

SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN

PLU COMMUNE DE SANGUINET

ASSOCIATION EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE SUR
LES PROCEDURES D'URBANISME (L.132-7, L.132-12 ET L.153-16 DU CODE DE L'URBANISME)

EXAMEN TECHNIQUE PREALABLE A L'AVIS DU SYNDICAT MIXTE

I. PREAMBULE

La présente note constitue une analyse technique permettant de préparer l'avis du Comité Syndical du BORN relatif au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SANGUINET conformément aux articles L.132-7 à L132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

II. RAPPELS

AVIS SUR LE PLU	
Fondement réglementaire	Articles L.132-7 à L132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme
Lettre de saisine de la commune de SANGUINET	28 JUIN 2018
Date de réception par Syndicat Mixte SCOT du BORN	4 JUILLET 2018
Délai de réponse	3 mois au plus tard après transmission du projet de PLU. A défaut, ces avis sont réputés favorables
Date limite avis / dérogation	4 OCTOBRE 2018
Cadre de l'avis ou de la dérogation	Dès sa création, et conformément au Code de l'Urbanisme, le Syndicat Mixte en charge du SCOT doit être associé à l'élaboration d'un PLU. Ainsi, la commune de SANGUINET a bien transmis un dossier de PLU arrêté au Syndicat Mixte SCOT du BORN. Le Syndicat Mixte SCOT du BORN donne un avis dans les limites de ses compétences propres , [...]

III. PROJET D'AVIS DU SYNDICAT MIXTE EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE A L'ELABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

3.1 Rappels généraux quant à la procédure :

La mise en révision du Plan Local d'Urbanisme de SANGUINET a été prescrite par le Conseil Municipal lors de sa séance du **9 juillet 2015**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU a été soumis conformément à la réglementation en vigueur à un débat sans vote au Conseil Municipal le **19 janvier 2017**.

Les Personnes Publiques Associées et Consultées PPA et PPC ont été associées à cette démarche communale, tout comme la population et les associations locales au travers la mise en place d'une concertation active (réunions publiques notamment).

Enfin, le projet d'élaboration du **PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2018**, et soumis pour avis à l'ensemble des PPA et PPC (Personnes Publiques Associées et Consultées) pour une durée légale de trois mois.

Après consultation de ces dernières, le PLU pourra être soumis à enquête publique par Monsieur le Maire.

3.2 Les motifs de la révision

Les motifs principaux de cette révision sont de :

- recentrer le développement urbain autour des zones agglomérées et préserver le caractère des hameaux ;
- permettre une croissance démographique conditionnée par un développement du territoire durable maîtrisé, à travers la mixité spatiale et sociale, l'adaptation des besoins en équipements et le maintien d'un cadre de vie de qualité ;
- maintenir l'attractivité économique et touristique tout en favorisant un rééquilibrage entre économie présentielle, résidentielle et productive ;
- renforcer le maillage urbain pour fluidifier les flux journaliers dans le centre-ville et favoriser l'écomobilité ;
- assurer les modes de déplacements répondant aux besoins de toutes les catégories de population ;
- maintenir la qualité des paysages et la biodiversité garant du cadre de vie et de l'attractivité touristique ;
- valoriser l'identité architecturale et paysagère
- prendre en compte les risques naturels, limitant ainsi l'exposition des populations nouvelles ;
- assurer la compatibilité avec le SCOT du Born en cours d'élaboration ;
- prendre en compte la réglementation en vigueur, à savoir les lois Grenelle de l'Environnement, lois ALUR et d'Avenir pour l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt.

3.3 Les orientations du projet de la commune de SANGUINET (PADD du PLU):

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal qui s'est déroulé le 19 janvier 2017.

Les choix et orientations stratégiques retenus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de SANGUINET se décline en 3 grands volets : Les principes de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances, les principes de développement – renouvellement urbains, les principes de fonctionnement urbain.

Des principes de protection et de mise en valeur de la biodiversité, des paysages et du patrimoine

- Promouvoir une organisation spatiale en relation avec le territoire, à l'appui de la trame verte et bleue
- Préserver les continuités écologiques assurées par la TVB et sa restauration, les espaces naturels majeurs, et les espaces de « Nature ordinaire »
- Mettre en œuvre des principes de mise en valeur des paysages et du patrimoine, à travers la préservation de l'ambiance forestière, la préservation d'éléments de paysage
- Mettre en œuvre des principes de gestion hydraulique et préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines

Des principes de renouvellement et développement urbains

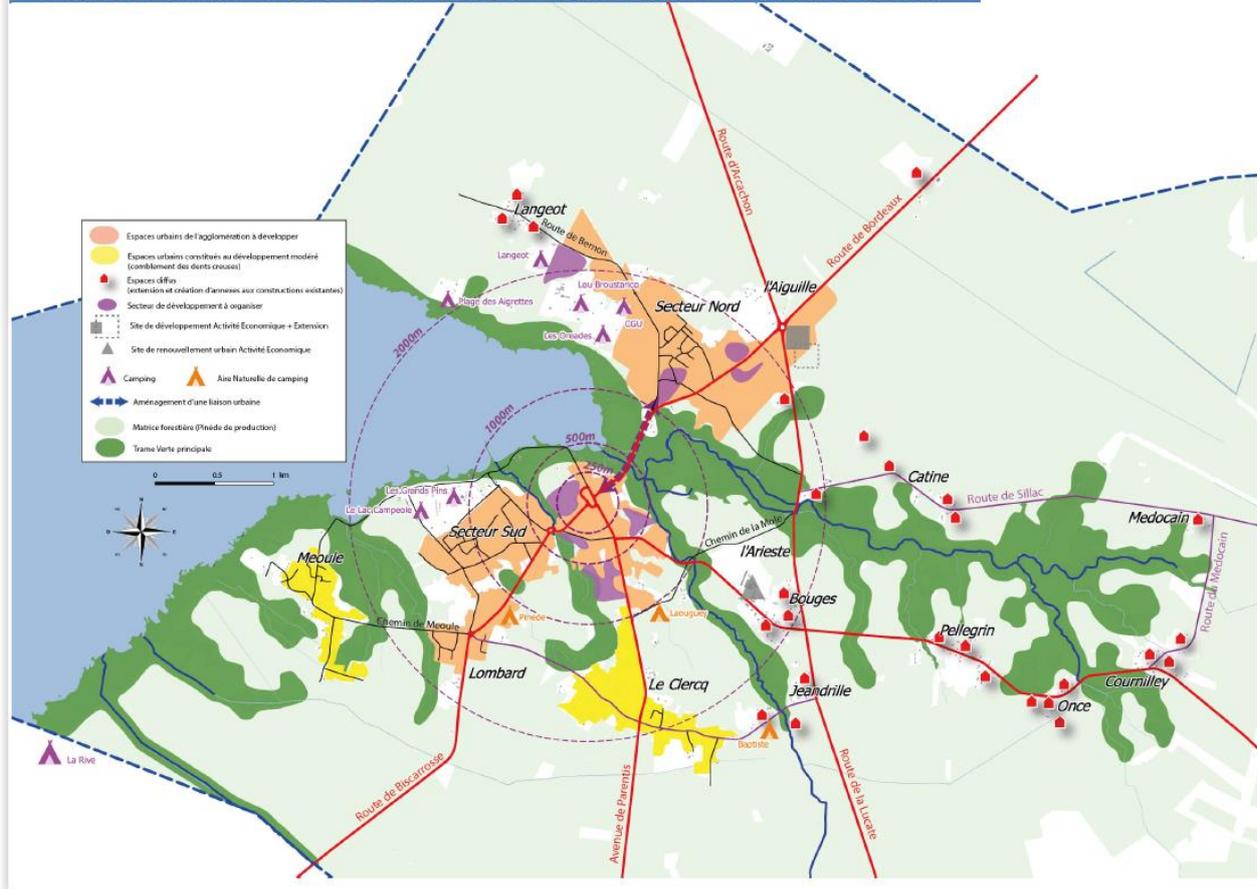
- Décliner un parti d'aménagement basé sur une enveloppe urbaine clairement identifiée, donnant la priorité au renouvellement et au confortement du bourg, dans le cadre de l'aménagement d'espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie au titre de la loi Littoral, parallèlement à une maîtrise de tout autre développement urbain sur le reste du territoire ;
- Mettre en œuvre une plus grande mixité des formes urbaines, mixité sociale ;
- Tendre vers un objectif de modération de la consommation foncière pour répondre aux besoins fonciers destinés à l'habitat de moins 35 % ; dans le respect de l'objectif de moins 35% fixé dans le cadre du SCoT. ;
- La mise en œuvre d'une stratégie de développement économique basée sur le confortement la zone d'activités d'Alhéna reconnu dans le cadre du SCOT du Born comme Zone d'Activités Existante (ZAE) à conforter.

Des principes de fonctionnement et de déplacement urbains

- Promouvoir une mobilité durable et apaisée à l'appui d'une offre en itinéraires de circulations douces entre les zones habitées et les pôles d'équipements et de services,

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une illustration graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme est proposée pour chacun de ces principes sous la forme d'une carte thématique et d'une carte de synthèse des orientations du PADD.

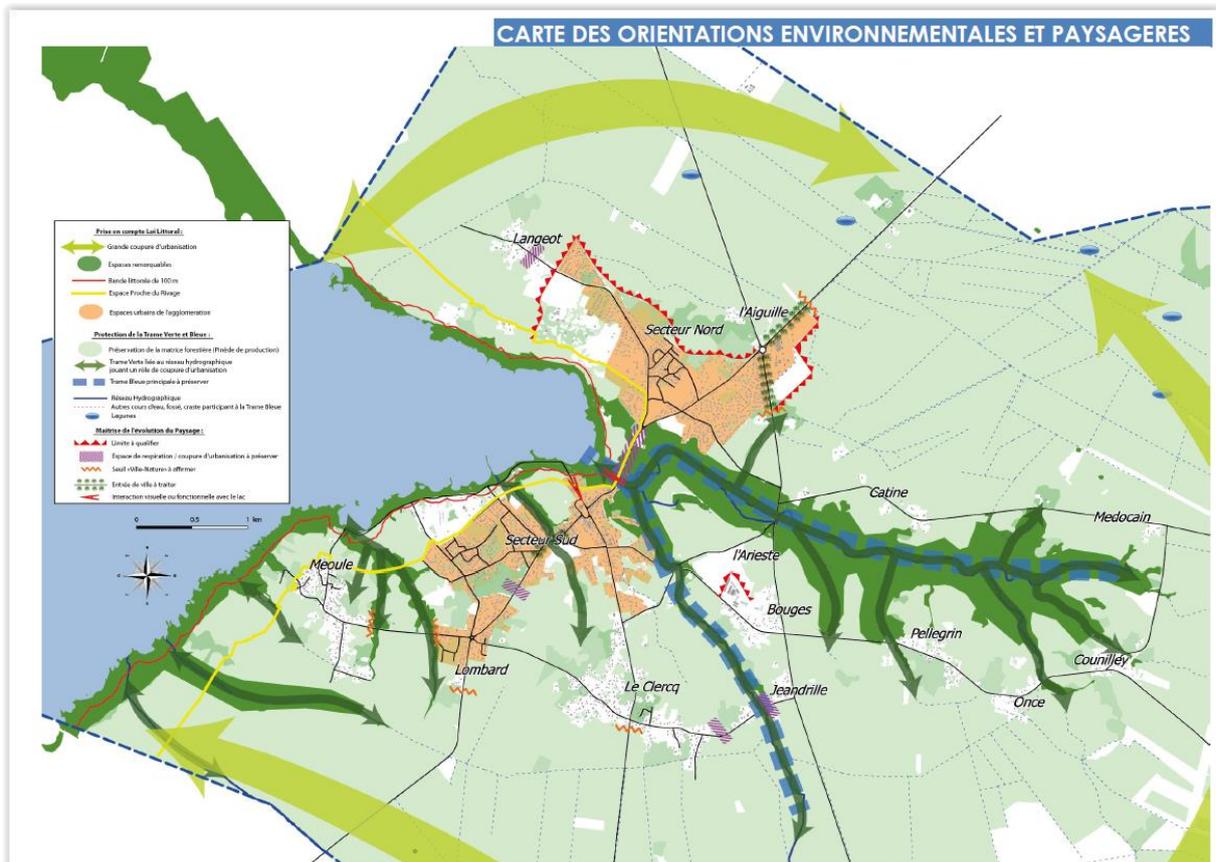
CARTE DES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS



CARTE DES ORIENTATIONS DE FONCTIONNEMENT URBAIN



CARTE DES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERS



Les grands objectifs constituent déjà des enjeux mis en avant dans le cadre du diagnostic et du PADD du SCOT. C'est pourquoi, ce dernier est attentif à leur prise en compte dans le projet de PLU de SANGUINET dernièrement arrêté.

3.4 Enjeux du territoire à l'échelle du SCOT

Le tableau ci-dessous présente les principales orientations du PADD et du Document d'Orientations et d'Objectifs (version V6 du DOO de mars 2018) du SCOT. Ce tableau permet de vérifier à **ce stade de l'élaboration du SCOT** l'état de compatibilité du projet de PLU de SANGUINET avec le SCOT.

Orientations du DOO du SCOT Version V6 de mars 2018	COMPATIBILITE DANS LE PLU DE SANGUINET REMARQUES / COMMENTAIRES
<p>O.1. Structurer le territoire pour accueillir 13000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035</p> <p># P.1. Prioriser le développement dans les centralités urbaines existantes et pôles de proximité, tout en modérant le développement démographique sur Biscarosse et renforçant le développement d'une population permanente à MIMIZAN.</p> <p># P.2. Concevoir un développement urbain facilitant l'évolution des pratiques de déplacement.</p> <p># P.3. Inverser les dynamiques de dilution de l'urbanisation au sein de chacun des EPCI.</p> <p>P3-1 Sur la Communauté de Communes de MIMIZAN au profit d'une plus grande proximité entre emplois, services, commerces et habitants.</p> <p>P3-2 Sur la Communauté de Communes des Grands Lacs en veillant à équilibrer le développement entre la commune de Biscarosse et les autres communes (pôles complémentaires ou de proximité)</p>	<p>Perspectives démographiques à l'échéance 2018/2028 : Après une période de développement démographique soutenu entre 1999 et 2007, au cours de laquelle le TCAM a atteint plus de 5%, la commune est revenue après 2007 à un rythme de 3% dont elle souhaite prolonger la tendance.</p> <p>P1 : la commune de Sanguinet est identifiée en pôle complémentaire dans l'armature du territoire.</p> <p>P2 : Le Règlement d'urbanisme prévoit à l'article AU 3.1.10 que les « voies primaires devront prévoir des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie » et à l'article AU 3.1.15 que « chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre de l'OAP ».</p> <p>Cette disposition est introduite dans les OAP dans le volet « Forme Urbaine ».</p> <p>Les dispositions permettant de relier toutes nouvelles zones AU et permettant ainsi l'évolutions des pratiques de déplacement doux sont introduites dans les OAP.</p>
<p>O.2. Adapter la production des démographique à l'horizon 2035 logements à la croissance</p> <p># P.4. Rééquilibrer progressivement la répartition de la production de logements en faveur, notamment, des centralités urbaines et pôles de proximité Cf tableau</p> <p># P.5. Renforcer l'offre en logements sociaux et atteindre à l'échelle du territoire du SCoT 10% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2035</p> <p># P.6. Créer les conditions d'une plus grande proximité entre emploi, habitat, services</p> <p># P.7 Elaborer un Programme Local de l'Habitat à l'échelle du SCoT en tenant compte des objectifs assignés aux différentes polarités identifiées dans</p>	<p>P4 : 716 logements, soit une production annuelle de 71 logts compatible avec le seuil annuel maximal de 84 logts fixé par le Scot pour la commune de Sanguinet</p> <p>P5 : Le règlement d'urbanisme fixe une affectation minimale de 20% du programme à des logements locatifs sociaux ; cette disposition est compatible avec la disposition P5 du DOO. L'application du taux de 20 % dans les OAP déclinées dans les zones AUh1 : 54 logts sociaux + 1 potentiel de 60 logts sociaux en zones AUh2 (21ha*15logts/ha*20%).</p> <p>P8 : Les OAP introduisent des dispositions à caractère obligatoire destinées à produire des formes urbaines diversifiées (ordre continu à semi-continu...).</p>

<p>l'armature urbaine</p> <p># P.8 Mettre ainsi en place à travers les documents d'urbanisme les conditions d'une offre de logements diversifiée adaptées à chaque territoire (en taille, en statut d'occupation, de l'individuel au collectif, en prix...)</p>	<p>Le PLU devra à terme être compatible avec le PLH</p>
<p>O.3 S'engager dans une stratégie économique volontariste pour permettre la création de 5000 emplois supplémentaires à l'horizon 2035</p> <p># P.9 Promouvoir un développement économique diversifié, adossé aux ressources et potentiels locaux</p> <p># P.10 Consolider l'économie productive et soutenir les filières locales</p> <p># P.11 Optimiser les zones d'activités existantes et envisager la requalification, voire le renouvellement de celles-ci en priorité</p> <p># P.12. Renforcer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques</p> <p># P.13. Dédier les zones d'activités aux activités non compatibles avec l'habitat</p> <p># P.14. Mettre en place un espace de réflexion, de dialogue et d'analyse permettant une stratégie commune de développement économique. Promouvoir un référentiel de zones pour répondre à la diversité des besoins, permettre une meilleure lisibilité de l'offre et renforcer la qualité des zones d'activités économiques.</p>	<p>P9 :2 ZAE sont classées dans le PLU : 1/ à l'Aiguille, en USae et AUae pour extension 2/ au lieu-dit l'Arieste en Nae (évolutive pour une vocation liée au nautisme) Ces deux zones sont identifiées dans l'annexe 1-2 des ZAE à renforcer, requalifier, ou densifier ; le PLU est à ce titre compatible avec la P9 du Scot du Born.</p> <p>P10 : aucune disposition du PLU ne contrevient à la P10.</p> <p>P11 : le PLU optimise les 2 ZAE présentes, à l'exclusion de tout autre nouvelle zone ;</p> <p>P12 : une OAP sur la zone AUae de l'aiguille répond à cet enjeu ;</p> <p>P13 : afin de renforcer et dynamiser le tissu commercial de services au coeur du bourg, le PLU n'autorise les commerces que dans les zones UCa et UCac, ceci dans le souci de pallier tout émiettement de la trame commerciale en dehors du périmètre de centralité et notamment le long des axes routiers.</p> <p>Aucune prescription réglementaire en lien avec les surfaces de ventes concernant les commerces dans le PLU.</p> <p>Une précision dans le règlement pourrait y être apportée.</p>
<p>O.4 Soutenir l'économie agricole et sylvicole</p> <p># P.15. Préserver les terres agricoles et forestières en mobilisant les outils règlementaires</p> <p># P.16. Protéger les terres irriguées et drainées</p>	<p>Faible enjeu agricole sur la commune</p> <p>Le diagnostic agricole et forestier semble complet au regard des attendus du SCOT.</p> <p>P15 : les espaces forestiers majoritaires sur Sanguinet font l'objet d'un classement N dans lequel les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées ; il en est de même pour les terres défrichées qui font l'objet d'une mise en valeur agricole.</p> <p>P16 : l'annexe 1-3 identifie des terres irriguées au nord et au sud de la commune, classées en zone A dans le PLU ;</p>
<p>O.5 Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité</p> <p># P.17. Spécialiser le développement touristique du Born et renforcer les complémentarités entre littoral et rétro-littoral</p> <p># P.18. S'engager dans un aménagement touristique plus durable et compatible avec la valorisation du capital-nature du Born : favoriser la mutation d'une partie des campings (intégrés aux espaces urbains)</p>	<p>P17 : sans objet direct sur le PLU de SANGUINET ;</p> <p>P18 : aucune disposition de cet ordre n'est prévue dans le PLU ;</p> <p>Les extensions possibles de camping ont été supprimées ;</p> <p>Une aire de camping-car a été créée afin d'encadrer au mieux les stationnements du bord du lac.</p>

<p># P.19. Structurer une offre adaptée aux séjours courts : faciliter l'accès aux sites touristiques et à l'hébergement pour les séjours courts (complémentarité SNCF, vélo/TC)</p> <p># P.20. Encadrer le développement touristique des communes littorales</p>	<p>P19 : sans objet direct sur le PLU de Sanguinet ;</p> <p>P20 : le PLU ne prévoit aucune extension ni création de nouveau camping ;</p>
<p>0.6 Organiser le développement commercial et artisanal</p> <p># P.21. Recentrer l'urbanisation commerciale sur les centres-villes de Biscarrosse et Mimizan les principaux sites commerciaux périphériques identifiés et les pôles complémentaires de Sanguinet et Parentis en Born</p> <p># P.22. Proposer des zones préférentielles d'implantation, en lien avec la surface de vente des commerces</p> <p># P.23. Imposer un développement qualitatif des sites d'accueil d'activités artisanales et commerciales</p>	<p>P 21 : le PLU prévoit le confortement de l'offre commerciale de proximité et de détail sur le périmètre de centralité (cœur de village/zones UCa et UCac qui accueille l'Intermarché) à l'exclusion des zones pavillonnaires UCp afin d'y limiter l'émiettement de la trame commerciale ;</p> <p>les OAP mette en œuvre un maillage de circulations douces entre les zones AU et le cœur commercial du village ;</p> <p>P22 :</p> <p>Afin de pallier tout phénomène de polarisation de la trame commerciale de proximité et de détail vers la zone de l'aiguille, qui pourrait créer une concurrence au renforcement du cœur commercial du bourg, le règlement interdit en USae les surfaces commerciales de +50 m² à vocation de commerce de détail, restauration et de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;</p> <p>Aucune prescription réglementaire en lien avec les surfaces de ventes concernant les commerces dans le PLU.</p> <p>Une précision dans le règlement pourrait y être apportée.</p> <p>P23 : la zone AUae fait l'objet d'une OAP à même d'assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère ;</p>
<p>0.7 Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035</p> <p># P.24. Fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes répondant aux objectifs quantitatifs (logements/emplois) cf tableau DOO</p> <p>Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :</p> <p>HABITAT</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35% de consommation foncière par rapport à la décennie passée - Produire 600 logements (RP et RS sur une surface annuelle moyenne annuelle limitée à 42 ha <p>Une moyenne de 14 logts/ha</p> <p>Déclinaison sur SANGUINET : Surface urbanisée maximale à l'horizon 2028 : environ 15 hectares maximum avec un densité de 12 logements hectares</p> <p>ECONOMIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6.5 ha par an supplémentaire à l'échelle du SCOT soit 130 ha en 20 ans. 	<p>P24 : le règlement d'urbanisme des zones AU décline à l'article 1.2.5 une densité variable de 18, 19 à 28 logts/ha comme condition de recevabilité des opérations d'aménagement, soit une valeur compatible avec les attendus de la P24.</p> <p>Consommation foncière espaces NAF : 2008-2017 : 54,6 Ha Objectif PLU : 35,4 Ha Soit une diminution de la consommation de – 35 % compatible avec le SCOT</p>

<p># P.25. Fixer des densités minimales pour les nouvelles opérations de logements au sein des tissus urbains et en extension de l'urbanisation, adaptées au contexte de chaque commune</p> <p># P.26. Evaluer à travers les documents d'urbanisme locaux le potentiel de densification et mutation des espaces urbanisés et mobiliser en priorité ce potentiel de renouvellement urbain avant de penser le développement en extension de l'urbanisation</p> <p># P.27. Proscrire le mitage et éviter le développement d'une urbanisation linéaire cf. STECAL</p> <p># P.28. Maintenir le rôle régulateur des coupures naturelles/agricoles aux abords des zones urbaines</p>	<p>P25 : les OAP fixent des objectifs de densité variables en fonction des zones (ex : zone de centralité AUh1 Lillot 27 logts/ha, 18 et 19 logts /ha en zone AUh1 de l'Usine et de Broustaricq).</p> <p>P26 : la capacité d'accueil du PLU destinée à répondre aux besoins fonciers mobilise pour 40% des espaces interstitiels de l'urbanisation constituée (zones U) contre 60 % de zones AU, sachant que 3 d'entre elles (L'usine, Louse et Perguette) s'inscrivent en dents-de-scie de l'urbanisation.</p> <p>P27 : la révision du PLU conduit à reclasser en zone N inconstructible pour de nouveaux logts tous les hameaux satellites du bourg, à l'exception des 2 plus importants quartiers de + d'une centaine de logts, Meoule et Le clercq, dans lesquels seule la densification des dents-de-scie est admise à l'exclusion de toute extension de leur enveloppe urbaine. (LOI LITTORAL)</p> <p>P28 : le PLU ménage entre les espaces bâtis des espaces de « respiration » à caractère naturel, à même de remplir cette fonction.</p> <p>Le DOO du SCOT ne prévoit pas, pour l'heure, de traduction de la consommation d'espace NAF concernant les activités économiques. Le PADD du SCOT évoque une création de zone d'activité limitée à 6.5 hectares par an sur l'ensemble des 2 EPCI.</p>
<p>O.8 Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif »</p> <p># P.29. S'engager dans la mise en œuvre d'une charte urbaine, architecturale et paysagère à l'échelle du SCoT du Born, afin d'accompagner l'évolution des formes urbaines</p> <p># P.30. Le réinvestissement des bourgs est à privilégier aux extensions urbaines diffuses : il s'accompagne d'un aménagement d'espaces publics et d'espaces verts à rôle fédérateur</p> <p># P.31. Les extensions urbaines doivent s'inscrire en continuité de l'existant et à proximité des centralités. Le lien « d'accroche », « d'ancrage » ou encore « de greffe » doit se traduire dans le plan de composition des zones à urbaniser.</p> <p># P.32. Les extensions des quartiers de type « arial » doivent à la fois répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace et de réinterprétation d'un motif identitaire du Born.</p> <p># P.33. Les quartiers de type « arial » peuvent être identifiés comme des éléments de patrimoine à préserver</p> <p># P.34. Les motifs et éléments identitaires de composition des paysages du Born doivent être préservés et valorisés. Les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à identifier ces éléments de patrimoine (qu'ils présentent un intérêt esthétique, historique, emblématique, culturel, etc.), a minima sur la base des indications suivantes et intégreront notamment des choix règlementaires adaptés pour</p>	<p>P29 : sans objet direct sur le PLU de Sanguinet ;</p> <p>P30 : le projet urbain de la commune de Sanguinet s'appuie pleinement sur le principe de requalification et redynamisation du cœur de bourg, qui s'est traduit en 2017 par une opération de renouvellement urbain (logements +espace public) sur un ancien parking à côté des écoles. Le projet de PLU prolonge cette démarche sur les espaces centraux du bourg notamment.</p> <p>P31 : les extensions urbaines se situent en continuité de l'agglomération au titre de la loi Littoral.</p> <p>P32 : le PLU ne prévoit aucune extension de ce type de quartier, au regard des contraintes de la loi Littoral ; néanmoins, les ariales sont classés en secteur Na et assorti d'un règlement d'urbanisme à même de préserver leur identité bâtie et paysagère.</p> <p>P33 : les ariales sont classés en secteur Na assorti d'un règlement d'urbanisme à même de préserver leur identité bâtie et paysagère.</p> <p>P34 : Le PLU protège la trame bâtie identitaire communale.</p>

<p>faciliter leur remise en état, leur mise en valeur, leur protection, leur accessibilité éventuelle au public etc.</p> <p># P.35. Les panoramas et scénographies notables à minima repérés sur la cartographie du SCoT doivent être valorisés dans les documents d'urbanisme locaux qui peuvent prévoir, en complément, des inventaires plus précis et plus complets de vues à préserver localement.</p> <p># P.36. Les documents d'urbanisme locaux doivent démontrer la prise en compte du patrimoine local dans leur traduction règlementaire (principes paysagers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, choix règlementaires et choix de zonage), sur la base d'un inventaire patrimonial et d'un diagnostic paysager préalables. Il pourra être intéressant de recourir aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer cette préservation et argumenter les choix à partir d'un diagnostic paysager et environnemental fin.</p>	<p>P35 : le PADD identifie des points de vue identitaires notamment vers le lac, reportés sur le schéma en p6.</p> <p>P36 : le RP (paragraphe II-7) comporte un diagnostic paysager, un inventaire du patrimoine bâti qui fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 sur le plan de zonage et dans le RU).</p> <p>NB : les bâtiments d'intérêt architectural ont été repérés et bénéficient d'un classement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</p>
<p>0.9 Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement, rendant le territoire plus attractif</p> <p># P.37. Garantir l'articulation entre l'armature urbaine et les politiques de mobilité et organiser les conditions de la mobilité alternative à la voiture « en solo ». Développer les liaisons douces (piétons/cycles) vers les centres d'intérêts à toutes les échelles et prévoir un stationnement sécurisé des vélos</p> <p># P.38. Mettre en place une politique globale de mobilité et organiser une gouvernance partagée</p> <p># P.39. Organiser le déploiement des transports collectifs en desservant prioritairement les centralités et pôles de proximité tout en renforçant l'offre sur l'ensemble du territoire</p> <p># P.40. Développer l'intermodalité et la complémentarité des offres de manière adaptée aux besoins du territoire</p> <p># P.41. Promouvoir le développement de l'outil « plan de déplacements d'entreprises », d'administrations ou établissements publics, ou de zones.</p> <p># P.42. Mettre en place une desserte routière structurante et hiérarchisée</p>	<p>P37 : le PADD décline un schéma des circulations douces, dont la mise en œuvre est déjà très aboutie, qui est repris dans les OAP. Un article du RU des zones AU prévoit la création de locaux destinés au stationnement des vélos.</p> <p>P38 à P41 : sans objet direct sur le PLU de Sanguinet ;</p> <p>Le PADD décline un schéma des circulations douces, dont la mise en œuvre est reprise dans les OAP.</p> <p>Les extensions urbaines à vocation d'habitat sont à localiser en continuité immédiate du bourg. Elles devront participer à améliorer le maillage des voies existantes et des liaisons douces (personnes à mobilité réduite, piétons, deux-roues).</p> <p>Chaque OAP des secteurs à aménager prévoit le raccordement à l'existant par des liaisons douces.</p> <p>P42 : le PLU prévoit 1 ER pour création d'une voie de liaison inter-quartier entre la route de la Lucate et la RD 652 (route de Biscarrosse).</p>
<p>0.10 Renforcer l'offre en équipements et rendre les équipements mutualisés accessibles à tous</p> <p># P.43. Programmer les zones à urbaniser afin d'assurer un accueil progressif de la population, en adéquation avec l'ensemble des équipements publics et services nécessaires à cet accueil démographique</p>	<p>Le bilan sur les équipements dans le diagnostic démontre la cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics. La commune de SANGUINET présente une trame suffisamment dimensionnée pour l'accueil de population défini par le PLU.</p>
<p>0.11 Traduire les dispositions de la Loi Littoral</p> <p># P.44. Réaliser les extensions de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement</p>	<p>P44 : le PLU définit le contour de l'agglomération de Sanguinet sur la base d'une analyse des critères de morphologie urbaine et de vie sociale ; les espaces de développement du PLU (zones AU) se situent en continuité de l'agglomération ainsi définie.</p> <p>Le PLU identifie deux quartiers répondant aux critères « d'espace urbanisé », Méoule et Le</p>

<p># P.45. Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage</p> <p># P.46. Encadrer le développement des installations de loisirs et de tourisme</p> <p># P.47. Préserver la « bande littorale »</p> <p># P.48. Protéger les espaces naturels remarquables</p> <p># P.49. Préserver les espaces boisés significatifs</p> <p># P.50. Ménager des coupures d'urbanisation</p> <p># P.51. Accompagner la mise en œuvre des Plans Plages</p>	<p>Clercq, que le PLU classe en zone UH dans laquelle les dent-creuses sont constructibles.</p> <p>P45 : le PLU délimite les EPR sur le zonage, sur la base d'une analyse spatiale et contextuelle développée dans le RP. Le RU définit des règles de densité modérée dans les zones urbaines comprises dans les EPR.</p> <p>P46 : le PLU ne prévoit aucun camping dans la bande littorale ni aucune extension de camping existant.</p> <p>P47 : La bande littorale tracée sur le zonage s'appuie sur le croisement des données suivantes : 1/ La cote NGF de 21,10 m retenue par la Commission Locale de l'Eau du 21/02/2015 du SAGE « Zones humides des BV des étangs littoraux Born et Buch, comme niveau des plus hautes eaux de l'étang ; 2/ Le relevé de géomètre réalisé en 2017 pour le compte de la commune de Sanguinet ;</p> <p>La bande littorale tracée sur le zonage s'étend majoritairement sur des espaces considérés comme « non urbanisés » au regard de leur caractéristiques physique (nombre limité de constructions, présentes en faible densité).</p> <p>P48 : les espaces remarquables répondent à la liste des espaces cités dans la P48, et sont classés en secteur NLi inconstructible.</p> <p>P49 : les boisements significatifs s'appuient sur 1 critère biologique (habitats forestiers d'Intérêt Communautaire, et habitats forestiers humides des zones humides du SAGE) et paysager (maintien d'un écriin boisé au rivage lacustre) ; ils sont conformes à l'annexe 1.10).</p> <p>P50 : Le PLU prévoit 2 types de coupure en conformité avec l'annexe 1.11 :</p> <p>1/ des coupures d'urbanisation majeures au nord vis-à-vis des territoires de La Teste et Le Teich, à l'Est vis-à-vis des territoires de Lugos et au sud vis-à-vis de la commune de Biscarrosse ; la traduction réglementaire de ce principe décline un classement en zone N inconstructible ;</p> <p>2/ des coupures d'urbanisation secondaires assurées par la trame verte le long du réseau hydrographique ; la traduction réglementaire de ce principe décline un classement en secteur NLi inconstructible.</p> <p>P51 : Aucune disposition du PLU n'est de nature à mettre en difficulté la mise en œuvre du Plan Plage.</p>
---	--

<p>0.12 Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité</p> <p># P.52. Les réservoirs de biodiversité sont des milieux d'une grande richesse qu'il convient de protéger strictement.</p> <p># P.53. Le massif de conifères et les milieux associés composent un système écologique fonctionnel et dont le caractère peu fragmenté doit être préservé. Pour ce faire, au sein de ce massif représenté sur la cartographie de la Trame Verte et Bleue, s'appliquent les dispositions suivantes</p> <p># P.54. Les parties naturelles ou boisées des airiaux non dénaturées et les plus spécifiques doivent être identifiées dans les documents d'urbanisme et protégées dans les pièces réglementaires au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du CU (loi paysage) ou bien selon un classement en EBC en fonction des justifications apportées.</p> <p># P.55. Les « milieux naturels d'importance écologique aux abords de zones urbanisées » présentent un potentiel écologique fort qu'il convient de vérifier avant tout projet d'extension de l'urbanisation. Ainsi, ces secteurs doivent être attentivement analysés dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme locaux.</p> <p># P.56. Au sein des espaces qualifiés de « milieu naturel ordinaire mais support de continuités », les extensions de l'urbanisation sont autorisées sous réserve :</p> <p># P.57. Tout projet d'urbanisation nouvelle s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Il ne doit pas conduire à la création d'un continuum urbain entre deux hameaux ou deux villages</p> <p># P.58. Protéger les éléments constitutifs de la Trame Bleue</p>	<p>P52 : le réservoir de biodiversité au titre du SDAGE (lac de Cazaux-Sanguinet), le site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière dune du Pays de Born » et les ZHE du SAGE sont classés en secteur NLi.</p> <p>P53 : le massif de conifères est classé en zone N au sein de laquelle les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées, les peuplements de feuillus d'accompagnement du réseau hydrographique est classé en secteur NLi.</p> <p>P54 : les airiaux les plus remarquables sont classés en secteur Na et leurs parties boisées sont protégées par la loi Paysage.</p> <p>P55 : un inventaire écologique a été conduit dans le cadre des études préliminaires et permet de s'assurer que les zones AU retenues dans le PLU ne comportent aucun HIC ; les enjeux de continuité écologique y sont par ailleurs gérés par un classement Ntvb ou loi paysage.</p> <p>P56 : les enjeux de continuité écologique présents sur les zones AU font l'objet d'un classement Ntvb et d'une disposition au titre d'une « bande paysagère » à maintenir naturelle inconstructible (article AU1.2.5).</p> <p>P57 : les zones AU s'inscrivent toutes au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ; aucune zone constructible n'est désormais possible en dehors de celle-ci.</p> <p>P58 : les éléments constitutifs de la TVB telle que définie dans la partie II-3-3 La TVB, sont protégés par un classement en zone N, Ntvb, NLi.</p> <p>Le règlement d'urbanisme des zones UC, AU et N imposent à l'article 2.2.4 ou 2.2.5, un recul de 5 m des constructions vis-à-vis des ruisseaux lorsque ceux-ci sont constitutifs d'une limite séparative.</p>
<p>0.13 Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions</p> <p># P.59. Encadrer les aménagements dans les secteurs naturels, afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature</p>	<p>P59 : Le PLU ne prévoit aucun aménagement de cet ordre, hormis les deux secteurs Nsl qui n'autorise qu'une très faible emprise au sol de possibles constructions.</p> <p>Le règlement précise les conditions d'aménagement dans l'ensemble des secteurs naturels.</p>
<p>0.14 Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets)</p> <p># P.60. Mettre en adéquation le développement urbain futur et la gestion de l'assainissement</p>	<p>P60 : toutes les zones de développement urbain se situent au sein des parties agglomérées comprises dans le zonage d'assainissement collectif en cours de révision parallèlement au PLU ; le PLU ne prévoit aucune zone constructible en dehors de ce périmètre, et par conséquent susceptibles de relever d'un assainissement non collectif.</p>

<p># P.61. Mieux gérer les eaux pluviales</p> <p># P.62. Le SCoT impose d'engager la réalisation de schémas d'assainissement intégrant un volet pluvial, à l'échelle intercommunale, afin de diagnostiquer les problématiques existantes, et d'identifier les solutions à mettre en oeuvre pour lutter d'une part contre les inondations récurrentes lors de fortes pluies et pour protéger d'autre part les milieux aquatiques et la ressource en eau des pollutions urbaines.</p> <p># P.63. Garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue</p>	<p>P61 : Le PLU prévoit en zones U et AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un pourcentage d'espace de pleine terre variable de 20 à 40 % en fonction de la surface parcellaire ; - Une infiltration à la parcelle ou le recours à des techniques de rétention sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha ; - Des ouvrages de régulation obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, ...) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...). <p>P62 : la révision du SDA de la commune est engagée, parallèlement à la révision du PLU.</p> <p>P63 : les capacités d'alimentation en eau potable qui desservent la commune sont dimensionnées pour une population de 10 000 habitants, soit en adéquation avec le projet communal.</p>
<p>0.15 Accompagner le Born dans la transition énergétique</p> <p># P.64. Se diriger vers des performances énergétiques accrues</p> <p># P.65. Encourager les actions en faveur des économies d'énergie</p> <p># P.66. Accompagner la production d'énergies renouvelables de manière à répondre aux besoins croissants des populations et des entreprises sans générer d'impact trop fort sur les paysages</p>	<p>P64 : les OAP déclinent des principes bioclimatiques dans le cadre de l'aménagement des zones UC et AU, portées en dispositions indicatives.</p> <p>P65 : aucune disposition du règlement d'urbanisme ne remet en cause la faisabilité d'une amélioration de l'isolation des bâtiments.</p> <p>P66 : Les constructions et installations permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère déclinées à l'article 2.5.3.</p> <p>L'échelle de « commune rurale » n'étant pas concernée par des opérations de très grande densité urbaine de 40 logts/ha, le règlement d'urbanisme ne prévoit aucune disposition relative à l'étude d'un réseau de chaleur alimenté par énergie renouvelable.</p> <p>Le règlement de la zone A permet la mise en œuvre de filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture</p>
<p>0.16 Pérenniser le développement du Born face aux risques</p> <p># P.67. Prendre en compte les risques naturels dans le développement urbain</p> <p># P.68. Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques</p>	<p>P67 : Le PLU prévoit des dispositions dans les OAP et le RU en vue de la prise en compte du risque incendie (bande de défense incendie de 6 à 12 m en fonction de la zone U ou AU).</p> <p>Le risque remontée de nappe est pris en compte par le recours à des dispositifs de gestion pluviale dans les zones AU et le maintien dans les zones U d'espaces naturels non bâtis en vue d'assurer une régulation hydraulique.</p> <p>P68 : le risque « déversement accidentel » est pris en compte par l'équipement des voiries de dispositifs de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...). ;</p> <p>En zones UC et AU, seules les ICPE relevant d'un service de proximité sont admises, celles relevant d'un caractère industriel sont admises en zones économiques (USae et AUae).</p> <p>Les zones destinées à l'activité industrielle et susceptibles d'accueillir des ICPE présentant un risque pour l'environnement et l'habitat, sont</p>

Le Syndicat Mixte SCOT du BORN attire toutefois l'attention de la commune de SANGUINET sur les points suivants :

- la nécessité de préciser davantage, dans le règlement, les possibilités d'implantations commerciales au regard des surfaces de ventes autorisés (cf. P21 et P22)
- la nécessité de mettre en œuvre, une véritable politique foncière, au travers notamment la mise en place d'outils spécifiques (droit de préemption, taxes d'urbanisme, appel au portage de l'EPFL, autres...).

ANNEXES

ANNEXE 1 : PROJET DE DELIBERATION DU SYNDICAT MIXTE : AVIS DU SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN SUR LE PROJET DE PLU

ANNEXE 1 : PROJET DE DELIBERATION DU SYNDICAT MIXTE : AVIS DU SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN SUR LE PROJET DE PLU

SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN
SEANCE DU (à compléter)..... A(à compléter).....

EN APPLICATION DE LA DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL DU (à compléter)..... ET SUR CONVOCATION DU (à compléter).....

Nombre de Conseillers :
En exercice : (à compléter).....
Présents : (à compléter).....
Absents représentés : (à compléter).....
Absents excusés : (à compléter).....

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL
SEANCE DU (à compléter)..... ..

Présents : (à compléter).....
Absents représentés : (à compléter).....
Absents excusés : (à compléter).....
Secrétaire de séance : (à compléter).....

Il est précisé que (à compléter).....étant intéressé à l'affaire citée en objet comme élu de la commune de SANGUINET, a quitté la salle du Comité Syndical à l'évocation de ce point à l'ordre du jour.

OBJET : avis du Syndicat Mixte SCOT du BORN au titre des articles L.132-7 à L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (révision générale du Plan Local d'Urbanisme) de la commune de SANGUINET.

Rapporteur : (à compléter).....

Monsieur le rapporteur invite le Comité Syndical à se prononcer sur ce dossier.

LE COMITE SYNDICAL

Après avoir entendu cet exposé

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles L.132-7 à L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du 20 novembre 2012 prescrivant l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale sur l'ensemble du territoire du Syndicat Mixte SCOT du BORN, et son état d'avancement à ce jour (écriture du Document d'Orientations et d'Objectifs) ;

VU la version débattue du PADD du 21 janvier 2016 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de SANGUINET en date 9 juillet 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (révision générale du Plan Local d'Urbanisme) ;

VU la délibération du conseil municipal de SANGUINET en date du 25 juin 2018 arrêtant le PLU ;

VU le courrier de la commune de SANGUINET du 28 JUIN 2018, reçu le 4 JUILLET 2018 sollicitant le Syndicat Mixte SCOT du BORN pour un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal de SANGUINET en date du 25 juin 2018 ;

VU l'exposé quant au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de SANGUINET du rapporteur placé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que conformément au Code de l'Urbanisme une fois le PLU arrêté, celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, et notamment le Syndicat Mixte en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Etant rappelé que le Syndicat Mixte en charge du SCOT donne un avis dans les limites de ses compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, cet avis est réputé favorable.

DECIDE

ARTICLE 1 : d'approuver les remarques proposées par le rapporteur portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de SANGUINET annexées à la présente délibération ;

ARTICLE 2 :

CHOIX DU SYNDICAT MIXTE

- de donner un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme de la commune de SANGUINET (avec recommandations le cas échéant)
- de donner un avis favorable avec réserves :
_A COMPLETER
- de donner un avis défavorable pour les raisons suivantes : A COMPLETER

tel qu'arrêté par délibération du Conseil Municipal de SANGUINET du **A COMPLETER**;

ARTILCE 3 : de charger Madame la Présidente du Syndicat Mixte SCOT du BORN de transmettre copie de la présente délibération à Monsieur le Maire de la commune de SANGUINET.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Pau à compter de sa publication et de sa notification au représentant de l'Etat dans le département.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

A(**à compléter**)....., le (**à compléter**).....

**La Présidente,
Virginie PELTIER**