reçu le
21 DEC. 2016
SOUS-PREFECTURE
D'ARCACHON

SYBARVAL

N° d'ordre – 02-05-2016

Extrait des délibérations du Conseil Syndical
du 19 décembre 2016

DEROGATION ARTICLE L142-4
COMMUNE DE MIOS

L'an deux mille seize et le dix-neuf décembre à neuf heures trente, le Conseil syndical, régulièrement convoqué en séance ordinaire, s'est réuni à son siège, Domaine des Colonies, 46, avenue des Colonies à Andernos les Bains, pour procéder à l'examen des questions inscrites à l'ordre du jour.

Le Président procède à l'appel.

Etaient présents, sur convocation qui leur a été adressée par Monsieur Jean-Guy PERRIERE, Président, conformément aux dispositions des articles L 5211-1 et L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les membres du Syndicat Mixte à Vocation Unique, dénommé Syndicat Mixte pour la révision et le suivi du schéma de cohérence territoriale du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre (SYBARVAL) :

Yves FOULON - Bernard LUMEAUX - Jean-Paul CHANSAREL - Jean-Jacques EROLES - Élisabeth MONTEIL-MACARD - Jean-Claude VERGNERES - Monique GUILLON - Dominique DUCASSE - Françoise LEONARD-MOUSSAC - Loretta LAHON-GRIMAUD - Grégory JOSEPH - Pierre PRADAYROL - Marie-Hélène Des ESGAULX - Tony LOURENCO - Sylviane STOME - Marie-Christine LEMONNIER - Emmanuelle TOSTAIN - Luc DERVILLE - Monique GRESSET - Cédric PAIN - Didier BAGNERES - Patricia CARMOUSE - Serge BAUDY - Georges BONNET - Marie LARRUE - Jean-Yves ROSAZZA - Thierry ROSSIGNOL - Éric COIGNAT (suppléant) - Pascal CHAUVET - Jean-Guy PERRIERE - Dominique PALLET - Jean-François RATEL - Michel SAMMARCELLI - André ROUAS.

Etaient représentés :

Yvette MAUPILE *a donné pouvoir à* Bernard LUMMEAUX
Geneviève BORDEDEBAT *a donné pouvoir à* Jean-Paul CHANSAREL
Eugène COEURET *a donné pouvoir à* Jean-Guy PERRIERE
Jean-Bernard BIEHLER *a donné pouvoir à* Jean-Claude VERGNERES
Christine DELMAS *a donné pouvoir à* Loretta LAHON-GRIMAUD
Thierry MAISONNAVE *a donné pouvoir à* Monique GUILLON
Éric BERNARD *a donné pouvoir à* Elisabeth MONTEIL-MACARD
Christine CHARTON *a donné pouvoir à* Dominique DUCASSE
Jacques CHAUVET *a donné pouvoir à* Tony LOURENCO
François DELUGA *a donné pouvoir à* Serge BAUDY
Christiane DORNON *a donné pouvoir à* Luc DERVILLE
Jean-Louis MANUAUD *a donné pouvoir à* Monique GRESSET
Brigitte OCTON *a donné pouvoir à* Marie-Christine LEMONNIER
Karine CAZAUBON *a donné pouvoir à* Cédric PAIN
Bruno LAFON *a donné pouvoir à* Georges BONNET
Alain DEVOS *a donné pouvoir à* Marie LARRUE
Jean-François RENARD *a donné pouvoir à* Michel SAMMARCELLI

Etaient absents / excusés :

Xavier PARIS – Patrick MALVAES - Elisabeth REZER-SANDILLON - André CASTANDET - Sylvie BANSARD – Cyril SOCOLOVERT – Dany FRESSAIX - Nicole BARSACQ - Damir MATHIEU – Véronique GARNUNG - Nathalie Le YONDRE - Patrice MAHIEU - Henri DUBOURDIEU - Daniel BALAN - Noëlle PERES.

Syndicat du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre
Domaine des Colonies - 46 avenue des Colonies - 33510 Andernos-les-Bains
secretariat@sybarval.fr - www.sybarval.fr
Tél. 05 57 76 26 86 - Fax 05 57 76 02 16

Le Président constate après avoir fait l'appel que le quorum est atteint et que le Conseil peut valablement délibérer.

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Dominique PALLET est nommée secrétaire de séance.

Rapporteur : Jean-Guy PERRIERE

La commune de Mios dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 07 juillet 2010. La commune en a prescrit la Révision le 15 mars 2014.

En attendant l'issue de cette révision, la commune a engagé une procédure de modification portant sur la prise en compte de la réalisation de la deuxième phase de la ZAC du Parc du Val de l'Eyre qu'elle vise à finaliser.

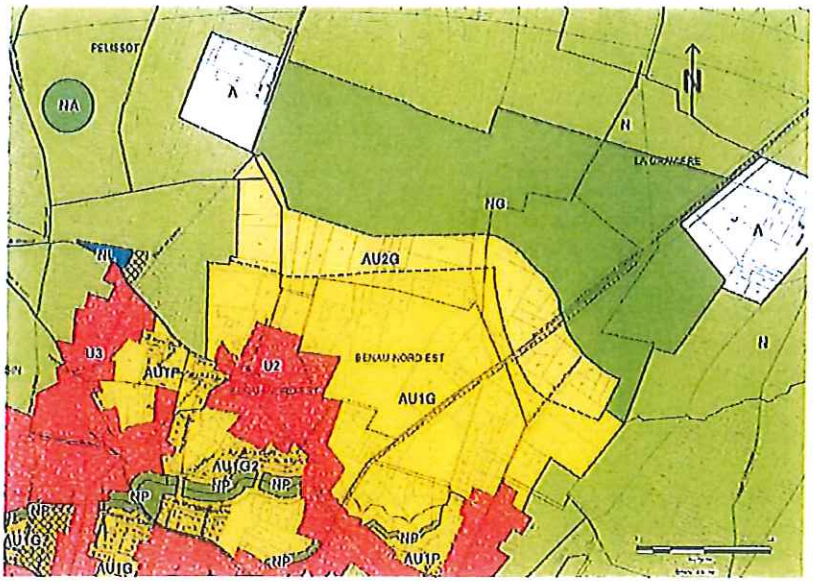
Il s'agit donc principalement de permettre le passage d'une zone AU2G à une zone AU1G. Toutefois, cette évolution s'accompagne de dispositions complémentaires : l'une visant la création d'un secteur périmétrique « Ns » afin de réaliser des aménagements de lutte contre l'incendie autour de la ZAC et l'autre s'attache à restituer à l'espace naturel une zone initialement prévue pour constituer une potentielle 3e phase de la ZAC, son prolongement vers le Nord.

Aussi, les modifications portent sur 3 pièces :

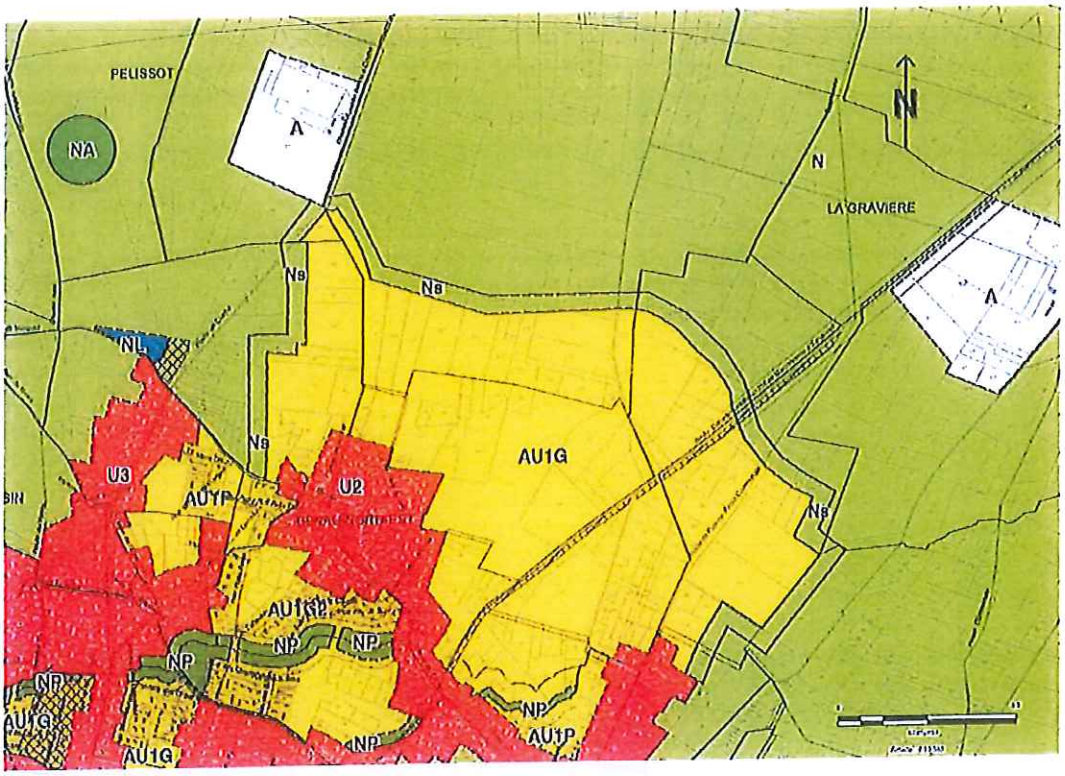
- La modification du plan de zonage porte sur le basculement d'une zone AU2G à une zone AU1G qui s'accompagne de la création d'un secteur Ns ainsi que de la suppression du secteur Ng,
- La modification du règlement vise la création d'un secteur Ns et la suppression du secteur Ng ainsi que celle du secteur AU2G,
- La mise à jour du document regroupant les orientations d'aménagements et de programmation, pour préciser les aménagements devant être réalisés sur le secteur de la phase n°2 de la ZAC.

On soulignera que ces évolutions ont été retenues parce qu'elles étaient recevables sur le plan réglementaire en ne portant pas atteinte aux orientations définies par le PADD du PLU en vigueur ou ne comportant pas de graves risques de nuisance ou encore pouvant se justifier au titre de l'intérêt général.

1. **Le plan de zonage la partie nord du bourg <u>avant modification</u>**



2. Le plan de zonage la partie nord du bourg <u>après modification</u>



La modification en cours abouti à l'ouverture à l'urbanisation de la deuxième tranche de la ZAC ; or cette zone n'était pas ouverte à l'urbanisation au 1er juillet 2002 dans le document d'urbanisme alors en rigueur.

Par ailleurs le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre a été approuvé par une délibération prise à l'unanimité le 23 juin 2013, puis modifié par une délibération du 09 décembre 2013. Par jugement du 18 juin 2015 le Tribunal Administratif de Bordeaux a « annulé » ces délibérations. Une procédure d'appel de ce jugement est en cours mais elle n'est pas suspensive, et donc le SCoT n'est plus applicable.

Dès lors, en l'absence de SCoT exécutoire, la commune de Mios prévoyant d'ouvrir à l'urbanisation une zone (AUZG) non délimitée avant le 1er juillet 2002 se voit contrainte, de par les dispositions des articles L142-4 et suivants du Code de l'Urbanisme de solliciter la dérogation indispensable à cette ouverture.

Article L142-4

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :
1° 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 ;
2° 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 ;
3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;
4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.
Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Article L142-5

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 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 14 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

I. - Jusqu'au 31 décembre 2016, les alinéas 1 à 5 de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à plus de quinze kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants, au sens du recensement général de la population.

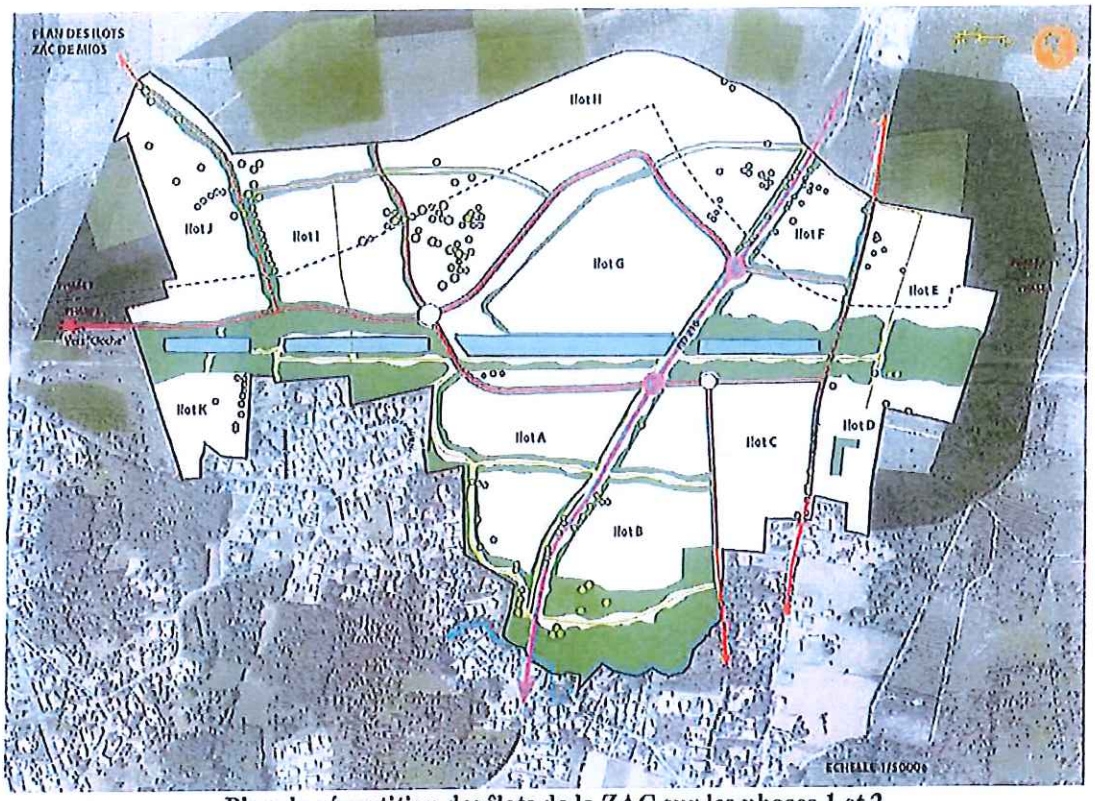
II. - Jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, la dérogation prévue à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme est accordée par l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du même code, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La nécessité de réunir les deux phases de la ZAC se lit dans les deux schémas suivants :

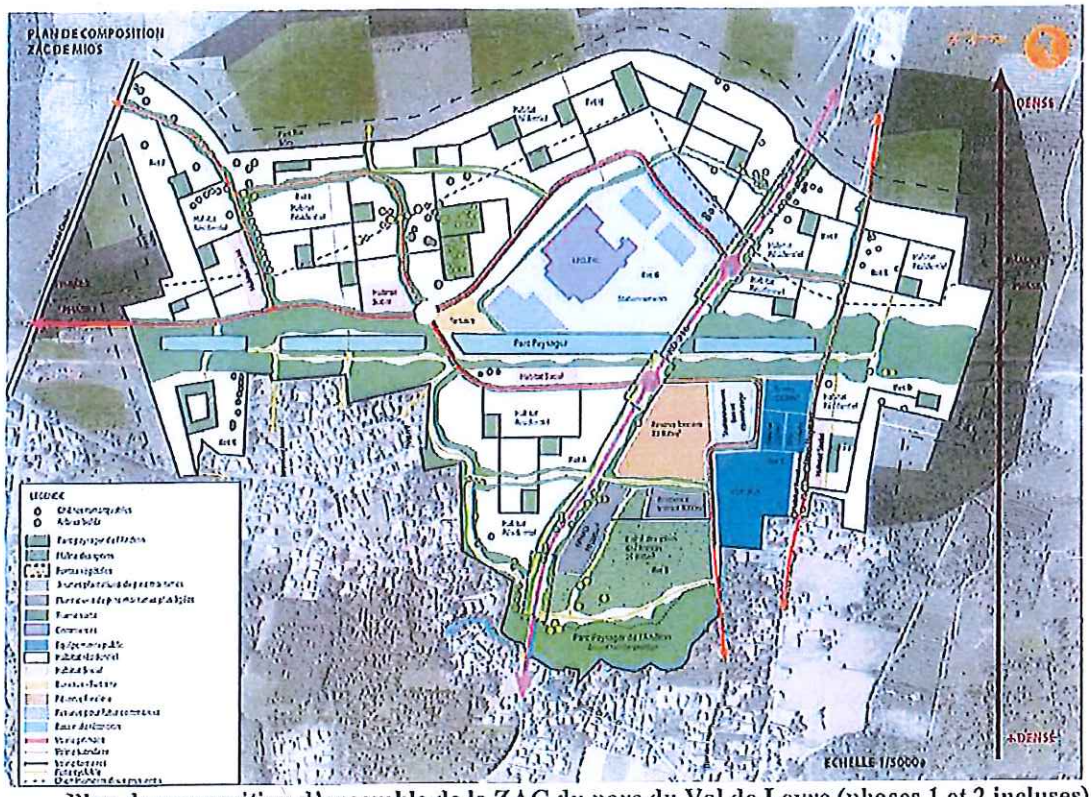
Les principes et objectifs d'aménagement du site

Le principe de l'aménagement sur cette extension nord du Bourg repose sur un aménagement en îlot.
Au total, ce sont 11 îlots qui seront constitués.

La volonté est donc de donner à cet espace une qualité et une identité paysagère, ainsi qu'architecturale forte en l'intégrant à son contexte urbain et paysager.



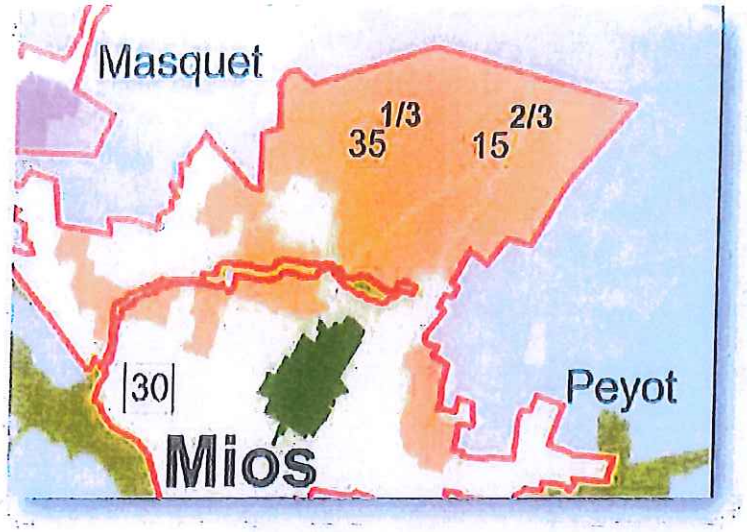
Plan de répartition des îlots de la ZAC sur les phases 1 et 2



Plan de composition d'ensemble de la ZAC du parc du Val de Leyre (phases 1 et 2 incluses)

reçu le
21 DEC. 2016
SOUS-PREFECTURE
D'ARCACHON

Le secteur concerné dans le SCoT.



La ZAC en totalité est incluse dans le périmètre de la zone urbanisable prévue par le SCoT tel qu'il a été approuvé en 2013.

Avis de la CDPENAF

Le 07 décembre 2016, la CDPNAF a examiné le dossier et a émis l'avis suivant :

Débat et conclusion

La CDPENAF est amenée à se prononcer sur l'ouverture à l'urbanisation de la phase II de la ZAC du Parc du Val de l'Eyre qui a été adoptée par délibération du 11 décembre 2008. Cette procédure doit permettre la finalisation de la ZAC, par ailleurs pleinement compatible avec le PADD du PLU en vigueur.

La phase I a permis principalement la création des commerces et d'une partie des équipements. La seconde phase doit maintenant permettre la réalisation de logements et notamment la production de logements collectifs et sociaux.
Considérant le principe d'aménagement adopté depuis 2008, la CDPENAF émet un avis simple favorable sur la présente modification des pièces écrites et graphiques du PLU inhérente à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, conformément à l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme.

Conclusion

Les ouvertures à l'urbanisation prévues dans la révision du PLU de Mios afin de réaliser les projets présentés ci-dessus sont compatibles avec ce qu'avait retenu le SCoT, qui, même s'il n'est plus aujourd'hui opposable, a été voté à l'unanimité par le Conseil Syndical. Dans ces conditions je vous propose d'émettre un **avis favorable** à la demande de dérogation formulée par la commune de Mios.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour copie conforme
Andernos les Bains, le 19 décembre 2016
Le Président

SYNDICAT MIXTE BASSIN D'ARCACHON ET VALLÉE DE L'EYRE SYBARVAL

Jean-Guy PERRIERE