

Personnes publiques associées	Avis reçu par la commune	Observations
Préfecture des Landes 24 rue Victor Hugo 40021 MONT-DE-MARSAN	OUI	Avis avec observations
Conseil Régional Nouvelle Aquitaine 14 rue François de Sourdis 33000 Bordeaux	NON	
Conseil Départemental des Landes Hôtel du Département 23 rue Victor Hugo 40025 Mont-de-Marsan cedex	OUI	Avis sans observation
Trans-Landes ZA La Carrère 49 route de la Cantère 40990 St Vincent de Tyrosse	NON	
Communauté de Communes des Grands Lacs 18 rue Jules Ferry 40160 Parentis-en-Born	NON	
Chambre du Commerce et de l'Industrie Hôtel Consulaire 293 avenue du Maréchal Foch BP137 40003 Mont-de-Marsan Cedex	NON	
Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Landes 41 avenue Henri Farbos 40000 Mont-de-Marsan	NON	
Chambre d'Agriculture des Landes Cité Galliane 55 rue Cronstadt 40005 Mont-de-Marsan	OUI	Avis sans observation
Comité Régional de la Conchyliculture Arcachon Aquitaine 15 rue de la Barbotière 33470 Gujan Mestras	NON	
Mairie de La Teste de Buch 1, esplanade Edmond Doré 33260 La teste de Buch	NON	
Mairie de Parentis en Born Avenue du Maréchal Foch BP 42 40161 Parentis en Born	NON	
Mairie de Biscarrosse 149 avenue du 14 Juillet BP 40101 40601 Biscarrosse cedex	OUI	Avis sans observation
Mairie de Mios 11 place du 11 novembre 33380 Mios	NON	

Syndicat Mixte du Scot du Born 136 rue Jules Ferry 40160 Parentis-en-Born	OUI	Avis avec observations
SYBARVAL 46 avenue des Colonies 33510 Andernos-les-Bains	OUI	Avis sans observation
Centre Régionale de la Propriété Forestière 6 parvis des Chartrons 33075 Bordeaux	OUI	Avis avec observations
Mairie de Lugos 2 rue de la Mairie 33830 Lugos	NON	
Mairie de Salles 4 place de la Mairie 33770 Salles	NON	
Mairie de Gujan Mestras 1 place Charles de Gaulle 33470 Gujan Mestras	NON	
Mairie de Ychoux Rue Felix Arnaudin 40160 Ychoux	NON	

Bureau de la planification de l'urbanisme

Mont-de-Marsan, le **26 OCT. 2023**

Bureau de la planification de l'urbanisme
Affaire suivie par : Sébastien GARRIDO
Chargé d'études
Tél : 05 58 51 31 52
Mél : ddtm-sar@landes.gouv.fr

Monsieur le maire,

Par courrier du 19 septembre 2023, vous avez notifié à mon service le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sanguinet afin de délimiter les secteurs déjà urbanisés (SDU) sur le territoire communal.

Vous trouverez ci-après les observations soulevées par mon service après analyse de votre dossier.

En application des articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme (CU), la procédure de modification avec enquête publique d'un PLU peut effectivement être mobilisée.

Conformément aux dispositions des articles L.121-3 et L.121-8 du code de l'urbanisme, les secteurs déjà urbanisés (SDU) délimités par le projet de modification sont bien situés dans les zones identifiées par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Born et répondent bien aux critères définis par ce dernier.

En ce qui concerne la note de présentation :

- L'article L.121-8 du CU n'est pas cité alors que c'est sur la base de cet article que les modifications sont apportées.

Monsieur Fabien LAINÉ
Maire de SANGUINET
1, Place de la Mairie
40460 Sanguinet

- Il aurait par ailleurs été intéressant que le rapport de présentation fasse apparaître la capacité d'accueil des zones UH (dents creuses et divisions parcellaires) afin notamment d'apprécier la localisation potentielle des futures constructions ;

- Bien qu'identifiés dans le PLU actuellement approuvé, il aurait été opportun de rappeler les caractéristiques urbaines des deux SDU et les prescriptions réglementaires qui en découlent. En effet, les futures autorisations d'urbanisme dans ces SDU ne devront pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti (L.121-8 du CU).

En ce qui concerne le règlement :

Le SCoT du Born a identifié deux SDU potentiels sur le territoire de Sanguinet :

- secteur PIT
- secteur CAM NEOU et LE CLERCQ

A l'appui de jurisprudences alors applicables, la commune de Sanguinet avait délimité ces deux secteurs dans le PLU approuvé le 6 juin 2019. Cette modification va donc essentiellement porter sur un nouveau travail de délimitation de SDU, conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du CU.

Sur le règlement écrit :

Le titre du chapitre 2 ainsi que la définition de la zone Uh qui règlemente les deux secteurs déjà urbanisés (SDU), font référence à la notion de hameau. La loi ELAN du 23 novembre 2018 a supprimé cette dernière au profit de la notion de secteurs déjà urbanisés dont le régime est défini à l'article L. 121-8 alinéas 2 et 3 du code de l'urbanisme. Dans un souci de clarté et afin d'éviter toute confusion de notions, le titre de ce chapitre ainsi que la définition de la zone Uh doivent être revus.

Le nouveau règlement autorise dans son article 1.1.4 les constructions destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation des services publics à l'exclusion de l'hébergement hôtelier. Conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, ces installations ou constructions sont autorisées à conditions de ne pas étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Cette condition de constructibilité doit être rappelée dans votre règlement.

Le règlement du secteur Uh précise les dispositions applicables aux clôtures pour les secteurs déjà urbanisés les soumettant à déclaration de projet. Ceci est en accord avec la réglementation des sites inscrits. Il est à noter que cette réglementation doit s'appliquer sur tous les secteurs au sein du site inscrit de la commune au-delà des SDU.

En annexe à cet avis, est rappelé la réglementation générale applicable aux sites inscrits.

Sur les documents graphiques :

- Sur Méoule (PIT dans le SCOT) :

Il est bien noté que le PLU approuvé en 2019 avait déjà effectué un travail notable de délimitation des zones UH au plus près du bâti. Dans le cadre de cette modification, la collectivité bascule une seule parcelle précédemment en zone UH en zone N.

La question de la délimitation au plus près du bâti existant pourrait néanmoins être posée notamment sur la parcelle 147 où la photo aérienne montre que la parcelle n'est pas bâtie, que la distance entre les constructions est de plus de 80 mètres (cf critères du SCOT) et qu'a priori aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée.

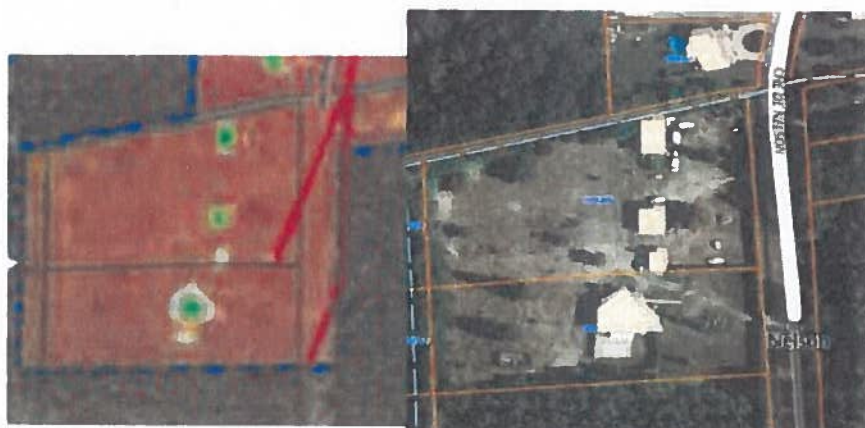
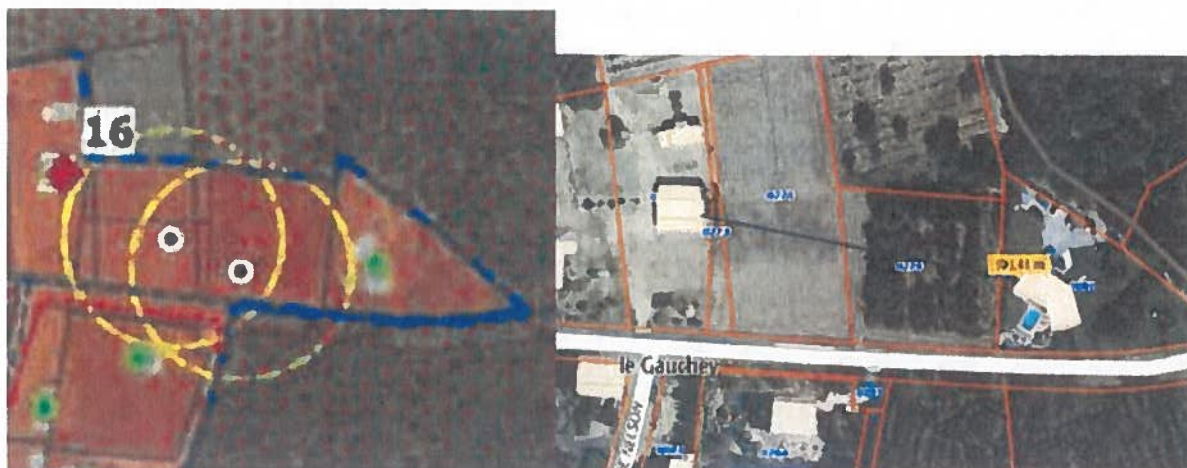


De même sur la parcelle 0021, la délimitation de la zone UH (qui suit le cadastre) pourrait laisser penser qu'une division parcellaire est possible or elle ne peut pas se faire en extension de l'enveloppe bâtie.



- Sur le quartier Clercq Gauchey :

Mêmes remarques pour les parcelles suivantes, les nouvelles constructions ne pourront étendre le périmètre bâti.



En ce qui concerne les risques naturels,

Sur la partie « règlement », et conformément au guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne, le recul des constructions ne devra pas être inférieur à 12 m par rapport à l'aléa fort incendie de forêt.

Ce principe doit être repris dans les articles 1.2 et 2.2 de la zone UH (objet de la modification n°1) ainsi que dans toutes les zones concernées par le risque incendie de forêt.

Ce principe a d'ailleurs été acté avec la collectivité et ses services techniques lors de plusieurs échanges techniques préalables.

Les remarques ci-après concernent la prise en compte des risques naturels dans le PLU et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le risque incendie de forêt :

Comme énoncé ci-avant, le règlement devra être modifié pour l'ensemble des zones concernées par le risque incendie de forêt ou en situation d'interface afin d'intégrer un recul minimum de 12 m des constructions par rapport à l'aléa fort incendie de forêt.

Aussi, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, l'ensemble des articles 1.2 du règlement devront être complétés comme suit : « Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent notamment :

- imposer un recul minimum de 12 m des constructions par rapport à l'interface d'aléa fort ;
- réaliser une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. A cet effet, un minimum de 6 m de large est nécessaire pour la circulation des véhicules incendie. En outre, cette piste doit être :
 - reliée à la voie publique ;
 - libre de tout obstacle entravant la circulation ;
 - ne pas constituer un "cul de sac" pour les véhicules incendie ;
 - être maîtrisée et pérenne ;
 - et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Enfin, conformément à l'article 11 de l'arrêté du 7 juillet 2023 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, il conviendra de rappeler que les distances de recul des constructions par rapport à la zone d'aléa fort sont majorées à :

- 20 m pour les constructions relevant de la destination « industrie » ;
- 30 m pour les ICPE constituant un risque d'incendie ou d'explosion.

Au regard des destinations de constructions autorisées, les zones USae et Auae peuvent être concernées.

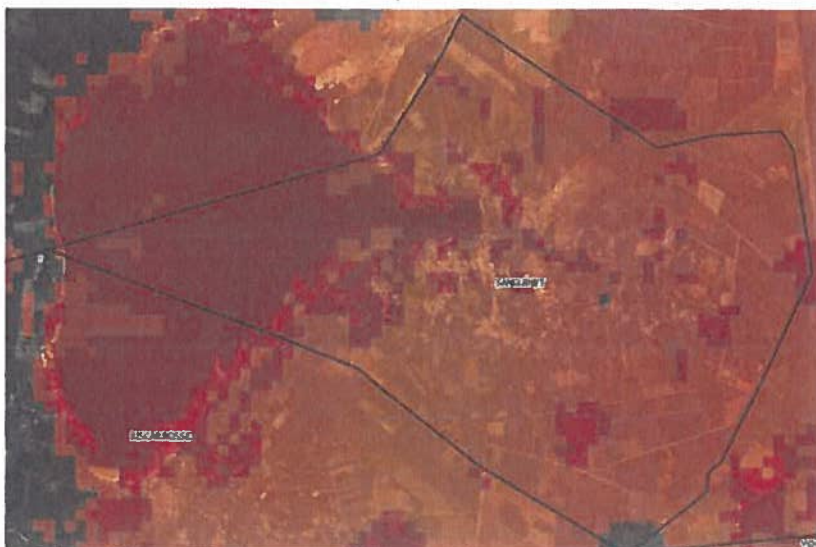
Le risque inondation par remontée de nappe :

Le territoire est concerné par le risque d'inondation de caves par remontée de nappe et par le risque d'inondation par débordement de nappe (cf. aplats orange et rouge sur la carte ci-après).

Le PLU prévoit une prise en compte du risque inondation par débordement de nappe dans les zones UC, UH, US et AU.

Afin d'améliorer la prise en compte du risque, le PLU pourrait :

- élargir la prise en compte de ce risque sur l'ensemble du territoire ;
- interdire les caves ou les sous-sols sur l'ensemble du territoire ;
- imposer des systèmes d'assainissement autonome adaptés ;
- et compléter le document graphique en y ajoutant la donnée BRGM 2018.



Remarque sur les obligations légales de débroussaillage (OLD) :

L'article L.131-16-1 du code forestier prévoit que : « les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé résultant [...] sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés [...] au document d'urbanisme [...] ». »

Un décret à venir définira les modalités de mise en œuvre de cet article.

Dans l'attente de la parution de ce décret, nous vous invitons à annexer à votre PLU la carte des zones exposées au risque d'incendie de forêt et à préciser que les règles relatives aux obligations légales de débroussaillage s'appliquent sur ces zones.

Le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques (GIP ATGeRi) a établi la cartographie de ces zones exposées. Les données sont disponibles sur le site de l'observatoire régional des risques en Nouvelle-Aquitaine (ORRNA : observatoire-risques-nouvelle-aquitaine.fr) ou à l'adresse suivante :

https://www.pigma.org/public/visualiseur/zones_exposees/#.

Cette carte est également disponible sur le site Geoportail au lien suivant :

<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/debroussaillage>

Pour rappel, les règles qui s'appliquent sur ces zones sont les suivantes :

Doivent être débroussaillés :

- la totalité des terrains en zone urbaine* ;
 - en zone non urbaine :
- les terrains dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments ou installations de toute nature, y compris les piscines ;
 - les terrains sur 10 mètres de part et d'autre des chemins privés y donnant accès ;
 - les terrains sur 4 mètres de part et d'autre des voies ouvertes à la circulation publique ;
 - les terrains sur 7 mètres de part et d'autre des voies ferrées.

**ou concernés par des opérations régies par les articles L311-1 (ZAC) 322-2 (AFU) 442-1 (lotissement) du code de l'urbanisme ET les terrains mentionnés aux articles L443-1 à 443-4 (terrains de camping) et 444-1 (aires d'accueil gens du voyage) du code de l'urbanisme figurant dans les 8 b et c/ de l'arrêté préfectoral du 07/07/23*

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

La directrice départementale



Nadine CHEVASSUS

Annexe

Voici un rappel de la réglementation générale applicable au "site inscrit des étangs landais nord" concernant une partie de la commune de Sanguinet :

-L.341-1 du code de l'environnement (CE) : « (...) l'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention. »

-R.341-9 du CE : la déclaration préalable prévue au quatrième alinéa de l'article L. 341-1 est adressée au préfet de département, qui recueille l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet.

Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée, en vertu du code de l'urbanisme, à la délivrance d'un permis de construire ou d'un permis de démolir, la demande de permis tient lieu de la déclaration préalable.

Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée à une déclaration ou une autorisation d'utilisation du sol en application des dispositions réglementaires du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande d'autorisation tient lieu de la déclaration préalable mentionnée au premier alinéa du présent article.

-R.421-12 du CU : doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans un site inscrit en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

-L.581-8 du CE : à l'intérieur des agglomérations, la publicité est interdite dans les sites inscrits. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L.581-14.

-R.111-33 du CU : le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ;

REPUBLIQUE FRANCAISE

SYNDICAT MIXTE DU
SCOT DU BORN



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU SYNDICAT
MIXTE DU SCOT DU BORN**

Séance du 13 octobre 2023

Le treize octobre deux mille vingt-trois, à dix-sept heures trente minutes, le comité syndical, assemblé au centre administratif de Parentis en Born tient séance.

OBJET : Modification n° 1 du PLU de Sanguinet (SDU)

Le comité syndical régulièrement convoqué s'est réuni au centre administratif de Parentis-en-Born.

Présents :

Délégués titulaires ou suppléants votants

Madame	Hélène	LARREZET	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Virginie	PELTIER	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Michel	AUDO	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Loïc	MAGUIRE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Jean-Paul	BERNIER	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Georges	LALUQUE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Jean-Jacques	CAPDEPUY	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Sébastien	NOAILLES	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Gérard	CARRERE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Frédéric	POMAREZ	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Gilles	FERDANI	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Sébastien	DESESSARD	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Bernard	VICHERY	Communauté de communes de Mimizan
Madame	Marie-France	DELEST	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Guy	PONS	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Henri-Jean	THEBAULT	Communauté de communes de Mimizan
Monsieur	Jean	SLOSTOWSKI	Communauté de communes de Mimizan

Absents et excusés :

Monsieur	Dominique	MINIAU	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Philippe	PASCUTTO	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Vincent	VILLENAVE	Communauté de communes des Grands Lacs
Monsieur	Mickaël	CHAUVIN	Communauté de communes des Grands Lacs
Madame	Caroline	MALLO	Communauté de communes des Grands Lacs

Nombre de délégués en exercice : 19

Nombre de délégués présents : 17

Nombre de délégués votants : 16

Nombre de pouvoirs : 0

Le quorum étant atteint, le Comité Syndical du SCOT du BORN peut valablement délibérer.

Modification n° 1 du PLU de Sanguinet (SDU)

Il est précisé que M. NOAILLES Sébastien, étant intéressé par l'affaire citée en objet comme élu, de la commune de SANGUINET, ne participe pas au vote à l'évocation de ce point à l'ordre du jour.

Après avoir entendu cet exposé

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles L132-9 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du 20 février 2020 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale sur l'ensemble du territoire du Syndicat Mixte SCOT du BORN,

VU le courrier de la commune de SANGUINET en date du 15 septembre 2023 sollicitant le Syndicat Mixte du SCOT du BORN pour avis sur la modification n°1 de son PLU ;

VU l'exposé quant au projet de modification n°1 de la commune de SANGUINET du rapporteur, placé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que conformément au Code de l'Urbanisme, la modification n°1 du PLU de SANGUINET est alors soumise pour avis aux personnes publiques associées, et notamment au Syndicat Mixte en charge de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le comité syndical DÉCIDE à l'unanimité :

ARTICLE 1 : de prendre acte des remarques proposées par le rapporteur portant sur le projet de modification n°1 du PLU de SANGUINET annexées à la présente délibération ;

ARTICLE 2 : de donner un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de SANGUINET, sous réserve de revoir la délimitation des secteurs au plus près du bâti existant, et d'en supprimer les terrains ne répondant pas aux critères définis par le SCoT.

ARTICLE 3 : de charger Monsieur le Président de transmettre copie de la présente délibération à Monsieur le Maire de SANGUINET

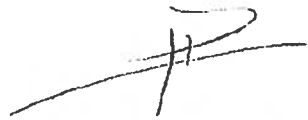
ARTICLE 4 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulibos - 50 Cours Lyautey- 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

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.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
A Parentis en Born, le 13 octobre 2023

Le Président,



Frédéric POMAREZ



Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Syndicat Mixte SCOT du Born
Utilisateur : MENASPA Magalie

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	7_13102023
Objet :	Modification n° 1 du PLU de Sanguinet (SDU)
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-10-13 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1.2 - PLU-modification
Identifiant unique :	040-200032860-20231013-7_13102023-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 040-200032860-20231013-7_13102023-DE-1-1_0.xml	text/xml	910 o
Document principal (Délibération) Nom original : 7_13102023-Modification n° 1 du PLU de Sanguinet (SDU).pdf Nom métier : 99_DE-040-200032860-20231013-7_13102023-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	179 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	23 octobre 2023 à 17h04min25s	Dépôt initial
En attente de transmission	23 octobre 2023 à 17h04min25s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	23 octobre 2023 à 17h04min26s	Transmis au MI
Acquittement reçu	23 octobre 2023 à 17h04min40s	Reçu par le MI le 2023-10-23

ACTES : Accusé de réception de la transmission d'un acte

actes-dgcl-noreply@interieur.gouv.fr <actes-dgcl-noreply@interieur.gouv.fr>

Lun 23/10/2023 17:04

À :s2low@dematerialisation.landespublic.org <s2low@dematerialisation.landespublic.org>;secretariat.general@cdc-grands-lacs.fr <secretariat.general@cdc-grands-lacs.fr>;contact@scotduborn.com <contact@scotduborn.com>;support-tdt@alpi40.fr <support-tdt@alpi40.fr>

📎 2 pièces jointes (3 Ko)

EACT--PREF040-200032860-20231023-21536.xml; 040-200032860-20231013-7_13102023-DE-1-2_21809.xml;



Accusé de réception

Acte reçu par: Préfecture des Landes

Nature transaction: AR de transmission d'acte

Date d'émission de l'accusé de réception: 2023-10-23(GMT+1)

Nombre de pièces jointes: 1

Nom émetteur: SM du scot du born

N° de SIREN: 200032860

Numéro Acte de la collectivité locale: 7_13102023

Objet acte: Modification n° 1 du PLU de Sanguinet (SDU)

Nature de l'acte: Délibérations

Matière: 2.1.2-PLU-modification

Identifiant Acte: 040-200032860-20231013-7_13102023-DE

Rapport d'erreur(s):

Octobre 2023

SYNDICAT MIXTE DU SCoT DU BORN

MODIFICATION N°1 DU PLU DE SANGUINET

ASSOCIATION EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE SUR
LES PROCÉDURES D'URBANISME

EXAMEN TECHNIQUE PRÉALABLE À L'AVIS DU SYNDICAT MIXTE

I. PRÉAMBULE

La présente note constitue une analyse technique permettant de préparer l'avis du Comité Syndical du SCoT du BORN relatif à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SANGUINET conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

II. RAPPELS

AVIS SUR LE PLU	
Fondement réglementaire	Articles L.132-9 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme
Lettre de saisine de la commune	Saisine par courrier reçu le 18 septembre 2023
Délai de réponse	Aucun délai n'est précisé par le Code de l'Urbanisme. La commune souhaite un avis avant le 17 octobre 2023, l'enquête publique étant prévue à partir du 21 octobre 2023. Seule obligation, intégration de l'avis du Syndicat Mixte SCOT du BORN dans le dossier de modification du PLU avant ouverture de l'enquête publique.
Cadre de l'avis	Le Syndicat Mixte du 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 ASSOCIÉE A L'ÉLABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

3.1 Rappels généraux quant à la procédure :

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée par le maire qui établit le projet de modification, et le **notifie au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme** (dont fait partie l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre du SCOT). Cette notification se fait avant **l'ouverture de l'enquête publique, pour qu'il puisse être joint au dossier d'enquête** (application des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme).

Le Syndicat Mixte du SCoT du Born a approuvé le SCoT à l'unanimité par délibération du 20 février 2020. Le SCoT du Born est devenu exécutoire à compter du 15 septembre 2020.

La procédure de modification n°1 du PLU de Sanguinet se doit donc d'être compatible avec les prescriptions du SCoT du Born, étant entendu que la compatibilité est dite « renforcée » pour les dispositions ayant trait à l'application de la loi littoral.

3.2 Les motifs de la modification n°1 du PLU de Sanguinet :

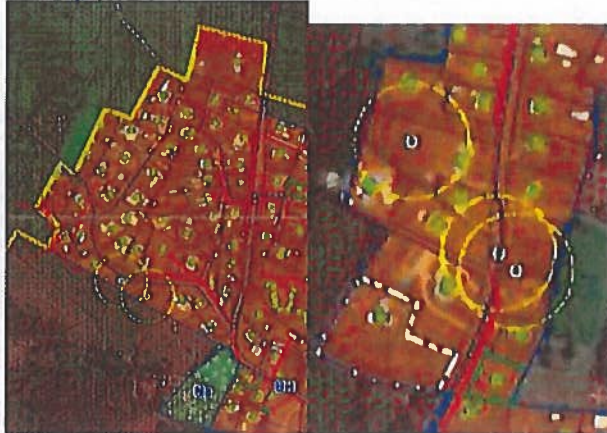
Le PLU de la commune de Sanguinet a été approuvé le 6 juin 2019.

La commune est concernée par l'application des dispositions de la loi littoral.

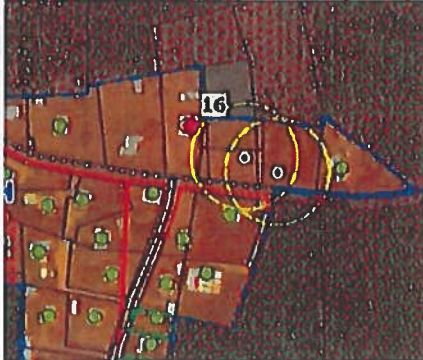
La présente modification n°1 du PLU a été prescrite par arrêté du Maire du 14 septembre 2023 afin de préciser à l'échelle communale les contours des agglomérations et villages, ainsi que le potentiel des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés au SCoT du Born pour une délimitation à l'échelle communale. Le règlement écrit de ces secteurs sera également précisé.

Modifications envisagées	Observations
Délimitation de 2 SDU Identifiés au SCoT, à l'échelle communale pour les quartiers de « Méoule » et « Le Clercq Gauchey »	<p>Les critères cumulatifs permettant de définir les espaces déjà urbanisés sont définis à la prescription #P52 du DOO du SCoT.</p> <p>Ces critères cumulatifs (espace bâti continu, densité minimale attendue en lien avec le nombre de logements existants, la desserte par les réseaux) sont repris dans le rapport de présentation de la modification.</p> <p>Les justifications liées à la prise en compte de ces critères sont apportées mais mériteraient d'être complétées sur certains espaces. En effet, des cercles de 80 m sont matérialisés sur les plans pour indiquer le respect de ce critère de distance entre deux bâtis, or sur certains secteurs on constate que cette distance est dépassée, sans que cela n'entraîne la suppression des parcelles ainsi concernées.</p>

Exemples sur le secteur de Méoule :



Exemple sur Clercq Gauchey en partie Est :



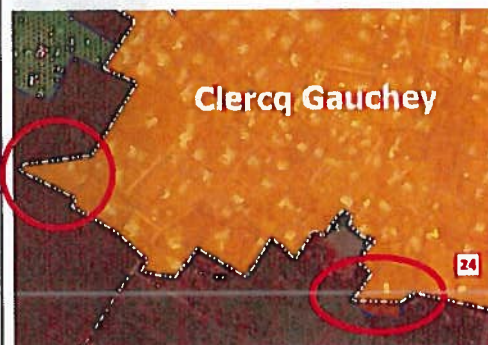
Si deux cercles de 80 m sont utiles pour couvrir l'espace entre deux habitations (matérialisées par les point vert), c'est que la distance entre ces deux habitations est effectivement supérieure à 80 mètres, et que les terrains devraient donc être déclassés du SDU, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il conviendrait de revoir le zonage en supprimant ces secteurs, non concernés par un lotissement ou une division en cours de validité

Il est de plus mentionné que les SDU ont été délimités au plus près du bâti en prenant en compte les occupations du sol des parcelles et les unités foncières. Or réaliser un découpage au plus près du bâti peut nécessiter de couper une parcelle, et donc de ne pas s'attacher à l'unité foncière. Les SDU doivent être délimités sans avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Une parcelle a été redécoupée pour tenir compte d'une délimitation au plus près du bâti, et d'autres parcelles qui ont la même configuration ne l'ont pas été. Il conviendrait d'appliquer ce découpage au plus près du bâti sur d'autres parcelles, afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

Exemple sur Clercq Gauchey Ouest :



Le terrain identifié en extension sur la cartographie du haut est supprimé sur le projet de zonage modifié, alors qu'une situation équivalente à l'Ouest n'est pas réduite dans la proposition de zonage modifié.


Exemple sur Clercq Gauchey Est



Seules les deux bandes en fond de parcelles ont été supprimées dans le cadre de la modification, or les parcelles en front de rue mériteraient d'être redécoupées pour ne pas entraîner d'extension de l'urbanisation.

Une attention doit être portée sur l'ensemble des délimitations des nouveaux secteurs, afin de ne pas entraîner d'extension de l'urbanisation et rester au plus près du bâti existant.

Au sein du hameau de Clercq Gauchey, se trouve un ensemble boisé n'ayant pas fait l'objet d'un cerclage, et qui pose question sur son maintien au sein du SDU.

	<p>Une protection de cet espace ou le déclassement en zone naturelle pourrait s'envisager, ou à défaut il conviendrait de justifier du respect de la distance de 80 mètres entre deux constructions.</p>  <p>Le dossier indique que les ajustements de zonage n'ont entraîné qu'une légère réduction des enveloppes constructibles du PLU opposables, sans qu'un nouveau tableau des surfaces impactées ne soit mentionné. Ce tableau mériterait d'être ajouté et actualisé au vu des secteurs précités.</p> <p>Aucune information n'est fournie sur le potentiel global de nouvelles constructions envisageables sur ces secteurs, ce complément serait pertinent.</p>
<p>Règlement écrit de la zone UH, zone définissant les quartiers</p>	<p>Les espaces « déjà urbanisés » ne peuvent être comblés que par des constructions visant l'amélioration de l'offre de logements et d'hébergements et par l'implantation de services publics.</p> <p>Cette création de règlement écrit est compatible avec les dispositions réglementaires de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, en ayant fait le choix de n'autoriser que les constructions et changements de destinations vers de l'habitation et la sous-destination logement (en excluant volontairement la sous-destination hébergement), la réalisation d'annexes à l'habitation, et de constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p>Le règlement rappelle que la demande d'autorisation d'urbanisme nécessite l'avis conforme de la CDNPS.</p>

3.3 Conclusions :

La délimitation des quartiers en tant que Secteurs Déjà Urbanisés que sont Méoule et Le Clercq Gauchey s'est fait compte tenu des critères définis par le SCoT et à la localisation cartographique qui en a été faite. Il convient toutefois de revoir la délimitation de ces

secteurs sur certaines emprises, afin d'en exclure les terrains dont la distance entre deux habitations est supérieure à 80 mètres, et d'assurer une délimitation des quartiers au plus près du bâti existant.

Une information plus précise sur les espaces restitués à la zone naturelle et le nombre de logements attendus sur les secteurs de SDU aurait été intéressante.

La modification du règlement écrit permet de n'autoriser que les constructions et installations à usage de logement et de services publics, conformément aux destinations autorisées en SDU.

Compte tenu du dossier présenté, le Syndicat Mixte du SCOT du BORN pourrait donner un avis favorable à ce projet, sous réserve de revoir la délimitation des secteurs au plus près du bâti existant, et d'en supprimer les terrains ne répondant pas aux critères définis par le SCOT.



Bordereau d'acquiescement de transaction

Collectivité : Syndicat Mixte SCOT du Born
Utilisateur : MENASPA Magalie

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	9_13102023
Objet :	ANNULE ET REMPLACE L ACTE 8_13102023 - Note avis M1 SANGUINET
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-10-13 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1.2 - PLU-modification
Identifiant unique :	040-200032860-20231013-9_13102023-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 040-200032860-20231013-9_13102023-DE-1-1_0.xml	text/xml	928 o
Document principal (Délibération) Nom original : 9_13102023-Note_avis_M1_Sanguinet-corrigee.pdf Nom métier : 99_DE-040-200032860-20231013-9_13102023-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	391.9 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	23 octobre 2023 à 17h22min05s	Dépôt initial
En attente de transmission	23 octobre 2023 à 17h22min05s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	23 octobre 2023 à 17h22min08s	Transmis au MI
Acquiescement reçu	23 octobre 2023 à 17h22min21s	Reçu par le MI le 2023-10-23

ACTES : Accusé de réception de la transmission d'un acte

actes-dgcl-noreply@interieur.gouv.fr <actes-dgcl-noreply@interieur.gouv.fr>

Lun 23/10/2023 17:22

À :s2low@dematerialisation.landespublic.org <s2low@dematerialisation.landespublic.org>;secretariat.general@cdc-grands-lacs.fr <secretariat.general@cdc-grands-lacs.fr>;contact@scotduborn.com <contact@scotduborn.com>;support-tdt@alpi40.fr <support-tdt@alpi40.fr>

📎 2 pièces jointes (3 Ko)

EACT--PREF040-200032860-20231023-22121.xml; 040-200032860-20231013-9_13102023-DE-1-2_22414.xml;



Accusé de réception

Acte reçu par: Préfecture des Landes

Nature transaction: AR de transmission d'acte

Date d'émission de l'accusé de réception: 2023-10-23(GMT+1)

Nombre de pièces jointes: 1

Nom émetteur: SM du scot du born

N° de SIREN: 200032860

Numéro Acte de la collectivité locale: 9_13102023

Objet acte: ANNULE ET REMPLACE L ACTE 8_13102023 - Note avis M1 SANGUINET

Nature de l'acte: Délibérations

Matière: 2.1.2-PLU-modification

Identifiant Acte: 040-200032860-20231013-9_13102023-DE

Rapport d'erreur(s):

Centre National de la Propriété Forestière
Nouvelle-Aquitaine

001577

Monsieur le Maire
Communes de Sanguinet
Mairie de Sanguinet
1 place de la Mairie
40 460 Sanguinet

V/Réf : 2023/0357/FL/FB/CM
N/Réf : SL/LOD/TMT 09/2023

Objet : Modification n°1 PLU de Sanguinet

Bordeaux, le 26 septembre 2023

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 19 septembre 2023, concernant la procédure de modification n°1 du PLU de Sanguinet, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.

Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur,


Stéphane LATOUR

La Présidente
à

05 OCT. 2023

1217

Monsieur le Maire de Sanguinet
Hôtel de ville
1 Place de la Mairie
40460 SANGUINET

Andernos les Bains, le 20 septembre 2023

Nos réf. : ML/046
Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 15 septembre 2023, reçu le 19 septembre 2023, vous nous avez transmis le projet de modification n°1 du PLU de votre commune, et je vous en remercie.

Après analyse technique, nous n'avons aucune remarque à formuler.

J'émetts donc un avis favorable à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente



Marie LARRUE



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
LANDES

RECU LE

17 OCT. 2023

1267

Monsieur le Maire
MAIRIE DE SANGUINET
1 Place de la Mairie
40460 SANGUINET

Mont de Marsan, le 11 octobre 2023

Réf : URBA/RD/SC/2023-23

Objet : Modification n°1 du
PLU de SANGUINET

Dossier suivi par :
Romain DUBOSCOQ

Tél : 05 58 85 44 15
Port : 07 50 04 03 68

territoires@landes.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Vous nous avez soumis pour avis le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SANGUINET.

Ce projet de modification a pour objet le reclassement et l'évolution du règlement écrit et graphique de la zone Uh pour les quartiers de Méoule et Le Clercq, au profit de la zone Naturelle. Cette modification vise à prendre en compte les deux SDU (Secteurs déjà Urbanisés) identifiés par le SCOT du Born sur la commune de Sanguinet : Méoule et Le Clercq-Gauchey.

Après analyse du dossier que vous nous avez transmis, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce projet de modification, qui n'impacte pas défavorablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, et pour lequel nous émettons donc un avis favorable.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Siège Social

Cité Galliane - BP 279
40005 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 45 45
Fax : 05 58 85 45 46
accueil@landes.chambagri.fr

Antenne Hagetmau

Pôle d'Activités St Girons
55 rue du Général Gilliot
40700 HAGETMAU
Tél : 05 58 79 77 70
Fax : 05 58 79 77 71

Antenne Yzosse

Maison du Paysan
1030 Route de Montfort
40180 YZOSSE
Tél. : 05 58 90 72 10
Fax : 05 58 90 72 11

Espace Tourisme Vert

137 avenue Foch - BP 279
40005 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 44 44
Fax : 05 58 85 44 45

Marie-Hélène Cazaubon
Présidente

et p.o le Directeur
[Signature]

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

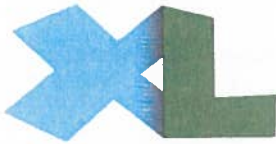
loi du 31/01/1924

Siret 184 000 032 00013

APE 9411 Z

www.landes.chambagri.fr

La qualité est dans notre nature



Département
des Landes

REÇU LE
23 OCT. 2023
1296

Monsieur Fabien LAINE
Maire de Sanguinet
Mairie
1 Place de la Mairie
40460 SANGUINET

DGA Transitions Ecologique, Energétique
et Mobilités
Service Aménagement Durable
et Gestion Domaniale

Réf. : MPD/RS KLK D23100002 KFK

Dossier suivi par :
Rachel SOUQUET
Poste 83.51

Le 18 OCT. 2023

Objet : Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sanguinet – Avis du Département en tant que Personne Publique Associée.

Monsieur le Maire,

Par courrier du 15 septembre 2023, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sanguinet qui vise à :

- délimiter les contours des agglomérations et villages, ainsi que d'étudier le potentiel des secteurs déjà urbanisés identifiés au SCOT pour une délimitation à l'échelle du PLU communal,
- préciser les modalités de construction qui s'appliqueront dans ces secteurs.

Ces modifications ne présentent pas d'incidence sur les domaines de compétence du Département.

Je vous informe que le Département n'a pas d'autre observation à formuler sur le dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous.

X F. L

Xavier FORTINON
Président du Conseil départemental

Conseil départemental des Landes
Hôtel du Département
23 rue Victor Hugo
40025 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 05 40 40
Mél. : environnement@landes.fr

landes.fr

Biscarrosse le 17/10/2023



Mairie de Sanguinet
1 place de la Mairie
40460 SANGUINET

URBANISME

Tél : 05.58.83.40.50 Fax : 05.58.83.40.59

Affaire suivie par : Estelle BOSSY

OBJET : Modification N°1 du PLU de la commune de Sanguinet

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Sanguinet et je vous en remercie.

Je vous informe que la commune de Biscarrosse n'a aucune observation à formuler sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire
Conseillère Départementale
Hélène LARREZET



HÔTEL DE VILLE
149, av. du 14 juillet
BP 40101
40601 BISCARROSSE
CEDEX

Tél. 05 58 83 40 50
Fax 05 58 83 40 59