

*Extrait des délibérations du Conseil Syndical  
du 09 juillet 2018*

**DEROGATION ARTICLE L142-4 - COMMUNE DE BELIN BELIET**

L'an deux mille dix-huit et le neuf juillet à neuf heure 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.

La Présidente doyenne procède à l'appel.

**Etaient présents**, sur convocation qui leur a été adressée par Monsieur Jean-Jacques EROLES, Vice-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 LUMMEAUX - Yvette MAUPILE - Jean-Jacques EROLES - Élisabeth MONTEIL-MACARD - Jean-Claude VERGNERES - Monique GUILLON - Christine DELMAS - Françoise LEONARD-MOUSSAC - Thierry MAISONNAVE - Loretta LAHON-GRIMAUD - Éric BERNARD - Christine CHARTON - Pierre PRADAYROL - Jacques CHAUVET - Xavier PARIS - Elisabeth REZER-SANDILLON – Annie DUROUX (suppléante) - Tony LOURENCO - François DELUGA - Marie-Christine LEMONNIER - Christiane DORNON - Brigitte OCTON - Luc DERVILLÉ - Monique GRESSET - Cédric PAIN - Didier BAGNERES - Patricia CARMOUSE - Serge BAUDY - Bruno LAFON - Georges BONNET - Nathalie Le YONDRE - Jacky LANDOT - Henri DUBOURDIEU - Gérard GLAENTZLIN - Jean-Yves ROSAZZA - Thierry ROSSIGNOL - Jean-Guy PERRIERE - Dominique PALLET - Michel SAMMARCELLI - André ROUAS.

**Etaient représentés :**

Jean-Paul CHANSAREL *a donné pouvoir* à Bernard LUMMEAUX  
Eugène COEURET *a donné pouvoir* à Jean-Claude VERGNERES  
Jean-Bernard BIEHLER *a donné pouvoir* à Monique GUILLON  
Dominique DUCASSE *a donné pouvoir* à Thierry MAISONNAVE  
Marie-Hélène Des ESGAULX *a donné pouvoir* à Xavier PARIS  
Patrick MALVAES *a donné pouvoir* à Elisabeth REZER-SANDILLON  
Nicole BARSACQ *a donné pouvoir* à Marie-Christine LEMONNIER  
Emmanuelle TOSTAIN *a donné pouvoir* à Brigitte OCTON  
Véronique GARNUNG *a donné pouvoir* à Georges BONNET  
Jean-Marie DUCAMIN *a donné pouvoir* à Thierry ROSSIGNOL  
Pascal CHAUVET *a donné pouvoir* à Jean-Yves ROSAZZA  
Jean-François RENARD *a donné pouvoir* à Michel SAMMARCELLI

**Etaient absents / excusés :**

Geneviève BORDEDEBAT - Grégory JOSEPH - Sylvie BANSARD - Sylviane STOME - Cyril SOCOLOVERT- Dany FRESSAIX - Jean-Louis MANUAUD - Damir MATHIEU - Karine MARTIN - Béatrice CAMINS - Marie LARRUE - Alain DEVOS - Noëlle PERES - Jean-François RATEL.

La Présidente doyenne 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, Monsieur Jean-Claude VERGNERES est nommé secrétaire de séance.

Rapporteur : Cédric PAIN

Par délibération du 17 juin 2015, la commune a engagé une procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme pour répondre, entre autres, à l'objectif de le rendre compatible avec le SCOT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

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 Communauté de communes du Val de l'Eyre, pour le compte de la commune de Belin-Beliet, a arrêté le projet de PLU par délibération du 25 avril 2018 et a présenté un dossier au Préfet qui nous a sollicité le 16 mai 2018.

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 la délibération du 17 juin 2015 prescrivant la révision générale du PLU de Belin-Beliet,

Vu le courrier de Monsieur le Préfet de la Gironde en date du 16 mai 2018 sollicitant le SYBARVAL sur les demandes d'ouverture à l'urbanisation du projet de PLU de la commune de Belin-Beliet,

**Je vous propose d'émettre un avis** sur les demandes d'ouverture à l'urbanisation.

## ANNEXE 1 – Analyse technique

### • Hypothèses retenues et besoins en logements induits :

Les documents de travail du PLH (en cours d'élaboration) indiquent une production annuelle de 46 logements en résidences principales pour Belin-Beliet. Pour rappel, le SCOT prescrivait une production annuelle moyenne de 175 logements en résidences principales sur la CdC du Val de l'Eyre (hypothèse reprise dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi).

La commune a retenu l'hypothèse de maintenir les équilibres de parcs de logements existants sur la CdC (en 2014, le parc de logements de Belin-Beliet représente environ 27% du parc de logements de la CdC), la production annuelle de logements sur Belin-Beliet peut être estimée à 47 logements en résidences principales par an.

- Au regard des paramètres déclinés en tête de chapitre, cette hypothèse induit **une croissance démographique maîtrisée, avec un taux de croissance annuel moyen modéré à 1,70%** (contre une moyenne de 2,15%/an entre 1982-2012), générant **un besoin de 50 constructions neuves par an.**

### • Estimation du besoin de consommation foncière :

Pour rappel, le SCOT a prescrit :

- au moins 40% des constructions nouvelles dans les espaces multifonctionnels à intensifier, espaces devant avoir une densité minimale de 30 logements à l'hectare,
- une densité minimale de 15 logements à l'hectare pour les constructions au sein des extensions urbaines,
- pas de densité minimale fixée pour les constructions au sein des hameaux à contenir.

Le PLH indique dans ces documents de travail :

- une consommation foncière moyenne de 565 m<sup>2</sup> par logements.
- **Ainsi, les besoins fonciers en matière d'habitat uniquement du projet de PLU sur la période 2016-2030, sont évalués entre 40 et 50 ha.**

Pour information, la surface consommée entre 2000 et 2015 s'élève à 170 ha, soit une moyenne de 11 ha/an.

### • Hypothèses et estimation des besoins en matière de développement économique :

La Commune souhaite conforter les activités économiques présentes sur son territoire et se donner les moyens de permettre le développement économique par l'accueil de nouvelles entreprises.

Les besoins et prévisions retenues s'appuient sur la stratégie économique que met en œuvre la CdC Val de l'Eyre, sur le site de éco-industriel Sylva 21.

- **La Communauté de Communes a défini les périmètres de réserves foncières nécessaires sur ce site, en cohérence avec sa stratégie économique. Il est ainsi prévu une réserve foncière de 30 à 40 ha, à laquelle s'ajoute une provision complémentaire de 8 à 10ha.**

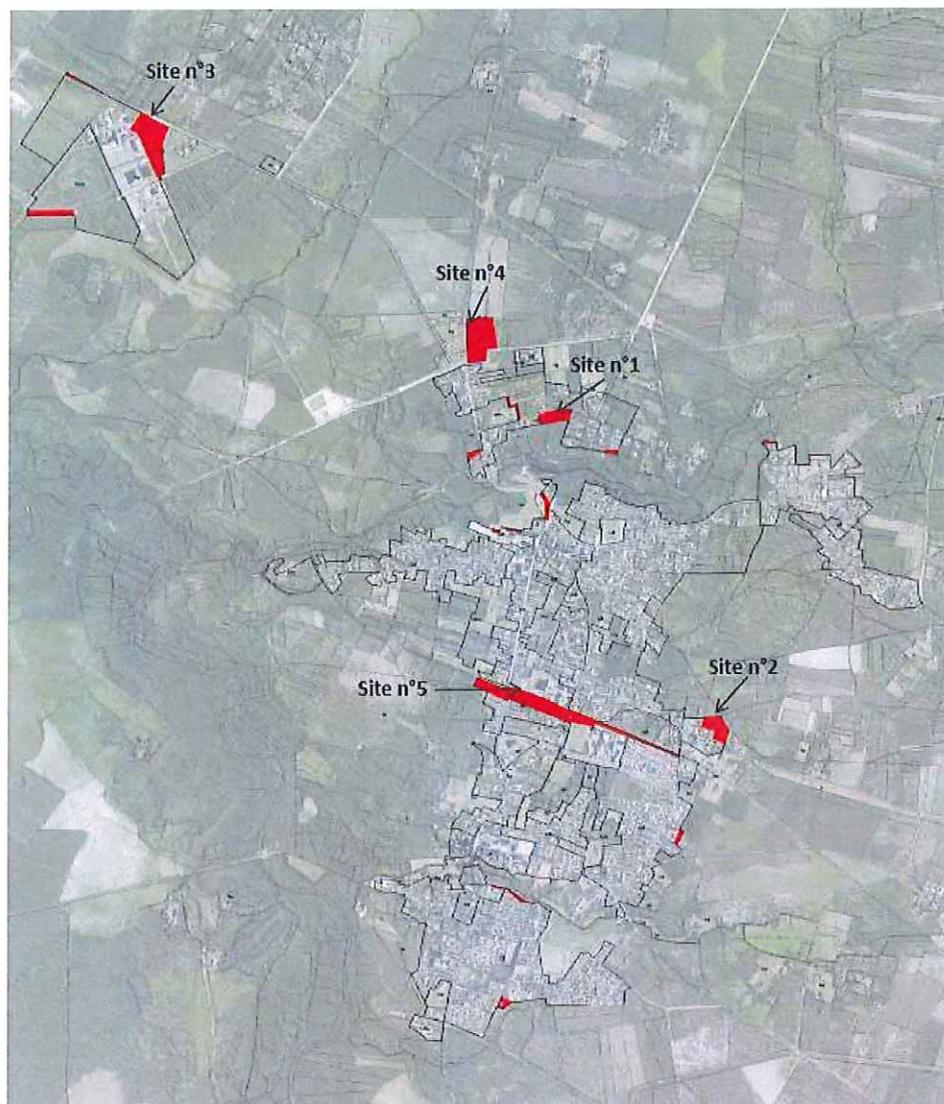
La commune de Belin-Beliet sollicite une demande de dérogation sur 5 secteurs :

- **Les terrains classés en zone UB**, en marge ou en dent creuse des espaces déjà urbanisés (sites 1 et 2) à vocation d'habitat multifonctionnel,

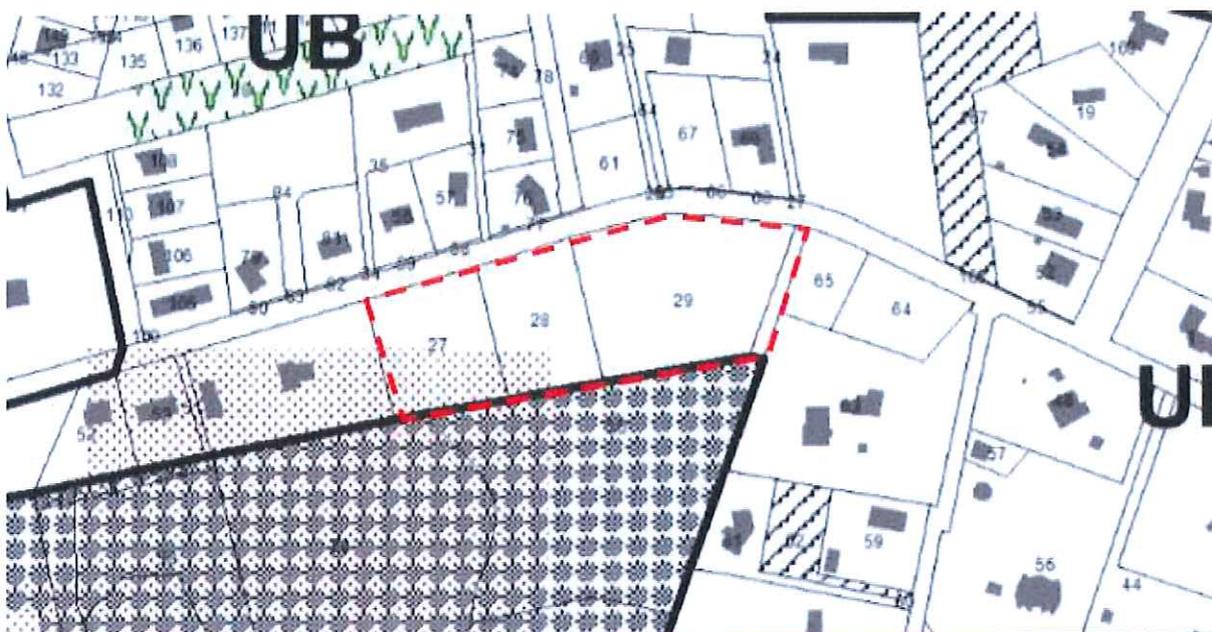
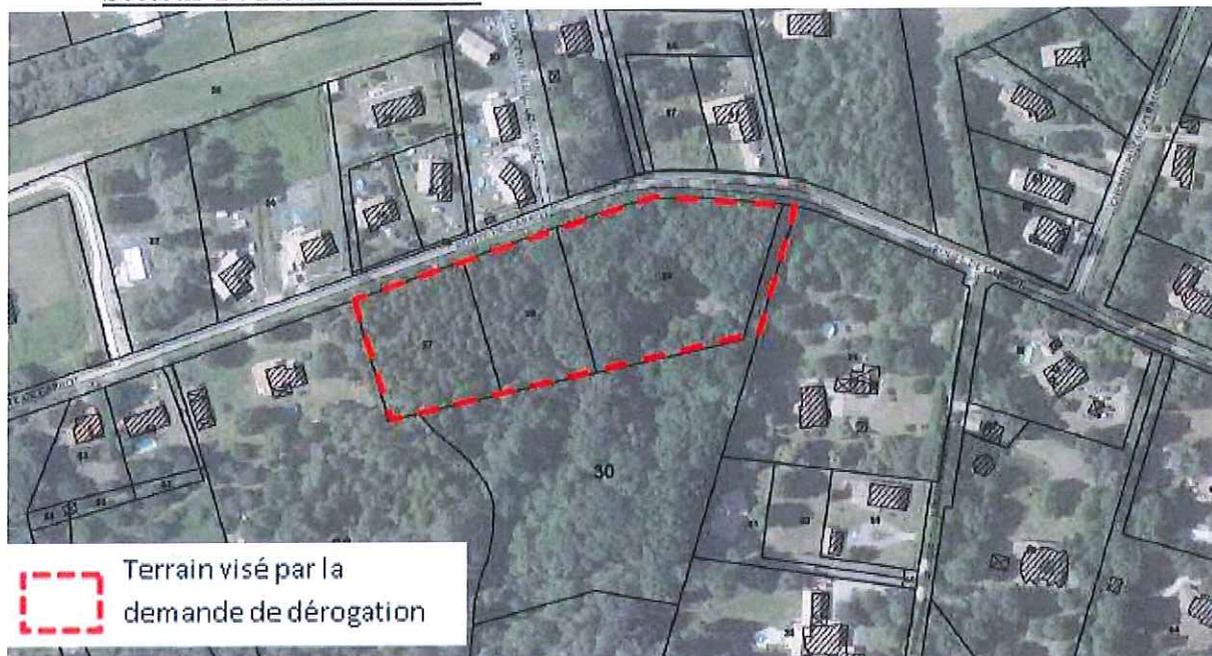
- **Les terrains classés en zone 1AUY** du projet de PLU révisé à vocation de développement économique de la zone économique communautaire de Sylva 21 (site 3)
- **Les terrains classés en zone 1AUE** à vocation d'accueil d'un équipement public d'une nouvelle gendarmerie à l'entrée de bourg nord de Béliet au lit-dit du Moura (site 4)

Les autres terrains identifiés sur le plan ci-après concernent également :

- **Les terrains classés en zone UE** à vocation d'équipement collectif correspondant au site d'équipements existants du pôle jeunesse (jardin de la gare, ...) le long de la piste cyclable en centre bourg et classés en zone N2c au PLU précédent pour une vocation identique (site 5)
- Des fonds de parcelle ou terrains relevant de l'ajustement du zonage au regard d'une occupation actuelle existante.



- **Secteur 1 : Route de Garrot**



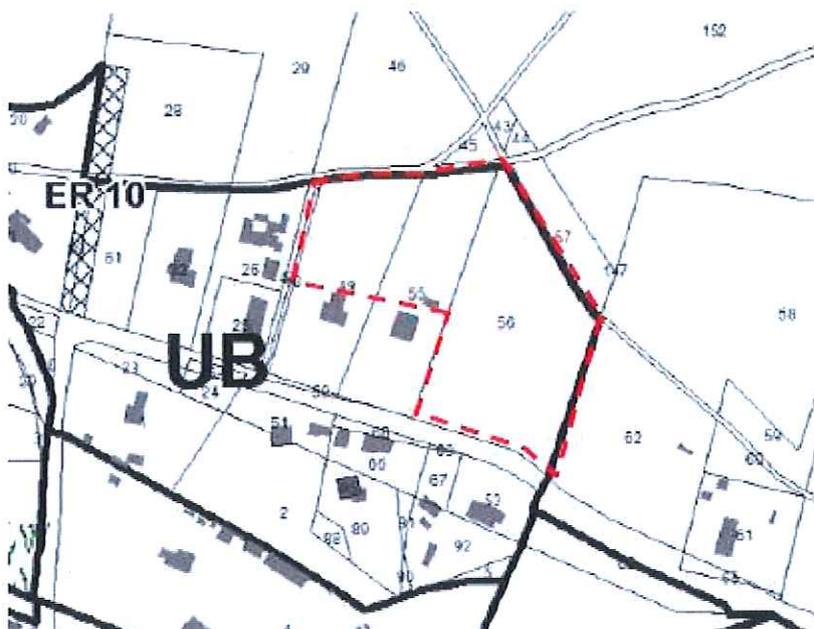
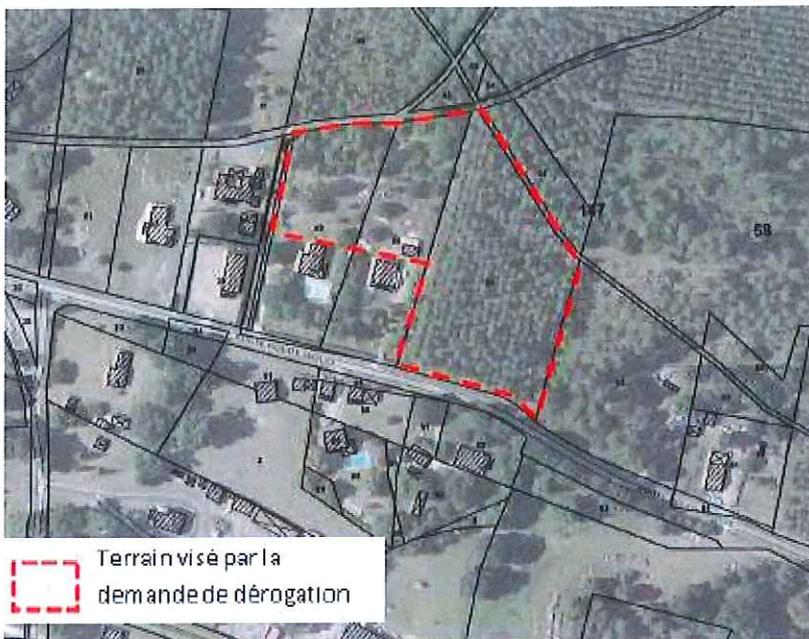
Le premier secteur comprend 3 parcelles actuellement classées en zone naturelle et qu'il est proposé d'intégrer dans la zone urbaine pour **une surface de 1,1 ha.**

Terrains situés au nord du bourg dans un secteur qui s'est fortement développé ces dernières années et qui a fait l'objet de travaux d'aménagement de l'assainissement collectif. Le bourg de Béliet se situe à moins d'un kilomètre des terrains concernés.

Le site est actuellement occupé par un boisement mixte de chênes et pins mélangés. L'artificialisation des parcelles n'entraînera pas d'effet significatif sur la biodiversité étant donné que celle-ci est déjà enclavée dans l'urbanisation.

Il est proposé un avis **FAVORABLE** au secteur 1

- **Secteur 2 : Quartier de Bertrine**

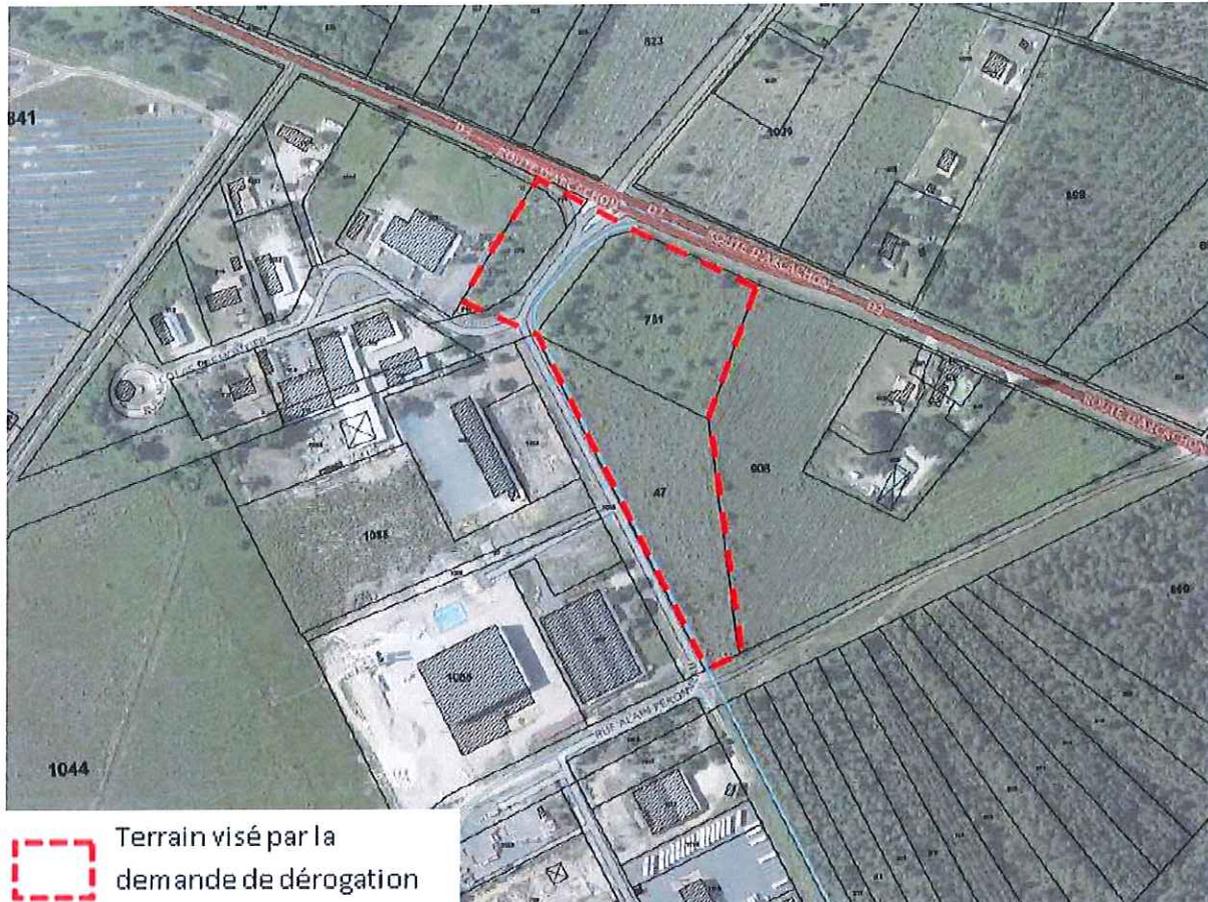


Le deuxième secteur comprend plusieurs parcelles situées en continuité de la zone urbaine et en profondeur de l'urbanisation actuelle, faisant office actuellement de jardins pour deux parcelles et d'un espace boisé en milieu urbain pour la troisième, le tout pour **une surface totale de 1,3 ha**.

Les terrains concernés sont situés à 500 m des écoles. L'urbanisation vise à privilégier le développement des zones d'habitat à proximité du centre bourg, des équipements et des commerces et services associés.

Il est proposé un avis **FAVORABLE** au secteur 2.

- Secteur 3 : Sylva 21

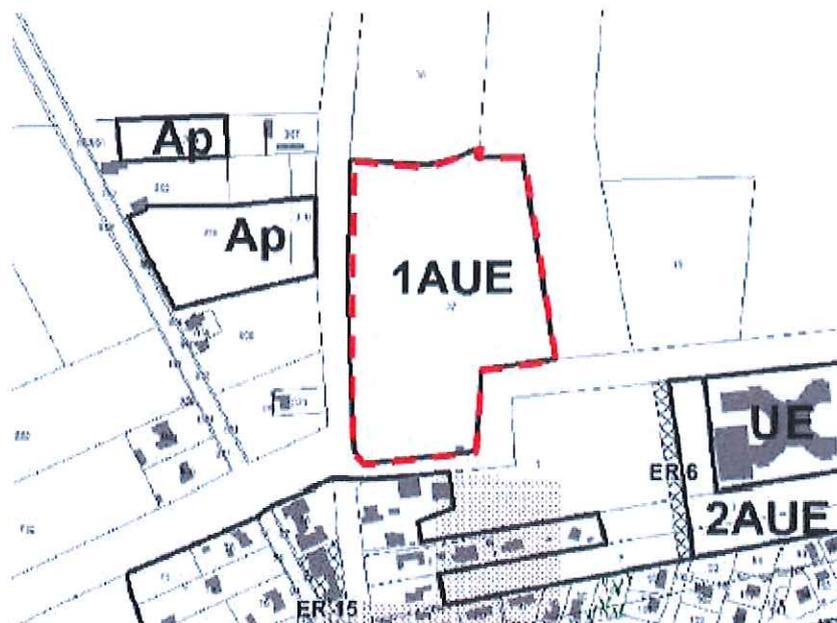


Le troisième secteur concerne l'extension de la zone économique. Les terrains sont situés dans la zone d'activités communautaire Sylva 21. Les terrains concernés couvrent **un périmètre global de 3,6 ha**, alors que le projet de PLU a supprimé 4,3 ha de terrains en zone AUy situés à l'arrière de la zone d'activités, restituées en zone forestière.

Ce site est situé en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels. Il est occupé par des habitats relativement communs et largement représentés dans le massif des Landes de Gascogne, l'artificialisation des parcelles n'aura donc qu'un effet modéré sur la biodiversité.

Il est proposé un avis **FAVORABLE** au secteur 3.

- **Secteur 4 : Lieu-dit Moura pour le projet de gendarmerie**

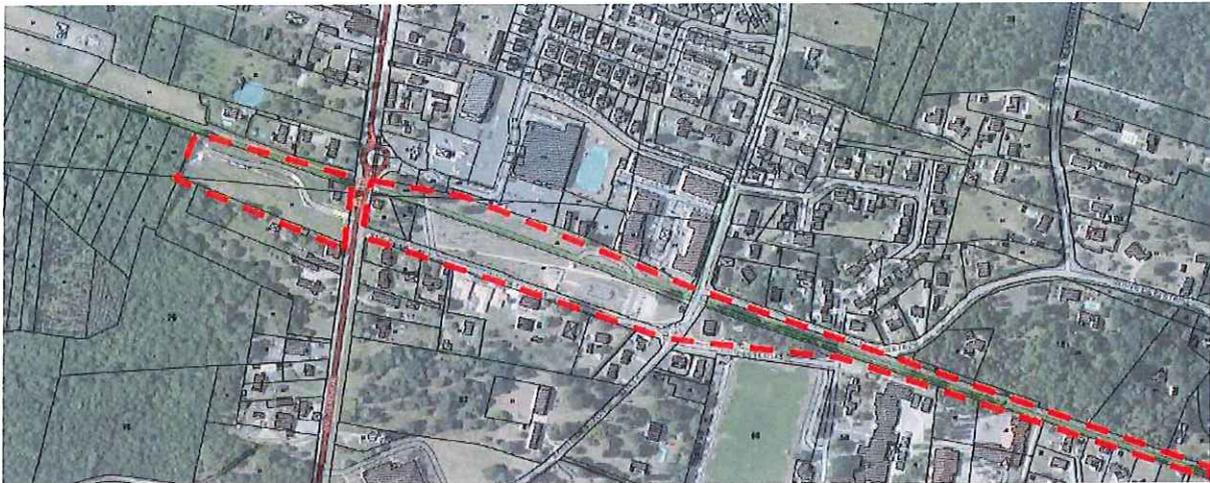


Le quatrième secteur concerne le projet d'accueil de la nouvelle gendarmerie au nord de la commune, dans un secteur accessible et permettant pour les gendarmes un accès rapide à la fois aux zones urbanisées et à l'échangeur autoroutier. Les terrains concernés couvrent **un périmètre de 3,3 ha**.

Le zonage entrainera la disparition d'une prairie. Néanmoins, suite à l'application des mesures, l'artificialisation du secteur n'entraînera a priori pas d'effet significatif sur la biodiversité. En outre, le classement des terrains concernés n'affecte ou ne remet en cause aucune continuité écologique répertoriée.

Il est proposé d'émettre un avis **FAVORABLE** au secteur 4

- **Secteur 5 : Le Bourg : secteur d'équipement du pôle jeunesse**



Le cinquième secteur concerne un site ayant déjà une vocation d'équipement public dans le PLU précédent et privilégiant, sur ces terrains communaux, une valorisation d'équipements verts le long de la piste cyclable (jardin de la gare, ...).

Le classement en zone urbaine de ces espaces correspond à un changement de traduction réglementaire dans le nouveau PLU et non à un changement de vocation. Le projet de PLU privilégiant un zonage urbain à vocation d'équipement à un zonage naturel à vocation d'équipement.

Il est proposé un avis **FAVORABLE** au secteur 5.

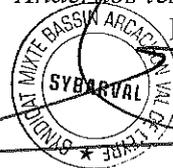
• **Tableau synthétique des demandes d'ouverture à l'urbanisation**

Secteurs	Zonage proposé	Surfaces demandées à l'urbanisation
1 – Route de Garrot	UB	1,1 ha
2 – Bertrine	UB	1,3 ha
3 – Sylva 21	Uy – 1AUy	3,6 ha
4 - Gendarmerie	1AUE	3,3 ha
5 – Secteur Pôle Jeunesse	UE	Non précisé

Nombre de participant à ce vote : 52 (*Pierre PRADAYROL ne souhaite pas participer au vote*).

*Cette délibération est adoptée à l'unanimité.*

*Pour copie conforme*  
*Andernos les Bains, le 09 juillet 2018*  
**Le Président**



**Jean-Jacques EROLES**