental ■ Forte ■ Moyenne ■ Faible</p> <p>l'habitat « craste assec avec fourré à saule » qui traverse la zone AUh1 de Perric à fort enjeu étant reclassée en secteur Ntvb, mais supporte ponctuellement des arbres à cavités qui eux présentent un enjeu fort au regard de leur potentialité à servir de milieu refuge pour de nombreuses espèces animales. Ces arbres sont donc classés au titre de la loi « Paysage » au plan de zonage</p>	<p>Présence d'une continuité écologique majeure, limitant les espaces naturels et semi-naturels tout en maintenant des milieux d'intérêt (espace vert collectif prévu au projet)</p>  <p>.Au SCOT :</p>  <p>Milieu naturel "ordinaire" mais support de continuités     Massif de conifères et milieux associés (landes / fourrés)</p>	<p>Le SCOT prévoit pour YCHOUX une densité moyenne de 12 logts/ha</p> <p>Cette zone AU prévoit l'ouverture de 8.3 ha. Soit 12.5 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>Les conditions de desserte du territoire desserte routière par la RD 43, desserte ferrée par la ligne Bordeaux/Bayonne, desserte par bus interurbain (XLR) présentent un niveau satisfaisant de fonctionnement et adapté aux perspectives de développement engagées dans le PLU (habitat, économie, tourisme,) ; ils constituent par ailleurs les meilleurs atouts au projet de territoire.</p> <p>Impact limité 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>104 logements attendus dont 21 logements sous la forme de logements groupés et 83 logements individuels.</p> <p>20% logements locatifs sociaux</p> <p>Site proche de la gare et commerces et services.</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><b>Zone AUh1 du cadran sud-ouest</b></p>  	 <p><b>AUh1 - Quadrant Sud Ouest</b></p> <p>Pinède cultivée lande mésophile</p>  <p>Perte d'habitat d'enjeu faible, par ailleurs bien représenté à l'échelle communale.</p>	<p>Projet situé 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>Milieu naturel "ordinaire" mais support de continuités</p> <p>Massif de conifères et milieux associés (landes / fourrés)</p> <p>Principe d'évitement effectué par le PLU.</p> <p>Conservation des boisements en limite sud de zone AU créant une bande tampon avec le corridor écologique identifié.</p>	<p>Le SCOT prévoit pour YCHOUX une densité moyenne de 12 logts/ha</p> <p>Cette zone AU prévoit l'ouverture de 4.3 ha. Soit 12.3 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 au vu du nombre de logements à créer dans un contexte de quartier résidentiel et de services légèrement excentré du bourg</p> <p>Les voiries de ces quartiers sud sont suffisamment dimensionnées.</p> <p>L'OAP prévoit et encadre les conditions de desserte.</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. 53 logements dont 15 logements sous la forme de logements groupés et 38 maisons individuelles</p> <p>Site proche 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><b>Zone AUh1 voie ferrée</b></p>  	 <p><b>AUh1 Voie Ferrée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Lande mesophile et fourrés à ajonc et chênes spontanés</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> coupe rase de pinède sur sable</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Pinède mixte chenaie et robinia</li> </ul>  <p>Perte d'habitat d'enjeu faible et moyen, par ailleurs bien représenté à l'échelle communale.</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>Milieu naturel d'importance écologie aux abords de zones urbanisées</p> <p>Milieu naturel "ordinaire" mais support de continuités</p> <p>Massif de conifères et milieux associés (landes / fourrés)</p> <p>La zone est concernée par un milieu d'importance écologique aux abords des zones urbanisées (partie nord), 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 YCHOUX une densité moyenne de 12 logts/ha soit 10.3 log/ha</p> <p>Extension prévue de 2.8 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 contexte de quartier résidentiel.</p> <p>L'OAP prévoit et encadre les conditions de desserte.</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 dont 8 logements sous la forme d'habitat groupé et 21 Maisons individuelles.</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	<p><b>Zone AUae Achnar</b></p>  	<p>Perte d'habitat d'enjeu faible principalement, biotopes par ailleurs bien représentés à l'échelle communale. Barade au Nord à éviter.</p>  <p>Pinède cultivée lande mésophile</p>  <p>Perte d'habitat d'enjeu faible par ailleurs bien représenté à l'échelle communale.</p>	<p>Projet situé hors d'une continuité écologique majeure</p> <p>Au SCOT :</p>  <p>La zone est concernée par un milieu de massif de conifère et milieux associés (landes, fourrés)</p>  <p>Barade au nord de la zone classé en Ntvb</p>	<p>Le SCOT dans son PADD prévoit 6.5 ha par an de future consommation pour des zones d'activités pour les 20 prochaines années pour l'ensemble des 2 CDC.</p> <p>Extension prévue de 8.3 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>Les conditions de desserte du territoire (desserte routière par la RD 43, desserte ferrée par la ligne Bordeaux/Bayonne, desserte par bus interurbain XLR) présentent un niveau satisfaisant et adapté aux perspectives de développement engagées dans le PLU (habitat, économie, tourisme,) ; ils constituent par ailleurs les meilleurs atouts au projet de territoire.</p> <p>Bien qu'assumant une fonction secondaire, le PLU promeut une offre en circulations douces (pistes cyclables communales connectées avec la piste cyclable communautaire reliant Liposthey au littoral via les pôles d'YCHOUX, Parentis-en-Born et Biscarrosse), susceptible d'apporter une alternative au recours aux déplacements motorisés.</p>	<p>Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation économique du terrain.</p> <p>L'impact demeure positif quant à la concentration de ce type d'activités à proximité de l'autoroute A63.</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 d'YCHOUX.

### 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 d'YCHOUX, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des 4 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 d'YCHOUX, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des 4 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 d'YCHOUX, 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 d'YCHOUX, 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 d'YCHOUX, 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 : YCHOUX- 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 d'YCHOUX, 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**