

Affaire suivie par : Julien HUE

Service URBANISME  
Réf. : JH/CB/

Objet : saisine du SM SCOT DU BORN - Dérogation Préfectorale (articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme) - SANGUINET- révision du PLU

## **SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BORN ELABORATION DU PLU DE SANGUINET**

### **DEROGATION PREFECTORALE VISEE A L'ARTICLE L. 142-5 DU CODE DE L'URBANISME CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L.142-4 ET R.142-2 DU CODE DE L'URBANISME**

### **SAISINE DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BORN PAR MONSIEUR LE PREFET DES LANDES - EXAMEN TECHNIQUE PREALABLE A L'AVIS MOTIVE DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BORN**

#### **I. PREAMBULE**

La présente note constitue une analyse technique permettant de préparer l'avis motivé du Comité Syndical du SCOT du Born, en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), et ce, suite à la saisine de Monsieur le Préfet des Landes par courrier du 23 JUILLET 2018 (réceptionné le 23 JUILLET 2018 par le Syndicat Mixte du SCOT du Born).

En effet, l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme précise que dans les communes où un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) n'est pas applicable, « *les zones à urbaniser délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002, ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme, et les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale* ».

La commune de SANGUINET dispose d'un Plan Local d'Urbanisme opposable depuis le 10 juillet 2007 et qui a fait l'objet de nombreuses modifications et modifications simplifiées, la dernière modification datant du 25 avril 2014.

L'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme précise « *qu'il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) [...], le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16* » (soit la structure en charge de l'élaboration du SCOT dont la commune est membre). La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

La dérogation préfectorale évoquée dans le courrier de Monsieur le Préfet des Landes du 23 JUILLET 2018 porte sur l'élaboration du PLU de SANGUINET.

Comme stipulé dans le courrier sus-visé, dans le cadre de cette procédure, le Syndicat Mixte doit faire parvenir son avis motivé sur la dérogation sollicitée dans le respect du délai de deux mois à compter de la saisine.

## II. RAPPELS ET CONTEXTE DE LA DEROGATION

<b>DEROGATION A L'OUVERTURE A L'URBANISATION</b>	
<b>Fondement réglementaire</b>	Articles, L.142-4, L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme
<b>Lettre de saisine du Préfet</b>	23 JUILLET 2018
<b>Date de réception par le Syndicat Mixte du Born</b>	23 JUILLET 2018
<b>Délai de réponse</b>	2 mois à compter de la saisine (l'avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de sa saisine)
<b>Date limite dérogation</b>	23 SEPTEMBRE 2018
<b>Cadre de l'avis ou de la dérogation</b>	La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. (article L.142-5 du CU).

## III. ANALYSE TECHNIQUE DU SYNDICAT MIXTE AU TITRE DES ARTICLES L.142-5 et R.142-2 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. La dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2

L'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme précise que « *dans les communes où un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) n'est pas applicable (le SCOT du Born étant en cours d'élaboration en fin de phase de DOO) : les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme* ». Toutefois, l'article L.142-5 du même code indique « *qu'il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16* » .

« *La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services* » (article L.142-5 du Code de l'Urbanisme).

## 2. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Un mémoire a été produit par la commune, à la demande de la CDPENAF, permettant de faire une analyse synthétique du dossier de PLU arrêté.

**Le projet de PLU sera présenté à la CDPENAF le 18 septembre 2018.**

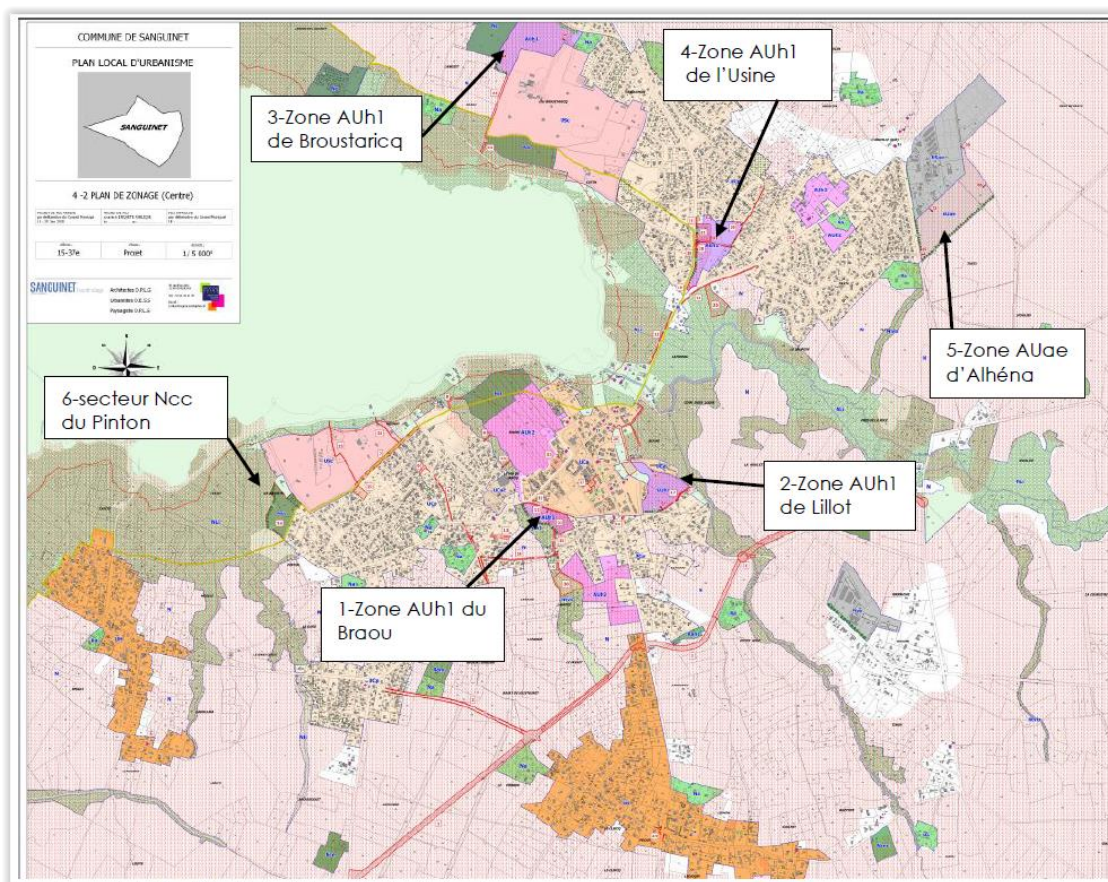
Cet avis sera transmis au Comité Syndical.

### IV. ANALYSE PAR SECTEUR D'URBANISATION FAISANT L'OBJET D'UNE DEROGATION


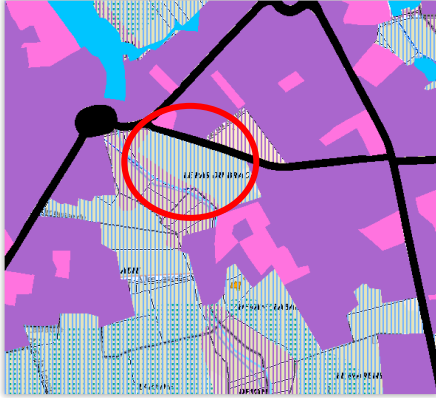
Dans le cas de la révision du PLU de Sanguinet approuvé le 10 juillet 2007, les zones concernées par l'application de cet article sont les suivantes :

1. **Zone AUh1 de Braou** (délimitée dans le PLU approuvé le 10 juillet 2007 et reconduite dans le PLU arrêté)
2. **Zone AUh1 de Lillot** (délimitée dans le PLU approuvé le 10 juillet 2007 et reconduite dans le PLU arrêté)
3. **Zone AUh1 de Broustaricq** (délimitée dans le PLU arrêté le 25 juin 2018 sur la base d'une zone Urbaine du PLU 2007)
4. **Zone AUh1 de l'Usine** (délimitée dans le PLU approuvé le 10 juillet 2007 et reconduite dans le PLU arrêté)
5. **Zone AUae d'Alhèna** (délimitée dans le PLU approuvé le 10 juillet 2007 et reconduite dans le PLU arrêté)
6. **Secteur Ncc de Pinton** (délimitée dans le PLU arrêté le 25 juin 2018)


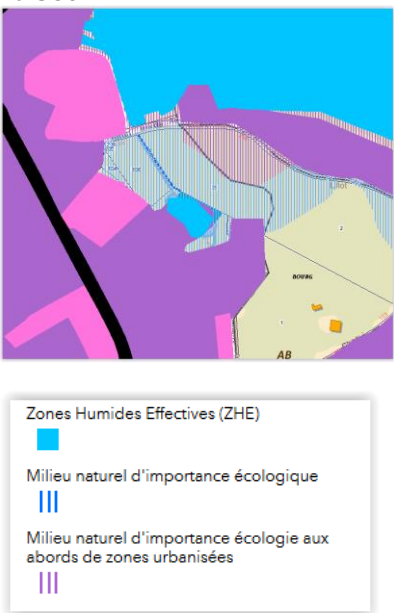
Le PLU compte également 3 zones AUh2 inconstructibles (Le bourg, Louse/Perquette et Labadie) dont la demande de dérogation sera établie lors de leur ouverture à l'urbanisation par voie de modification du PLU, en l'absence de Scot approuvé.




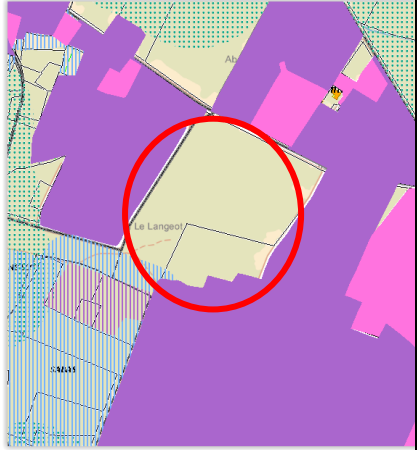




## Eléments méthodologiques :

N°	Nom du site	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques	Consommation excessive de l'espace	Impact excessif sur les flux de déplacements	Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
1	<p><b>Zone 1AU du « BRAOU »</b></p>  <p><b>LEGENDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Voie primaire structurante</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Voie secondaire de liaison interquartier</li> <li><span style="color: black;">—</span> Voie tertiaire de desserte locale</li> <li><span style="color: blue; border-bottom: 1px dashed;">—</span> Voie principale projetée</li> <li><span style="color: black; border-bottom: 1px dashed;">—</span> Voie secondaire projetée</li> <li><span style="color: green; border-bottom: 1px dashed;">—</span> Chemin Saint Jacques de Compostelle</li> <li><span style="color: orange; border-bottom: 1px dashed;">—</span> Liaison douce</li> <li> Point de passage obligé</li> <li><span style="background-color: orange; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Cour urbaine</li> <li><span style="background-color: yellow; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Equipement Public</li> <li> Cône de vue</li> <li><span style="background-color: orange; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; display: inline-block;"></span> Carrefour à aménager</li> </ul>	<p>L'enjeu principal dans cette zone se situe sur l'habitat humide « saulaie marécageuse » en bordure du ruisseau Pas de Braou sur une étroite bande ripicole de quelques mètres.</p> <p>Mesure de réduction Afin de pallier toute incidence négative sur cet habitat humide, l'OAP du secteur prévoit une bande de 12 m devant faire l'objet d'une mise en valeur naturelle et une préservation de la ripisylve du ruisseau du Pas de Braou par la création d'un espace collectif de transition avec les espaces constructibles ; cette bande paysagère à maintenir naturelle est en outre reportée sur le plan de zonage.</p>	<p>A proximité d'une continuité écologique majeure</p> <p>Les franges nord et sud de la zone conserveront leur boisement</p> <p>Création d'une bande paysagère en limite sud de l'opération assurant la préservation du milieu naturel des abords du ruisseau sur une emprise publique minimum de 12 m</p> <p>Au SCOT :</p>  <p>Milieu naturel "ordinaire" mais support de continuités</p>	<p>Le SCOT prévoit pour SANGUINET une densité moyenne de 15 logts/ha</p> <p>Cette zone AU prévoit l'ouverture de 1 ha pour une densité de 20 à 30 logements /ha.</p> <p>Le projet s'inscrit dans une gestion raisonnée et économe de l'espace. (Cf objectif de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).</p>	<p>Impact limité au vu du nombre de logements à créer dans un contexte de centre bourg</p>	<p>Superficie : 1 ha Programme bâti : -Un équipement public -Des immeubles collectifs avec des locaux d'activités en rez-de-chaussée, environ 20 à 30 logements.</p> <p>Le secteur de Pas de Braou qui doit permettre de renforcer la mixité fonctionnelle du centre-bourg</p> <p>Cette opération ne prévoit pas de logements sociaux ;</p> <p>Site proche du centre bourg (commerces et services accessibles à pied)</p>

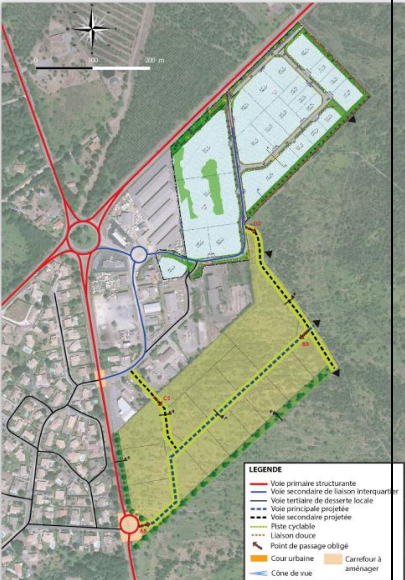
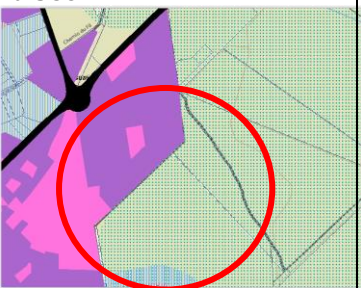


N°	Nom du site	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques	Consommation excessive de l'espace	Impact excessif sur les flux de déplacements	Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
2	<p><b>Zone AUh1 de Lillot</b></p>  <p><b>LEGENDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Voie primaire structurante</li> <li>— Voie secondaire de liaison interquartier</li> <li>— Voie tertiaire de desserte locale</li> <li>- - - Voie principale projetée</li> <li>- - - Voie secondaire projetée</li> <li>— Chemin Saint Jacques de Compostelle</li> <li>— Liaison douce</li> <li>• Point de passage obligé</li> <li>■ Cour urbaine</li> <li>■ Equipement Public</li> <li>▲ Cône de vue</li> <li>■ Carrefour à aménager</li> </ul>	<p>Le périmètre du PLU actuel a dû être ajusté aux enjeux environnementaux liés à la proximité de la vallée de la Gourgue, à savoir le périmètre Natura 2000</p> <p>Evitement de la zone Natura 2000 et des zones humides effectives du SAGE.</p> <p>Les zones AU relèvent d'enjeux biologiques faibles à moyen, qui n'impliquent pas d'incidence forte sur la biodiversité à l'occasion de leur ouverture à l'urbanisation.</p>	<p>A proximité d'une continuité écologique majeure</p> <p>Au SCOT :</p>  <p>Zones Humides Effectives (ZHE)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Milieu naturel d'importance écologique</li> <li>    Milieu naturel d'importance écologique aux abords de zones urbanisées</li> </ul> <p>La partie sud de la zone est déjà considérée comme urbanisée par la cartographie de trame verte et bleue du SCOT</p>	<p>Le SCOT prévoit pour SANGUINET une densité moyenne de 15 logts/ha</p> <p>Cette zone AU prévoit l'ouverture de 3.2 ha. Soit 27 logts /ha</p> <p>Le projet s'inscrit dans une gestion raisonnée et économe de l'espace. (Cf objectif de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).</p>	<p>Augmentation limitée du trafic routier au vu du nombre de logements à créer dans un contexte de quartier résidentiel et de services proche du bourg</p> <p>L'OAP prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une voie paysagère principale d'une emprise minimum de 15 m respectant le point de passage A2, B2.</li> <li>- Création d'un réseau de cheminements doux au sein de l'opération et en direction de l'Espace gemme à l'ouest et le centre-bourg par le chemin de Lillot.</li> </ul>	<p>Superficie : 3,2 ha</p> <p>Programme bâti : environ 48 logements collectifs, 41 logements individuels groupés, soit un total d'environ 89 logements</p> <p>soit une densité brute minimale de 27 logts/ha</p> <p>Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation du terrain.</p> <p>Les opérations d'aménagement comporteront une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.</p> <p>Site proche du centre bourg (commerces et services accessibles à pied)</p>


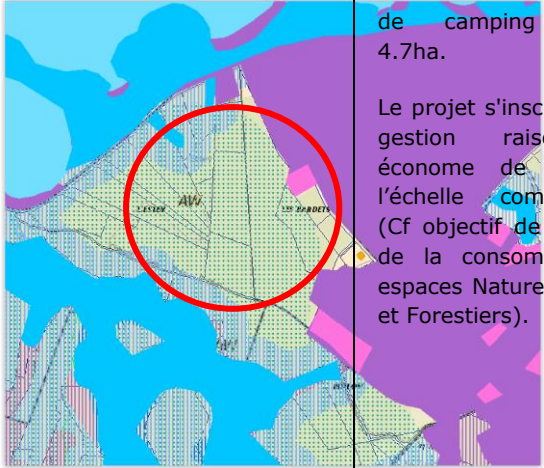
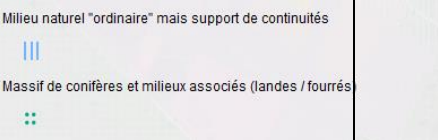
N°	Nom du site	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques	Consommation excessive de l'espace	Impact excessif sur les flux de déplacements	Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
3	<p><b>Zone AUh1 de Broustaricq</b></p>  <p><b>LEGENDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Voie primaire structurante</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Voie secondaire de liaison interquartier</li> <li><span style="color: black;">—</span> Voie tertiaire de desserte locale</li> <li><span style="color: blue; border-bottom: 1px dashed;">—</span> Voie principale projetée</li> <li><span style="color: black; border-bottom: 1px dashed;">—</span> Voie secondaire projetée</li> <li><span style="color: green; border-bottom: 1px dashed;">—</span> Chemin Saint Jacques de Compostelle</li> <li><span style="color: orange; border-bottom: 1px dashed;">—</span> Liaison douce</li> <li> Point de passage obligé</li> <li><span style="background-color: orange; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Cour urbaine</li> <li> Cône de vue</li> </ul>	<p>Evaluation des incidences et des enjeux biologiques des zones AU du PLU révisé, qui est qualifiée de faible sur les espaces périphériques, compatibles avec un aménagement urbain. Les principes développés dans les OAP visent à préserver les principaux boisements de chênes au sein d'espaces collectifs des lots destinés à l'habitat collectif et au sein d'espaces publics.</p>	<p>Projet situé hors d'une continuité écologique majeure, mais limitant les espaces naturels et semi-naturels en contexte de bourg.</p> <p>Au SCOT :</p>  <p>Milieu naturel "ordinaire" mais support de continuités</p> <p>Massif de conifères et milieux associés (landes / fourrés)</p> <p>La zone n'est pas concernée par la cartographie de la trame verte et bleue élaborée dans le cadre du SCOT.</p> <p>Conservation et confortement des chênes existants constituant la transition avec la Route de Langeot au sein de l'espace commun des logements collectifs.</p>	<p>Le SCOT prévoit pour SANGUINET une densité moyenne de 15 logts/ha.</p> <p>Une centaine de logements sont prévus sur ce secteur.</p> <p>Extension prévue de 6.3 hectares environ soit densité brute : 18 logts/ha</p> <p>Le projet s'inscrit dans une gestion raisonnée et économe de l'espace. (Cf objectif de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).</p>	<p>Augmentation sensible du trafic routier au vu du nombre de logements à créer dans un contexte de quartier résidentiel et touristique (secteur de campings).</p> <p>L'OAP prévoit et encadre les conditions de desserte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un axe principal traité sous la forme d'une « voie paysagère » se raccordant au Nord Route de Langeot et se terminant au Sud en impasse</li> <li>- Création de voies secondaires de desserte assurant le bouclage des déplacements autour des îlots de la partie Nord</li> <li>- Création de voies de desserte en impasses traitées en « cours urbaines » dans la partie sud</li> <li>- Création d'un axe de liaisons douces en « site propre » dans l'emprise de la voie paysagère.</li> <li>- Création d'un réseau de liaisons douces assurant la continuité des parcours dans l'opération et la liaison en direction du sud vers le Lac</li> </ul>	<p>Superficie : 6,3 ha Programme bâti : environ 40 logements collectifs, 28 logements individuels groupés, 32 logements individuels soit un total d'environ 100 logements, soit densité brute : 18 logts/ha</p> <p>Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation du terrain.</p> <p>Les opérations d'aménagement comporteront une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.</p>

N°	Nom du site	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques	Consommation excessive de l'espace	Impact excessif sur les flux de déplacements	Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
4	<p><b>Zone AUh1 « l'USINE »</b></p>  <p><b>LEGENDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Voie primaire structurante</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Voie secondaire de liaison interquartier</li> <li><span style="color: black;">—</span> Voie tertiaire de desserte locale</li> <li><span style="color: blue; border-bottom: 1px dashed;">—</span> Voie principale projetée</li> <li><span style="color: black; border-bottom: 1px dashed;">—</span> Voie secondaire projetée</li> <li><span style="color: green; border-bottom: 1px dashed;">—</span> Chemin Saint Jacques de Compostelle</li> <li><span style="color: orange; border-bottom: 1px dashed;">—</span> Liaison douce</li> <li><span style="color: red;">●</span> Point de passage obligé</li> <li><span style="background-color: orange; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Cour urbaine</li> <li><span style="color: blue;">▶</span> Cône de vue</li> </ul>	<p>La zone est concernée par un milieu de massif de conifère et milieux associés (landes, fourrés)</p> <p>Le classement en zone AUh1 de cet espace s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site (cf paragraphe 5-5-3-1 du rapport de présentation). L'évaluation des incidences et des enjeux biologiques de cette zone est qualifiée de moyenne.</p>	<p>Projet situé hors d'une continuité écologique majeure</p> <p>Au SCOT :</p>  <p>Milieu naturel "ordinaire" mais support de continuités  <span style="color: blue;">   </span>      Massif de conifères et milieux associés (landes / fourrés)  <span style="color: green;">::</span></p> <p>Préservation des boisements de chênes existants le long du chemin venant du Nord et du Chemin des Liserons sous la forme d'un espace collectif d'environ 15 m de profondeur afin de préserver une composante de la trame verte.</p> <p>- Traitement spatial et paysager d'une séquence d'entrée de ville et aux quartiers Nord sur le thème du « parc » qui se développera jusqu'à l'équipement sous la forme d'un parc public.</p>	<p>Le SCOT prévoit pour SANGUINET une densité moyenne de 15 logts/ha.</p> <p>75 logements sont prévus sur ce secteur.</p> <p>Extension prévue de 6.3 hectares environ soit densité brute : 18 logts/ha</p> <p>Le projet s'inscrit dans une gestion raisonnée et économe de l'espace. (Cf objectif de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).</p>	<p>Augmentation sensible du trafic routier au vu du nombre de logements à créer dans un contexte de quartier résidentiel.</p> <p>Bonne accessibilité du site par les axes structurants</p> <p>L'OAP prévoit et encadre les conditions de desserte.</p> <p>- Aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection de la Route de Bordeaux et de la Route de Langeot afin de marquer l'entrée de ville et sécuriser les accès aux quartiers Nord et au pôle d'équipement à venir.</p> <p>- Création d'un réseau de voies hiérarchisé composé d'un axe structurant traité sous la forme de « voie paysagère » se raccordant côté Ouest à la Route de Langeot</p> <p>Création d'un axe de liaisons douces depuis le Nord en limite Est de l'opération constituant un itinéraire et d'accès au pôle d'équipement et en direction de la liaison vers la partie Sud</p>	<p>Superficie : 3,9 ha          Programme bâti : environ 20 logements collectifs, 40 logements individuels groupés, 15 logements individuels, soit un total d'environ 75 logements, soit densité brute minimale de 19 logts/ha</p> <p>Il s'agit d'affirmer un pôle d'équipement public au niveau du secteur de « l'Usine » au regard de sa situation par rapport à une logique de confortement des quartiers Nord et de ses bonnes conditions d'accessibilité par les axes structurants (situation stratégique à l'intersection de la Route de Bordeaux et la Route de Langeot, véritable épine dorsale des quartiers nord de l'agglomération de Sanguinet).</p> <p>Zone située à proximité des zones d'activités et du centre bourg</p>



N°	Nom du site	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques	Consommation excessive de l'espace	Impact excessif sur les flux de déplacements	Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
5	<p><b>Zone AUae d'Alhena</b></p>  <p>La zone est concernée par un milieu de massif de conifère et milieux associés (landes, fourrés)</p> <p>Le classement en zone AUae de cet espace s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site</p> <p>L'évaluation des incidences et des enjeux biologiques de cette zone est qualifiée de faible</p>	<p>Projet situé hors d'une continuité écologique majeure</p> <p>Au SCOT :</p>  <p>Milieu naturel "ordinaire" mais support de continuités</p> <p>Massif de conifères et milieux associés (landes / fourrés)</p>	<p>Le SCOT dans son PADD prévoit 6.5 ha par an de future consommation pour des zones d'activités pour les 20 prochaines années pour l'ensemble des 2 CDC. Le site, prévu pour accueillir des activités industrielles et artisanales possède une superficie de 8.2 ha.</p> <p>La consommation d'espace naturel n'est pas négligeable, cependant, elle semble cohérente avec ambitions affichées du SCOT et de la CDC des Grands Lacs. (+5000 emplois à l'horizon 2035)</p> <p>Le projet s'inscrit dans le cadre de la définition des zones d'activités communautaires (prise de compétence du 1<sup>er</sup>/01/2017).</p>	<p>Les conditions de desserte du territoire sont satisfaisantes. (route de Bordeaux)</p> <p>Organisation de l'extension à partir des voies de la ZA l'Aiguille et dans une logique de réseau hiérarchisé composé d'un axe structurant traité sous la forme d'une « voie paysagère » et de voies de desserte connectées aux ZA de l'Aiguille et Alhena</p> <p>- Prévision d'emprises de voies futures vers le sud et le Nord-Est permettant la liaison avec la zone d'Alhena et une organisation cohérente de futures extensions.</p>	<p>Superficie : 8.2ha</p> <p>La zone AUae est destinée au développement d'Activités Economiques, à caractère d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, ...).</p> <p>Il n'y a pas d'incidence sur la répartition des fonctions urbaines compte tenu de la vocation économique du terrain.</p> <p>L'impact demeure positif quant à la concentration de ce type d'activités sur une même zone.</p>	



N°	Nom du site	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques	Consommation excessive de l'espace	Impact excessif sur les flux de déplacements	Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
6	<p><b>Zone Ncc de Pinton</b></p>  <p>Sur la base de critères liés au bon fonctionnement d'une aire à camping-cars, le site de Pinton a été retenu et classé en Ncc sur une superficie d'environ 2,47 ha doit permettre de réaliser une aire de stationnement de 70 à 80 emplacements, et une aire de services comportant un dispositif de vidange des eaux usées et l'approvisionnement en eau potable. Ce projet sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Sanguinet ; un emplacement réservé a été mis en place sur les parcelles nécessaires</p>	<p>La zone est concernée par un milieu de massif de conifère et milieux associés (landes, fourrés)</p> <p>La création de ce secteur Ncc sur des espaces sans valeur écologique, (pinède de production) s'accompagne du déclassement sur une superficie d'environ 4,7 ha de la zone ULc du PLU de 2015 de Caton qui constitue des espaces à enjeux environnementaux.</p> <p>Le site retenu se situe en dehors des espaces remarquables tels que définis au plan de zonage, sur la base des critères définis dans la partie III.3.6. du RP</p>	<p>Projet situé hors d'une continuité écologique majeure</p> <p>Au SCOT :</p>  	<p>Surface consommée de 2.5 ha environ.</p> <p>Déclassement d'une zone de camping d'environ 4.7ha.</p> <p>Le projet s'inscrit dans une gestion raisonnée et économe de l'espace à l'échelle communautaire. (Cf objectif de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).</p>	<p>Les conditions de desserte du territoire sont satisfaisantes (campings existants) et les voiries suffisamment dimensionnées pour faciliter son accès</p> <p>Améliore une situation existante de stationnement « aléatoire » de camping-caristes en bord de lac.</p> <p>Liaison piétonne et cyclable à proximité pour un accès facilité aux abords du lac.</p>	<p>Le choix du site répond à plusieurs critères liés au bon fonctionnement d'un tel équipement, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-une situation de proximité avec le principal site d'attrait touristique, (les abords du Lac),</li> <li>-une accessibilité lisible par rapport au réseau de voies structurantes,</li> <li>-de voies suffisamment dimensionnées pour assurer la circulation de camping-cars,</li> <li>-une présence de réseaux au droit de la zone, notamment l'assainissement collectif des eaux usées,</li> <li>-une possibilité de connexion au réseau de pistes cyclables,</li> <li>-une proximité relative des commerces et des services de centre-bourg.</li> </ul>

## V. DECISION DU COMITE SYNDICAL DU SCOT DU BORN

A l'issue de la présentation, le rapporteur a invité les membres du Comité Syndical à se prononcer sur ce dossier et demande d'avis motivé sur cette dérogation.

Les élus prennent acte de cette présentation et du contenu du PLU de la commune de SANGUINET.

### Hypothèse 1 :

- Le Comité Syndical estime que la dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme concernant le projet de PLU de SANGUINET, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des 4 secteurs présentés, peut être accordée par Monsieur le Préfet des Landes.

Compte tenu qu'il :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels et forestiers, et agricoles ;
- ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

pour les raisons suivantes :

- (à compléter par le Syndicat)
- (à compléter par le Syndicat)

et ce, au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration et notamment au regard des premières orientations du DOO et du PADD.

### Hypothèse 2 :

Le Comité Syndical estime que la dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2 du code de l'urbanisme ne peut être accordée compte tenu que l'urbanisation envisagée dans le projet de PLU de SANGUINET, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des 4 secteurs présentés :

- nuit à la protection des espaces naturels agricoles et forestiers,
- nuit à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- a conduit à une consommation excessive de l'espace,
- génère des impacts sur les flux de déplacements,
- nuit à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services pour les raisons suivantes :

A adapter  
Si nécessaire

pour les raisons suivantes :

- (à compléter par le Syndicat)
- (à compléter par le Syndicat)

et ce, au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration et des premières orientations du DOO et du PADD.

### Hypothèse 3 :

Le Comité Syndical estime que la dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2 du code de l'urbanisme ne peut être accordée compte tenu que l'urbanisation envisagée dans le projet de PLU de SANGUINET, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation du secteur **A COMPLETER** présentés :

- nuit à la protection des espaces naturels agricoles et forestiers,
- nuit à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- a conduit à une consommation excessive de l'espace,
- génère des impacts sur les flux de déplacements,
- nuit à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services pour les raisons suivantes :

A adapter  
Si nécessaire

pour les raisons suivantes :

- (à compléter par le Syndicat)
- (à compléter par le Syndicat)

Le Comité Syndical estime que la dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme concernant le projet de PLU de SANGUINET, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des autres secteurs présentés, peut être accordée par Monsieur le Préfet des Landes.

Compte tenu qu'il :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels et forestiers, et agricoles ;
- ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

pour les raisons suivantes :

- (à compléter par le Syndicat)
- (à compléter par le Syndicat)

et ce, au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration et des premières orientations du DOO et du PADD.

**Pour ces raisons, le Comité Syndical donne un avis motivé favorable/ou défavorable pour l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU de SANGUINET, conformément aux dispositions des articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme, (à adapter selon les débats et décisions du Comité Syndical).**

**Information est faite aux membres du Comité qu'une copie du présent compte rendu de réunion sera transmis à Monsieur le Préfet des Landes dans le cadre de la procédure de dérogation préfectorale.**