

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SANGUINET

SANGUINET l'esprit village
landes - aquitaine

1^{ière} Modification du Plan Local d'Urbanisme

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1 - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	1
2 - JUSTIFICATIONS DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	2
3 - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	3
3.1 OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE MODIFICATION	3
3.2 MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES ZONES UH DU PLU OPPOSABLE.....	6
3.3 DÉFINITION DES MODIFICATIONS DU ZONAGE.....	7
3.4 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT D'URBANISME	13
3.5 JUSTIFICATION DU RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD.....	14
4 - JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'INCIDENCE DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	15
4.1 SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PROJET DE 1 ^{ère} MODIFICATION.....	16
4.2 SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE POUR EXAMEN AU CAS PAR CAS AU TITRE DE L'ARTICLE R104-33 DU CODE DE L'URBANISME.....	16

1 - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La commune de SANGUINET dispose d'un P.L.U dont la révision a été approuvée le 6 juin 2019.

En tant que commune soumise à la loi « littoral », et dans le cadre de la loi ELAN qui a introduit la possibilité de procéder au comblement des « dents creuses » dans des « secteurs déjà urbanisés » (SDU), formes urbaines intermédiaires entre le « village » et l'urbanisation diffuse, la commune engage une modification du PLU.

La commune de SANGUINET, compétente en matière d'urbanisme a décidé de procéder à la 1^{ère} modification du PLU, procédure de modification qui s'applique dans les conditions définies aux articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

2 - JUSTIFICATIONS DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Compte tenu du déclassement de parties de terrains situés en zone constructible en zone naturelle, c'est la procédure de modification de droit commun qui a été adoptée.

Le présent projet de 1^{ère} modification répond ainsi au champ d'application prévu par le Code de l'Urbanisme (articles L. 153-36 à L.153-40).

La présente modification :

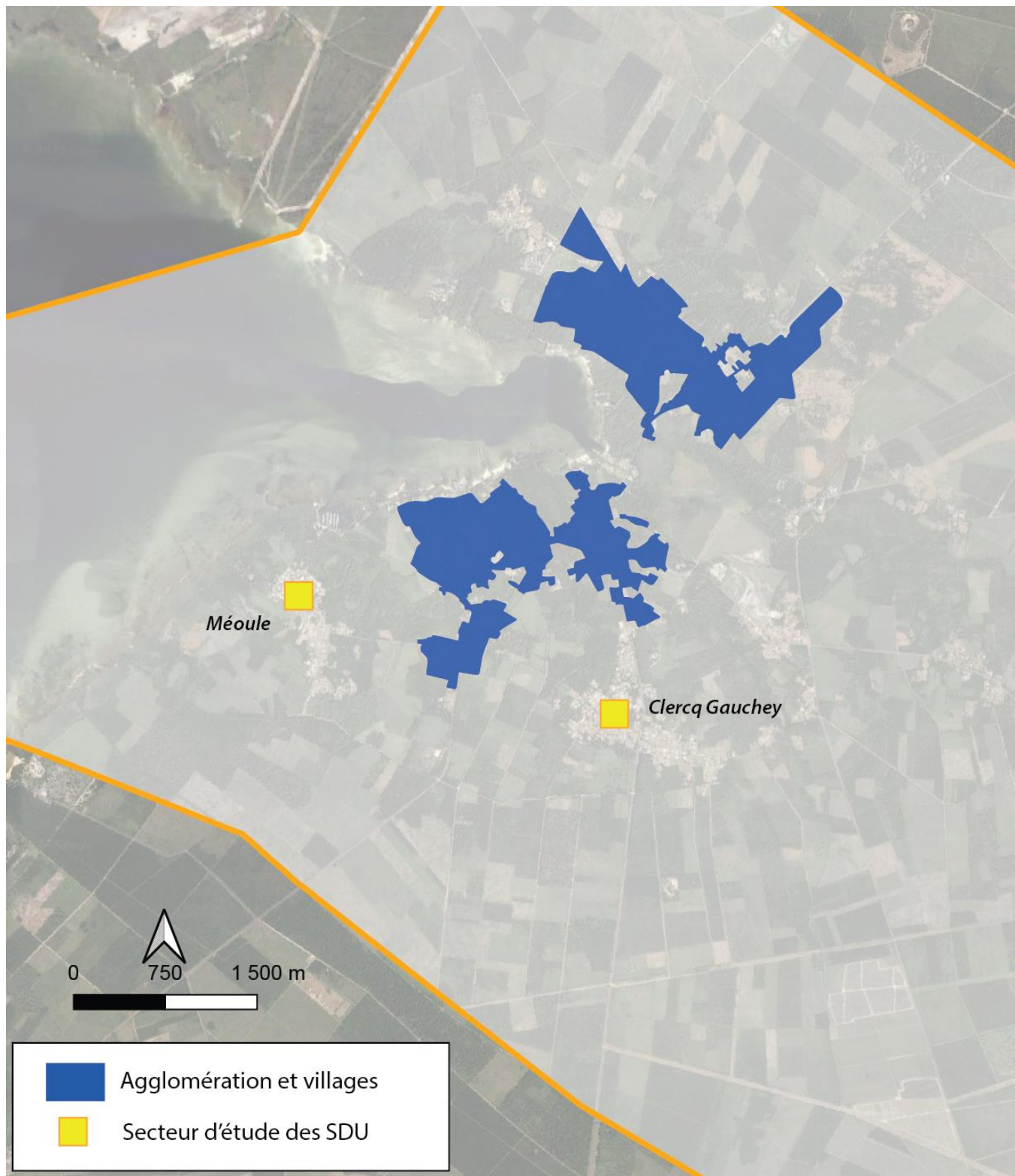
- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2019 (**Voir la partie 3.5 JUSTIFICATION DU RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD**)
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites ou de milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;
- Ne réduit pas les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N.

3 - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

3.1 OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE MODIFICATION

Cette modification vise à prendre en compte les deux SDU identifiés par le SCOT du Born sur la commune de Sanguinet : - Pit (Méoule) - Cam Néou (Le Clercq – Gauchey)

(Cf plan de localisation ci-dessous)



La définition des limites des SDU s'appuie sur les critères définis par le SCOT du Born, (Extraits du DOO):

- Pour les zones à dominante d'habitation (critères cumulatifs) :



Extrait Rapport de présentation du SCOT du Born

- espaces bâtis continus (moins de 80 mètres entre deux constructions) de plus de 10 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.) ;
- secteurs présentant une densité d'au-moins 5 logements/ha (hors espaces publics), voire une densité inférieure s'il comporte plus de 100 logements ;
- secteurs considérés comme équipés (desservis en eau, électricité, ...)
- secteur où l'assainissement est possible (aptitude suffisante des sols à accueillir un assainissement autonome).

Pour les autres secteurs (critères non cumulatifs) :

- secteurs présentant plus de 30 constructions dans les zones d'activités « hors bourgs » ;
- secteurs de camping en continuité de l'agglomération et des villages existants

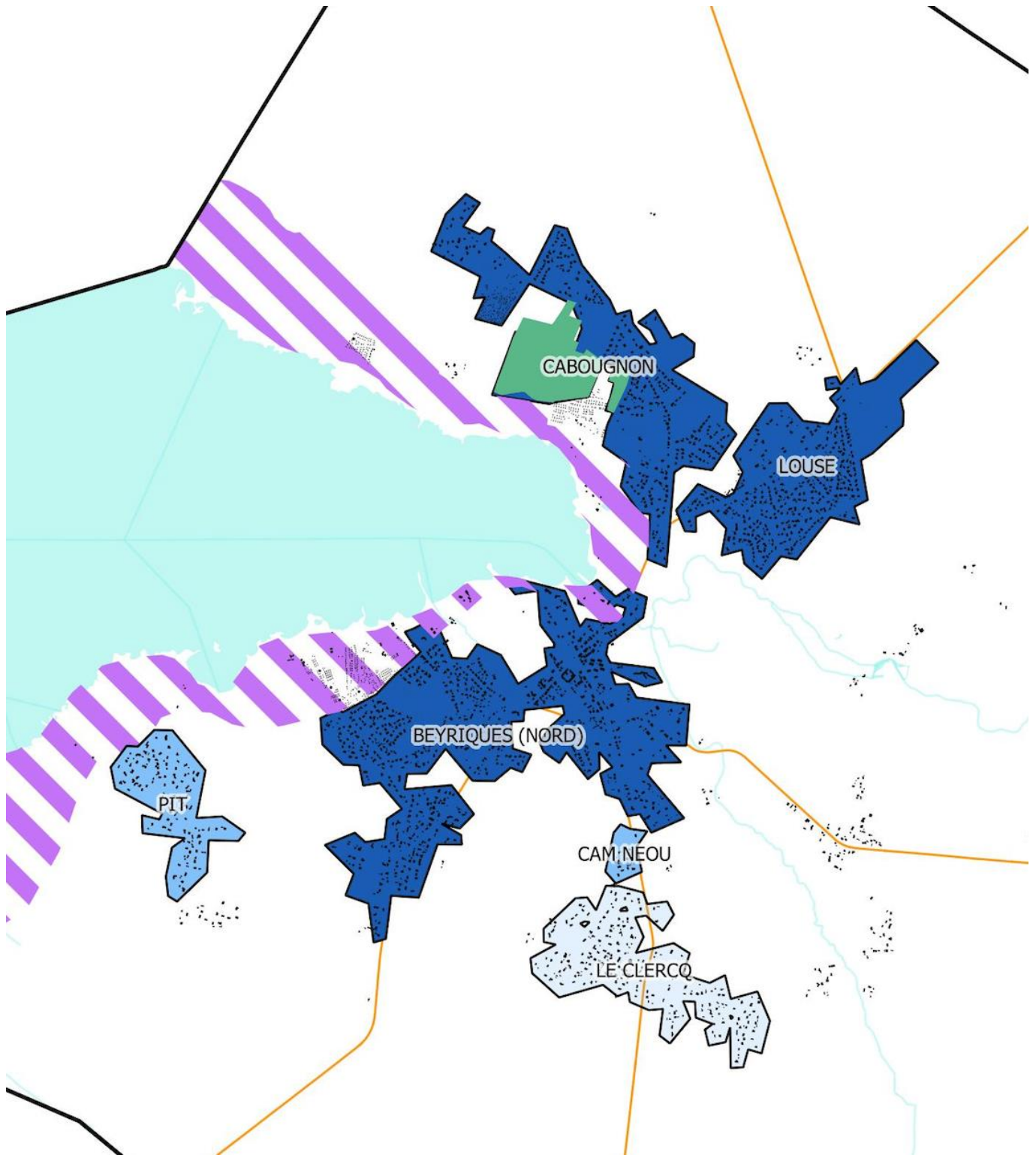
En dehors des Espaces Proches du Rivage, les espaces « déjà urbanisés », (SDU), ne pourront être comblés que par des constructions visant l'amélioration de l'offre de logements et d'hébergements (à l'exception des aires de caravane et de camping) et l'implantation des services publics.

La densité des constructions envisagées devra respecter la densité moyenne calculée dans les ilots bâtis environnants de la (ou des) parcelle(s) concernée(s) par le projet et ce, dans un rayon de 500 mètres calculé autour de la (ou des) parcelle(s) concernée (s) par le projet.

Enfin, les constructions et installations ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. De plus, les autorisations d'urbanisme correspondantes sont soumises à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Il y a lieu de préciser que la définition des SDU porte sur les zones classées au PLU opposable en UH, (zone urbaine de hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire), correspondant aux quartiers de Méoule et Le Clercq/Gauchey qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet.

Cartographie d'identification des SDU dans le SCOT du Born



3.2 MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES ZONES UH DU PLU OPPOSABLE

Sur la base des critères d'identification des SDU du SCOT du Born, la méthodologie d'identification des SDU a été la suivante :

- Acquisition du zonage du PLU au format shape sous SIG et restitution graphique
- Intégration du zonage sur le dernier plan de cadastre disponible, et sur la photo aérienne disponible
- Prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité

A partir de ces éléments et d'une visite de terrain des différents secteurs, une analyse a été réalisée sur la base des critères de qualification des SDU du SCOT du Born :

- Espaces bâtis continus (moins de 80 mètres entre deux constructions) de plus de 10 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.) ;
- secteurs présentant une densité d'au-moins 5 logements/ha (hors espaces publics), voire une densité inférieure s'il comporte plus de 100 logements ;
- secteurs considérés comme équipés (desservis en eau, électricité, ...)
- secteur où l'assainissement est possible (aptitude suffisante des sols accueillir un Assainissement autonome).

Pour chaque zone, une transcription des principaux critères est réalisée sur une carte d'analyse, et le zonage après modification, (pointillé blanc), est établi en superposition sur une carte du zonage opposable, (trait bleu).

Pour ce qui concerne le critère densité, les deux quartiers comptant chacun plus de 100 logements, avec respectivement 148 logements pour Méoule et 230 pour Le Clercq Gauchey, le critère de densité minimale ne s'applique pas.

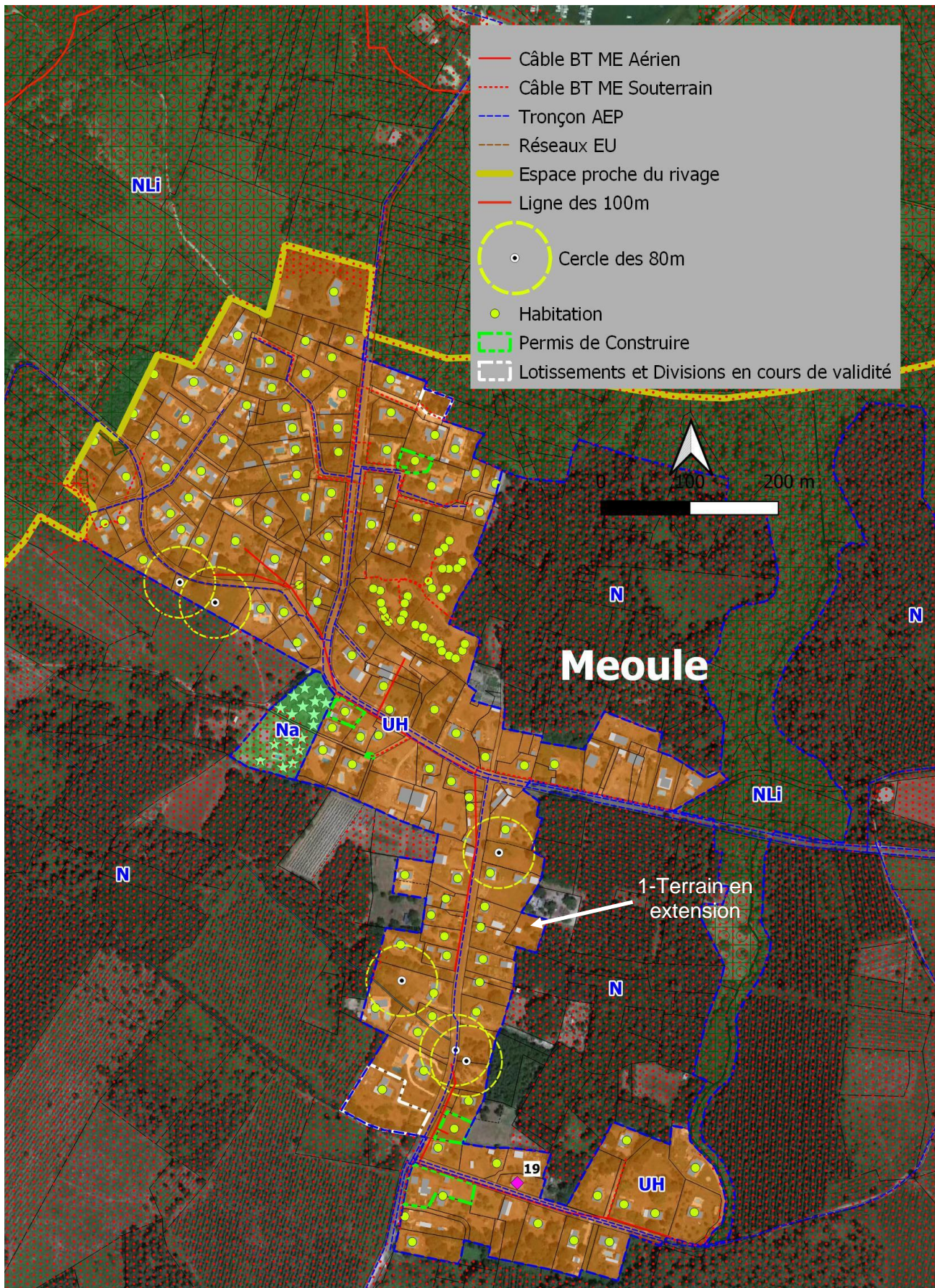
Les modifications de zonage sont mineures compte tenu du fait que ces deux quartiers ont déjà été délimités au plus près du bâti en prenant en compte les occupations du sol des parcelles, (jardin d'agrément, annexes, piscines, ...) et les unités foncières.

3.3 DÉFINITION DES MODIFICATIONS DU ZONAGE

MÉOULE :

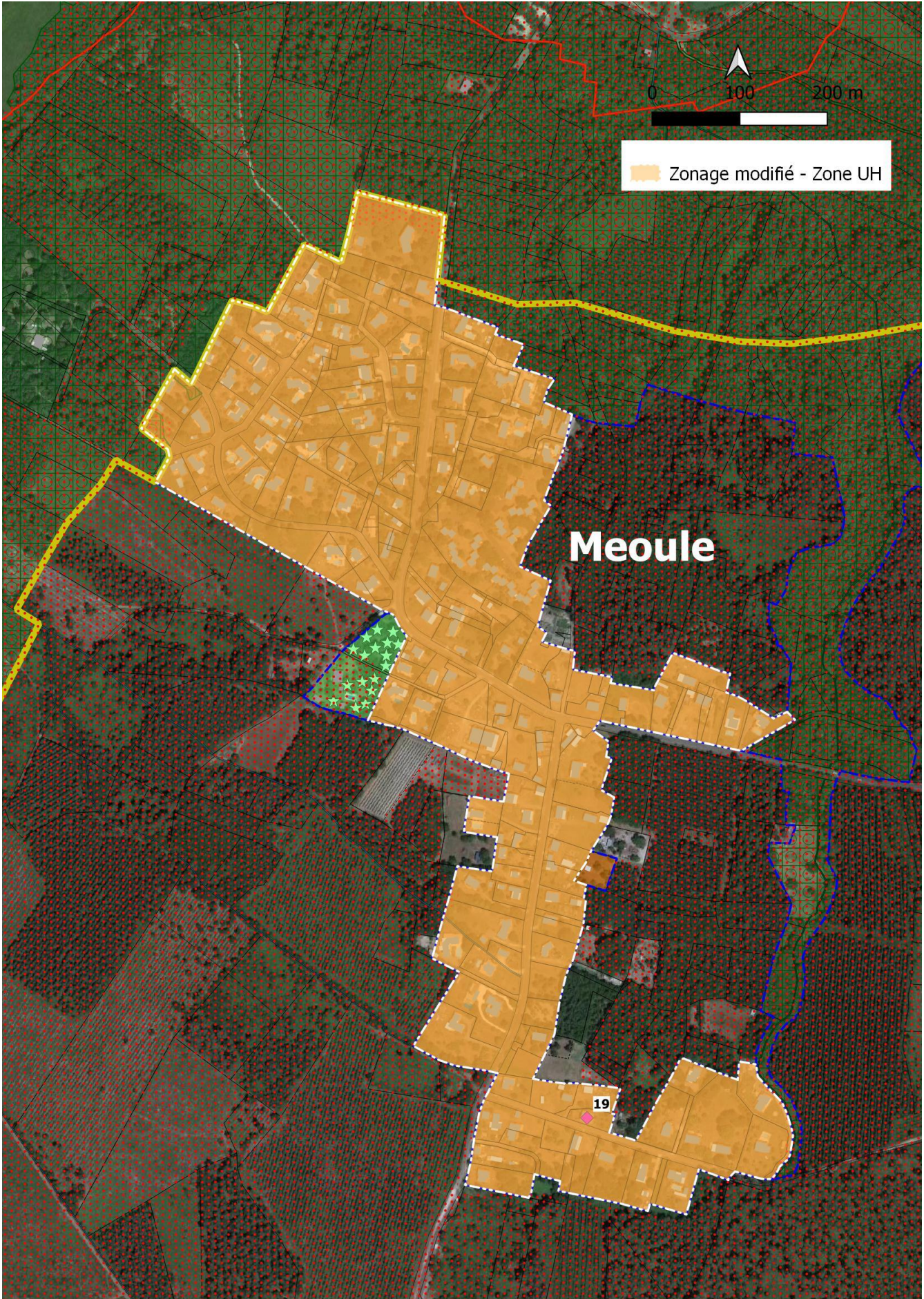
CARTE D'ANALYSE

Par rapport au secteur « Pit » identifié par le SCOT comme SDU, il y a lieu de préciser que la zone UH du PLU dénommée Méoule intègre la partie sud du quartier pour constituer une seule et même zone urbanisée continue ; le quartier est desservi par tous les réseaux dont l'assainissement collectif.



CARTE DU ZONAGE

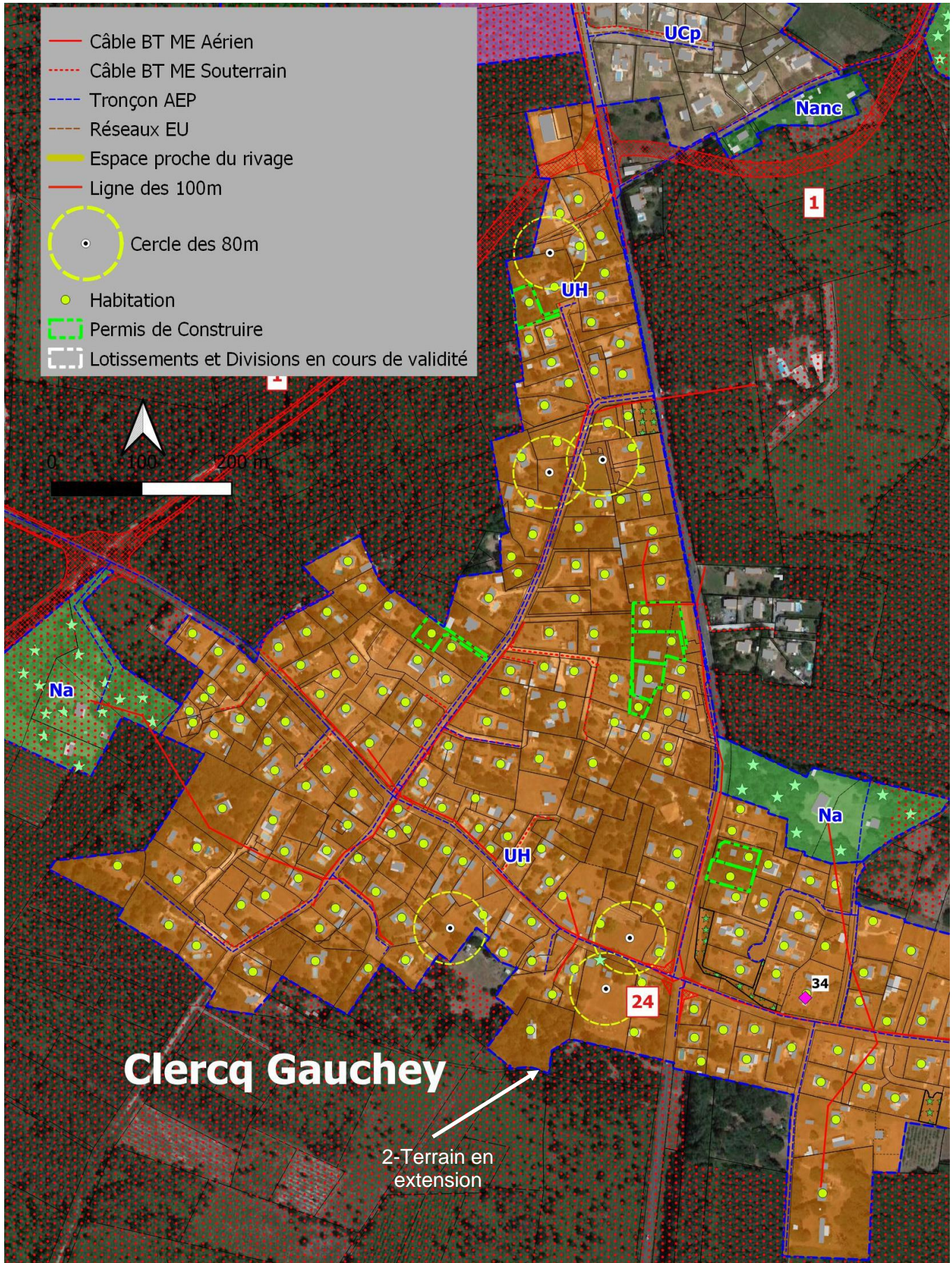
La zone UH a été réduite au niveau de la partie de terrain en extension identifié dans l'analyse qui est reclassé en N.



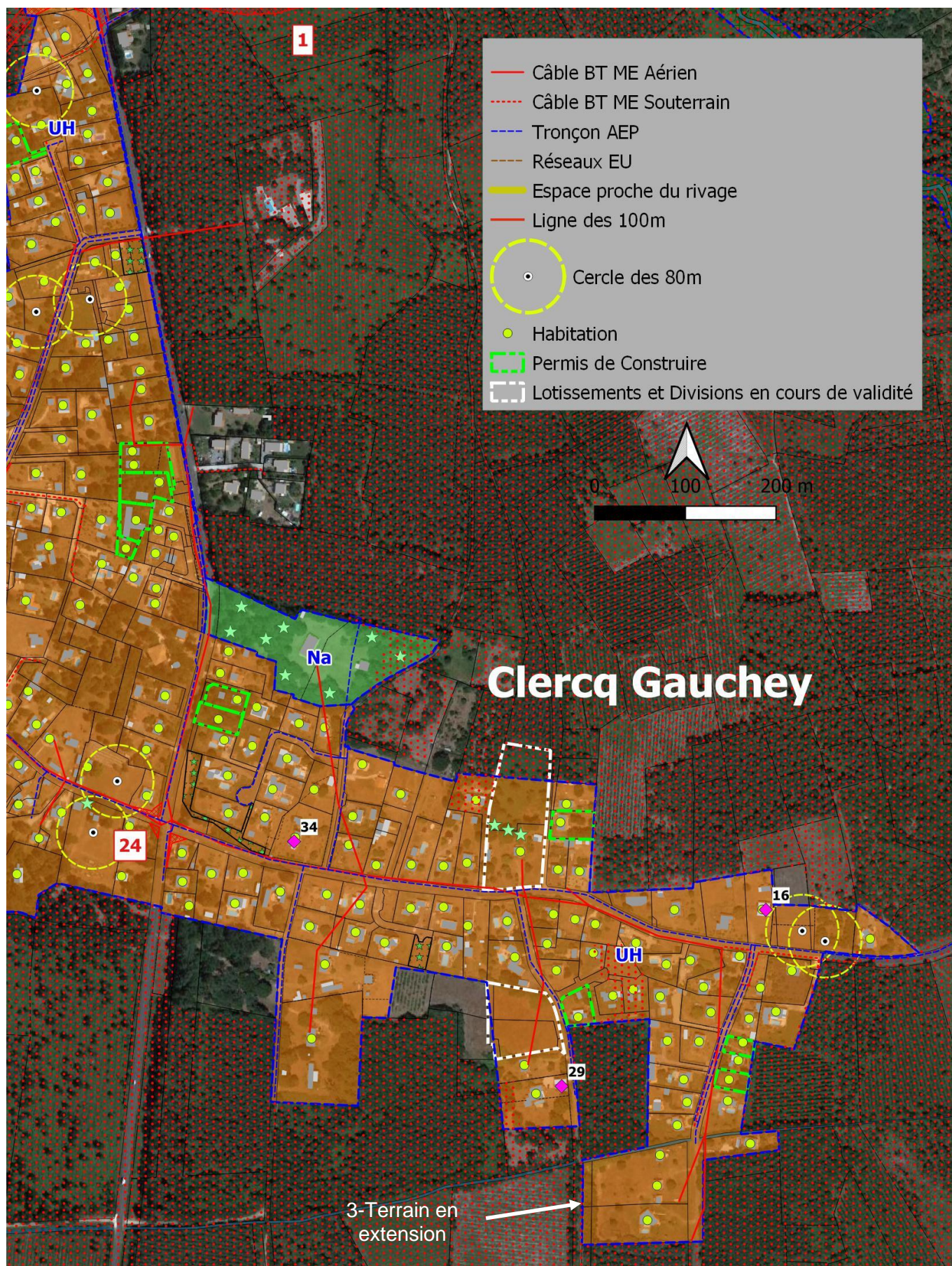
LE CLERCQ – GAUCHEY 1, (partie ouest) :

CARTES D'ANALYSE

Par rapport aux secteurs Cam Néou et Le Clerq identifiées par le SCOT comme SDU, il y a lieu de préciser que la zone UH du PLU dénommée Le Clercq-Gauchey correspond en fait à une seule et même zone urbanisée continue. ; le quartier est desservi par tous les réseaux dont l'assainissement collectif.

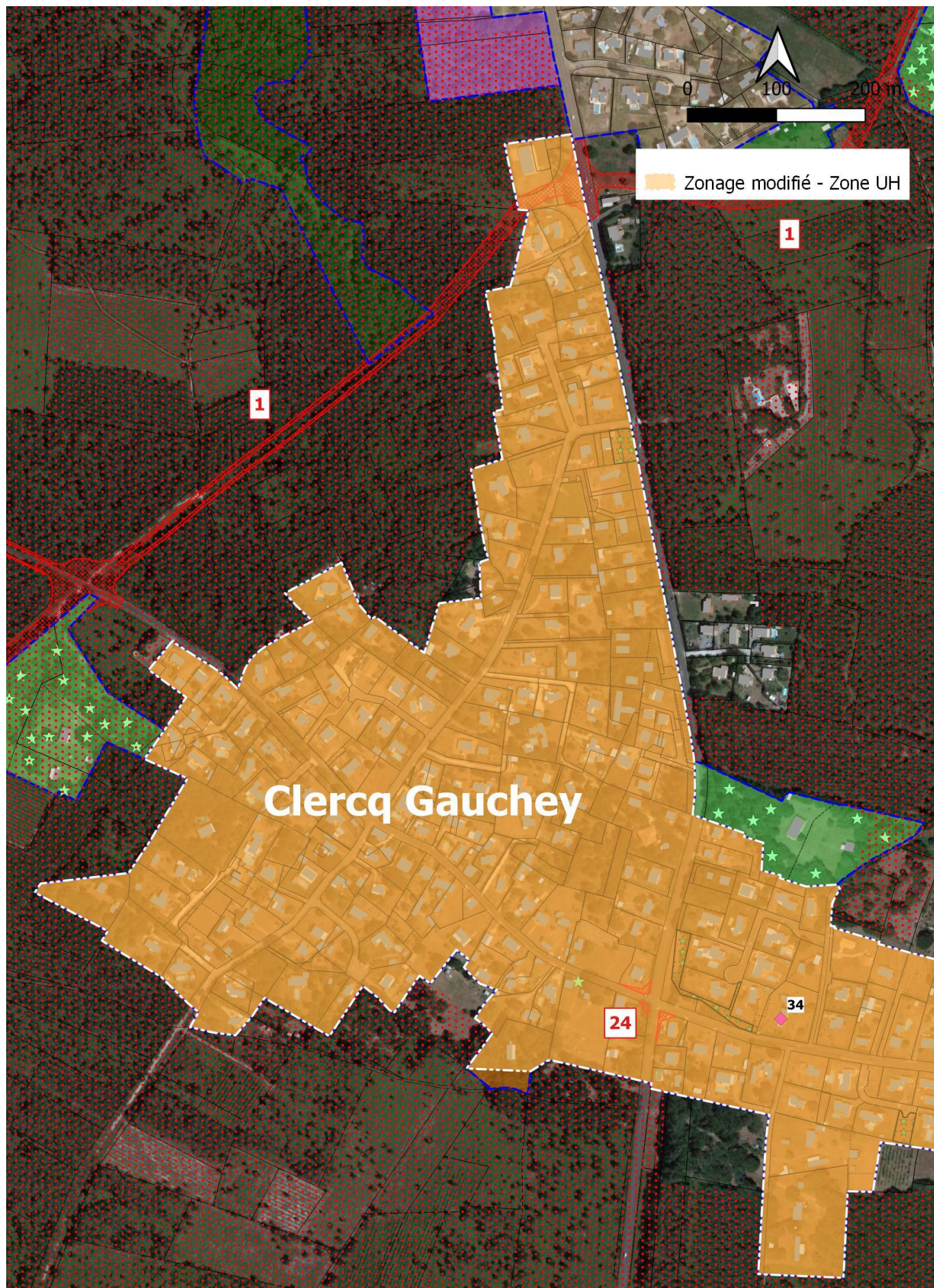


LE CLERCQ – GAUCHEY 2 , (partie est) :

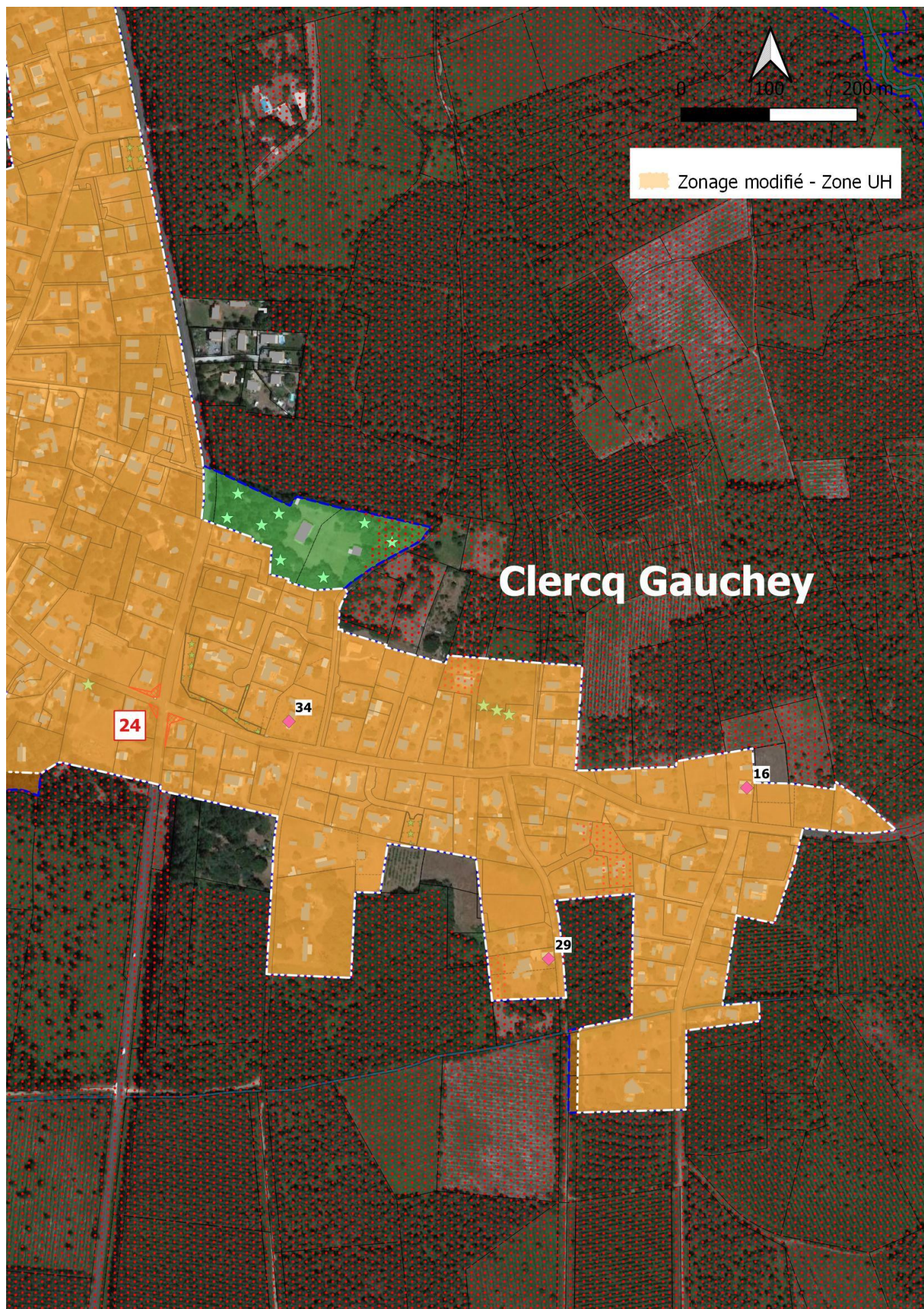


CARTE DU ZONAGE

La zone UH a été réduite au niveau des deux parties de terrains en extension identifiés dans l'analyse qui est reclassé en N.



La zone UH a été réduite au niveau des deux parties de terrains en extension identifiés dans l'analyse qui est reclassé en N.



3.4 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

Le nouveau libellé des règles modifiées figure dans le règlement d'urbanisme écrit joint au présent dossier de modification ; il est repris ci-après.

Zone UH

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.4 Toute construction ou installation non destinée à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement, (à l'exclusion de l'hébergement hôtelier) et d'implantation de services publics

L'introduction de cette règle se justifie au regard du respect du régime de constructibilité des SDU qui dispose que seules sont autorisées dans ces secteurs les constructions destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Toutefois, la Commune a écarté d'autoriser la destination hébergement pour éviter l'implantation d'activités hôtelières dans ces secteurs qui sont incluses dans la catégorie « Hébergement » au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme.

1.1.5 Toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Ces demandes pourront être refusées lorsque ces constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages, (article L 121-8 du Code de l'Urbanisme).

L'introduction de cette règle vise à informer le public de cette disposition prévue par la loi

3.5 JUSTIFICATION DU RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD

La 1^{ère} modification du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2019 compte tenu du fait :

- Qu'elle contribue à maîtriser l'étalement urbain sur le reste du territoire communal en limitant le développement des espaces urbains constitués tels que Méoule, Le Clerq, au seul comblement des dents creuses, (mention p 9 du PADD),

Sur la base des critères d'identification des SDU du SCOT du Born, il a été opéré une légère réduction des enveloppes constructibles du PLU opposable, permettant une utilisation du sol rationnelle par le comblement des dents creuses, tout en prenant en compte la préservation du patrimoine bâti et paysager.

4 - JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'INCIDENCE DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les éléments développés ci-après visent à démontrer que les modifications projetées ne sont pas susceptibles d'affecter les enjeux environnementaux présents sur le territoire communal.

Incidences de la 1^{ère} modification du PLU sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés	
Espaces naturels, agricoles et forestiers	Absence d'incidence compte tenu la nature des modifications apportées qui s'opèrent sur des zones urbaines situées à l'intérieur des enveloppes urbaines des secteurs objet de la présente modification.
Natura 2000	
Espèces protégées	
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)	∅
Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue	Absence d'incidence compte tenu la nature des modifications apportées qui n'interfèrent pas avec la Trame Verte et Bleue, ou les espaces de biodiversité.
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)	∅
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	∅
Zones humides	Absence d'incidence compte tenu de la nature des modifications apportées au PLU qui n'interfèrent avec aucune zone humide identifiée.
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population	Absence d'incidence compte tenu de la nature et de la localisation des modifications apportées au PLU, sans contact avec le périmètre protégé, ni impact en termes de rejets potentiellement polluants.
Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau)	Absence d'incidence significative compte tenu de la nature des modifications apportées au PLU, sans impact en termes de d'augmentation des prélèvements en eau potable.
Assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins présents et futurs)	Absence d'incidence significative compte tenu de la nature des modifications apportées au PLU, sans impact en termes d'augmentation des rejets d'eaux usées, dont les modalités de gestion par la STEP sont satisfaisantes.
Qualité des eaux superficielles et souterraines	Absence d'incidence significative compte tenu de la nature et de la localisation des modifications apportées au PLU, sans contact avec le réseau hydrographique de surface, ni impact en termes de rejets potentiellement polluants des eaux superficielles et souterraines.
Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)	Absence d'incidence significative compte tenu de la nature des modifications apportées au PLU qui ne concernent pas particulièrement ces sites.
Risques naturels, technologiques, industriels (aggravation / diminution des risques)	<p>Absence d'incidence de la modification rédactionnelle du règlement d'urbanisme sur les risques inventoriés suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - risque feux de forêt : - risques littoraux - Risque de glissement de terrain - Mouvements de terrain liés au retrait/gonflement des argiles - Risque de remontée de nappes phréatiques - Risques sismiques (zonage 1) <p>Le règlement d'urbanisme du PLU opposable prend en compte ces risques.</p>
Sites classés, sites inscrits	Absence d'incidence significative compte tenu de la nature des modifications apportées au PLU
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres).	Absence d'incidence significative compte tenu de la nature des modifications apportées au PLU

4.1 SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PROJET DE 1^{ère} MODIFICATION

Le projet de 1^{ère} modification du PLU de SANGUINET qui concerne la prise en compte des SDU, de par la nature et le caractère mineur des modifications apportées au PLU en vigueur et de par leur localisation vis-à-vis des zones à enjeux environnementaux, n'a pas d'incidences négatives significatives sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

4.2 SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE POUR EXAMEN AU CAS PAR CAS AU TITRE DE L'ARTICLE R104-33 DU CODE DE L'URBANISME

En date du 11 MAI 2023 le président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle-Aquitaine a été saisi par la commune de SANGUINET au titre d'un examen au cas par cas de la procédure de 1^{ÈRE} modification du PLU.

- **Considérant** que la commune de Sanguinet, 4 487 habitants en 2020 (source INSEE) sur un territoire de 81,43 km souhaite apporter une première modification à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 6 juin 2019,
- **Considérant** que cette modification porte sur la réduction de la surface et sur l'évolution du règlement écrit du secteur UH (zone urbaine de hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire) correspondant aux quartiers de Méoule et Le Clercq, au profit de la zone naturelle N,
- **Considérant les informations fournies par la collectivité**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) de la Région Nouvelle-Aquitaine a rendu un avis conforme sur : **l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** pour le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sanguinet (40).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Sanguinet rendra une décision en ce sens.