



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) - PONTENX-LES-FORGES- révision du PLU

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BORN ELABORATION DU PLU DE PONTENX-LES-FORGES

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 23 AOUT 2018 (réceptionné le 23 AOUT 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 PONTENX-LES-FORGES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme opposable depuis le 15 avril 2015.

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 23 AOUT 2018 porte sur l'élaboration du PLU de PONTENX-LES-FORGES.

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 23 AOÛT 2018
Date de réception par le Syndicat Mixte du Born	23 AOÛT 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	23 OCTOBRE 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.

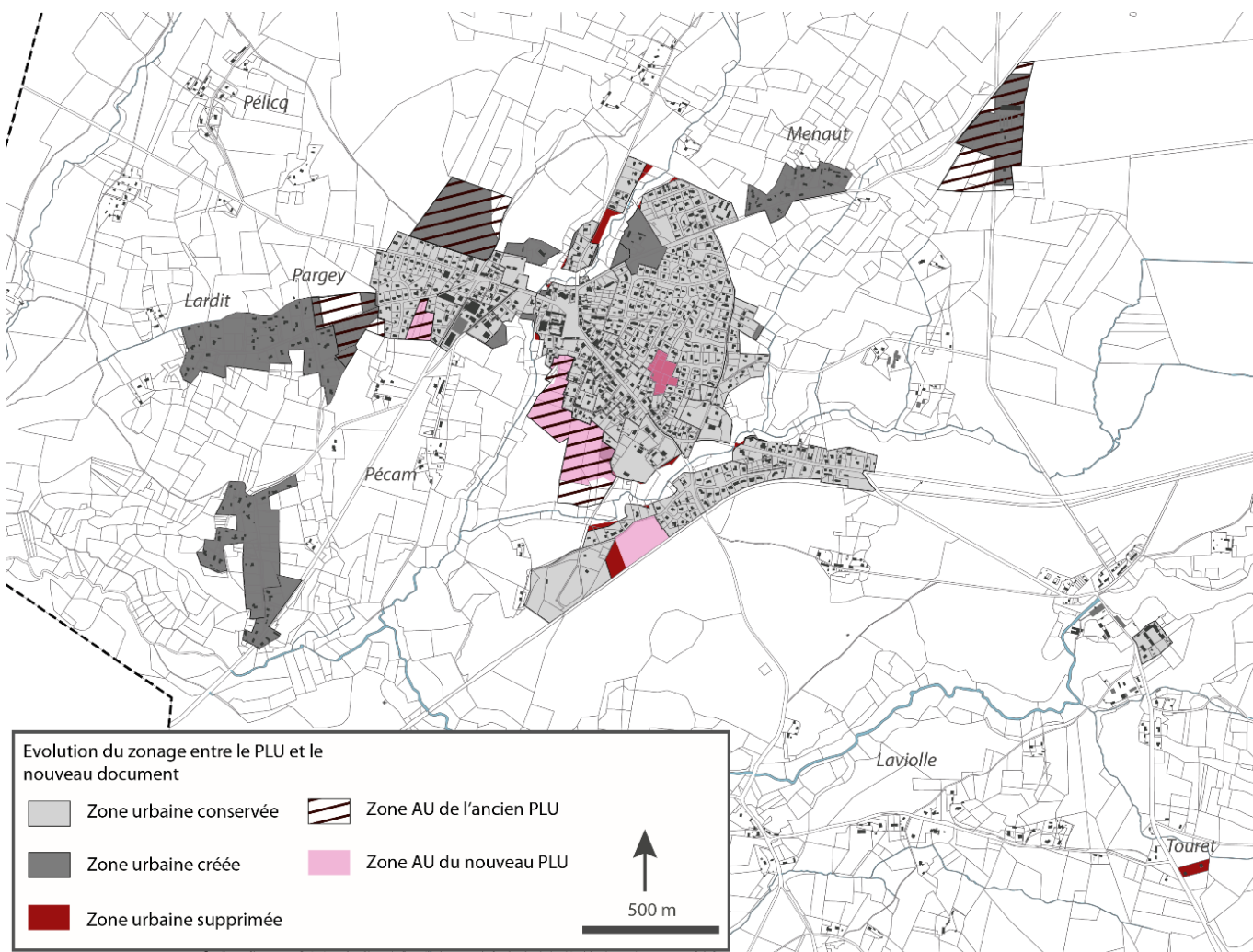
Le projet de PLU a été présenté à la CDPENAF le 18 septembre 2018.

Cet avis sera transmis au Comité Syndical.



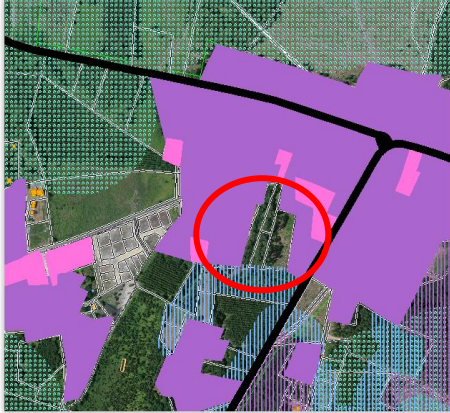
IV. ANALYSE PAR SECTEUR D'URBANISATION FAISANT L'OBJET D'UNE DEROGATION






Dans le cas de la révision du PLU de PONTENX-LES-FORGES approuvé le 15 avril 2015, les zones concernées par l'application de cet article sont les suivantes :



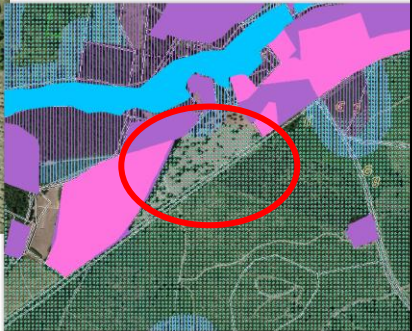
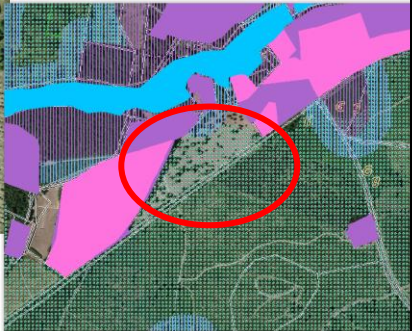
1. Zone 1AU LARDIT (délimitée dans le PLU approuvé le 15 avril 2015)
2. Zone 1AU VACCINE (ouverte à l'urbanisation dans la cadre de la présente révision du PLU)
3. Zone 1AU GUILLEMAN (ouverte à l'urbanisation dans la cadre de la présente révision du PLU)
4. Zone 1AU dite extension de la zone ECO-MATERIA (délimitée dans le PLU approuvé le 11 mai 2015 ouverte à l'urbanisation pour son extension dans la cadre de la présente révision du PLU).

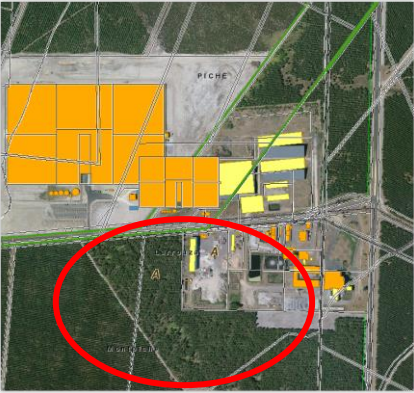
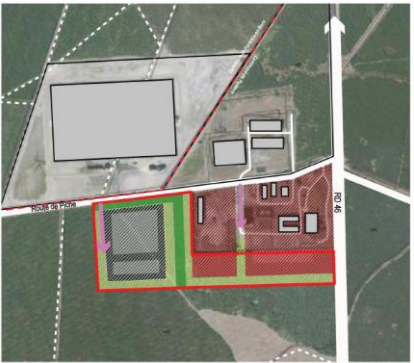



Eléments méthodologiques :

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 1AU « LARDIT »</p>   <p>Perte d'habitat d'enjeu faible principalement hormis sur la façade ouest de la zone</p> <p>Au vu de la composition d'habitat initiale de la parcelle, du faible intérêt écologique de la lande à fougère, qui est particulièrement dense, les effets de l'urbanisation sur les milieux naturels du secteur peuvent être considérés comme faibles. L'implantation du bâti sur la frange ouest permettra de conserver le fond de parcelle en tant que jardin.</p> <p>Fonctionnement et organisation viaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Vois existantes Voie de desserte à créer Liaison plateau et voie à créer <p>Éléments de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat (formes urbaines évolutives) <p>Préoccupations paysagères</p> <ul style="list-style-type: none"> Plantations arbustives le long de la voie de desserte (parallèle à l'axe des alignements existants) Lande à créer <p>0 100 m</p>	<p>Pas de présence de continuité écologique majeure</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>Le SCOT prévoit pour PONTENX-LES-FORGES une densité moyenne de 12 logts/ha</p> <p>Cette zone AU prévoit l'ouverture de 1 ha pour une densité de 12 logements /ha. La consommation en espace naturel n'est pas significative mais induit une légère augmentation des nuisances et pollutions, ainsi qu'une légère dégradation du cadre de vie des habitants.</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>La desserte interne, du nord au sud se raccordera sur la Route de Lardit et sera accompagnée de bandes boisées, de part et d'autre, pour constituer une ambiance « forestière » autour de la voie ;</p> <p>Une liaison piétonne entre la voie de desserte et l'Avenue de Mimizan est prévue ;</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>12 logements attendus</p> <p>Toute opération de 20 logements et plus sur une même unité foncière, doit comporter 15% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS).</p> <p>Cette opération ne prévoit donc pas de logements sociaux ;</p> <p>Site proche du centre bourg (commerces et services accessibles à pied)</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 1AU VACCINE</p>  	<p>Le secteur Vaccin forme actuellement une dent creuse, en état de friche et enclavée dans le tissu habité.</p>    <p>Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> Faible Fort Modéré Modéré à fort 	<p>Au vu de la configuration urbaine en matière d'habitat initiale de la parcelle, du faible intérêt écologique de la lande à fougère, qui est particulièrement dense, les effets de l'urbanisation sur les milieux naturels du secteur peuvent être considérés comme négatifs faibles.</p> <p>Au SCOT :</p> <p>Ce site est déjà considéré par le SCOT comme un espace urbanisé.</p> <p>Cette urbanisation provoquera la perte d'un secteur naturel enclavé au sein d'un secteur urbanisé, qui avait une valeur d'îlot de fraîcheur.</p>	<p>Le SCOT prévoit pour PONTENX-LES-FORGES une densité moyenne de 12 logts/ha</p> <p>Cette zone AU prévoit l'ouverture de 1.15 ha. Soit 12 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 L'OAP prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de voies de dessertes internes, du nord au sud (se raccordant sur les rues des Eucalyptus, Jardin de Rose et Gustave Caliot), bordées de bandes boisées de part et d'autre ; - Un partage des voies entre circulations véhicules et piétonnes. 	<p>Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation du terrain.</p> <p>Toute opération de 20 logements et plus sur une même unité foncière, doit comporter 15% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS).</p> <p>Cette opération d'une douzaine de logements ne prévoit donc pas de logements sociaux ;</p> <p>Site proche du centre bourg (commerces et services accessibles à pied)</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	Zone 1AU GUILLEMAN    <p>Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> Faible Fort Modéré Modéré à fort <p>Le secteur présente des enjeux significatifs, liés à la présence d'une faune remarquable et protégée (lézard vert), et à sa qualité de milieu ouvert, état relictuel au sein du massif des Landes de Gascogne.</p> <p>Cependant, il est important de souligner les propositions issues de l'OAP, qui permettent de maintenir les principaux arbres identifiés sur le terrain, de maintenir une zone tampon avec le milieu boisé attenant, de favoriser le maintien d'une bande de 25 à 30 m de large au coeur du site, en continuité avec le parc existant, Ainsi, le projet porté permet d'être cohérent et homogène avec l'existant.</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 "ordinaire" mais support de continuités</p> <p> </p> <p>Massif de conifères et milieux associés (landes / fourrés)</p> <p>⋮</p> <p>La zone est concernée par un milieu ordinaire aux abords des zones urbanisées (partie nord).</p>	<p>Le SCOT prévoit pour PONTENX-LES-FORGES une densité moyenne de 12 logts/ha.</p> <p>Une vingtaine de logements sont prévus sur ce secteur.</p> <p>Extension prévue de 2.7 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>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>La création d'un contact privilégié avec le pôle sportif Guilleman (espace paysager, vues, accès, maillage doux) ;</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 proximité des équipements sportifs et de loisirs.</p> <p>Toute opération de 20 logements et plus sur une même unité foncière, doit comporter 15% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS).</p> <p>Cette opération d'une douzaine de logements prévoit donc 15% logements sociaux ;</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>Zone AUX extension Eco-Materia</p>   <p>Fonctionnement et organisation visée</p> <ul style="list-style-type: none"> Voie existante Accès à créer <p>Éléments de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> Emprises constructibles Emprises constructibles (extension des entreprises existantes) <p>Principes d'insertion paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> Marge de recul inconstructible (12 m), sécurité incendie (peut servir pour la gestion des eaux pluviales) Intégration paysagère de l'emprise constructible par la conservation d'une épaisseur boisée et/ou de nouvelles plantations arborées <p>0 200 m</p>	<p>Il se compose de plantations de Pin maritime relativement jeunes, où s'est développée en sous strate une lande composée de Bruyère à balais (<i>Erica scoparia</i>), Callune (<i>Calluna vulgaris</i>), Fougère aigle (<i>Pteridium aquilinum</i>) et Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>). Cet habitat est typique du massif landais et accueille un bon nombre d'espèces (passereaux, mammifères, insectes, reptiles).</p> <p>Perte d'habitat d'enjeu faible principalement, biotopes par ailleurs bien représentés à l'échelle communale.</p> 	<p>Projet situé hors d'une continuité écologique majeure</p> <p>La zone est concernée par un milieu de massif de conifère et milieux associés (landes, fourrés)</p>	<p>Le SCOT dans son PADD prévoit 6.5 ha par an de future consommation pour les zones d'activités pour les 20 prochaines années pour l'ensemble des 2 CDC.</p> <p>Le site, prévu pour accueillir des activités industrielles et artisanales en lien avec l'usine de traitement des déchets située en limite de parcelle, possède une superficie de 13,36 ha.</p> <p>La consommation en espace naturel n'est pas négligeable</p> <p>Le projet s'inscrit dans le cadre de la définition des zones d'activités communautaires (prise de compétence du 1^{er}/01/2017).</p>	<p>Les conditions de desserte du territoire (D46 reliant Parentis à Pontenx-Les-Forges) sont satisfaisantes.</p> <p>Les nouveaux accès interviendront route de Piche et non sur le réseau départemental.</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 sur une même zone.</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 PONTENX-LES-FORGES.

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 PONTENX-LES-FORGES, 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 de PONTENX-LES-FORGES, 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 de PONTENX-LES-FORGES, 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 PONTENX-LES-FORGES, 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 PONTENX-LES-FORGES, 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.