

N° d'ordre – 06-02-2018

*Extrait des délibérations du Conseil Syndical
du 26 mars 2018*

DEROGATION ARTICLE L142-4 – COMMUNE DE GUJAN MESTRAS

L'an deux mille dix-huit et le vingt-six mars 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 - Jean-Paul CHANSAREL - Jean-Jacques EROLES - Élisabeth MONTEIL-MACARD - Jean-Claude VERGNERES - Monique GUILLON - Christine DELMAS - Dominique DUCASSE - Françoise LEONARD-MOUSSAC - Loretta LAHON-GRIMAUD - Éric BERNARD - Christine CHARTON - Grégory JOSEPH - Pierre PRADAYROL - Elisabeth REZER-SANDILLON - Xavier PARIS - André CASTANDET - Tony LOURENCO - Dany FRESSAIX - Nicole BARSACQ - Christiane DORNON - Luc DERVILLE - Monique GRESSET - Cédric PAIN - Didier BAGNERES - Serge BAUDY - Georges BONNET - Jacky LANDOT - Henri DUBOURDIEU - Gérard GLAENTZLIN - Jean-Yves ROSAZZA - Jean-Marie DUCAMIN - Jean-Guy PERRIERE - Dominique PALLET - Michel SAMMARCELLI - Jean-François RENARD - André ROUAS.

Etaient représentés :

Bernard LUMMEAUX *a donné pouvoir* à Jean-Paul CHANSAREL
Yvette MAUPILE *a donné pouvoir* à Yves FOULON
Geneviève BORDEDEBAT *a donné pouvoir* à Jean-Jacques EROLES
Eugène COEURET *a donné pouvoir* à Jean-Guy PERRIERE
Jean-Bernard BIEHLER *a donné pouvoir* à Christine DELMAS
Thierry MAISONNAVE *a donné pouvoir* à Monique GUILLON
Sylvie BANSARD *a donné pouvoir* à André CASTANDET
Marie-Hélène Des ESGAULX *a donné pouvoir* à Xavier PARIS
Sylviane STOME *a donné pouvoir* à Pierre PRADAYROL
Bruno LAFON *a donné pouvoir* à Georges BONNET
Karine CAZAUBON *a donné pouvoir* à Serge BAUDY
Brigitte OCTON *a donné pouvoir* à Christiane DORNON
Patricia CARMOUSE *a donné pouvoir* à Didier BAGNERES
Marie LARRUE *a donné pouvoir* à Gérard GLAENTZLIN
Jean-François RATEL *a donné pouvoir* à Dominique PALLET
Thierry ROSSIGNOL *a donné pouvoir* à Jean-Yves ROSAZZA
Pascal CHAUVET *a donné pouvoir* à Jean-Marie DUCAMIN

Etaient absents / excusés :

Jacques CHAUVET - Patrick MALVAES - François DELUGA - Cyril SOCOLOVERT- Marie-Christine LEMONNIER - Jean-Louis MANUAUD - Emmanuelle TOSTAIN - Damir MATHIEU - Véronique GARNUNG - Béatrice CAMINS - Nathalie Le YONDRE – Alain DEVOS - Noëlle PERES.

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 Françoise LEONARD-MOUSSAC est nommée secrétaire de séance.

Rapporteur : Jean-Jacques EROLES

L'annulation des délibérations d'approbation du SCoT des 22 juin 2013 et 09 août 2013, par un jugement du 18 juin 2015 entraîne mécaniquement l'obligation de l'obtention d'une dérogation du Préfet, prévue aux articles L142-4 et suivants du Code de l'Urbanisme qui stipulent :

Section 2 : Urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale

Article L142-4 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

La SCI La Ferme Gujan, futur propriétaire d'un terrain situé dans la zone Actipole à Gujan-mestras, est soumis à l'article L142-4, et notamment l'alinéa 4° concernant les terrains ouverts à l'urbanisation après le 4 juillet 2003.

Après examen par les services du syndicat mixte, il convient de se référer à l'annexe qui détaille les motivations de l'avis suivant.

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.142-4 et suivants,

Vu le courrier de Monsieur le Préfet de la Gironde en date du 6 février 2018 sollicitant le SYBARVAL sur la demande d'ouverture à l'urbanisation du projet de la SCI La Ferme de Gujan,

Je vous propose d'émettre un avis FAVORABLE sur la demande d'ouverture à l'urbanisation.

ANNEXE 1 – Analyse technique

• Contexte de la demande :

Le pétitionnaire est soumis à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme qui interdit, en l'absence de SCOT, toute ouverture à l'urbanisation sauf à solliciter une dérogation auprès du Préfet. L'alinéa 4 du L142-4 du Code de l'urbanisme précise que « 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 ».

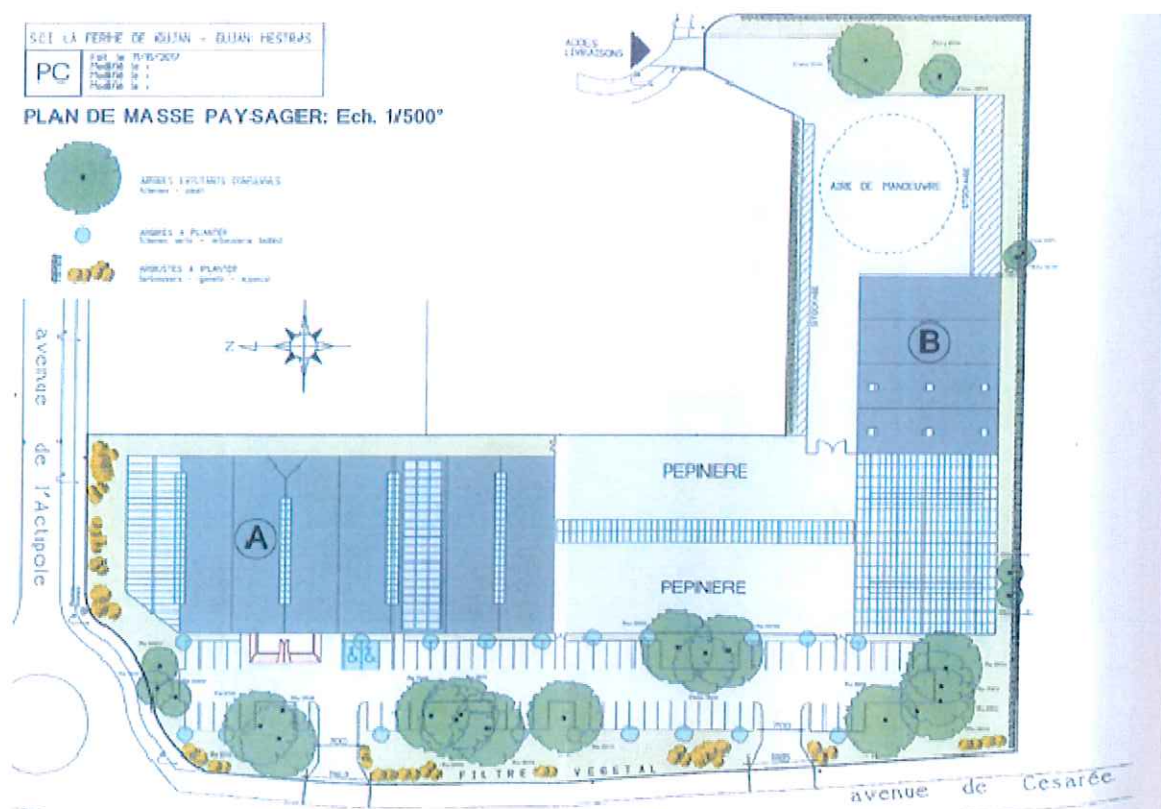
C'est à l'occasion de l'approbation du PLU de Gujan-Mestras, le 18 avril 2005, que le terrain a été classé en zone AU_x, urbanisable à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec l'aménagement cohérent de la zone. Cette zone correspondait à une première tranche d'extension de la zone du projet d'activités économiques, au Sud de l'A660, en compatibilité avec le Schéma Directeur du Bassin d'Arcachon.

Pour information, le nouveau projet de PLU a été arrêté en Conseil municipal le 10 novembre 2017, classant le terrain concerné en UX1 dédié aux activités économiques à dominante artisanale.

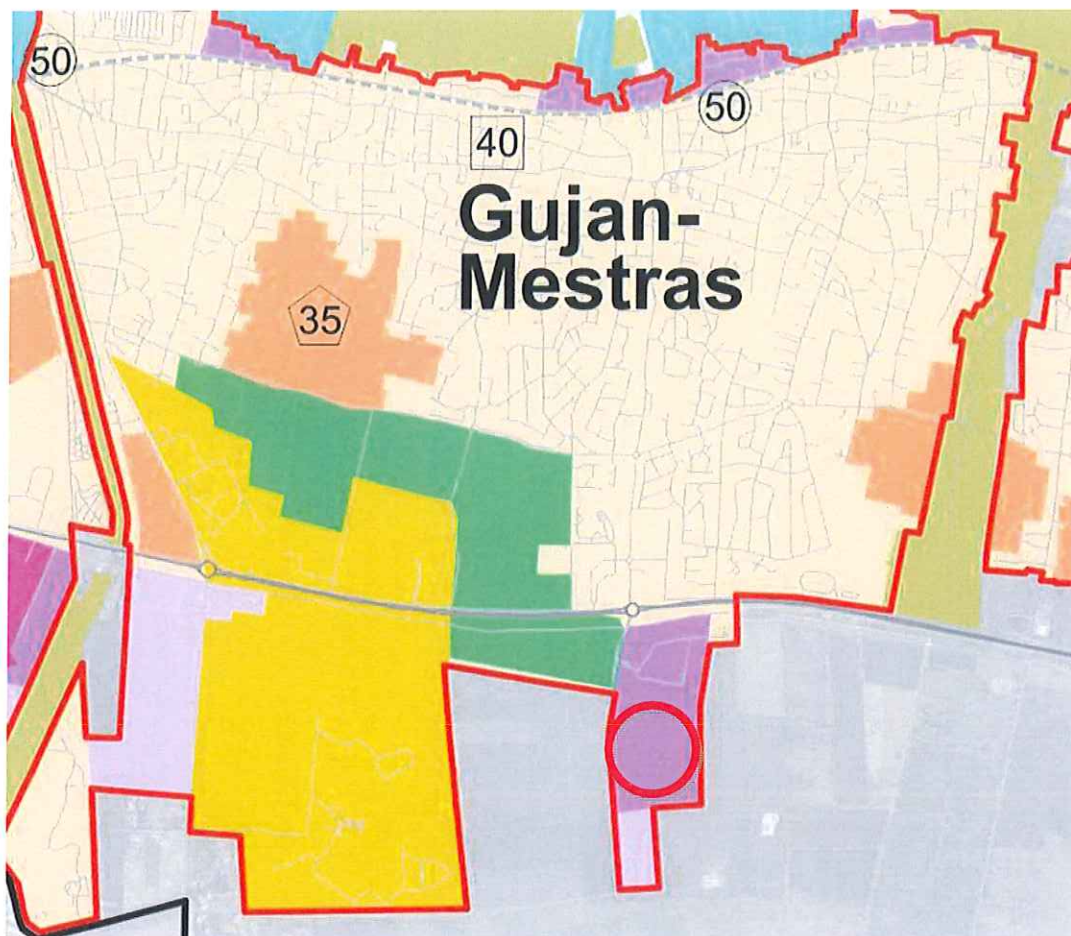
• Description du projet :

Le projet concerne la création d'une jardinerie « Pépinières Le Lann » de 4 952 m² de vente, localisée dans la zone ACTIPOLE à Gujan-mestras. Cet équipement commercial sera composé :

- D'un sas d'entrée (18 m²) et magasin clos et couvert (2 383 m²)
- D'une zone de pépinière extérieure (1 733 m²)
- D'un marché aux fleurs clos et vcouvert (818 m²)



Le projet s'inscrit dans les zones à conforter, identifiées par le SCOT annulé :



Cette délibération est adoptée à l'unanimité

*Pour copie conforme
Andernos les Bains, le 26 mars 2018*

Le Président



Jean-Guy PERRIERE