

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SANGUINET

SANGUINET l'esprit village
landes - aquitaine

1 ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

Approbation 30/01/2024

1- RAPPORT DE PRESENTATION

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE





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 PRÉSENTÉES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	7
3.4 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT D'URBANISME	13
3.5 MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER APRÈS AVIS DES PPA ET OBSERVATIONS DU PUBLIC DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	14
3.5.1 PRECISIONS ET MODIFICATIONS APPORTEES AU RP.....	14
3.5.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE	15
3.5.3 MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT D'URBANISME.....	15
3.6 JUSTIFICATION DU RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD	15
4 - JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'INCIDENCE DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	16
4.1 SYNTHESE DES INCIDENCES DU PROJET DE 1 ^{ère} MODIFICATION	17
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	17



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 MODIFICATION

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



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 4ème 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.

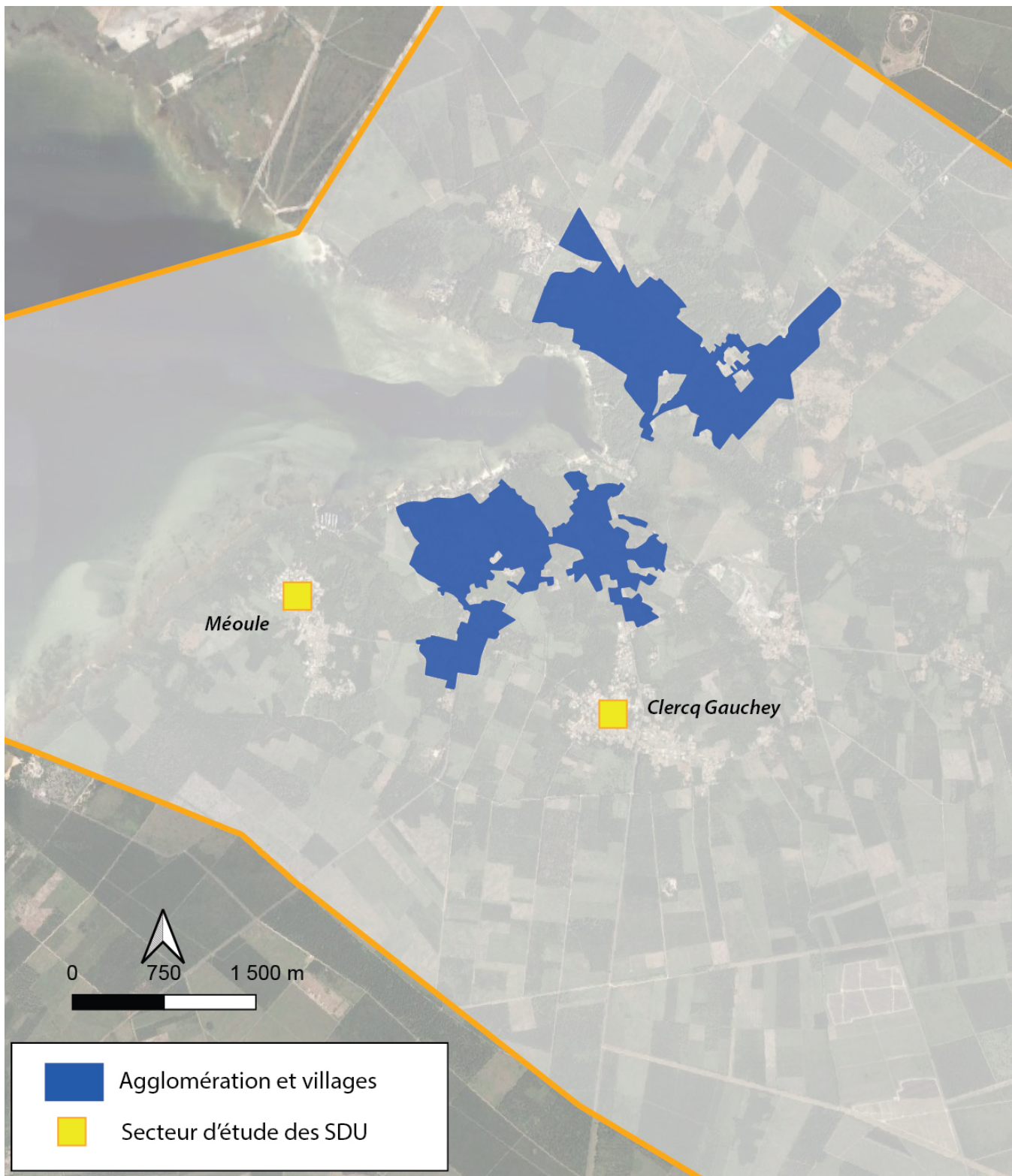


3 - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

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

- 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 qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet.

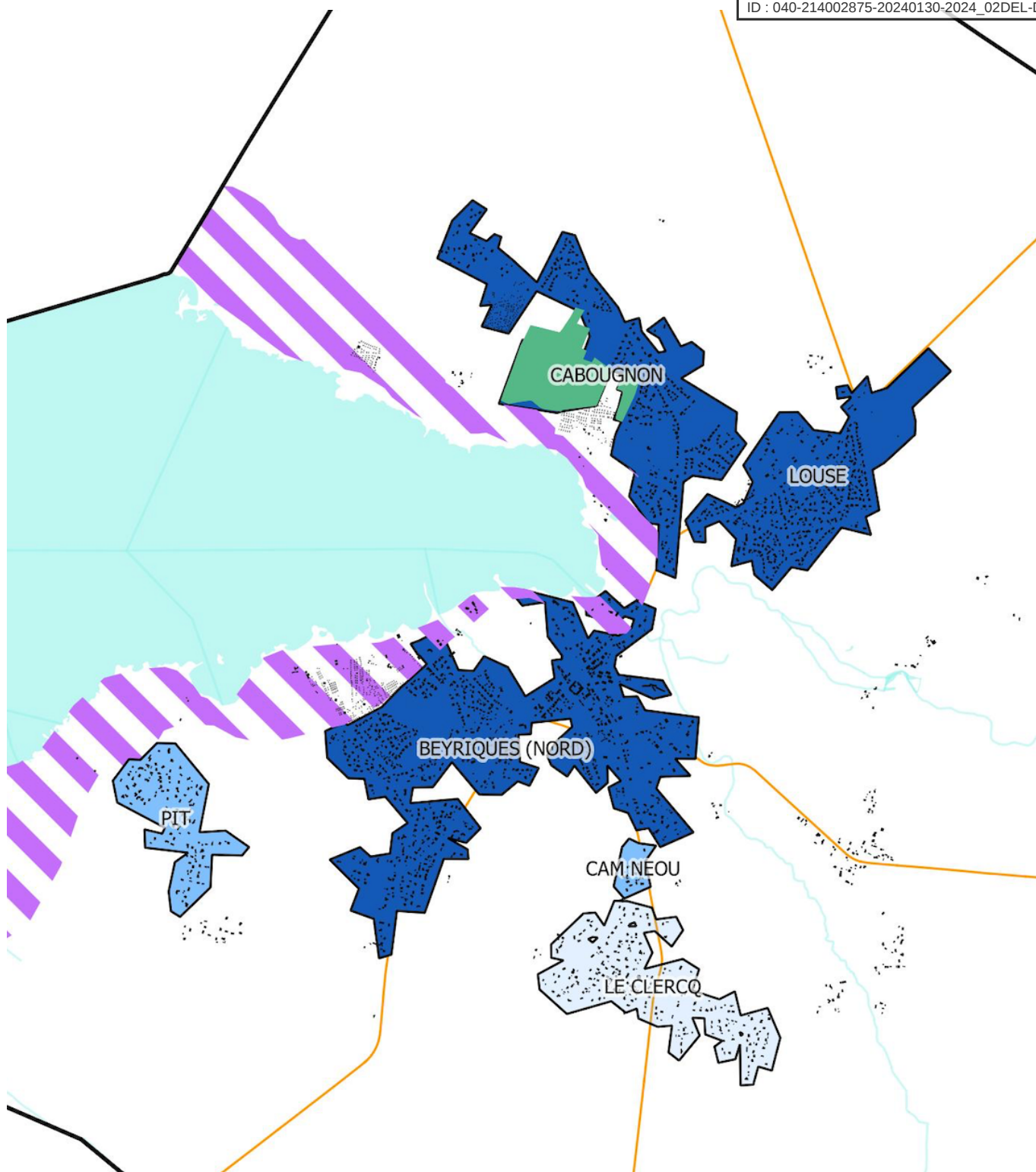
Cartographie d'identification des SDU dans le SCOT du Born

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE





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 en prenant en compte les occupations du sol des parcelles, (jardin d'agrément, annexes, piscines, ...) et les unités foncières.

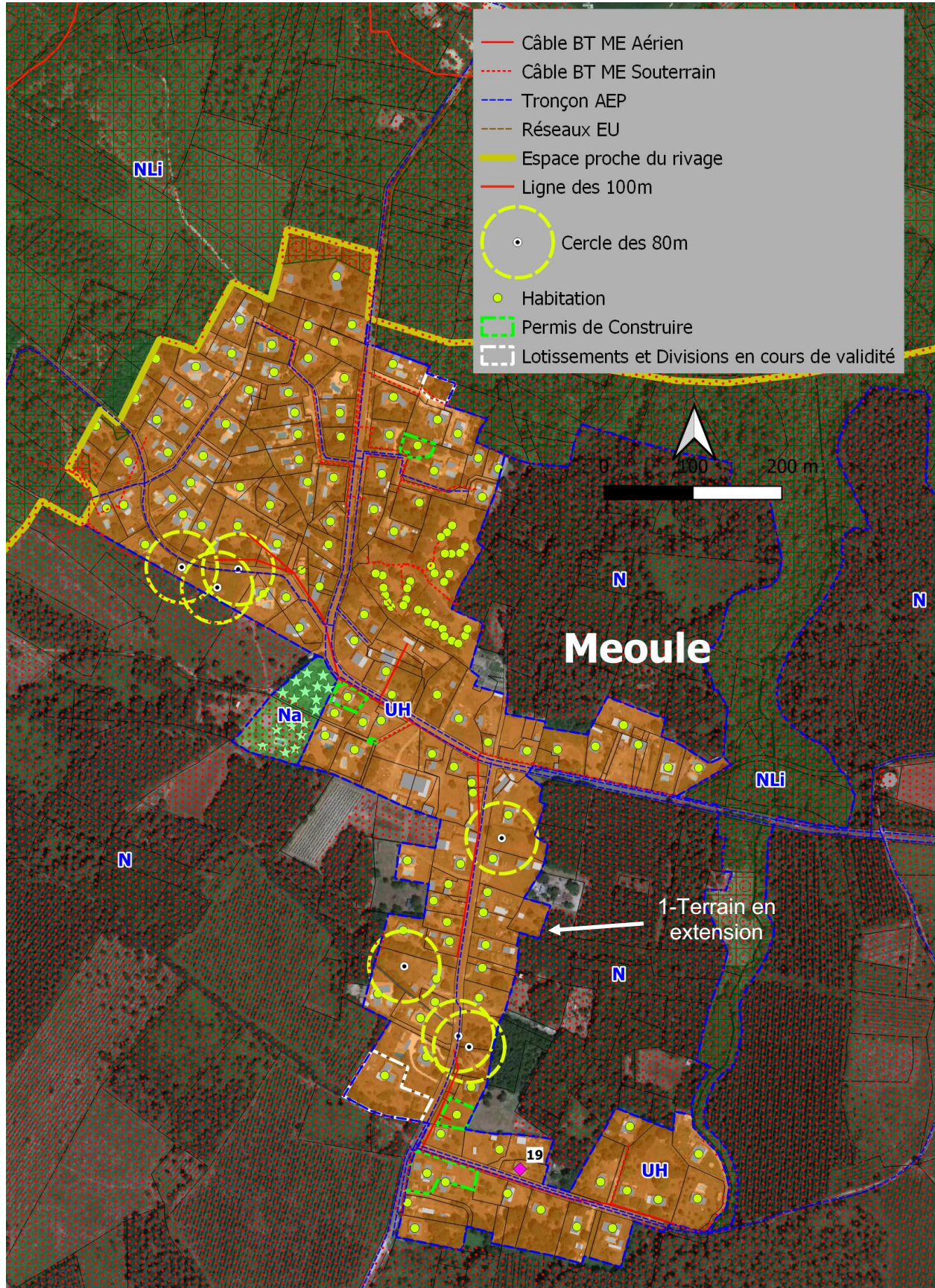


3.3 DÉFINITION DES MODIFICATIONS DU ZONAGE PRÉSENTÉES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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, (soumis à enquête publique)

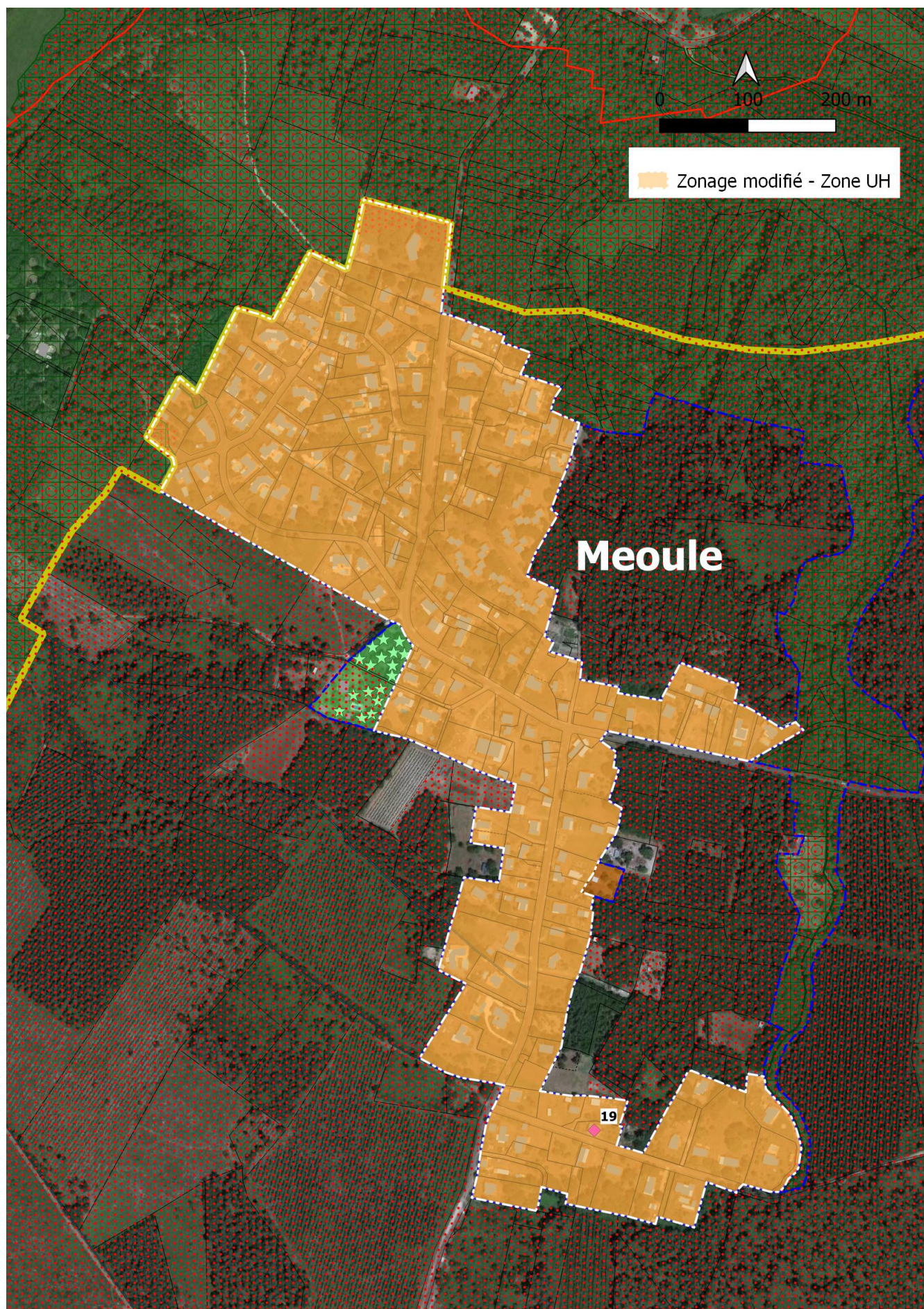
La zone UH a été réduite au niveau de la partie de terrain en extension identifiée dans l'analyse qui est reclassée en N.

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



LE CLERCQ – GAUCHEY 1, (partie ouest) :

CARTES D'ANALYSE

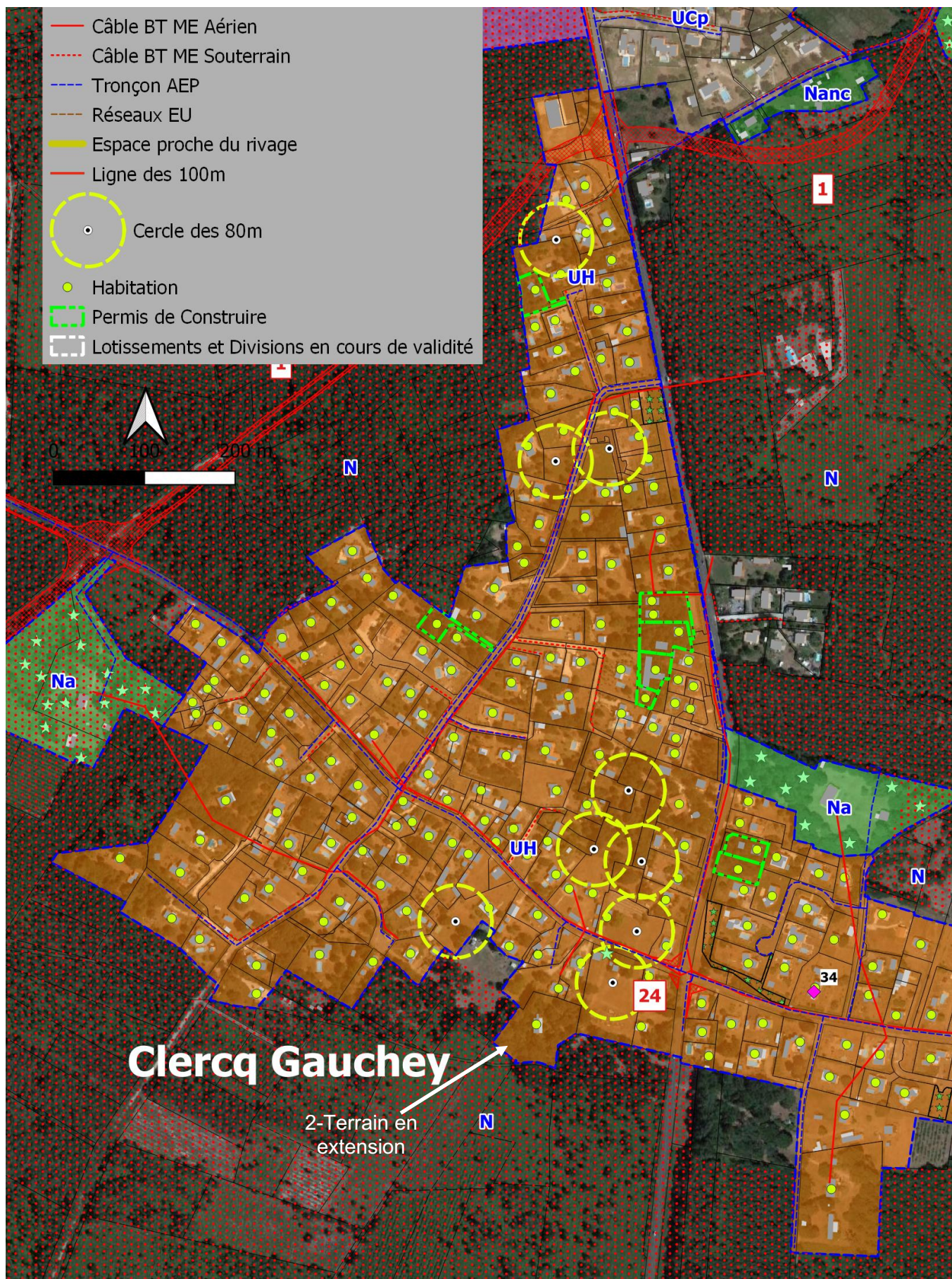
Par rapport aux secteurs Cam Néou et Le Clerq identifiées par le SCOT comme SDU, il y a lieu de préciser que la zone UH du PLU dénommée Le Clercq-Gauchey correspond en fait à une seule et même zone urbanisée continue. ; le quartier est desservi par tous les réseaux dont l'assainissement collectif.

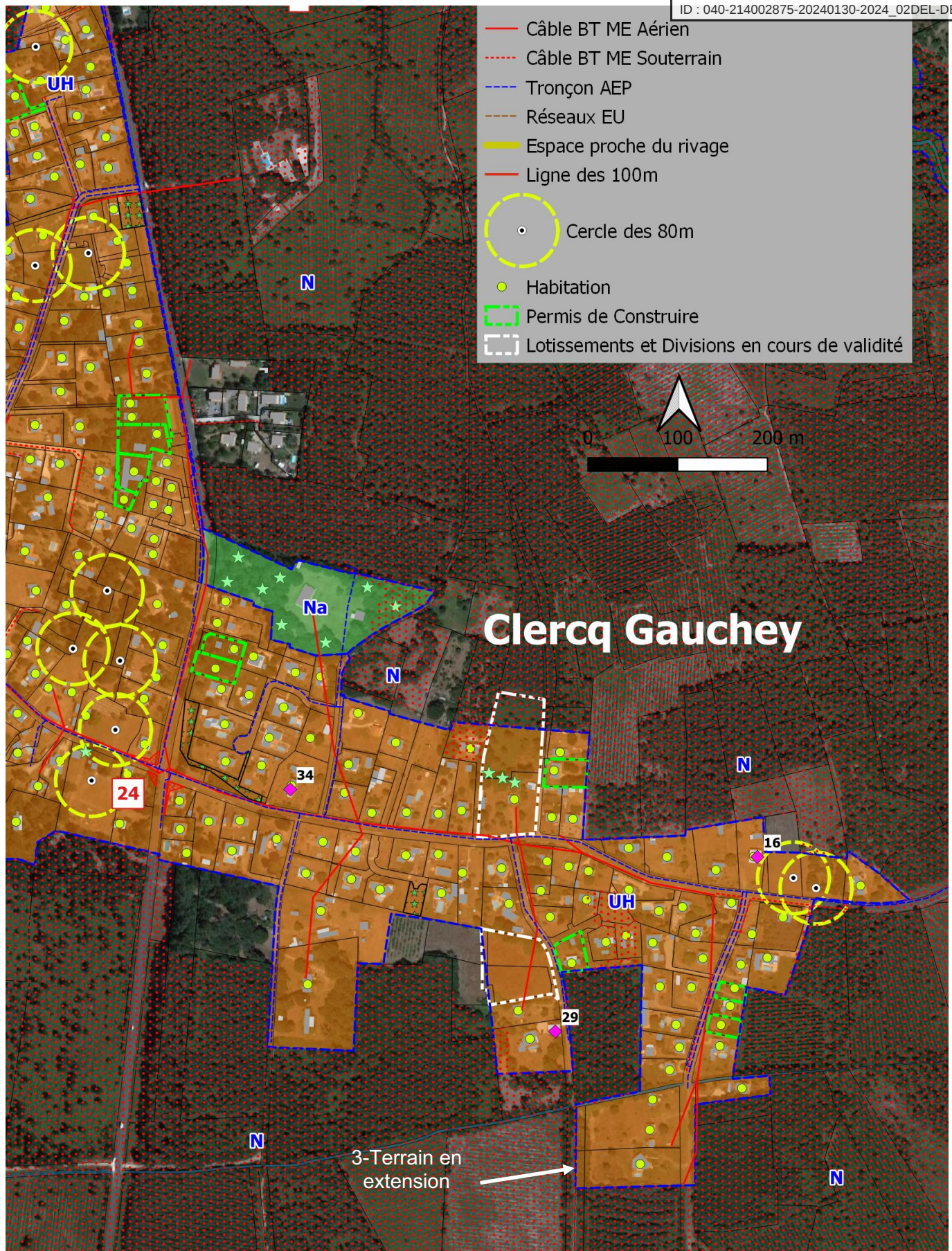
Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE





CARTE DU ZONAGE, (soumis à enquête publique)

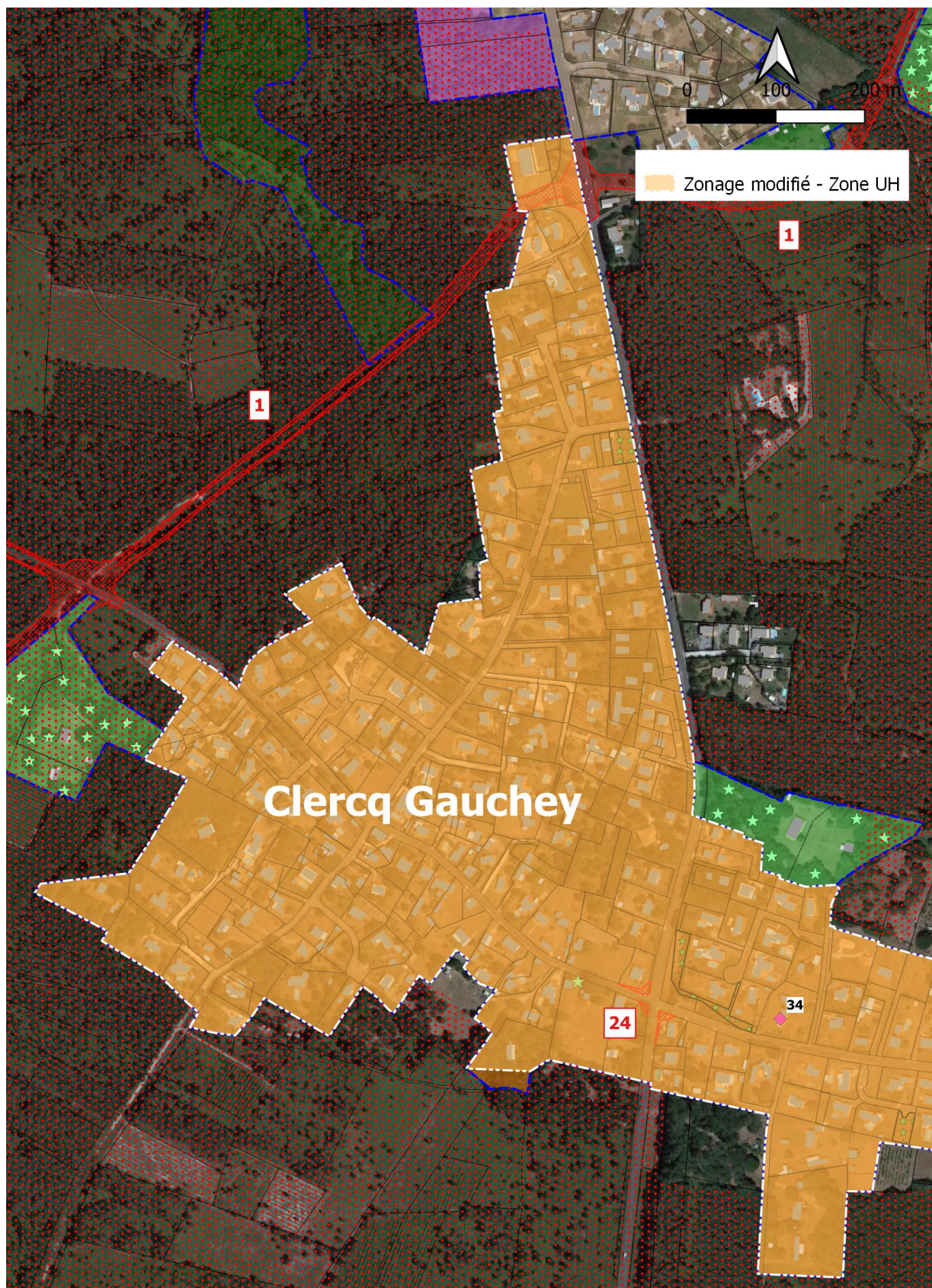
La zone UH a été réduite au niveau des deux parties de terrains en extension identifiées dans l'analyse qui est reclassée en N.

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

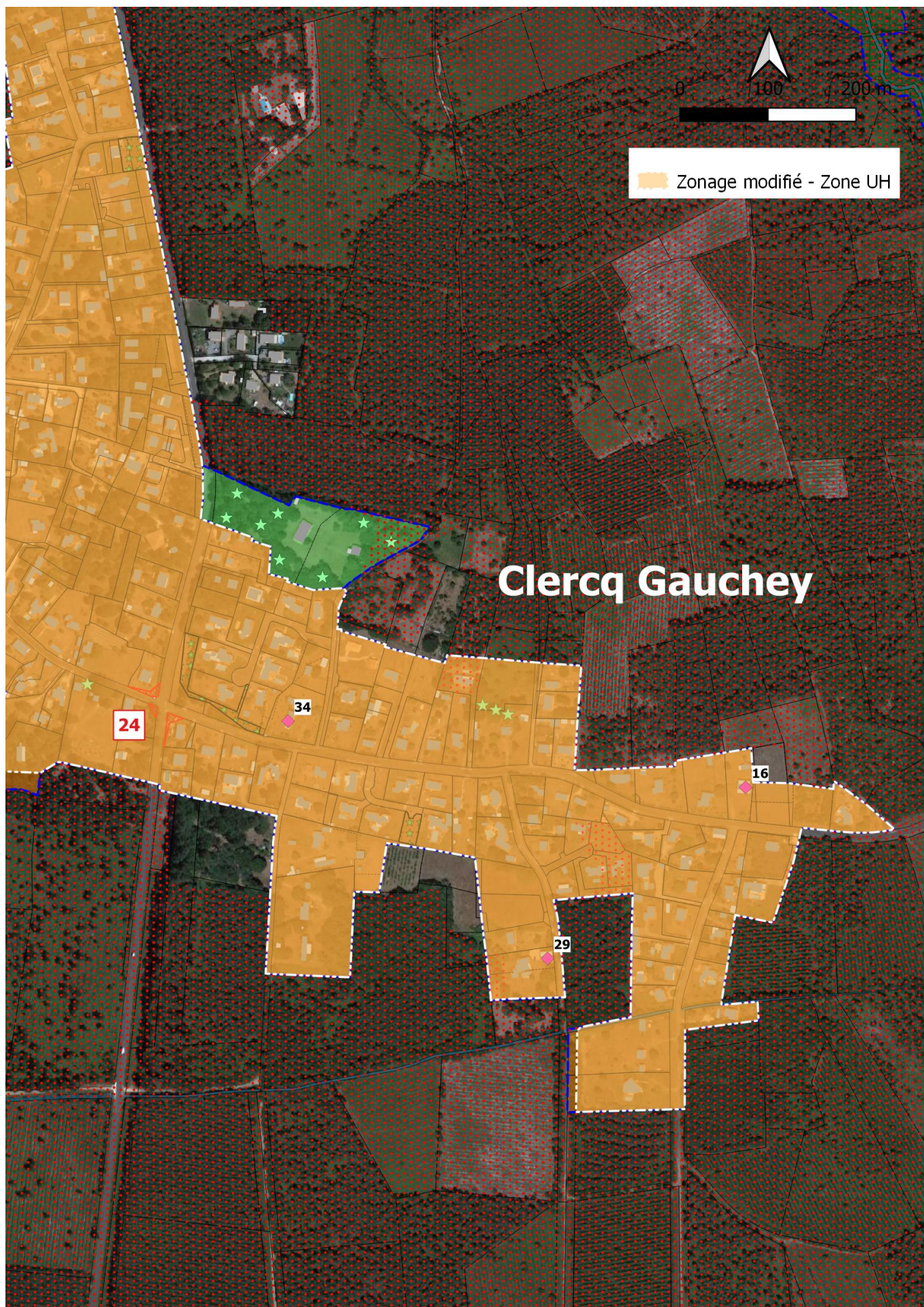
Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE





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



3.4 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



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 MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER APRÈS L'AVIS DES PPA ET OBSERVATIONS DU PUBLIC DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.5.1 PRECISIONS ET MODIFICATIONS APPORTEES AU RP

À la suite des observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes et du Syndicat mixte du SCoT du Born, concernant la capacité d'accueil des deux zones UD, il est précisé que compte tenu du fait que la redéfinition des limites de ces zones UH a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU approuvée le 6 juin 2019, la faible ampleur des évolutions du zonage ne justifiait pas de quantifier une nouvelle capacité d'accueil.

A titre indicatif, dans le rapport de présentation de la révision du PLU approuvée le 6 juin 2019, la capacité d'accueil des zones UH était estimée à 7,4 ha en capacité de développement et 2,8 ha en capacité de densification.

Au regard des constructions réalisées depuis 2019, on peut estimer la capacité résiduelle respective de chaque secteur à une dizaine d'unités pour Méoule et à une quinzaine d'unités pour Clercq – Gauchey, soit un total d'environ 25 constructions.

À la suite des observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes et du Syndicat mixte du SCoT du Born, concernant le maintien de deux parcelles en zone UD, (AT 147 à Méoule et DL 275 au Clercq – Gauchey, il est précisé la collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation des 2 côtés de l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc.).

Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant de ce constat, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les constructions de part et d'autre des voiries. La parcelle AT 0147 respecte les critères cumulatifs rappelés dans la remarque préliminaire

Pour la parcelle DL 275 au Clercq – Gauchey, la Collectivité considère que la délimitation de 2 cercles tient au principe qu'il s'agit en fait de 2 discontinuités qui, du fait de la configuration spatiale, se superposent : première discontinuité entre les constructions ouest et sud, seconde discontinuité entre les constructions sud et est.

En conséquence, ces deux parcelles sont donc maintenues dans le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

À la suite de l'observation du Syndicat mixte du SCoT du Born concernant le « cœur du secteur « Clercq – Gauchey », les cartes d'analyse du secteur en pages 9 et 10 ont été rectifiées pour ajouter le repérage de constructions d'habitations qui avaient oubliées et qui démontrent le respect du critère de distance de 80 m entre deux constructions. Ainsi, ces parcelles sont donc maintenues dans le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

À la suite de l'observation du Commissaire Enquêteur il précisé le bilan de surfaces des zones classée en SDU après la 1^{ère} Modification du PLU :

	ZONAGE PLU OPPOSABLE	ZONAGE PLU APRES MODIF	
Lieu dit	Surface du Secteur Brute	Surface du Secteur Brute	Différence
MEOULE	28,62 ha	28,49 ha	-0,13 ha
CLERCQ GAUCHEY	56,96 ha	56,18 ha	-0,78 ha
Totaux	85,58 ha	84,67 ha	-0,91 ha

Le tableau ci-dessus met en lumière une réduction de la surface des zones des SDU de 0,91 ha après la 1^{ère} Modification du PLU.



3.5.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE

Sur le secteur Clercq-Gauchey , à la suite des observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes et du Syndicat mixte du SCoT du Born, concernant la question de la délimitation au plus près du bâti existant, la Commune a décidé de réduire la profondeur des parcelles suivantes : AL 12, DL 60, DO 30 et 31.

Sur le secteur de Méoule, pour la parcelle AV 21, l'angle nord-ouest étant boisé, pour répondre à l'observation de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes, et compte tenu que cette limite de parcelle constitue la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR), il est décidé de ne pas modifier la limite de zone UH mais de mettre en place une trame d'EBC, espace boisé classé à conserver en continuité de l'EBC contigu actuel empêchant ainsi l'extension du périmètre bâti sur cette parcelle.

3.5.3 MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT D'URBANISME

À la demande de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes, la Commune a décidé de passer l'intitulé de zone de U Hameau à U Habitat pour conserver le sigle UH.

À la demande de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes, et afin de mieux prendre en compte le risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne, le recul des constructions de 6 m minimum figurant à l'article 1.2.2 est porté à 12 m minimum par rapport à la limite séparative en contact avec le massif forestier.

L'article 1.2.3 est modifié également pour prendre en compte le cas d'opération d'aménagement :

« Dans le cadre d'une opération d'aménagement, cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur. Elle devra intégrer une piste périphérique d'une emprise minimum de 6 m de large permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence, et être accessible depuis la voirie publique, et permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum. »

3.6 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)	Ø
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)	Ø
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Ø
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)	Absence d'incidence de la modification rédactionnelle du règlement d'urbanisme sur les risques inventoriés suivants : - 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) Le règlement d'urbanisme du PLU opposable prend en compte ces risques.
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.



ANNEXE 1

Extrait du Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé en 2019 relatif à la définition de la capacité d'accueil de la commune de Sanguinet

3.3.4 Détermination des capacités d'accueil (Page 186)

Article L121-21 du code de l'urbanisme :

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes...»

La notion de « capacité d'accueil » (cf Guide Régional pour l'application de la Loi Littoral en Aquitaine, 2007).

La notion de « capacité d'accueil » recouvre une dimension tant quantitative (combien de personnes sont susceptibles d'occuper et utiliser le territoire) que qualitative (utilisation des espaces les moins fragiles) qui doit permettre de tendre vers un équilibre entre pression urbaine et fragilité environnementale. Une des spécificités du littoral est sa fragilité environnementale qui implique de mesurer le plus finement possible la capacité d'accueil des populations permanentes et saisonnières ainsi que les équipements nécessaires pour les accueillir.

Articulation avec les dispositions du PLU

La dimension quantitative :

Le Scot du Born, dans son PADD débattu en comité syndical du 21/01/2016, organise le territoire en appuyant le développement sur 3 niveaux de polarités urbaines :

1/ Biscarrosse et Mimizan en pôles principaux

2/ Sanguinet et Parentis-en-Born en pôles complémentaires

3/ Ychoux et Pontenx-les-Forges en pôles de proximité

Sanguinet bénéficie donc dans l'armature du territoire du Born d'un statut de pôle urbain moteur dans le développement, et sa capacité d'accueil appelle donc un dimensionnement à même d'assurer cette fonction.

La capacité d'accueil de Sanguinet s'appuie majoritairement sur un développement de l'habitat à vocation permanente, dans le prolongement de la vocation résidentielle qu'elle a acquise au cours des 20 dernières années en voyant la part des résidences principales devenir dominante par rapport à celle des résidences secondaires¹. Sanguinet remplit un rôle structurant dans le bassin d'habitat local, ce qui est traduit dans le projet de PLU. La capacité d'accueil des populations résidentes s'élève au 01.01.2015 à 3 834

habitants ². Concernant la capacité d'accueil en termes d'hébergement touristique, elle s'élève à 8 400 Personnes et se compose essentiellement (à 72 %) d'hébergement de plein-air en camping³ ; le PLU ne projette aucune création de nouvelles zones de camping-caravanage ni extension de zone existante dans le respect du DOO du Scot du Born), et fixe dans les zones USC une emprise au sol limitée à 10 %, soit une très faible marge de manœuvre en termes de densification de la capacité d'accueil.

La capacité d'accueil théorique totale et maximale du PLU, en période estivale, s'élève à 12 234 personnes, soit une population résidente permanente de 3 834 personnes et une population saisonnière de 8 400 personnes.

**La dimension qualitative :**

1/La prise en compte des espaces mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme

Les Espaces Remarquables du Littoral font l'objet d'un classement en secteur NLi, qui au titre de son règlement d'urbanisme ne peut faire que l'objet d'aménagements légers décrits à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, à l'exclusion de tout autre constructibilité même pour l'évolutivité des constructions existantes qui s'y trouvent. A ces titres, la pression urbaine induite sur le territoire n'est pas de nature à porter atteinte à la fragilité de ces milieux.

2/ la prise en compte de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine

Le littoral sanguinettois n'est pas concerné par les risques littoraux.

3/ la prise en compte des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes. Le dimensionnement de la capacité d'accueil et la localisation des espaces de développement (zones AU) ne sont pas de nature à porter atteinte à ces activités, peu présentes sur la commune, à l'exception des activités sylvicoles.

4/ prise en compte des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Le littoral lacustre communal qui revêt une fonction d'accueil du public se localise essentiellement entre le port de l'Estey et le port de Beau rivage, soit sur un développé de 2 km longé par l'avenue de Losa.

La conche sanguinetoise compte une autre plage plus au nord, la plage de Caton, équipée d'un point sanitaire et d'e places de stationnement.

Ce linéaire a fait l'objet au cours du temps de plusieurs tranches d'aménagement urbain, lui conférant 4 points sanitaires, 2 cales de mise à l'eau, plusieurs centaines de places de stationnement, dont une aire de camping-car municipale de 15 emplacements au niveau du camping Campéole.

Dans le cadre de l'amélioration des conditions d'accueil du public dans ce lieu sensible, une étude préalable des abords du lac et correspondant à une 3ème tranche de travaux conduits par GEOLANDDES, a été réalisée en mars 2017. Elle a permis de dresser un diagnostic et un programme de travaux amélioratifs des conditions d'accueil du public, notamment en matière de stationnement des véhicules légers et des camping-cars (cf programme et plan de situation des actions d'aménagement au paragraphe 1-4-2-3 L'accueil des campings-car et les conditions d'accueil du public en bordure du lac.)

La capacité d'accueil touristique du territoire n'étant pas appelée à augmenter dans le cadre du PLU, les conditions de fréquentation par le public s'avèrent donc satisfaisante et à même de s'opérer dans le respect des espaces naturels.

4.2.4 Cohérence avec la capacité d'accueil du PLU (page 202)

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le cadre du PLU afin d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment. La capacité d'accueil du PLU se répartit de la manière suivante :

La capacité d'accueil du PLU, composée d'espaces de densification et d'espaces de développement est à même de couvrir les besoins fonciers nécessaires à produire les 680 logements neufs attendus, et estimés à 59 ha après majoration de 30%.

La capacité d'accueil du PLU se compose pour plus d'1/3 (41%) d'espaces intra-urbains déjà constitutifs de l'enveloppe urbaine de l'agglomération ; à noter que la part relevant du développement (59%) s'étend également pour partie sur des espaces interstitiels de l'enveloppe urbaine constituée (zones L'usine, Perguette, Louse, etc.)



SYNTHESE DES SURFACES DE DEVELOPPEMENT ET DE DENSIFICATION DU PLU (en ha)			
CAPACITE DE DEVELOPPEMENT DES ZONES AUh		surface	part dans la capacité foncière totale
zones AUh1	lillot	3,2	
	Pas de Braou (hors ER)	1	
	L'usine (hors ER)	3,9	
	Broustaricq	6,3	
sous-total AUh1		14,4	
zones AUh2	le Bourg	10,6	
	Labadie	5,4	
	Louse	3,6	
	Perguette	1,3	
sous-total AUh2		21	
sous-total capacité de développement des zones AUh		35,4	59%
CAPACITE DE DEVELOPPEMENT* DES ZONES URBAINES			
UCp		9,0	
UH		7,4	
sous-total capacité de développement des zones urbaines		16,4	27%
CAPACITE DE DENSIFICATION** DES ZONES URBAINES			
UCa		0,5	
UCp		4,6	
UH		2,8	
sous-total capacité de densification des zones urbaines		8	13%
CAPACITE TOTAL D'ACCUEIL DU PLU		59,7	100%

*la capacité de développement des zones urbaines recouvre des parcelles libres, non encore bâties, en dent creuses des tissus urbanisés, pouvant faire l'objet d'un projet de construction sans division parcellaire ;

**la capacité de densification des zones urbaines recouvre des parcelles de faible densité bâties, pouvant faire l'objet d'une redivision parcellaire pour de nouvelles constructions.

Annexe 2

Tableau des observations du public

Support	N°	Identité	Observation	Réponse Mairie SANGUINET
Obs	1	Marie-Christine BIDOT	Madame Bidot sollicite le classement en zone NANC des parcelles AN 65-66-67. Ces parcelles correspondent à un camping à la ferme. Elle demande également et dans la logique du déplacement de la zone NANC le classement en zone UCp de la parcelle AO 139	Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d’une procédure de modification puisqu’il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Il ne peut pas être donnée de suite favorable à cette requête dans le cadre de la procédure, objet de la présente enquête. Pour information, une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.
Obs	2	Jean-François RIGAL	Parcelle AL 104 Accord puis refus par le service d’urbanisme d’un permis de construire pour la construction d’un abri ouvert en bois.	Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification.
Obs	3	Anne TRIOLET	Pour information Les modifications ne ressortent pas très clairement des documents. Elles apparaissent en l’état mineures	Pas de demande spécifique
Obs	4	Hélène BREGULLA	Pour information afin de voir la possibilité de remettre en zone constructible des terrains rendus inconstructibles lors du précédent PLU	Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d’une procédure de modification puisqu’il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information, une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021
Obs	5	Philippe DUPEYRON	Pour information	Pas de demande spécifique
Obs	6	Sylvain COUPERNOT	En recherche d’informations sur une prochaine réglementation concernant les clôtures mitoyennes et sur voies.	Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification. Pour information une nouvelle modification du PLU est en préparation. Cette dernière inclura une évolution des règles liées aux clôtures dans certaines zones et l’enquête publique associée interviendra courant 2024.

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le 01/02/2024

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



Support	N°	Identité	Observation	Réponse Mairie
Obs	7	Virginie ROUMEGOUS	Pour information et annonce d'un courrier qui sera adressé ultérieurement	Voir réponse à la requête mail 8
Obs	8	Mathieu BORIE	Dépose d'un courrier main à la main Information sur un refus de permis de construire pour un garage en limite d'un espace vert commun	Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification. Pour information une nouvelle modification du PLU sera engagée dont l'enquête publique interviendra courant 2024.
Obs	9	Christine LAFFITTE	Pour informations	Pas de demande spécifique
Obs	10	Annie et Daniel ARSICOT	Pour informations	Pas de demande spécifique
Obs	11	Patrice KUHN	Pour informations	Pas de demande spécifique
Obs	12	Jérôme BERNOS	Pour informations et compréhension de l'avis de la DDTM sur le sort de la parcelle DL 275	La collectivité n'a pas vocation à expliquer les avis des Personnes Publiques Associées. Concernant le dossier soumis à enquête publique, la collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation des 2 côtés de l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc). Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les constructions de part et d'autre des voiries. La parcelle DL 0275 respecte les critères cumulatifs rappelés dans la remarque préliminaire. Elle est donc maintenue dans le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).
Obs	13	Nicolas BERNOS	Informe qu'il a adressé un courriel	Voir réponse requête mail 7
Obs	14	Gisèle VIDOU	Pour informations	Pas de demande spécifique
Obs	15	Nicole GARCIA	Pour informations	Pas de demande spécifique
Obs	16	VINUESA	Pour informations	Pas de demande spécifique



Support	N°	Identité	Observation	Réponse Mairie de Sanguinet
Obs	17	Véronique CASTAGNEDE	Que veut dire le périmètre de gel au titre de l'article du code de l'urbanisme L151-41 Quelles installations d'intérêt général ? Espaces verts ?	Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification. Pour mémoire l'article L151-41 du code de l'urbanisme ne mentionne pas de périmètre de gel mais renvoie à la faculté faite aux collectivités en charge de l'élaboration des PLU d'instaurer notamment des emplacements réservés tels que ceux inscrits au PLU de Sanguinet et approuvé en 2019.
Cour	1	Docteur et Madame Philippe DUBOS	Propriétaires parcelle AM 31 Problème d'inaccessibilité de la parcelle Sollicitations des voisins pour débroussailler la parcelle	Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification. Les obligations légales de débroussaillage sont prévues par le code forestier. L'auteur de l'observation est invité à se rapprocher de la mairie pour obtenir les informations relatives à ces obligations ou à télécharger le guide DFCI sur internet.
Mail	1	Michel DUFAU	Reclassement des parcelles AD 66 et AD 67 en terrains constructibles	Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021
Mail	2	Françoise DUTRUCH	Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle BM 108	Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021
Mail	3	Françoise DUTRUCH	Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle BM 108	Voir réponse à la requête mail 2
Mail	4	Christine ARIGALA	Souhaite le déplacement de l'emplacement réservé n°14 Passage de zonage N à UCp pour les parcelles AD 369	Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021



Support	N°	Identité	Observation	Réponse Mail
Mail	5	Françoise DUTRUCH	Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle BM 108	Voir réponse requête mail 2
Mail	6	Eric ALLEMAND	Représente les intérêts de Madame Michèle CASTAIGNEDE S'oppose à la modification de droit commun de droit commun n°1 car ne souhaite pas d'autres habitations dans les forêts avoisinantes	La procédure de modification de droit commun, objet de la présente enquête publique ne peut pas avoir pour effet de réduire une zone naturelle ; par conséquent les extensions de l'urbanisation telles que les constructions de nouvelles habitations dans ces zones ne sont d'ores et déjà pas possibles.
Mail	7	Nicolas BERNOS	Parcelle DL 274 et D 275 En désaccord avec l'analyse de la DDTM concernant le rayon de 80 mètres des constructions existantes	La collectivité n'a pas vocation à expliquer les avis des Personnes Publiques Associées. Concernant le dossier soumis à enquête publique, la collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation des 2 côtés de l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc). Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les constructions de part et d'autre des voiries. La parcelle DL 0275 respecte les critères cumulatifs rappelés dans la remarque préliminaire. Elle est donc maintenue dans le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).
Mail	8	Jean MERLET-BONNAN	Représente les intérêts de Madame ROUMEGOUS Demande une extension de la zone UH sur la parcelle cadastrée AS 12	Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information, une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Annexe 3

Tableau des observations des Personnes Public Associées

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE

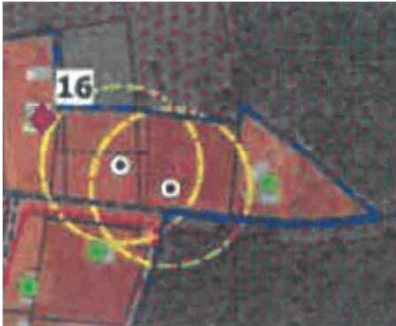
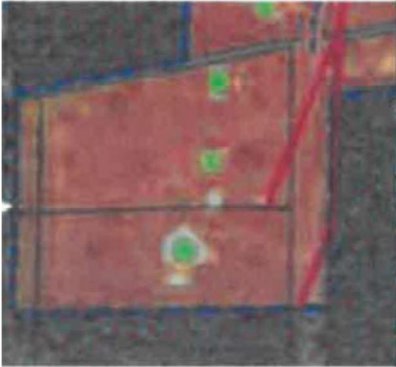
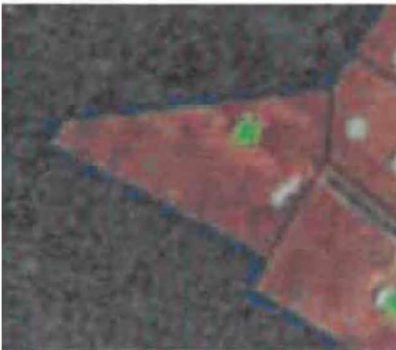


Administration	Observation	Réponse Mairie SANGUINET
Direction Départementale des Territoires et de la Mer	<u>En ce qui concerne la note de présentation</u> - L'article L.121-8 du CU n'est pas cité alors que c'est sur la base de cet article que les modifications sont apportées. - Il aurait par ailleurs 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 règlementaires 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). <u>En ce qui concerne le règlement</u> 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.	Compte tenu du fait que la redéfinition des limites de ces zones UH a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU approuvée le 6 juin 2019, la faible ampleur des évolutions du zonage ne justifiait pas de quantifier une capacité d'accueil. Le calcul figurant dans le rapport de présentation de la révision du PLU pourra être indiqué dans le rapport du dossier d'approbation de cette modification. Il n'apparaît pas souhaitable de changer du nom de la zone vu les impacts que cela aurait sur l'ensemble des pièces du dossier du PLU opposable, et les risques de confusion pour les pétitionnaires et utilisateurs du document d'urbanisme. La collectivité propose de passer de U Hameau à U Habitat pour conserver le sigle UH. Pas de réponse à apporter



Administration	Observation	Réponse Mairie de Saint-André
Direction Départementale des Territoires et de la Mer	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. <u>Sur les documents graphiques</u> - 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. 1- 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. 2- 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.	Concernant la parcelle AT 0147, la collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation des 2 côtés de l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc). Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les constructions de part et d'autre des voiries. La parcelle AT 0147 respecte les critères cumulatifs rappelés dans la remarque préliminaire. Elle est donc maintenue dans le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU). Dans le cas présent l'angle nord-ouest est boisé, pour répondre à cette observation et compte tenu que cette limite de parcelle constitue la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR), il est proposé de ne pas modifier la limite de zone UH mais de mettre en place une trame d'EBC, espace boisé classé à conserver. La collectivité acte donc l'instauration sur la parcelle AV 0021 d'un espace boisé classé (EBC) en continuité de l'EBC contigu actuel par modification de sa limite empêchant ainsi l'extension du périmètre bâti sur cette parcelle.

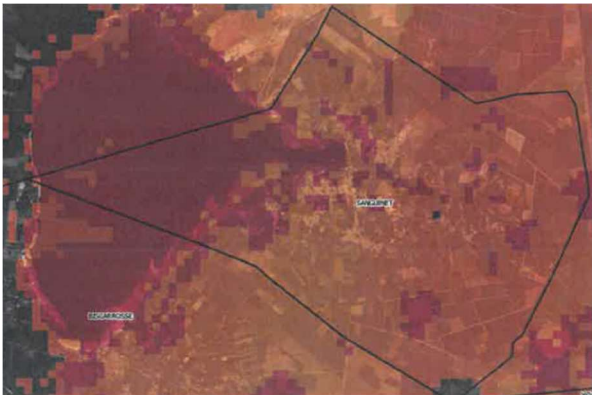


Administration	Observation	Réponse Mairie SA
Direction Départementale des Territoires et de la Mer	3- Sur le quartier Clercq Gauchey : Mêmes remarques pour les parcelles suivantes, les nouvelles constructions ne pourront étendre le périmètre bâti.      	La parcelle considérée est concernée par le recul lié au risque incendie forêt qui, par définition, empêche toute construction dans une bande de 12m compté par rapport à ses limites. La collectivité acte donc la modification au plus près du bâti de la limite de SDU sur la parcelle DL 0060 empêchant ainsi la possible extension du périmètre bâti. Les deux parcelles du fond, contiguës aux parcelles DO 0030 et 0031, ont déjà été déclassées. La collectivité acte la modification au plus près du bâti de la limite de SDU sur les parcelles DO 0030 et 0031 empêchant ainsi la possible extension du périmètre bâti. La parcelle considérée est concernée par le recul lié au risque incendie forêt qui, par définition, empêche toute construction dans une bande de 12m compté par rapport à ses limites cadastrales. La collectivité acte la modification au plus près du bâti de la limite de SDU sur la parcelle AL 0012 empêchant ainsi la possible extension du périmètre bâti.



Administration	Observation	Réponse Mairie de Saint-Jean-Pied-de-Port
Direction Départementale des Territoires et de la Mer	<u>En ce qui concerne les risques naturels</u> 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. <u>Le risque incendie de forêt</u> 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.	Cette remarque sera prise en compte dans le règlement de la Zone UH, objet de la présente procédure de modification portant sur les SDU. Cette remarque sera prise en compte dans le règlement de la Zone UH, objet de la présente procédure de modification portant sur les SDU. La collectivité prend note de l'observation et l'examinera dans le cadre d'une prochaine révision ou modification.

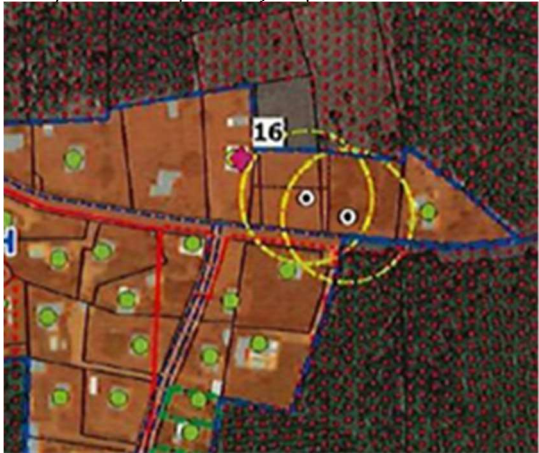


Administration	Observation	Réponse Mairie SA
	<u>Le risque inondation par remontée de nappe</u> Le territoire est concerné par le risque d'inondation de caves par remontée de nappe et par le risque d'inondation par débordement de nappe (cf. aplats orange et rouge sur la carte ci-après). Le PLU prévoit 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. <u>Remarque sur les obligations légales de débroussaillage (OLD)</u>  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 oeuvre 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. 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	La collectivité prend note de l'observation et l'examinera dans le cadre d'une prochaine révision ou modification.

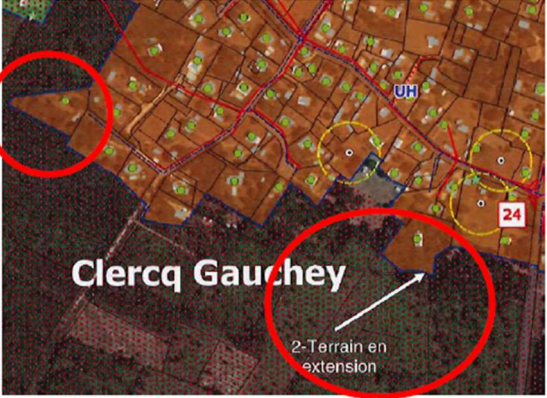
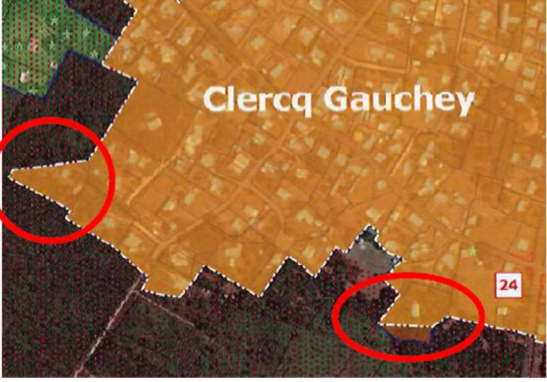
Administration	Observation	Réponse Mairie SA	Envoyé en préfecture le 01/02/2024 Reçu en préfecture le 01/02/2024 Publié le ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE 
	- les terrains sur 4 mètres de part et d'autre des voies ouvertes à la circulation publique - les terrains sur 7 mètres de part et d'autre des voies ferrées		



Administration	Observation	Réponse Mairie Sanguinet
Syndicat mixte du SCoT du Born	<u>Les motifs de la modification n°1 du PLU de Sanguinet :</u> <u>Modifications envisagées</u> Délimitation de 2 SDU identifiés au SCoT, à l'échelle communale pour les quartiers de « Méoule » et « Le Clercq Gauchey » <u>Observations</u> Les critères cumulatifs permettant de définir les espaces déjà urbanisés sont définis à la prescription #P52 du DOO du SCoT. 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. 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. Exemples sur le secteur de Méoule : 	La collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation contiguë à l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc). Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les constructions de part et d'autre des voiries. Il en résulte les cercles matérialisant la distance de 80m. Le respect des critères établis au DOO permettent à la collectivité de maintenir les parcelles concernées le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU). Concernant plus particulièrement la parcelle AT 0147, le retrait lié au risque incendie feu de forêt réduit considérablement la possibilité de construction.

Administration	Observation	Réponse Mairie SA
Syndicat mixte du SCoT du Born	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.	Idem que précédemment. La délimitation de 2 cercles tient au principe qu'il s'agit en fait de 2 discontinuités qui, du fait de la configuration spatiale, se superposent : première discontinuité entre les constructions ouest et sud, seconde discontinuité entre les constructions sud et est.



Administration	Observation	Réponse Mairie SA
Syndicat mixte du SCoT du Born	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.	La parcelle considérée (à gauche des planches) est concernée par le recul lié au risque incendie forêt qui, par définition, empêche toute construction dans une bande de 12m compté par rapport à ses limites cadastrales. La collectivité acte la modification au plus près du bâti de la limite de SDU sur cette parcelle AL 0012 empêchant ainsi la possible extension du périmètre bâti.



Administration	Observation	Réponse Mairie SA
Syndicat mixte du SCoT du Born	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. 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.	Les deux parcelles du fond, contiguës aux parcelles DO 0030 et 0031, ont déjà été déclassées. La collectivité acte la modification au plus près du bâti de la limite de SDU sur les parcelles DO 0030 et 0031 empêchant ainsi la possible extension du périmètre bâti. En fait la distance de 80m est respectée entre les constructions, justifiant le maintien des parcelles concernées dans les SDU, mais toutes les constructions existantes n'ont pas été matérialisées par un point jaune dans le dossier.



Administration	Observation	Réponse Mairie SA
Syndicat mixte du SCoT du Born	 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. Aucune information n'est fournie sur le potentiel global de nouvelles constructions envisageables sur ces secteurs, ce complément serait pertinent. <u>Règlement écrit de la zone UH, zone définissant les quartiers</u> 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. 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. Le règlement rappelle que la demande d'autorisation d'urbanisme nécessite l'avis conforme de la CDNPS.	Cette erreur matérielle sera rectifiée sur les cartes du rapport du dossier d'approbation de cette modification. Compte tenu du fait que la redéfinition des limites de ces zones UH a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU approuvée le 6 juin 2019, la faible ampleur des évolutions du zonage ne justifiait pas de quantifier une capacité d'accueil. Le calcul figurant dans le rapport de présentation de la révision du PLU pourra être indiqué dans le rapport du dossier d'approbation de cette modification. Cette observation n'appelle pas de réponse de la collectivité.

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



Administration	Observation	Réponse Mairie SA
Syndicat mixte du SCoT du Born	<u>Conclusions :</u> 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.	



ANNEXES AU RAPPORT

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

relative à la demande de Modification
n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de
la commune de Sanguinet

Diligentée par Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE

Commissaire Enquêteur

Domicilié 50 rue de la Guillerie 40500 SAINT-SEVER



Composition

Annexe 1 : Demande de désignation Maire de Sanguinet

Annexe 2 : Désignation par le tribunal Administratif

Annexe 3 : Arrêté prescription enquête publique

Annexe 4 : Avis d'enquête

Annexe 5 : Rapport de constatation affichage

Annexe 6 : PV de synthèse des observations et registre d'enquête

Annexe 7 : Mémoire en réponse

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



Annexe 1 : Demande de désignation Maire de Sanguinet



Sanguinet, le 07 juillet 2023



N/Réf : 2023/0291/CL/FB/CM
Direction des services techniques
Affaire suivie par Frédéric Bélon
Tél : 05 58 82 11 82 – servicestechiniques@sanguinet.fr

Tribunal administratif de Pau
50 Cours Lyautey
64010 PAU Cedex

Courrier recommandé avec accusé réception n° 2C 176 800 3755 4

Objet : modification du Plan Local d'Urbanisme – Désignation d'un commissaire enquêteur

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de vous informer que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Sanguinet a été prescrit par délibération du conseil municipal du 9 juin 2023.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale ayant rendu son avis conforme en date du 30 juin 2023 et conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, je vous saurai gré de bien vouloir procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à cette modification et qui pourrait avoir lieu du 28 août au 28 septembre 2023.

Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative qui expose les motifs de cette modification, ainsi que la délibération prescrivant la procédure et l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le Maire,

Christophe Labruyère

PJ :

- Notice explicative
- Délibération du 9 juin 2023 prescrivant la modification de droit commun du PLU
- Avis confirme de la MRAE

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



Annexe 2 : Désignation par le tribunal Administratif



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

28/07/2023

N° E23000055 /64

la présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 28/07/2023**CODE : 1**

Vu enregistrée le 13/07/2023, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de Sanguinet demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sanguinet. ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du 1^{er} septembre 2022 donnant délégation de signature à Madame Sylvande Perdu, Vice-Présidente ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE est désigné(e) en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Philippe CORRÈGE est désigné(e) en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la Commune de Sanguinet, à Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE et à Monsieur Philippe CORRÈGE.

Fait à Pau, le 28/07/2023

la Vice-Présidente,

Sylvande PERDU

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



Annexe 3 : Arrêté prescription enquête publique



Département des Landes
Canton de Parentis en Born
Commune de Sanguinet

2023-37

Arrêté du Maire

Objet : Arrêté prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire de la commune de Sanguinet,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-45 à L 153-48,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, notamment son article 42, et les articles L 121-3 et L 121-8 du Code de l'urbanisme qui en retranscrivent les dispositions applicables aux communes littorales,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 6 juin 2019,

Vu l'arrêté du maire en date du 14 septembre 2023 prescrivant la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Born approuvé le 20 février 2020, et ses prescriptions 51 « réaliser les extensions de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations existantes et villages existants » et 52 « permettre le comblement des dents creuses au sein des espaces « dits urbanisés » qui identifie, localise et précise les critères cumulatifs permettant de cartographier plus précisément ces secteurs au sein des PLU,

Vu la décision E23000055/64 du Tribunal Administratif de Pau en date du 28 juillet 2023,

Considérant que le SCOT du Born a ainsi identifié les critères de délimitation des enveloppes urbaines des agglomérations, villages existants et secteurs déjà urbanisés à l'échelle communale,

Considérant qu'il convient de délimiter au sein du PLU les contours des agglomérations et villages, ainsi que l'opportunité de définir les secteurs déjà urbanisés à l'échelle du PLU communal, et d'en préciser les modalités d'application et de construction afin de le rendre compatible avec le SCOT du Born,

ARRETE :

Article 1 : Il est procédé à une enquête publique portant le projet de la 1^{ière} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sanguinet du 28 octobre 2023 9h00 au 28 novembre 2023 18h00 inclus pour une durée de 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Sanguinet, 1 place de la mairie, 40460 Sanguinet.

Article 2 : Madame la Président du tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Lailheugue en qualité de commissaire enquêteur.

Article 3 : Le dossier soumis à l'enquête publique comprend le projet de modification du plan local d'urbanisme, les avis de parution de l'enquête, les avis des personnes publiques associées et le registre d'enquête publique.



Article 4 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département des Landes à savoir « Sud-Ouest » et « Les annonces landaises ».

Cet avis sera affiché en mairie et sur les sites concernés par la modification n°1 du PLU. Il sera également publié sur le site internet de la commune de Sanguinet www.ville-sanguinet.fr.

Article 5 : Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, numéroté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Sanguinet 1 place de la mairie 40460 Sanguinet pendant toute la durée de l'enquête. Ils seront tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30 ainsi que le samedi de 9h00 à 12h00.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête unique ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie 1 place de la mairie 40460 Sanguinet ou par voie électronique à l'adresse suivante enquetepublique@sanguinet.fr. Elles devront porter la mention « à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur ».

Article 6 : Toute personne intéressée aura la possibilité de faire parvenir oralement ses observations et propositions auprès du commissaire enquêteur qui recevra le public en mairie de Sanguinet 1 place de la mairie 40460 Sanguinet aux jours et heures suivants :

- Samedi 28 octobre 2023 9h à 12h
- Mercredi 8 novembre 2023 14h à 17h
- Samedi 18 novembre 9h à 12h
- Mardi 28 novembre 2023 14h à 18h

Article 7 : A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 1, le registre sera mis à disposition du commissaire enquêteur et sera clos par lui. Le dossier d'enquête et les documents annexés seront adressés au commissaire enquêteur. Celui-ci disposera d'un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre à Monsieur le Maire de Sanguinet son rapport et ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en mairie de Sanguinet aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 8 : Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Madame la Préfète du Département des Landes et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau.

Article 9 : A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme.

Article 10 : Le présent arrêté sera adressé à Madame la Préfète du Département des Landes, à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau et à Monsieur le commissaire enquêteur.



Article 11 : La Directrice générale des services est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au registre des arrêtés du maire.

Fait à Sanguinet, le 10 octobre 2023

Le Maire,



Fabien Laine

Arrêté rendu exécutoire après télétransmission n° 040.214002875-20231010-2023_37bcs AR
le : 09/10/2023

Et publication ou notification le : 11/10/2023

Le maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte.



Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat, soit par courrier déposé au tribunal ou transmis par voie postale, soit par saisine sur la plateforme www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



Annexe 4 : Avis d'enquête



Département des Landes
Commune de Sanguinet

Avis d'enquête publique

relative à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sanguinet

Par arrêté n°2023-37 du 10 octobre 2023, le maire de Sanguinet a prescrit l'enquête publique portant sur la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de Sanguinet.

La modification n°1 a pour objet de délimiter au sein du plan local d'urbanisme les contours des agglomérations et villages, ainsi que l'opportunité de définir les secteurs déjà urbanisés à l'échelle du plan local d'urbanisme communal, et d'en préciser les modalités d'application et de construction afin de le rendre compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Born.

L'enquête publique se déroulera du samedi 28 octobre 2023 à 9h au mardi 28 novembre 2023 à 18h soit pendant 32 jours consécutifs.

Monsieur Lailheugue a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, toute personne intéressée pourra consulter et prendre connaissance du dossier d'enquête publique selon les modalités suivantes :

- Sur support papier ou depuis un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Sanguinet, siège de l'enquête publique, à l'adresse suivant 1 place de la mairie 40460 Sanguinet et aux horaires habituels d'ouverture des bureaux du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, le samedi de 9h à 14h
- Sur le site internet de la commune de Sanguinet : <https://www.ville-sanguinet.fr>

Les observations et propositions relative au projet de modification du plan local d'urbanisme de Sanguinet pourront être :

- Consignées par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Sanguinet, siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : 1 place de la mairie 40460 Sanguinet ;
- Envoyées par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Sanguinet, siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : 1 place de la mairie 40460 Sanguinet ;
- Transmise par courriel à l'adresse suivante enquetepublique@sanguinet.fr. Elles devront porter la mention « à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur ».

Monsieur Lailheugue recevra le public à la mairie de Sanguinet aux dates et heures suivantes pour recueillir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'informations du public :

- Samedi 28 octobre 2023 9h à 12h
- Mercredi 8 novembre 2023 14h à 17h
- Samedi 18 novembre 9h à 12h
- Mardi 28 novembre 2023 14h à 18h

Toutes demandes d'informations peuvent être demandées sur le dossier auprès de l'autorité compétente responsable du plan local d'urbanisme, Monsieur Fabien Lainé, maire de Sanguinet, 1 place de la mairie 40460 Sanguinet – Mail : mairie@sanguinet.fr - Tél. : +33 (0)5 58 82 11 82.

Copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur seront déposés à la mairie de Sanguinet, siège de l'enquête publique et sur le site internet de la mairie de Sanguinet. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Le Maire,
Fabien Lainé

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



Annexe 5 : Rapport de constatation affichage

DEPARTEMENT Landes (40)

Police Municipale de Sanguinet



Avenue du Born
Espace Gemme
40460 SANGUINET
Tél. : 06 83 87 42 38
fax :

Rapport N° 83/2023

Lieu : Place De La Mairie - 40460 Sanguinet
(France)

Affaire :

Objet : constatation d'affichage d'enquête
publique

Natinf :

/

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



RAPPORT DE CONSTATATION

En l'an deux mille vingt trois, le treize Octobre à onze heures et trente-quatre minutes,

--- Je soussigné(e), PIERROU Vianney Brigadier Chef Principal, ---
--- Assisté(e) de GATUINGT Franck Brigadier Chef Principal, ---
--- Agent(s) de police judiciaire adjoint, ---
--- En résidence à la Police Municipale de Sanguinet ---
--- Dûment assermenté(e) et agréé(e) par M. le Procureur de la République et
M. le Préfet ---
--- Vu les articles 21/2°, 21-2, 53 et 78-6 du Code de Procédure Pénale, ---
--- Vu les articles L511-1 à L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, ---
--- Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de
notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations
suivantes ---

---Ce jour, avons constaté la présence de l'affichage de panneaux d'enquête
publique implantés aux lieux nommés ci-après. ---

---Deux panneaux affichés en mairie; un à l'extérieur et un à l'intérieur. ---

---Un panneau implanté à l'intersection du chemin du Mignon et du chemin de
Méoule. ---

---Un panneau implanté à l'intersection du chemin du Clercq et du chemin du
Micq. ---

---Un panneau implanté sur le chemin du Gauchey à hauteur de l'abri bus. ---

Destinataires :

Nb Copies	Destinataire
1	Monsieur le Maire
1	Madame la Directrice générale des services
1	Monsieur le Directeur des services techniques
1	Archives PM

Date de clôture : Le 13/10/2023

PIERROU Vianney, Brigadier Chef Principal, GATUINGT Franck Brigadier Chef Principal



Landes (40)

Police Municipale de Sanguinet

Sanguinet, le 13/10/2023



PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Planche photographique : Rapport 83/2023

Nombre de photo(s) : 5

Adresse des faits : Place De La Mairie
40460 SANGUINET
France

Police Municipale de Sanguinet

Avenue du Born

Espace Gemme

40460 SANGUINET 40460 Sanguinet

Tél : 06 83 87 42 38

Fax :



chemin de Méoule angle chemin du Mignon

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



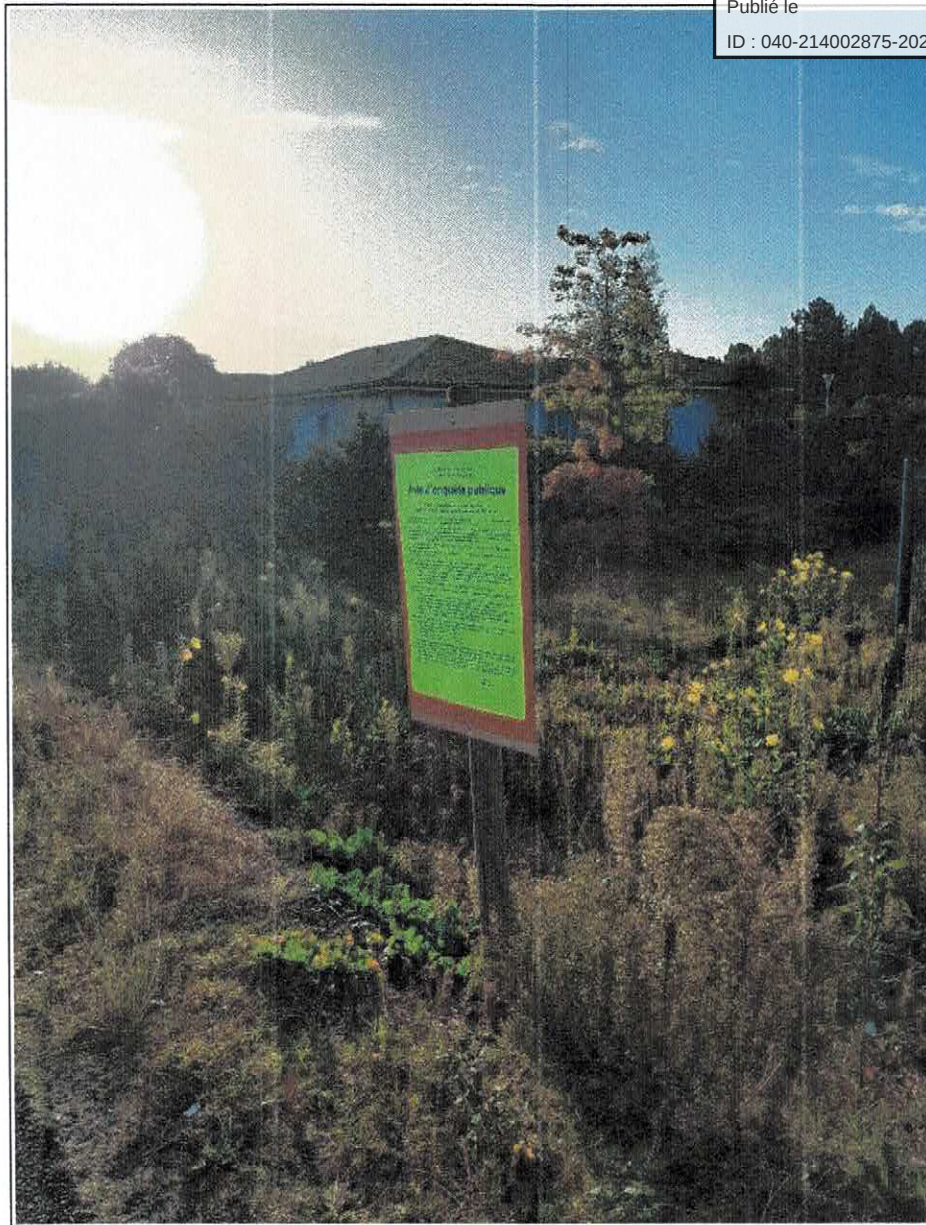
chemin du Clercq angle chemin du Micq

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



chemin du Gauchey



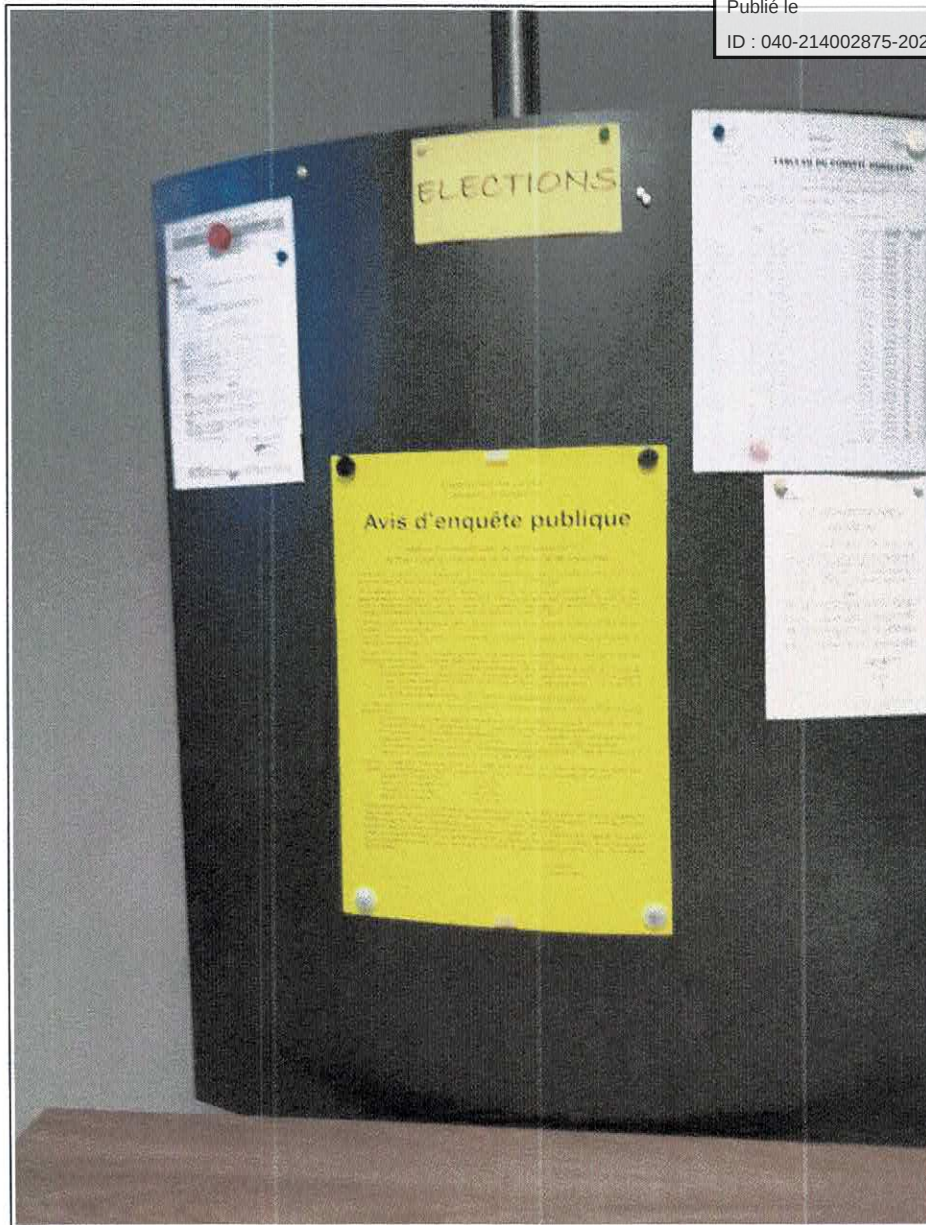
Extérieur de la mairie

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



Intérieur de la mairie

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



Annexe 6 : PV de synthèse des observations et registre d'enquête



SANGUINET

landes - aquitaine

l'esprit village

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

relative à la demande Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
commune de Sanguinet

du 28 octobre 2023 au 28 novembre 2023

Remis par courrier électronique ce jour 29 novembre 2023 à Monsieur Frédéric BELONY
représentant Monsieur Fabien LAINE, Maire.

Diligentée par Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire Enquêteur
Domicilié 50 rue de la Guillerie 40500 SAINT-SEVER



1. GENERALITES

1.1 Préambule :

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 **1ère 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.

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).

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) : - 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).

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.

Sur la base de cette conclusion, la commune de Sanguinet a engagé la présente modification n°1 de son PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé en 2019. Cette modification est de droit commun et prévoit l'organisation d'une enquête publique visant à informer et recueillir les observations du public. Elle répond au champ d'application prévu par le code de l'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-40).

1.2 Objet de l'enquête :

L'enquête publique a pour objet d'assurer :

- la participation du public,
- l'information de celui-ci,
- la prise en compte des intérêts des tiers,

1.3 Organisation de l'enquête :

L'enquête publique portant modification n°1 du PLU de la commune de Sanguinet s'est ouverte en mairie durant 32 jours soit du samedi 28 octobre à 9h00 au mardi 28 novembre à 18 heures.



L2300055/04

Le commissaire enquêteur a reçu le public à la mairie le samedi 28 octobre de 9h00 à 12h00, le Mercredi 8 novembre 2023 14h à 17h le Samedi 18 novembre 9h à 12h et le Mardi 28 novembre 2023 14h à 18h

1.4 Publicité de l'enquête :

Le public a été informé par voie de presse, par affichage municipal et par les panneaux d'information lumineux de la commune et sur le site internet de la commune.

Parution dans 2 journaux habilités pour la publication d'annonces légales la première fois 15 jours avant le début de l'enquête et la seconde fois à la moitié de la durée de l'enquête publique.

2. BILAN DE LA PARTICIPATION

2.1 – MOBILISATION DES CITOYENS AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Durant l'enquête publique le dossier de modification n°1 du PLU de Sanguinet était consultable sur support papier ou depuis un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Sanguinet, siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante 1 place de la mairie 40460 Sanguinet et aux horaires habituels d'ouverture des bureaux du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, le samedi de 9h à 14h - Sur le site internet de la commune de Sanguinet : <https://www.ville-sanguinet.fr>

Il était également consultable sur le site de la Préfecture des Landes à l'adresse suivante www.landes.gouv.fr puis sélectionner les rubriques Publications-Publications légales-Enquêtes publiques.

La publicité de l'enquête s'est faite par affichage, sur le chemin d'accès aux 2 SDU, sur la porte d'entrée de la Mairie, cela en papier fond jaune et format A3. Le lumineux d'informations municipales a été utilisés durant tout le déroulement de l'enquête. Parution dans 2 journaux habilités à publier des annonces légales.

2.2 PARTICIPATION DU PUBLIC :

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes condition, le Directeur des Services Techniques de la commune de Sanguinet a apporté le plus grand soin pour le confort du commissaire enquêteur, la mise à disposition des documents et l'organisation générale. Qu'il en soit remercié.

Le dossier présenté au public était disponible en format papier à l'accueil de la Mairie et il était également consultable sur le site de la Préfecture. En mairie, un ordinateur était mis au service du public pour une consultation du dossier en format numérique.

Le registre d'enquête était à la disposition du public à l'accueil de la Mairie durant toute la durée de l'enquête et une adresse de messagerie électronique était ouverte et dédiée exclusivement aux remarques du public.

Cette enquête publique s'est déroulée avec une participation du public modérée mais très intéressée et assez averti.



L25000055/04

Registre d'enquête :

- 17 observations

Courrier

- 1 courrier adressé par voie postale

Messagerie électronique :

- 8 messages électroniques portant les observations dans le corps du courriel ou adressant un dossier en pièce jointe. La boîte mail ouverte spécifiquement pour l'enquête publique et dont l'adresse figurait dans l'Avis d'Enquête a été relevée par Monsieur le Directeur des Services Techniques le 28 novembre Et après 18h00 en présence du commissaire enquêteur.

Le bilan fait ressortir un total de 26 observations, avis ou demandes. Comme souvent lorsqu'il s'agit de mise à l'enquête publique de documents d'urbanisme, le commissaire enquêteur reçoit beaucoup de demandes portant sur des situations personnelles qui n'ont pas toujours de rapport avec l'objet de l'enquête.

Les observations sont reprises ci-dessous et le registre d'enquête et l'ensemble des pièces et observations sont joints en annexe.

Le classement indique la nature de la transmission de l'observation :

- Obs n°= observation rapportée dans le registre d'enquête
- Cour n°= courrier reçu en Mairie à l'attention du commissaire enquêteur
- Mail n°= observation transmise sur la boîte mail dédié à l'enquête publique en cours

3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

3.1 Observations sur le registre déposé en Mairie :

Obs1 Marie-Christine BIDOT - le 28 octobre 2023

A déposé un courrier en main propre

Observations :

- *Madame Bidot sollicite le classement en zone NANC des parcelles AN 65-66-67.*
- *Ces parcelles correspondent à un camping à la ferme.*
- *Elle demande également et dans la logique du déplacement de la zone NANC le classement en zone UCp de la parcelle AO 139*

Obs 2 Jean-François RIGAL - le 28 octobre 2023

Observations :

- *Parcelle AL 104*
- *Accord puis refus par le service d'urbanisme d'un permis de construire pour la construction d'un abri ouvert en bois.*

Obs 3 Anne TRIOLET - le 28 octobre 2023

Observations :

- *Pour information*
- *Les modifications ne ressortent pas très clairement des documents.*



L2300055/64

- Elles apparaissent en l'état mineures

Obs 4 M. Hélène BREGULLA - le 8 novembre 2023

Observations :

- Pour information afin de voir la possibilité de remettre en zone constructible des terrains rendus inconstructibles lors du précédent PLU

Obs 5 Philippe DUPEYRON - le 8 novembre 2023

Observations :

- Pour information

Obs 6 Sylvain COUPERNOT - le 8 novembre 2023

Observations :

- En recherche d'informations sur une prochaine réglementation concernant les clôtures mitoyennes et sur voies.

Obs 7 Virginie ROUMEGOUS - le 8 novembre 2023

Observations :

- Pour information et annonce d'un courrier qui sera adressé ultérieurement

Obs 8 Mathieu BORIE - le 18 novembre 2023

Observations :

- Dépose d'un courrier main à la main
- Information sur un refus de permis de construire pour un garage en limite d'un espace vert commun

Obs 9 Christine LAFFITTE - le 18 novembre 2023

Observations :

- Pour informations

Obs 10 Annie et Daniel ARSICOT - le 18 novembre 2023

Observations :

- Pour informations

Obs 11 Patrice KUHN - le 18 novembre 2023

Observations :

- Pour informations

Obs 12 Jérôme BERNOS - le 28 novembre 2023

Observations :

- Pour informations et compréhension de l'avis de la DDTM sur le sort de la parcelle DL 275

Obs 13 Nicolas BERNOS - le 28 novembre 2023

Observations :

- Informe qu'il a adressé un courriel



EZ3000055/64

Obs 14 Gisèle VIDOU - le 28 novembre 2023

Observations :

- Pour informations

Obs 15 Nicole GARCIA - le 28 novembre 2023

Observations :

- Pour informations

Obs 16 VINUESA - le 28 novembre 2023

Observations :

- Pour informations

Obs 17 Véronique CASTAGNEDE - le 28 novembre 2023

Observations :

- Que veut dire le périmètre de gel au titre de l'article du code de l'urbanisme L151-41
- Quelles installations d'intérêt général ? Espaces verts ?

3.2 Observations notifiées par courrier à la mairie de Sanguinet:

Cour 1 Docteur et Madame Philippe DUBOS -

Observations :

- Propriétaires parcelle AM 31
- Problème d'inaccessibilité de la parcelle
- Sollicitations des voisins pour débroussailler la parcelle

3.3 Observations reçues par courriel :

enquetepublique@sanguinet.fr

Mail 1 Michel DUFAU - le 30 octobre 2023

Observations :

- Reclassement des parcelles AD 66 et AD 67 en terrains constructibles

Mail 2 Françoise DUTRUCH - le 11 novembre 2023

Mail 3 Françoise DUTRUCH - le 11 novembre 2023

Mail 5 Françoise DUTRUCH - le 27 novembre 2023

Observations :

- Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle BM 108

Mail 4 Christine ARIGALA - le 23 novembre 2023

Observations :

- Souhaite le déplacement de l'emplacement réservé n°14
- Passage de zonage N à UCp pour les parcelles AD 369

Mail 6 Eric ALLEMAND - le 28 novembre 2023

Observations :



L23000055/64

- Représente les intérêts de Madame Michèle CASTAIGNEDE
- S'oppose à la modification de droit commun de droit commun n°1 car ne souhaite pas d'autres habitations dans les forêts avoisinantes

Mail 7 Nicolas BERNOS - le 27 novembre 2023

Observations :

- Parcelle DL 274 et D 275
- En désaccord avec l'analyse de la DDTM concernant le rayon de 80 mètres des constructions existantes

Mail 8 Jean MERLET-BONNAN - le 28 novembre 2023

Observations :

- Représente les intérêts de Madame ROUMEGOUS
- Demande une extension de la zone UH sur la parcelle cadastrée AS 12

3.4 Observations des Personnes Publiques Associées :

DDTM des Landes

Observations quartier Méoule :

- La parcelle 147 se situe à plus de 80 mètres de toute construction
- La parcelle 0021 ne doit pas pouvoir se diviser

Observations quartier Méoule :

- Veiller à ce que les nouvelles constructions n'étendent pas le périmètre bâti

Syndicat mixte du SCOT du Born

- Sur certains secteurs des SDU on constate que la distance de 80 mètres est dépassée sans que cela n'entraîne la suppression des parcelles ainsi concernées.
- Nécessité de pratiquer un découpage des parcelles sans s'attacher à l'unité foncière cadastrale.
- Il conviendrait d'appliquer ce découpage à l'ensemble des parcelles concernées.
- Dans le hameau du Clercq Gauchey l'espace boisé pourrait être classé en zone N
- Absence de récapitulatif de la réduction des enveloppes constructibles et indication du potentiel global des nouvelles constructions

3.5 Tableau des observations :

Référence de l'observation	Question au porteur du projet
Obs 1	Sans objet mais dans quel délai sera-t-il possible de corriger l'erreur de zonage ?
Obs 2	Le permis de construire sera-t-il instruit après l'approbation de la modification n°1 ?
Obs 3	Sans objet
Obs 4	Sans objet mais dans quel délai une révision est prévue ?
Obs 5	Sans objet
Obs 6	Sans objet mais dans quel délai une révision est prévue ?
Obs 7	Sans objet, voir demande de son conseil Mail 8
Obs 8	Sans objet mais dans quel délai une révision est prévue ?



L23000055/64

Obs 9	Sans objet
Obs 10	Sans objet
Obs 11	Sans objet
Obs 12	Sans objet voir demande Mail 7
Obs 13	Sans objet voir demande mail 7
Obs 14	Sans objet
Obs 15	Sans objet
Obs 16	Sans objet
Obs 17	Expliquer la pertinence de zones gelées au titre de l'article L151-41
Cour 1	Sans objet mais rappeler les règles de débroussaillage des forêts en limite des zones urbanisées
Mail 1	Sans objet mais dans quel délai une révision est prévue ?
Mail 2 Mail 3 Mail 5	Sans objet mais dans quel délai une révision est prévue ?
Mail 4	Sans objet mais dans quel délai une révision est prévue ?
Mail 6	Sans objet
Mail 7	Il semble que la construction sise parcelle DL 264 permette de conserver les parcelles DL 274 et DL 275 en zone UH. Est-ce possible ?
Mail 8	Sans objet mais dans quel délai une révision est prévue ?
DDTM des Landes	La parcelle 147 quartier Méoule conservera-t-elle son droit à urbanisation ?
	La parcelle 0021 quartier Méoule pourra-t-elle se diviser ?
Syndicat mixte du SCOT du Born	Des modifications seront-elles apportées en recalculant les distance de 80 mètres sur l'ensemble des 2 SDU ?
	Une modification de l'emprise de la zone UH sera-t-elle effectuée pour s'affranchir des unités cadastrales ?
	L'espace boisé du Clercq Gauchey sera-t-il classé en zone naturelle ?
	Pouvez-vous présenter un bilan récapitulatif de la réduction des zones constructibles ?
	Pouvez-vous présenter un bilan du potentiel global des nouvelles construction autorisées ?

4. QUESTIONS RETRANSCRITES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pas de question du commissaire enquêteur.

5. NOTIFICATION DES OBSERVATIONS

En application du second alinéa de l'article R.123.18 du Code de l'environnement, le porteur du projet dispose d'un délai de quinze jours, à compter de la date de notification, pour produire un mémoire en réponse aux observations formulées ci-dessus.

Ce mémoire en réponse sera transmis au commissaire enquêteur avant le 14/11/2023 au plus tard, afin que ces apports puissent être pris en compte dans le rapport et les conclusions de l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU sur la commune de SANGUINET.

Fait à Saint-Sever, le 29.11.2023

Jean-Marc LAILHEUGUE, commissaire enquêteur.

Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le

ID : 040-214002875-20240130-2024_02DEL-DE



Annexe 7 : Mémoire en réponse

Enquête Publique – 1^{ère} modification du PLU de SANGUINET
Tableau des observations du public

Objet : Modification de zonage

Support de transmission des contributions

- [Obs] Observations sur le **registre** déposé en Mairie
- [Cour] Observations notifiées par **courrier** à la mairie de Sanguinet
- [Mail] Observations reçues par **mail** (enquetepublique@sanguinet.fr)

REMARQUE PRÉLIMINAIRE :

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Born qui constitue le corps normatif du SCOT dans le sens où il traduit réglementairement les ambitions de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Dans les espaces déjà urbanisés autre que les agglomérations et villages, et en dehors des espaces proches du rivage, il est possible de finaliser l'urbanisation des « dents creuses » et de densifier le bâti, sans extension de l'enveloppe urbaine. Les espaces « déjà urbanisés » seront cartographiés à l'échelle des PLUi/PLU suivant les critères cumulatifs suivants :

- *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).*

Support N°		Identité	Observation	Réponse Mairie SANGUINET
Obs 1	Marie-Christine BIDOT		• Madame Bidot sollicite le classement en zone NANC des parcelles AN 65-66-67. • Ces parcelles correspondent à un camping à la ferme. • Elle demande également et dans la logique du déplacement de la zone NANC le classement en zone UCp de la parcelle AO 139	Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Il ne peut pas être donnée de suite favorable à cette requête dans le cadre de la procédure, objet de la présente enquête. Pour information, une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.
Obs 2	Jean-François RIGAL		• Parcelle AL 104 • Accord puis refus par le service d'urbanisme d'un permis de construire pour la construction d'un abri ouvert en bois.	Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification.
Obs 3	Anne TRIOLET		• Pour information • Les modifications ne ressortent pas très clairement des documents. • Elles apparaissent en l'état mineures	Pas de demande spécifique
Obs 4	Hélène BREGULLA		• Pour information afin de voir la possibilité de remettre en zone constructible des terrains rendus inconstructibles lors du précédent PLU	Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information, une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021
Obs 5	Philippe DUPEYRON		• Pour information	Pas de demande spécifique
Obs 6	Sylvain COUPERNOT		• En recherche d'informations sur une prochaine réglementation concernant les clôtures mitoyennes et sur voies.	Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification. Pour information une nouvelle modification du PLU est en préparation. Cette dernière inclura une évolution des règles liées aux clôtures dans certaines zones et l'enquête publique associée interviendra courant 2024.
Obs 7	Virginie ROUMEGOUS		• Pour information et annonce d'un courrier qui sera adressé ultérieurement	Voir réponse à la requête mail 8

Support N°	Identité	Observation	Réponse Mairie SANGUINET
Obs 8	Mathieu BORIE	- Dépose d'un courrier main à la main - Information sur un refus de permis de construire pour un garage en limite d'un espace vert commun	Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification. Pour information une nouvelle modification du PLU sera engagée dont l'enquête publique interviendra courant 2024.
Obs 9	Christine LAFFITTE	Pour informations	Pas de demande spécifique
Obs 10	Annie et Daniel ARSICOT	Pour informations	Pas de demande spécifique
Obs 11	Patrice KUHN	Pour informations	Pas de demande spécifique
Obs 12	Jérôme BERNOS	Pour informations et compréhension de l'avis de la DDTM sur le sort de la parcelle DL 275	La collectivité n'a pas vocation à expliquer les avis des Personnes Publiques Associées. Concernant le dossier soumis à enquête publique, la collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation des 2 côtés de l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc). Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les constructions de part et d'autre des voiries. La parcelle DL 0275 respecte les critères cumulatifs rappelés dans la remarque préliminaire. Elle est donc maintenue dans le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).
Obs 13	Nicolas BERNOS	Informe qu'il a adressé un courriel	Voir réponse requête mail 7
Obs 14	Gisèle VIDOU	Pour informations	Pas de demande spécifique
Obs 15	Nicole GARCIA	Pour informations	Pas de demande spécifique
Obs 16	VINUESA	Pour informations	Pas de demande spécifique
Obs 17	Véronique CASTAGNEDE	- Que veut dire le périmètre de gel au titre de l'article du code de l'urbanisme L151-41 - Quelles installations d'intérêt général ? Espaces verts ?	Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification. Pour mémoire l'article L151-41 du code de l'urbanisme mentionne pas de périmètre de gel mais renvoie à la faculté aux collectivités en charge de l'élaboration des PLU d'instaurer



Support N°	Identité	Observation	Réponse Mairie SANGUINET
			notamment des emplacements réservés tels que ceux inscrits au PLU de Sanguinet et approuvé en 2019.
Cour 1	Docteur et Madame Philippe DUBOS	• Propriétaires parcelle AM 31 • Problème d'inaccessibilité de la parcelle • Sollicitations des voisins pour débroussailler la parcelle	Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification. Les obligations légales de débroussaillage sont prévues par le code forestier. L'auteur de l'observation est invité à se rapprocher de la mairie pour obtenir les informations relatives à ces obligations ou à télécharger le guide DFCI sur internet.
Mail 1	Michel DUFAU	• Reclassement des parcelles AD 66 et AD 67 en terrains constructibles	Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021
Mail 2	Françoise DUTRUCH	• Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle BM 108	Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021
Mail 3	Françoise DUTRUCH	• Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle BM 108	Voir réponse à la requête mail 2
Mail 4	Christine ARIGALA	• Souhaite le déplacement de l'emplacement réservé n°14 • Passage de zonage N à UCp pour les parcelles AD 369	Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021
Mail 5	Françoise DUTRUCH	• Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle BM 108	Voir réponse requête mail 2

Support N°	Identité	Observation	Réponse Mairie SANGUINET
Mail 6	Eric ALLEMAND	• Représente les intérêts de Madame Michèle CASTAGNEDE • S'oppose à la modification de droit commun de droit commun n°1 car ne souhaite pas d'autres habitations dans les forêts avoisinantes	La procédure de modification de droit commun, objet de la présente enquête publique ne peut pas avoir pour effet de réduire une zone naturelle ; par conséquent les extensions de l'urbanisation telles que les constructions de nouvelles habitations dans ces zones ne sont d'ores et déjà pas possibles.
Mail 7	Nicolas BERNOS	• Parcelle DL 274 et D 275 • En désaccord avec l'analyse de la DDTM concernant le rayon de 80 mètres des constructions existantes	La collectivité n'a pas vocation à expliquer les avis des Personnes Publiques Associées. Concernant le dossier soumis à enquête publique, la collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation des 2 côtés de l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc). Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les constructions de part et d'autre des voiries. La parcelle DL 0275 respecte les critères cumulatifs rappelés dans la remarque préliminaire. Elle est donc maintenue dans le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).
Mail 8	Jean MERLET-BONNAN	• Représente les intérêts de Madame ROUMEGOUS • Demande une extension de la zone UH sur la parcelle cadastrée AS 12	Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information, une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Enquête Publique 1^{ère} modification du PLU de SANGUINET

Questions du commissaire enquêteur relatives aux observations formulées par les Personnes Publiques Associées

DDTM des Landes	La parcelle 147 quartier Méoule conservera-t-elle son droit à urbanisation ?	Concernant la parcelle AT 0147, la collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation des 2 côtés de l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc). Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les constructions de part et d'autre des voiries. La parcelle AT 0147 respecte les critères cumulatifs rappelés dans la remarque préliminaire. Elle est donc maintenue dans le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) et conserve son droit à urbanisation bien que celui-ci est extrêmement limité compte tenu de la forme de la parcelle.
	La parcelle 0021 quartier Méoule pourra-t-elle se diviser ?	Dans le cas de cette parcelle, l'angle nord-ouest est boisé, pour répondre à cette observation et compte tenu que cette limite de parcelle constitue la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR), il est proposé de ne pas modifier la limite de zone UH mais de mettre en place une trame d'EBC, espace boisé classé à conserver. La collectivité acte donc l'instauration sur la parcelle AV 0021 d'un espace boisé classé (EBC) en continuité de l'EBC contigu actuel par modification de sa limite empêchant ainsi l'extension du périmètre bâti sur cette parcelle. Ce classement en EBC n'interdit pas la division de la parcelle.
Syndicat mixte du SCOT du Born	Des modifications seront-elles apportées en recalculant les distance de 80 mètres sur l'ensemble des 2 SDU?	La collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation contiguë à l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc). Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les

Enquête Publique 1^{ère} modification du PLU de SANGUINET

Questions du commissaire enquêteur relatives aux observations formulées par les Personnes Publiques Associées

Syndicat mixte du SCOT du Born		constructions de part et d'autre des voiries. Il en résulte les cercles matérialisant la distance de 80m. Le respect des critères établis au DOO permettent à la collectivité de maintenir les parcelles concernées le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sans recalcul des distances séparatives ni modifications consécutives à celui-ci.
	Une modification de l'emprise de la zone UH sera-t-elle effectuée pour s'affranchir des unités cadastrales ?	Comme le souligne la DDTM, le PLU approuvé en 2019 avait déjà effectué un travail notable de délimitation des zones UH au plus près du bâti. La collectivité fait le choix de ne pas s'affranchir des unités foncières dans la délimitation des périmètres SDU à l'exception des parcelles examinées dans le cadre des observations émises lors de l'enquête publique : AL 0012, DO 0030 et 0031, DL 0060.
	L'espace boisé du Clercq-Gauchey sera-t-il classé en zone naturelle ?	La distance de 80m est respectée entre les constructions, justifiant le maintien des parcelles concernées dans les SDU, mais toutes les constructions existantes n'ont pas été matérialisées par un point jaune dans le dossier. Cette erreur matérielle sera rectifiée sur les cartes du rapport du dossier d'approbation de cette modification. Elle ne justifie pas le classement des surfaces concernées en zone naturelle.
	Pouvez-vous présenter un bilan récapitulatif de la réduction des zones constructibles ?	Compte tenu du fait que la redéfinition des limites de ces zones UH a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU approuvée le 6 juin 2019, la faible ampleur des évolutions du zonage ne justifiait pas de quantifier une capacité d'accueil ni le potentiel global des nouvelles constructions autorisées. Le calcul figurant dans le rapport de présentation de la révision du PLU pourra être indiqué dans le rapport du dossier d'approbation de cette modification.
	Pouvez-vous présenter un bilan du potentiel global des nouvelles construction autorisées ?	La collectivité présentera un bilan récapitulatif de la réduction des zones constructibles dans le rapport du dossier d'approbation de cette modification.





RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE

relative à la demande de Modification
n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de
la commune de Sanguinet

du 28 octobre 2023 au 28 novembre 2023

Le présent rapport est adressé aux destinataires suivants :

- Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau
- Madame la Préfète des Landes
- Monsieur le Maire de Sanguinet
- Madame la Directrice Départementale de la DDTM

Diligentée par Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire Enquêteur
Domicilié 50 rue de la Guillerie 40500 SAINT-SEVER



SOMMAIRE

Préambule	3
1. – Généralités	5
1.1.- Objet de l'enquête publique	5
1.2.- Contexte du projet	5
1.3.- Objet de l'étude et méthodologie	9
1.4.- Contenu du dossier	10
1.5.- Composition du dossier	12
2 – Organisation et déroulement de l'enquête	12
2.1. - Organisation de l'enquête	12
2.2. - Déroulement de l'enquête	12
3 – Analyse du dossier	16
3.1. – L'Enquête Publique	16
3.2. – Compatibilité avec les Pans et Programmes	17
3.3. – Observations du Commissaire Enquêteur	18
4 – Observations du public et analyses	19
4.1. Déroulement des permanences	19
4.2. Observations recueillies	19
4.3. Réponses aux observations recueillies	20
4.4. Analyses des observations	28
DOCUMENTS SEPARÉS	
5 - Conclusions et avis du Commissaire-enquêteur,	29
5.1. Présentation	30
5.2. Avis motivé	33
ANNEXES DU RAPPORT	
Composition	1



PREAMBULE

Le présent document comprend le rapport qui relate le contexte et le déroulement de l'enquête publique portant sur la demande de modification n°1 du PLU de la commune de Sanguinet (40).

Les conclusions motivées avec l'avis du commissaire enquêteur, et les documents annexes du rapport.

La modification porte sur la mise en compatibilité du PLU pour les 2 SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) correspondant aux quartiers de Méoule et Le Clercq/Gauchey qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du président du tribunal administratif de Pau, à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'espèce : la DDTM des Landes

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste départementale d'aptitude révisée annuellement. Issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, l'article L.123-5 du code de l'environnement précise : *« Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête ».*

Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur à l'égard, aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes du commissaire-enquêteur, la loi n'en fait pas mention et se contente de renvoyer à un décret, l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonction de commissaire enquêteur.

L'article 7 du décret n° 2011-1236 du 4 octobre 2011 modifié par l'article 4 du décret 2017-626 du 25 avril 2017, codifié à l'article R.123-41 du code de l'environnement n'est guère plus explicite puisqu'il indique que : *« La commission assure l'instruction des dossiers. Elle vérifie que le postulant remplit les conditions requises et procède à l'audition des candidats à l'inscription ou à la réinscription. La commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis, en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience, parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement, et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence ».* La compétence ne devant pas s'apprécier seulement sur le plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur qui s'engage à respecter la Charte des Commissaires Enquêteurs, et notamment l'article 8 de cette Charte (respect des règles d'honneur et de la moralité, preuve d'indépendance, attitude loyale et honnête).



Il n'est cependant pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert. S'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en tant que tel, ni en professionnel ès-qualité. L'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale et environnementale du projet soumis à enquête publique. Il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis personnel motivé, donc subjectif. Avis donné en restant à l'écoute du public et en recueillant ses observations et propositions.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste, et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est resté du ressort du tribunal administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne peut dire le droit, il peut simplement exprimer son avis sur la procédure suivie, dire si celle-ci est légale et si elle lui semble respecter les règles.

S'agissant des conclusions motivées que doit exprimer le commissaire enquêteur, la jurisprudence et la pratique précisent les conditions d'émission d'avis du commissaire enquêteur. L'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970, Chenu est très clair sur ce point : *« considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête »*.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans le registre, des courriers, des courriels et ou le registre dématérialisé qui lui auront été éventuellement adressés, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le commissaire-enquêteur, après en avoir longuement délibéré, rend un avis personnel motivé en toute conscience et en toute impartialité. Ses conclusions sont personnelles, motivées et réfléchies.

Le commissaire enquêteur s'engage à pratiquer son activité de collaborateur occasionnel du service public, dans l'intérêt général, en particulier en ce qui concerne l'environnement, et à respecter le devoir de réserve.

Nota : Conformément au code de l'environnement, notamment, le présent document a pour objet de présenter le rapport relatant le déroulement de l'enquête publique, ainsi que l'avis motivé du commissaire enquêteur sur l'objectif soumis à enquête. Dans le cas de cette enquête, les deux documents : « rapport » et « conclusions motivées » sont indépendants et doivent être considérés séparément. Ils sont regroupés dans un seul document pour des raisons pratiques de présentation.



1.- GENERALITES

1.1 OBJET DE L' ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a pour objet d'assurer :

- **la participation du public,**
- **l'information de celui-ci,**
- **la prise en compte des intérêts des tiers,**

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision .

***L'observation** est la manifestation d'un avis sur le projet ou l'une de ses composantes, avis qui peut être positif, négatif ou indifférent. Lorsqu'elles sont nombreuses et concordantes, les observations peuvent refléter l'opinion générale du public face au projet.*

***La proposition** souvent individuelle mais parfois collective (associations ou groupes de riverains) vise à améliorer certains éléments du projet, notamment environnementaux, elle peut parfois proposer une solution alternative au projet ou une variante partielle, entraînant de ce fait une modification substantielle de celui-ci, voire une remise en cause. C'est par rapport à cette dernière formulation que le maître d'ouvrage a l'obligation de répondre, soit positivement en utilisant la procédure de suspension de l'enquête publique ou d'enquête complémentaire en application des articles R.123-22 et R.123-23, soit négativement dans le cadre de son mémoire en réponse s'il la rejette*

Selon l'Article R2111-11 du Code général de la propriété des personnes publiques

La délimitation est constatée par arrêté préfectoral.

Toutefois, cette délimitation est constatée par décret en Conseil d'Etat si l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête est défavorable. Dans ce cas, le représentant de l'Etat dans le département transmet le ou les dossiers d'enquête, avec son avis, au ministre chargé de la mer.

Lorsque la délimitation concerne la limite transversale de la mer à l'embouchure d'un fleuve ou d'une rivière constituant une frontière entre Etats, l'arrêté ou le décret est pris après avis du ministre des affaires étrangères.

1.2 CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET

Au même titre que 1200 communes françaises riveraines de la mer, des grands lacs, d'estuaire et de deltas, Sanguinet est soumise à la loi « littoral » entrée en vigueur en 1986 et qui vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger des excès de la spéculation immobilière et à permettre le libre accès du public aux sentiers littoraux.

La loi littoral étant contraignante pour l'aménagement des communes concernées, la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) votée en 2018 a assoupli les conditions d'aménagement en introduisant la possibilité de procéder au comblement des « dents

creuses » dans des « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU), qui sont des formes urbaines intermédiaires entre le « village » et l'urbanisation diffuse.

A Sanguinet les SDU qui ont été identifiés dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Born adopté en 2020, (qui couvre les communautés de communes des grands lacs et de Mimizan), correspondent aux quartiers de Méoule et du Clercq-Gauchey.

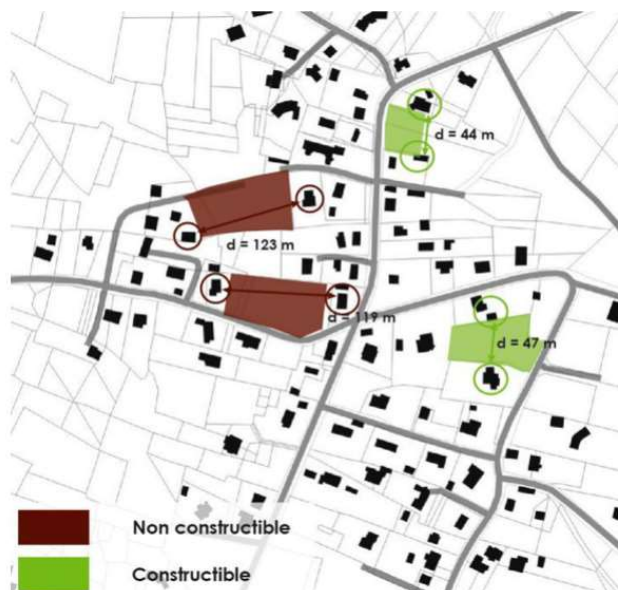
Le SCOT du Born est un document d'urbanisme et un outil de planification qui permet de coordonner les différentes politiques publiques composant la vie d'un territoire comme l'habitat, les déplacements, le développement commercial mais également l'environnement et l'aménagement. Pour cela, il a fixé des orientations fortes et permet la mise en cohérence de tous les documents de planification utilisés par les communes dont le PLU.

A ce stade il est donc nécessaire de procéder à cette mise en compatibilité du PLU avec les SDU identifiés au SCOT. Cette mise en compatibilité dite renforcée du fait de la loi littoral repose sur une analyse préalable des critères fixés par le SCOT du Born pour déterminer les limites précises des SDU.

La définition des limites des SDU s'appuie sur les critères suivants :

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

- 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)



Extrait Rapport de présentation du SCOT du Born

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

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 devront 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 futures autorisations d'urbanisme correspondantes seront 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 uniquement dans le cas de Sanguinet sur des zones classées en UH au PLU.

L'analyse de ces critères conclut au déclassement en zone naturelle de certains terrains situés actuellement en zone constructible.

Sur la base de cette conclusion, la commune de Sanguinet a engagé la présente modification n°1 de son PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé en 2019. Cette modification est de droit commun et prévoit l'organisation d'une enquête publique visant à informer et recueillir les observations du public. Elle répond au champ d'application prévu par le code de l'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-40).

Il faut noter que cette modification :

- 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 réduit des enveloppes constructibles du PLU opposable dispersées, en permettant une utilisation du sol rationnelle par le comblement des dents creuses, tout en prenant en compte la préservation du patrimoine bâti et paysager.
- 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.

Le dossier soumis à enquête comprend notamment un rapport de présentation qui contient des cartes d'analyse mettant en évidence les critères d'analyse et la localisation des terrains impactés par la modification.

La procédure d'évaluation environnementale

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

L'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Lorsque les dispositions législatives qui s'y rattachent le prévoient, certains projets, plans et programmes font l'objet d'une enquête publique. Sauf exceptions, cela comprend les « projets de travaux, d'ouvrages ou

d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation

environnementale ». Cette procédure a pour objet de consulter le public sur la base d'un dossier contenant, le cas échéant, l'étude d'impact du projet ou le rapport des incidences environnementales du plan ou programme et l'avis rendu par l'autorité environnementale. Le public doit avoir été informé de l'organisation d'une enquête publique au moins quinze jours avant l'ouverture de celle-ci. Il est consulté pour une durée minimale de trente jours s'il y a évaluation environnementale.

L'enquête est conduite par un commissaire enquêteur indépendant et impartial – ou par une commission

d'enquête si nécessaire – chargé de veiller au bon déroulement de la procédure. Chaque enquête fait l'objet d'un rapport au sein duquel le commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête et fait part de ses conclusions, favorables ou défavorables, sur le projet, plan ou programme. Cet avis permettra à l'autorité compétente pour autoriser le projet ou approuver le plan ou programme d'éclairer sa décision. En cas de recours, un avis défavorable du commissaire enquêteur pourrait entraîner la suspension temporaire d'une décision d'autorisation.

Si nécessaire et sous certaines conditions, une enquête publique peut être suspendue ou prolongée, notamment lorsqu'il y a lieu d'apporter des modifications ou des compléments au dossier présenté au public.

La réforme intervenue en août 2016, pilotée par le ministère a pris le parti de dématérialiser largement la

procédure d'enquête publique tout en tenant compte de la nécessité d'avoir accès à un dossier papier d'enquête publique.



Le projet de modification du PLU de Sanguinet prévoit bien une enquête publique en cours d'instruction.

1.3 OBJET DE L'ETUDE ET METHODOLOGIE

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 en prenant en compte les occupations du sol des parcelles, (jardin d'agrément, annexes, piscines, ...) et les unités foncières

La 1ère 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 Clercq, 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.

Le projet de 1ère 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.

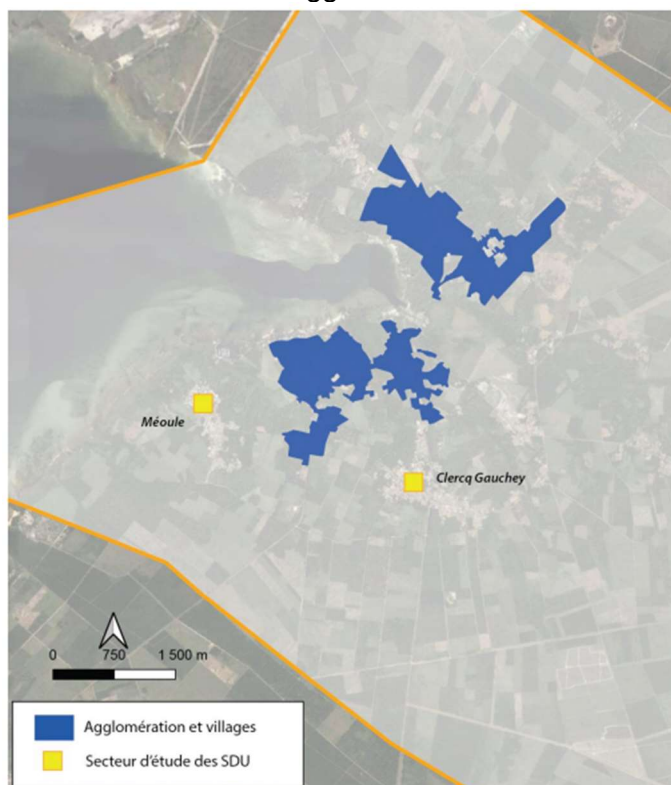
Le dossier comprend :

- 1/ Rapport de présentation
- 2/ Règlement d'urbanisme- Extrait zone UH
- 3/ Plan de zonage
- 4/ Plan de zonage SDU Méoule Nord
- 5/ Plan de zonage SDU Méoule Sud
- 6/ Plan de zonage SDU Clercq Gauchey Nord
- 7/ Plan de zonage SDU Clercq Gauchey Sud
- 8/ Plan de zonage-Légende
- 9/ Avis des personnes publiques associées et des communes

1.4 CONTENU DU DOSSIER

1.4.1 – Plan de localisation du projet

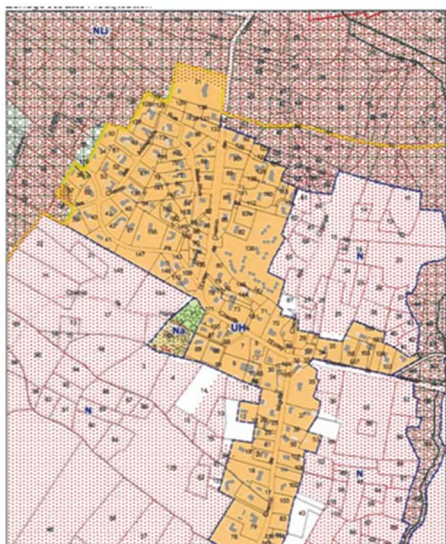
Les secteurs SDU sont situés en dehors de l'agglomération



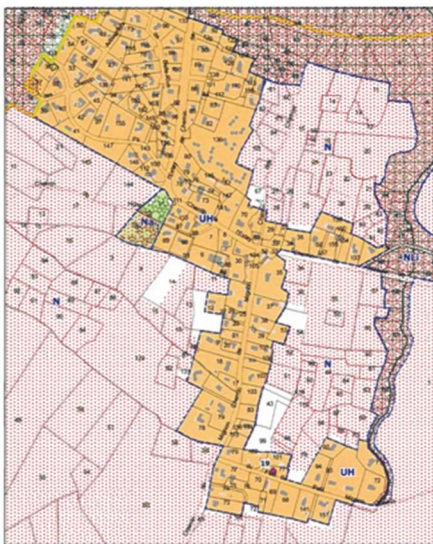


1.4.2 Zonage des SDU

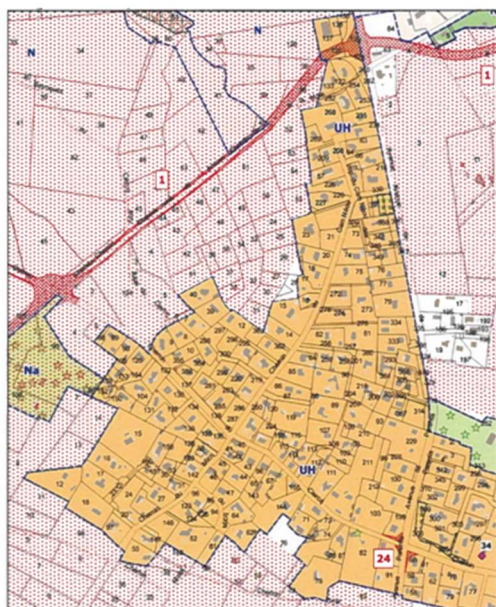
Méoule Nord



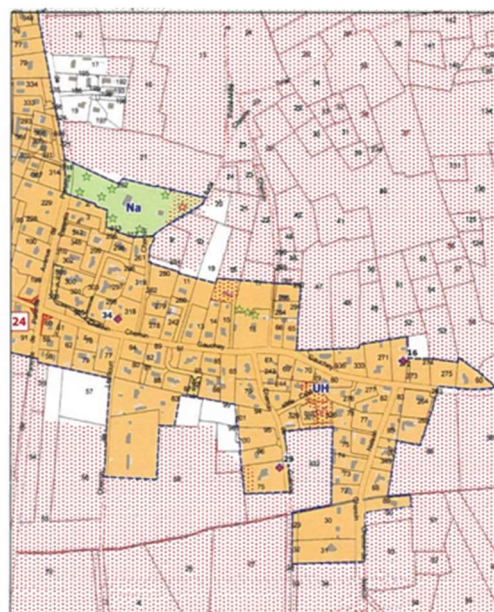
Méoule Sud



Clercq Gauchey Nord



Clercq Gauchey Sud



1.4.3 CONCLUSION

La modification du PLU portera exclusivement sur les zones identifiées en SDU dans le SCOT du BORN et pour la définition des « dents creuses » conformément aux exigences de la loi littoral. Cette modification restera conforme aux objectifs du PADD.



1.5 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier présenté à l'enquête est composé des pièces suivantes :

- 1/ Rapport de présentation
- 2/ Règlement d'urbanisme- Extrait zone UH
- 3/ Plan de zonage
- 4/ Plan de zonage SDU Méoule Nord
- 5/ Plan de zonage SDU Méoule Sud
- 6/ Plan de zonage SDU Clercq Gauchey Nord
- 7/ Plan de zonage SDU Clercq Gauchey Sud
- 8/ Plan de zonage-Légende
- 9/ Avis des personnes publiques associées et des communes

1 Registre d'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique a été rédigé par l'agence METAPHORE

2.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 – ORGANISATION DE L' ENQUETE

Contacté par le Tribunal Administratif de PAU en vue de sa désignation, le commissaire-enquêteur lui a adressé une déclaration sur l'honneur signée du 31 juillet 2023 conformément aux articles L.123-5 et R. 123-4 du code de l'environnement.

Désigné par décision **E23000055/64** du **28 juillet 2023** de sa Vice-Présidente (**annexe 2**), à la demande (**annexe 1**) de Monsieur Christophe Labruyère Maire de Sanguinet enregistrée le 13 juillet 2023 de diligenter l'enquête publique pour la modification n°1 du PLU de la commune de Sanguinet.

2.2.– DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.2.1. - Généralités

Dès communication de sa désignation, le commissaire-enquêteur a été sollicité par Monsieur le directeur des services techniques de la commune de Sanguinet pour convenir de l'organisation de l'enquête publique et transmettre le dossier présenté au public. En accord avec la mairie de Sanguinet, les dates furent retenues et la salle municipale réservée.

Dans un second temps, Monsieur le directeur des services techniques de la commune de Sanguinet, a exposé l'objet du dossier mis en enquête publique, fournissant les explications utiles à une bonne compréhension.



La période d'enquête, les jours et horaires des permanences ont été définis d'un commun accord entre le commissaire-enquêteur et les services municipaux, l'arrêté prescrivant l'enquête publique(*annexe 3*) et l'avis d'enquête (*annexe 4*) ont été rédigés en respect des dispositions de l'article R.123-9 du code de l'environnement, ainsi que la validation du registre d'enquête et du dossier présenté au public.

2.2.2.- Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du **samedi 28 octobre 2023 à 9 heures au mardi 28 novembre à 18 heures**, soit un total de plus de 32 jours entiers.

Les dispositions de l'article L.123-9 alinéa 2 du Code de l'environnement ont bien été respectées puisque le dossier de demande ne faisait pas l'objet d'une évaluation environnementale

2.2.3. - Permanences du commissaire-enquêteur

L'enquête s'est déroulée à la Mairie de Sanguinet, du mardi 1^{er} mars à 14 heures au vendredi 1^{er} avril à 12 heures aux jours et heures habituels d'ouverture. Le commissaire-enquêteur était présent pour recueillir les observations du public, les :

- Samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 ; dans une salle de réunion de la Mairie
- Mercredi 8 novembre 2023 de 14h00 à 17h00 ; dans une salle de réunion de la Mairie
- Samedi 18 novembre 2023 de 14h00 à 17h00 ; dans une salle de réunion de la Mairie
- Mardi 28 novembre 2023 de 14h00 à 18h00 ; dans une salle de réunion de la Mairie

2.2.4.- Publicité (*annexe 4*)

Elle s'est faite par affichage dans les lieux publics, sur les panneaux lumineux de communication communale et dans les journaux habilités aux annonces légales dans les délais légaux conformément aux Articles L. 123-10 et R. 123-9 à R. 123-11 du code de l'environnement.

1. Affichage Public :

- à la mairie sur la porte d'entrée de l'accueil au public et à l'intérieur
- sur les 2 zones du projet
- affiché sur le panneau lumineux d'information

2. Sur internet :

- Sur le site de la commune de Sanguinet

3. Dans la presse :

> Première publication

- le journal « **SUD-OUEST** », le **13 octobre 2023**
- le journal « **LES ANNONCES LANDAISES** », le **14 octobre 2023**

> Deuxième publication

- le journal « **SUD-OUEST** », le **28 octobre 2023**



- le journal « **LES ANNONCES LANDAISES** », le 4 novembre 2023

Le commissaire-enquêteur a vérifié sur place les affichages publics le 13 octobre 2023 et avant chacune de ses permanences,

Une publication d'information de la tenue de l'enquête publique par les journaux d'annonces légales n'a pas respecté précisément les dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'environnement. Le journal Sud-Ouest a publié le second avis d'enquête au jour de son ouverture et non 8 jours après son début. Toutefois il est incontestable que le public a bien été informé au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et au cours de l'enquête.

2.2.5.- Jours et heures pendant lesquels le public a accès au dossier

Le public a pu consulter le dossier selon les possibilités suivantes :

- le dossier papier aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Sanguinet, à savoir du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30, le samedi de 09h00 à 14h00.
- à tout moment, sur le site internet des services de l'Etat dans les Landes à l'adresse suivante www.landres.gouv.fr puis sélectionner rubrique Publications- Publications légales-Enquêtes publiques.
- sur un poste informatique installé dans la mairie de Sanguinet, aux jours et heures d'ouvertures des services.
- sur le site internet de la commune de Sanguinet : <https://www.ville-sanguinet.fr>

Pendant toute la durée de l'enquête les observations et propositions relative au projet de modification du plan local d'urbanisme de Sanguinet pourront être :

- Consignées par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Sanguinet, siège de

l'enquête publique, à l'adresse suivante : 1 place de la mairie 40460 Sanguinet ;

- Envoyées par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Sanguinet,

siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : 1 place de la mairie 40460 Sanguinet ;

- Transmise par courriel à l'adresse suivante enquetepublique@sanguinet.fr. Elles devront porter la

mention « à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur ».

Le commissaire enquêteur a vérifié la concordance entre le dossier « papier » et le dossier mis en ligne sur le site de la Préfecture des Landes.

Le dossier complet de l'enquête publique a bien été mis à disposition du public pendant une durée au moins égale à 30 jours consécutifs, tant sur le site internet de la Préfecture des Landes, que dans sa version « papier » en mairie de Sanguinet (L.123-12 du code d'environnement)



2.2.6 . - Commodités offertes au public

Le public a pu consulter le dossier « papier », et le dossier numérisé, en mairie de Sanguinet, il pouvait obtenir photocopie des pièces du dossier à ses frais, ou le télécharger gratuitement.

La réception du public a été effectuée dans une salle de réunion , au rez-de-chaussée, de la mairie, cette pièce de taille suffisante et suffisamment équipée est accessible pour les personnes à mobilité réduite.

2.2.7. - Entretien avec le maître d'ouvrage

Le commissaire-enquêteur s'est entretenu avec Monsieur le directeur des services techniques, représentant l'autorité légale.

2.2.8.- Visites du Site

Le commissaire-enquêteur s'est rendu dans la commune de Sanguinet le 14 septembre 2023 afin d'identifier les enjeux décrits dans le dossier d'étude.

Une seconde rencontre le 13 octobre a permis de visualiser les 2 SDU et de constater la publicité mise en place.

Le commissaire enquêteur s'est également rendu sur site tout au long de l'enquête pour vérifier la présence continue de l'affichage réglementaire.

2.2.9.- Paraphes des dossiers et des registres d'enquête

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été paraphés par le commissaire-enquêteur, le 28 octobre 2023 avant l'heure d'ouverture de l'enquête, au siège de l'enquête en mairie de Sanguinet (40).

2.2.10.- Climat de l'enquête

La commune de Sanguinet occupe une place privilégiée entre lac et forêt qui valorise fortement les terrains qui bénéficient d'un droit à construire. L'annonce de la mise en modification du PLU a suscité la curiosité de certains propriétaires qui souhaitaient vérifier leur droit à urbaniser leur terrain ou à demander qu'il le devienne.

Le commissaire enquêteur a été largement sollicité pour expliquer la nature de la modification projetée et plus largement les règles générales de l'urbanisme.

Cette enquête aura eu le mérite de permettre à la population qui s'y intéresse de mieux comprendre les enjeux édictant les règles du PLU et l'articulation avec les documents et lois hiérarchiquement supérieurs.

2.2.11.- Procès-verbal de synthèse des observations

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a dressé dans les huit jours, un procès-verbal de synthèse (**annexe 6**) des observations, qui a été notifié Monsieur le directeur des services techniques, représentant Monsieur le Maire, par message électronique et accusé de réception.



Le porteur du projet a été informé qu'un délai de quinze jours lui était imparti, pour nous adresser son mémoire en réponse **(annexe 7)**.

2.2.12.- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Un mémoire en réponse à notre procès-verbal de synthèse des observations nous a été remis le 13 décembre 2023 et un complément le 19 décembre 2023 sous forme de courriel transmis par Monsieur le directeur des services techniques représentant Monsieur le Maire. Ce mémoire en réponse répond point par point aux observations du public et à celles du commissaire-enquêteur.

2.2.13.- Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier

L'enquête a été close le mardi 28 octobre 2023 à 18h00. Le commissaire-enquêteur a clos le registre et l'a emporté avec le dossier d'enquête, après en avoir vérifié le contenu.

Le dossier d'enquête avec toutes les pièces le composant, telles qu'elles ont été décrites – titre 1 – chapitre 1.4, le registre d'enquête et les documents et annexes seront jointes à l'expédition du présent rapport destinée à Monsieur le directeur des services techniques, représentant Monsieur le Maire.

3.- ANALYSE DU DOSSIER

Préambule réglementaire

Le Code de l'Environnement dans le livre I, Titre II et Chapitre II « Evaluation environnementale », article R122-2 précise les catégories d'aménagements, d'ouvrages et de travaux soumis à évaluation environnementale de façon obligatoire ou « au cas par cas ».

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.

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).

Le dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux dispositions de Article R122-5 du code de l'environnement (Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 3)

3.1. L'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Lorsque les dispositions législatives qui s'y rattachent le prévoient, certains projets, plans et programmes font l'objet d'une enquête publique. Sauf exceptions, cela comprend les « projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant



comporter une évaluation environnementale ». Cette procédure a pour objet de consulter le public sur la base d'un dossier contenant, le cas échéant, l'étude d'impact du projet ou le rapport des incidences environnementales du plan ou programme et l'avis rendu par l'autorité environnementale. Le public doit avoir été informé de l'organisation d'une enquête publique au moins quinze jours avant l'ouverture de celle-ci. Il est consulté pour une durée minimale de trente jours s'il y a évaluation environnementale.

L'enquête est conduite par un commissaire enquêteur indépendant et impartial – ou par une commission d'enquête si nécessaire – chargé de veiller au bon déroulement de la procédure. Chaque enquête fait l'objet d'un rapport au sein duquel le commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête et fait part de ses conclusions, favorables ou défavorables, sur le projet, plan ou programme. Cet avis permettra à l'autorité compétente pour autoriser le projet ou approuver le plan ou programme d'éclairer sa décision. En cas de recours, un avis défavorable du commissaire enquêteur pourrait entraîner la suspension temporaire d'une décision d'autorisation.

Si nécessaire et sous certaines conditions, une enquête publique peut être suspendue ou prolongée, notamment lorsqu'il y a lieu d'apporter des modifications ou des compléments au dossier présenté au public.

La réforme intervenue en août 2016, pilotée par le ministère a pris le parti de dématérialiser largement la

procédure d'enquête publique tout en tenant compte de la nécessité d'avoir accès à un dossier papier d'enquête publique.

Le projet de la commune de Sanguinet prévoit bien une enquête publique.

3.2. Compatibilité du projet avec les plans et programmes

3.3.1. Conformité du projet de modification avec le SCOT du Born

Le SCOT du Born est un document d'urbanisme et un outil de planification qui permet de coordonner les différentes politiques publiques composant la vie d'un territoire comme l'habitat, les déplacements, le développement commercial mais également l'environnement et l'aménagement. Pour cela, il a fixé des orientations fortes et permet la mise en cohérence de tous les documents de planification utilisés par les communes dont le PLU.

La modification n°1 permettra de procéder à cette mise en compatibilité du PLU avec les SDU identifiés au SCOT. Cette mise en compatibilité dite renforcée du fait de la loi littoral repose sur une analyse préalable des critères fixés par le SCOT du Born pour déterminer les limites précises des SDU.

Le projet de modification n°1 est donc compatible avec le SCOT du Born

3.2.2. Compatibilité du projet de modification avec le PADD

La 1ère 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).

Le projet de modification n°1 est donc compatible avec le PADD du PLU de la commune de Sanguinet



3.3. - Observations du Commissaire-Enquêteur :

Avant le début de l'enquête publique :

Avis sur le dossier présenté à l'enquête publique

La rédaction du dossier réalisé par l'Agence Métaphore manque cruellement de documentation.

En premier lieu, il n'est pas possible d'y trouver le nom et la fonction du rédacteur, le valideur, même l'adresse de l'agence est absente.

Il n'y a aucune volonté de vulgariser la procédure en reprenant la genèse de la réglementation et de l'organisation territoriale.

Par exemple, pourquoi la commune de Sanguinet est concernée par la loi littoral alors qu'elle n'est pas une commune côtière ?

D'autre part la cartographie ne permet pas de comprendre facilement les modifications. Les cartes « avant » « après » étant absolument semblables dans leur légendage.

A noter que le pétitionnaire a choisi de réserver ses réponses aux avis des PPA au seul commissaire enquêteur en même temps que les réponses au PV de synthèse. Le public n'a pas pu en prendre connaissance et s'en éclairer pour exprimer ses commentaires.

Complétude du dossier présenté prenant en jeu les impacts liés au projet

Le dossier présenté au public ne contextualise pas la nature de modification demandée, laissant penser que cette modification est une affaire de spécialistes pour laquelle les citoyens n'ont pas leur mot à dire.

A la demande du commissaire enquêteur, une note de synthèse explicative a été produite par Monsieur le directeur des services techniques et jointe au dossier.

Objet de la demande de modification n°1

Mise en conformité du PLU avec le SCOT du Born en compatibilité avec la loi littoral.

Légitimité du porteur du projet

Le porteur de projet est la commune de Sanguinet représentée par son Maire en charge du PLU.

Le dossier présenté à l'enquête publique n'explique pas clairement l'objet, les enjeux et les modifications.



4.- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSES

4.1.- DEROULEMENT DES PERMANENCES

Permanence du 28 octobre 2023 :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage, sur site et en mairie de Sanguinet. Les dossiers ayant été cotés, mis en ordre, et paraphés avant l'heure de début de l'accueil du public.

3 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur

Permanence du 8 novembre 2023 :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage, sur site et en mairie de Sanguinet. Les dossiers ayant été cotés, mis en ordre, et paraphés avant l'heure de début de l'accueil du public.

3 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur

Permanence du 23 mars 2022 :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage, sur site et en mairie de Sanguinet. Les dossiers ayant été cotés, mis en ordre, et paraphés avant l'heure de début de l'accueil du public.

5 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur

Permanence du 1^{er} avril 2022 :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage, sur site et en mairie de Sanguinet. Les dossiers ayant été cotés, mis en ordre, et paraphés avant l'heure de début de l'accueil du public.

6 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur

4.2.- LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Registre d'enquête :

- 17 observations

Courrier

- 1 courrier adressé par voie postale

Messagerie électronique :

- 8 messages électroniques portant les observations dans le corps du courriel ou adressant un dossier en pièce jointe. La boîte mail ouverte spécifiquement pour l'enquête publique et dont l'adresse figurait dans l'Avis d'Enquête a été relevée par Monsieur le Directeur des



Services Techniques le 28 novembre Et après 18h00 en présence du commissaire enquêteur.

Le bilan fait ressortir un total de 26 observations, avis ou demandes. Comme souvent lorsqu'il s'agit de mise à l'enquête publique de documents d'urbanisme, le commissaire enquêteur reçoit beaucoup de demandes portant sur des situations personnelles qui n'ont pas toujours de rapport avec l'objet de l'enquête.

L'ensemble des observations a fait l'objet d'un procès-verbal du commissaire enquêteur, qu'il a complété de ses propres questions sur le projet, procès-verbal établi le 29 novembre 2023 et annexé au présent rapport.

Le pétitionnaire a répondu le 13 décembre 2023 en apportant un complément de réponse le 19 décembre 2023 à ce procès-verbal.

4.3.- REPONSES AUX OBSERVATIONS RECUEILLIES

Obs1 Marie-Christine BIDOT - le 28 octobre 2023

A déposé un courrier en main propre

Observations :

- *Madame Bidot sollicite le classement en zone NANC des parcelles AN 65-66-67.*
- *Ces parcelles correspondent à un camping à la ferme.*
- *Elle demande également et dans la logique du déplacement de la zone NANC le classement en zone UCp de la parcelle AO 139*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Il ne peut pas être donnée de suite favorable à cette requête dans le cadre de la procédure, objet de la présente enquête.

Pour information, une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 2 Jean-François RIGAL - le 28 octobre 2023

Observations :

- *Parcelle AL 104*
- *Accord puis refus par le service d'urbanisme d'un permis de construire pour la construction d'un abri ouvert en bois.*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 3 Anne TRIOLET - le 28 octobre 2023

Observations :

- *Pour information*



- Les modifications ne ressortent pas très clairement des documents.
- Elles apparaissent en l'état mineures

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Pas de demande spécifique

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 4 M. Hélène BREGULLA - le 8 novembre 2023

Observations :

- Pour information afin de voir la possibilité de remettre en zone constructible des terrains rendus inconstructibles lors du précédent PLU

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Il ne peut pas être donnée de suite favorable à cette requête dans le cadre de la procédure, objet de la présente enquête. Pour information, une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 5 Philippe DUPEYRON - le 8 novembre 2023

Observations :

- Pour information

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Pour information Pas de demande spécifique

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 6 Sylvain COUPERNOT - le 8 novembre 2023

Observations :

- En recherche d'informations sur une prochaine réglementation concernant les clôtures mitoyennes et sur voies.

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Il ne peut pas être donnée de suite favorable à cette requête dans le cadre de la procédure, objet de la présente enquête. Pour information, une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 7 Virginie ROUMEGOUS - le 8 novembre 2023

Observations :

- Pour information et annonce d'un courrier qui sera adressé ultérieurement



➤ **Réponse du porteur du projet :**

Voir réponse à la requête mail 8.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 8 Mathieu BORIE - le 18 novembre 2023

Observations :

- Dépose d'un courrier main à la main
- Information sur un refus de permis de construire pour un garage en limite d'un espace vert commun

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification. Pour information une nouvelle modification du PLU sera engagée dont l'enquête publique interviendra courant 2024

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 9 Christine LAFFITTE - le 18 novembre 2023

Observations :

- Pour informations

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Pas de demande spécifique.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 10 Annie et Daniel ARSICOT - le 18 novembre 2023

Observations :

- Pour informations

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Pas de demande spécifique.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 11 Patrice KUHN - le 18 novembre 2023

Observations :

- Pour informations

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Pas de demande spécifique

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 12 Jérôme BERNOS - le 28 novembre 2023

Observations :

- Pour informations et compréhension de l'avis de la DDTM sur le sort de la parcelle DL 275



➤ **Réponse du porteur du projet :**

La collectivité n'a pas vocation à expliquer les avis des Personnes Publiques Associées. Concernant le dossier soumis à enquête publique, la collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation des 2 côtés de l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc). Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les constructions de part et d'autre des voiries. La parcelle DL 0275 respecte les critères cumulatifs rappelés dans la remarque préliminaire. Elle est donc maintenue dans le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis favorable à cette demande

Obs 13 Nicolas BERNOS - le 28 novembre 2023

Observations :

- *Informe qu'il a adressé un courriel*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Voir réponse requête mail 7.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 14 Gisèle VIDOU - le 28 novembre 2023

Observations :

- *Pour informations*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Pas de demande spécifique

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 15 Nicole GARCIA - le 28 novembre 2023

Observations :

- *Pour informations*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Pas de demande spécifique.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 16 VINUESA - le 28 novembre 2023

Observations :

- *Pour informations*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Pas de demande spécifique.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Obs 17 Véronique CASTAGNEDE - le 28 novembre 2023**Observations :**

- *Que veut dire le périmètre de gel au titre de l'article du code de l'urbanisme L151-41*
- *Quelles installations d'intérêt général ? Espaces verts ?*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification.

Pour mémoire l'article L151-41 du code de l'urbanisme ne mentionne pas de périmètre de gel mais renvoie à la faculté faite aux collectivités en charge de l'élaboration des PLU d'instaurer notamment des emplacements réservés tels que ceux inscrits au PLU de Sanguinet et approuvé en 2019.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Problème de cartographie qui faisait ressortir ce périmètre

1.1 Observations notifiées par courrier à la mairie de Sanguinet:**Cour 1 Docteur et Madame Philippe DUBOS -****Observations :**

- *Propriétaires parcelle AM 31*
- *Problème d'inaccessibilité de la parcelle*
- *Sollicitations des voisins pour débroussailler la parcelle*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Les obligations légales de débroussaillage sont prévues par le code forestier. L'auteur de l'observation est invité à se rapprocher de la mairie pour obtenir les informations relatives à ces obligations ou à télécharger le guide DFCI sur internet.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

1.2 Observations reçues par courriel :

enquetepublique@sanguinet.fr

Mail 1 Michel DUFAU - le 30 octobre 2023**Observations :**

- *Reclassement des parcelles AD 66 et AD 67 en terrains constructibles*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire



Mail 2 Françoise DUTRUCH - le 11 novembre 2023

Mail 3 Françoise DUTRUCH - le 11 novembre 2023

Mail 5 Françoise DUTRUCH - le 27 novembre 2023

Observations :

- *Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle BM 108*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Mail 4 Christine ARIGALA - le 23 novembre 2023

Observations :

- *Souhaite le déplacement de l'emplacement réservé n°14*
- *Passage de zonage N à UCp pour les parcelles AD 369*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Mail 6 Eric ALLEMAND - le 28 novembre 2023

Observations :

- *Représente les intérêts de Madame Michèle CASTAGNEDE*
- *S'oppose à la modification de droit commun de droit commun n°1 car ne souhaite pas d'autres habitations dans les forêts avoisinantes*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

La procédure de modification de droit commun, objet de la présente enquête publique ne peut pas avoir pour effet de réduire une zone naturelle ; par conséquent les extensions de l'urbanisation telles que les constructions de nouvelles habitations dans ces zones ne sont d'ores et déjà pas possibles.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

Mail 7 Nicolas BERNOS - le 27 novembre 2023

Observations :

- *Parcelle DL 274 et D 275*
- *En désaccord avec l'analyse de la DDTM concernant le rayon de 80 mètres des constructions existantes*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

La collectivité n'a pas vocation à expliquer les avis des Personnes Publiques Associées.



Concernant le dossier soumis à enquête publique, la collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation des 2 côtés de l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc). Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les constructions de part et d'autre des voiries. La parcelle DL 0275 respecte les critères cumulatifs rappelés dans la remarque préliminaire. Elle est donc maintenue dans le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis favorable à cette demande

Mail 8 Jean MERLET-BONNAN - le 28 novembre 2023

Observations :

- *Représente les intérêts de Madame ROUMEGOUS*
- *Demande une extension de la zone UH sur la parcelle cadastrée AS 12*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Ce type de reclassement en zone constructible ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification puisqu'il aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Pour information, une révision du PLU doit entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2027 telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pas de commentaire

1.3 Observations des Personnes Publiques Associées :

DDTM des Landes

- *La parcelle 147 quartier Méoule conservera-t-elle son droit à urbanisation ?*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Concernant la parcelle AT 0147, la collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation des 2 côtés de l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc). Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les constructions de part et d'autre des voiries. La parcelle AT 0147 respecte les critères cumulatifs rappelés dans la remarque préliminaire. Elle est donc maintenue dans le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) et conserve son droit à urbanisation bien que celui-ci est extrêmement limité compte tenu de la forme de la parcelle.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis favorable pour conserver le caractère urbanisable à cette parcelle

- *La parcelle 0021 quartier Méoule pourra-t-elle se diviser ?*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Dans le cas de cette parcelle, l'angle nord-ouest est boisé, pour répondre à cette observation et compte tenu que cette limite de parcelle constitue la limite des Espaces Proches du



Rivage (EPR), il est proposé de ne pas modifier la limite de zone UH mais de mettre en place une trame d'EBC, espace boisé classé à conserver.

La collectivité acte donc l'instauration sur la parcelle AV 0021 d'un espace boisé classé (EBC) en continuité de l'EBC contigu actuel par modification de sa limite empêchant ainsi l'extension du périmètre bâti sur cette parcelle. Ce classement en EBC n'interdit pas la division de la parcelle.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis favorable pour le classement en EBC sans interdire la division parcellaire

Syndicat mixte du SCOT du Born

- *Des modifications seront-elles apportées en recalculant les distance de 80 mètres sur l'ensemble des 2 SDU?*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

La collectivité part du principe qu'une voirie ne constitue pas une rupture d'urbanisation car cette voirie supporte les fonctionnalités qui permettent justement l'urbanisation contiguë à l'infrastructure (desserte automobile et piétonne, réseaux divers, continuité urbaine etc). Le SCOT ne s'oppose pas à cette interprétation. Partant, la collectivité a examiné les discontinuités à travers les distances qui séparent les constructions de part et d'autre des voiries. Il en résulte les cercles matérialisant la distance de 80m. Le respect des critères établis au DOO permettent à la collectivité de maintenir les parcelles concernées le périmètre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sans recalcul des distances séparatives ni modifications consécutives à celui-ci.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis favorable pour le maintien des zones contigües telles que définies dans le dossier de demande de modification

- *Une modification de l'emprise de la zone UH sera-t-elle effectuée pour s'affranchir des unités cadastrales ?*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Comme le souligne la DDTM, le PLU approuvé en 2019 avait déjà effectué un travail notable de délimitation des zones UH au plus près du bâti. La collectivité fait le choix de ne pas s'affranchir des unités foncières dans la délimitation des périmètres SDU à l'exception des parcelles examinées dans le cadre des observations émises lors de l'enquête publique : AL 0012, DO 0030 et 0031, DL 0060.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis favorable pour le maintien du zonage à la parcelle cadastrale

- *L'espace boisé du Clercq-Gauchey sera-t-il classé en zone naturelle ?*

➤ **Réponse du porteur du projet :**

La distance de 80m est respectée entre les constructions, justifiant le maintien des parcelles concernées dans les SDU, mais toutes les constructions existantes n'ont pas été matérialisées par un point jaune dans le dossier.

Cette erreur matérielle sera rectifiée sur les cartes du rapport du dossier d'approbation de cette modification. Elle ne justifie pas le classement des surfaces concernées en zone naturelle. La distance de 80m est respectée entre les constructions, justifiant le maintien des parcelles concernées dans les SDU, mais toutes les constructions existantes n'ont pas été matérialisées par un point jaune dans le dossier.

Cette erreur matérielle sera rectifiée sur les cartes du rapport du dossier d'approbation de cette modification. Elle ne justifie pas le classement des surfaces concernées en zone naturelle.



❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis favorable pour la prise en compte de la demande dans le rapport d'approbation mais regrette que cette rectification soit la conséquence d'un dossier incomplet présenté à l'enquête.

- Pouvez-vous présenter un bilan récapitulatif de la réduction des zones constructibles ?

➤ **Réponse du porteur du projet :**

Compte tenu du fait que la redéfinition des limites de ces zones UH a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU approuvée le 6 juin 2019, la faible ampleur des évolutions du zonage ne justifiait pas de quantifier une capacité d'accueil ni le potentiel global des nouvelles constructions autorisées.

Le calcul figurant dans le rapport de présentation de la révision du PLU pourra être indiqué dans le rapport du dossier d'approbation de cette modification.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis favorable pour se soustraire au nouveau calcul de la capacité d'accueil mais d'indiquer la nouvelle capacité d'accueil dans le dossier d'approbation.

- Pouvez-vous présenter un bilan du potentiel global des nouvelles construction autorisées ?

➤ **Réponse du porteur du projet :**

La collectivité présentera un bilan récapitulatif de la réduction des zones constructibles dans le rapport du dossier d'approbation de cette modification.

❖ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis favorable pour reprendre le bilan dans le dossier d'approbation

4.4.- ANALYSE DES OBSERVATIONS

Le commissaire-enquêteur constate que les réponses apportées par le porteur du projet sont appropriées aux remarques du public et du commissaire enquêteur.

Il regrette que les réponses aux PPA n'aient pas figuré dans le dossier d'enquête pour être porté à la connaissance du public.

Fait à Saint-Sever

Le 28 décembre 2023

M. Jean-Marc LAILHEUGUE



5.- CONCLUSIONS ET AVIS

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

relative à la demande de Modification
n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de
la commune de Sanguinet

Le présent rapport est adressé aux destinataires suivants :

- Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau
- Madame la Préfète des Landes
- Monsieur le Maire de Sanguinet
- Madame la Directrice Départementale de la DDTM

Diligentée par Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire Enquêteur
Domicilié 50 rue de la Guillerie 40500 SAINT-SEVER



5.1. – Présentation

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 1ère 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.

La loi littoral étant contraignante pour l'aménagement des communes concernées, la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) votée en 2018 a assoupli les conditions d'aménagement en introduisant la possibilité de procéder au comblement des « dents creuses » dans des « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU), qui sont des formes urbaines intermédiaires entre le « village » et l'urbanisation diffuse.

A Sanguinet les SDU qui ont été identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Born adopté en 2020, (qui couvre les communautés de communes des grands lacs et de Mimizan), correspondent aux quartiers de Méoule et du Clercq-Gauchey.

Le SCOT du Born est un document d'urbanisme et un outil de planification qui permet de coordonner les différentes politiques publiques composant la vie d'un territoire comme l'habitat, les déplacements, le développement commercial mais également l'environnement et l'aménagement. Pour cela, il a fixé des orientations fortes et permet la mise en cohérence de tous les documents de planification utilisés par les communes dont le PLU.

A ce stade il est donc nécessaire de procéder à cette mise en compatibilité du PLU avec les SDU identifiés au SCOT. Cette mise en compatibilité dite renforcée du fait de la loi littoral repose sur une analyse préalable des critères fixés par le SCOT du Born pour déterminer les limites précises des SDU.

La définition des limites des SDU s'appuie sur les critères suivants :

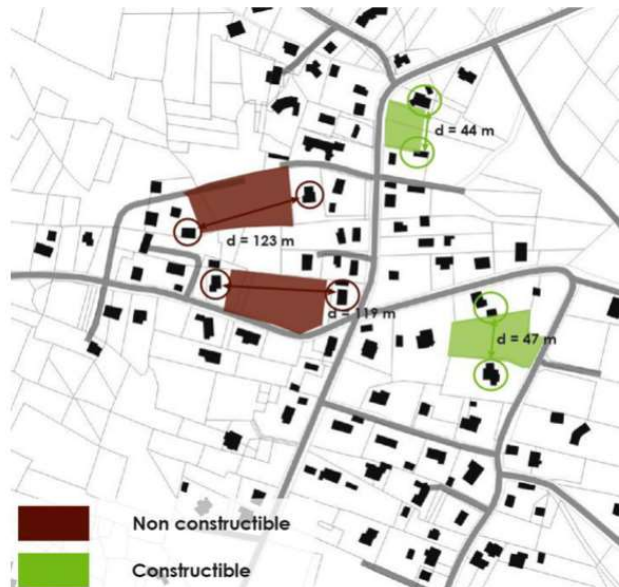
Pour les zones à dominante d'habitation (critères cumulatifs) :

- 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

Extrait Rapport de présentation du SCOT du Born

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 devront 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 futures autorisations d'urbanisme correspondantes seront 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 uniquement dans le cas de Sanguinet sur des zones classées en UH au PLU.

L'analyse de ces critères conclut au déclassement en zone naturelle de certains terrains situés actuellement en zone constructible.

Sur la base de cette conclusion, la commune de Sanguinet a engagé la présente modification n°1 de son PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé en 2019. Cette modification est de droit commun et prévoit l'organisation d'une enquête publique visant à informer et recueillir les observations du public. Elle répond au champ d'application prévu par le code de l'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-40).

Le dossier soumis à enquête comprend notamment un rapport de présentation qui contient des cartes d'analyse mettant en évidence les critères d'analyse et la localisation des terrains impactés par la modification.



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
- 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.

Déroulement de l'enquête publique

Objet de l'enquête et désignation du Commissaire Enquêteur

Contacté par le Tribunal Administratif de PAU en vue de sa désignation, le commissaire-enquêteur lui a adressé une déclaration sur l'honneur signée du 31 juillet 2023 conformément aux articles L.123-5 et R. 123-4 du code de l'environnement.

Désigné par décision **E23000055/64** du **28 juillet 2023** de sa Vice-Présidente (**annexe 2**), à la demande (**annexe 1**) de Monsieur Christophe Labruyère Maire de Sanguinet enregistrée le 13 juillet 2023 de diligenter l'enquête publique pour la modification n°1 du PLU de la commune de Sanguinet.

Durée de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée **du samedi 28 octobre 2023 à 9 heures au mardi 28 novembre à 18 heures**, soit un total de plus de 32 jours entiers.

Les dispositions de l'article L.123-9 alinéa 2 du Code de l'environnement ont bien été respectées puisque le dossier de demande ne faisait pas l'objet d'une évaluation environnementale

Information du public

La publicité de l'enquête a été faite de manière réglementaire et conforme aux dispositions du code de l'environnement. Par affichage sur la voie publique, sur le panneau lumineux de communication de la commune et dans les journaux habilités à diffuser les annonces légales.

Suffisance du dossier présenté à l'enquête publique

Le Code de l'Environnement dans le livre I, Titre II et Chapitre II « Evaluation environnementale », article R122-2 précise les catégories d'aménagements, d'ouvrages et de travaux soumis à évaluation environnementale de façon obligatoire ou « au cas par cas ».

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.

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).

Participation du public

Registre d'enquête :

- 17 observations

Courrier

- 1 courrier adressé par voie postale

Messagerie électronique :

- 8 messages électroniques portant les observations dans le corps du courriel ou adressant un dossier en pièce jointe. La boîte mail ouverte spécifiquement pour l'enquête publique et dont l'adresse figurait dans l'Avis d'Enquête a été relevée par Monsieur le Directeur des Services Techniques le 28 novembre Et après 18h00 en présence du commissaire enquêteur.

Le bilan fait ressortir un total de 26 observations, avis ou demandes. Comme souvent lorsqu'il s'agit de mise à l'enquête publique de documents d'urbanisme, le commissaire enquêteur reçoit beaucoup de demandes portant sur des situations personnelles qui n'ont pas toujours de rapport avec l'objet de l'enquête.

L'ensemble des observations a fait l'objet d'un procès-verbal du commissaire enquêteur, qu'il a complété de ses propres questions sur le projet, procès-verbal établi le 29 novembre 2023 et annexé au présent rapport.

Le pétitionnaire a répondu le 13 décembre 2023 en apportant un complément de réponse le 19 décembre 2023 à ce procès-verbal.

5.2.- AVIS MOTIVE

Le commissaire-enquêteur se doit de rappeler que :

- conformément aux termes de l'article R.123-19 du code de l'environnement, son avis doit être FAVORABLE, FAVORABLE AVEC RESERVES ou DEFAVORABLE,
- que cependant, tout en approuvant le projet, le commissaire enquêteur peut émettre des recommandations qui découlent de l'analyse personnelle des différents aspects du projet et qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : L'AVIS DEMEURE FAVORABLE,
- que toute décision consécutive à la présente enquête publique ne peut être prise, avant les délais mentionnés à l'article R.123-20 du code de l'environnement :
 - *à la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours par lettre d'observation.*
- *si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander*



au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

- dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.*

- le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours*

Vu le dossier soumis à l'enquête publique comprenant les diverses pièces mentionnées au titre 1.4 du rapport,

Vu le rapport d'enquête publique, (titres 1 à 4),

Vu les observations du public,

Vu le procès-verbal de synthèse des observations dressé par le commissaire-enquêteur et adressé au pétitionnaire le 29 novembre 2023.

Vu le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations et son complément produit par le pétitionnaire.

Le commissaire-enquêteur constate que les documents mis à la disposition du public traitaient l'ensemble des contraintes réglementaires :

- 1/ Rapport de présentation
- 2/ Règlement d'urbanisme- Extrait zone UH
- 3/ Plan de zonage
- 4/ Plan de zonage SDU Méoule Nord
- 5/ Plan de zonage SDU Méoule Sud
- 6/ Plan de zonage SDU Clercq Gauchey Nord
- 7/ Plan de zonage SDU Clercq Gauchey Sud
- 8/ Plan de zonage-Légende
- 9/ Avis des personnes publiques associées et des communes

Compatibilité du projet avec les procédures et réglementations applicables au projet

- **Le SCoT du Born**
- **La le PADD du PLU de la commune de Sanguinet**

Après avoir étudié et analysé longuement le dossier, entendu et analysé les avis du public, lu et pris en compte les réponses du pétitionnaire, recherché les avantages et les inconvénients du projet de la modification n°1, le commissaire-enquêteur, relève que :

- **L'ensemble des procédures réglementaires ont été respectées**



- La modification n°1 permet la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT du Born
- Le Scot du Born étant lui-même compatible avec la loi littoral

Après avoir étudié et analysé longuement le dossier, entendu et analysé les avis du public, lu et pris en compte les réponses du pétitionnaire, recherché les avantages et les inconvénients du projet, le commissaire-enquêteur, regrette :

- Que le dossier présenté à l'enquête publique ne permettait pas de comprendre l'articulation réglementaire et la hiérarchie des lois et documents de planification
- Que la cartographie présentée à l'enquête ne soit pas suffisamment claire pour une bonne compréhension du public
- Que les élus de la commune de Sanguinet n'aient pas manifesté d'intérêt sur le projet de modification tout au long de l'enquête
- Que les réponses aux PPA n'aient pas été jointe au dossier d'enquête

Après avoir étudié et analysé longuement le dossier, entendu et analysé les avis du public, lu et pris en compte les réponses du pétitionnaire, recherché les avantages et les inconvénients du projet, le commissaire-enquêteur, recommande :

- De notifier dans le rapport d'approbation soumis au conseil municipal de matérialiser par un point jaune l'ensemble des constructions existantes dans la cartographie des SDU
- De notifier dans le rapport d'approbation soumis au conseil municipal les nouvelles capacités d'accueil issues des modifications
- De notifier dans le rapport d'approbation soumis au conseil municipal un bilan récapitulatif de réduction des zones constructibles

Considérant que le commissaire enquêteur a bénéficié d'un déroulement de l'enquête publique très satisfaisant, qu'il a pu visiter les lieux sur la commune de Sanguinet et se faire communiquer toute information complémentaire pour forger son jugement ;

Considérant que l'ensemble de la procédure a été respectée ;

EN CONCLUSION

Le commissaire enquêteur considère que le projet présenté au public permettra de rendre compatible le PLU de la commune de Sanguinet en restant conforme au PADD, au SCoT du Born et à la loi littoral. Il émet

UN AVIS FAVORABLE.

Fait à Saint-Sever

Le 27 décembre 2023

Jean-Marc LAILHEUGUE