



**Fédération S.E.P.A.N.S.O. LANDES**

Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)  
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE

*De la Nature et des Hommes*



www.sepanso40.fr

Cagnotte, le 26 juillet 2015

**Monsieur Jean-Pierre LAJAUNIE**  
**Commissaire enquêteur**  
**c/o Monsieur le Maire de Sanguinet**  
**1 place de la mairie**  
**B.P. 13**  
**40460 SANGUINET**

**Objet : Enquête publique conjointe portant sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Sanguinet, du lundi 6 juillet au vendredi 7 août 2015.**  
**Etude réalisée par le bureau d'études CREHAM à Bordeaux**  
**Le logo de la commune précise : Sanguinet, l'esprit village**

**Monsieur le Commissaire enquêteur,**

La Fédération SEPANSO a l'honneur de vous communiquer les observations relatives au dossier présenté dans le cadre de l'enquête publique qui vous a été confiée par le président du Tribunal administratif de Pau

**A - Objet de la démarche :**

A1 - Adaptations du texte aux dispositions de la loi **ALUR** (Accès au Logement et Urbanisme **R**énové). dans une perspective de transition écologique des territoires et pour favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable :

A2 - (lettre du 30 juin 2015 de Henri Emmanuelli, député des Landes et Président du Conseil départemental.) du règlement à l'ajustement du tracé de l'emplacement réservé n° 2A et à l'introduction d'un lexique. Il conviendra, à l'article 6 des différentes zones, de modifier les reculs de 50 m et non de 25 m des constructions hors agglomération des routes D652, D46, et 15 m pour la D147.

**B - Lettres du Scot Born et du Scot bassin d'Arcachon, Val de Leyre : pas de remarques.**

Le dossier comporte 3 documents principaux : un « lexique », une pièce n° 1 et une pièce n°5

**C – Pièce n°5 :** elle reprend en 126 pages toutes les définitions des zones U1 à N6 du règlement d'urbanisme.

Page 33 : dispositions applicables en Ulc, zone réservée aux activités de camping et de caravanning : article 1 : occupations et utilisations du sol interdites.... Notre lecture du texte semble nous permettre de conclure que toute construction à usage d'hébergement « hôtelier » (pas définie dans le lexique) y est proscrite.

**D – Pièce n° 1** : parmi les ajustements aux articles 2.4 à 7.9 à 14 nous relevons :  
obligation d'intégrer des logements sociaux, minimum 20% au dessus de 1500 m2 de plancher dans un lotissement.  
Suppression de la notion de superficie terrain minimal (loi ALUR)  
possibilité de constructions hôtelières dans les zones UY et AU2

*Nota SEPANSO* : le projet d'hôtel 4 étoiles, dont se sont émus de nombreux habitants de la commune, ne concerne pas ces zones éloignées des rives mais une zone UY voir ci-après.

Nous avons remarqué les points suivants :

- Limitation des constructions pour artisanat et bureaux à 50 m2 d'emprise au sol en zone N3  
zones UY : les projets d'aménagement ne doivent pas faire obstacle ou aggraver l'écoulement des eaux pluviales.... La mention de logements a été supprimée.  
Page 12 l'article 5 « superficie minimale des terrains constructibles » est supprimée.  
Page 13 l'article 6 concerne une petite modification de recul des installations sanitaires autonomes  
page 14 article 7 : légère modification de reculs par rapport aux limites séparatives.  
Page 18 article 9 : réduit de 5% les emprises au sol des constructions en zones AU2 et N3  
page 20 art 10 : augmentation des hauteurs des constructions jusqu'à R+2+comble non habitable et 13 m maxi sous certaines conditions en U1a; AU1... et réduction à 4,5 m en N3 (au lieu de (5m), sont concernés les 4,5 m à l'égout et 7,5 m au faîtage en N2 et N5.  
Page 22 à 33 article 11 : concerne les aspects architecturaux des bâtiments, des toitures, des clôtures, des enseignes en zone UY, aspect des bandeaux, enduits, gouttières.  
Les antennes paraboliques et autres doivent être intégrées à la composition architecturale.

Le rapporteur de la SEPANSO se demande comment cela peut être réalisé dans le style basco-landais recommandé ?

Page 23 Il est regrettable que « la charte chromatique consultable en mairie » ait été supprimée par cette modification n° 2 ce qui était une façon objective d'appliquer les nombreuses règles de couleurs et teintes qui suivent et qui selon l'adage « les goûts et les couleurs » sont d'application éminemment subjectives. Qui est à Sanguinet l' « Oeil » expert comme il existe des « Nez » en parfumerie ?  
Pages 28, 29, 31 : Couleurs des bâtiments agricoles (zone A) : « La charte chromatique est consultable en mairie ». Le stylo à biffer est probablement ici tombé en panne : Le plastique serait autorisé pour les clotures en zone A et N2 à N6 ! (dommage si près de la nature)  
Page 29 en zones N1, N2, N3, N4, N5, N6 les pentes autorisées des toitures seraient minimum de 40% au lieu de 37% ailleurs ! Pourquoi ?  
Page 40 dans les zones N3 et N4 (airials) N5 la présence d'éléments paysagers....arbres remarquables ou d'une végétation de feuillus existante devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de ces zones et des parcelles. De plus, dans la zone N4 (airial) les espaces libres et les implantations devront respecter la morphologie historique existante.

*Cette disposition devrait empêcher les propriétaires d'abattre les chênes d'âge en bonne santé sans justification. Il faudrait, en conséquence, une obligation de demande d'autorisation pour abattre un de ces arbres.*

Voir aussi page 49 : les constructions nouvelles devront prévoir des espaces verts en pleine terre : en N4 de 90% de la superficie totale du terrain ; en N3 : 85% ; en U2 >800 m2 : 55% ; <800 m2 : 60% ; en U3 : 70% ; en AU2 : >800m2 : 50% ;

<800 m2 : 55%.

**Nota SEPANSO** : ces dispositions ont pour effet d'éviter la subdivision des parcelles entraînant une densification et artificialisation exagérée en garantissant ainsi « l'esprit village ».

page 41 : conformément à la loi ALUR le COS est sans objet.

Page 42 : L'élargissement du chemin du Pierron à Lombard, zone N4, à 16m se fera dans sa rive Sud, et non sur sa rive Nord

page 44 La carte indique les zones à urbaniser. Elles se situent en continuité des zones urbanisées au Sud du bourg éloigné de la rive Sud du lac et en continuité des zones U au Nord de la Gourgue et éloignées de la rive du lac. Sur la rive Nord du lac et à 200 m du trait de côte se situent deux campings-mobil-homes en zones Ulc.

*Projet hors sujet de cette modification n° 2 du PLU. La plus grande des zones Ulc a fait l'objet d'une proposition de projet d'hôtel 4 étoiles suivi d'un projet concurrent. Ces deux projets ont été examinés par la commune qui n'a, à ce jour, pas donné suite. De nombreux habitants de Sanguinet se seraient inquiétés de ces projets auprès de la mairie. La SEPANSO partage cette inquiétude.*

page 47 : rappel concernant la modification n°1 du PLU en 2013 axée sur la gestion des eaux pluviales. Cette gestion justifie le maintien des 50% minimum des parcelles construites et à construire en espaces verts de pleine terre, voir ci-dessus.

On lit aussi : Avec la promulgation de la loi ALUR, la commune doit prendre en compte une évolution du contexte législatif qui constitue un nouveau facteur de pression de l'urbanisation.

## 2

Pour maîtriser la densification, il est proposé de préciser les règles cadrant la constructibilité dans les zones urbaines notamment U2 et U3, AU2, N3 et N4 avec l'instauration d'un taux minimum d'espaces verts en pleine terre qui contribue à limiter la densification et l'imperméabilisation des terrains. Par ailleurs, la commune souhaite un renforcement du % d'espaces verts communs à aménager dans les zones U1.

Pages 50 et 51 : Permettre les constructions à usage d'hébergement hôtelier en zone UY et AUY, zones d'activités artisanales, commerciale et de bureaux. La hauteur de ces constructions ne pourra dépasser 9m soit R+1, et 12m pour les autres constructions (non hôtelières).

Page 52 : L'obligation de prévoir des places de stationnement suffisantes sur le domaine privé pour libérer le domaine public a été supprimé ainsi que celle du traitement préalable à l'évacuation des eaux pluviales, ce que regrette la SEPANSO.

**Nota Sepanso** : les deux zones artisanales UY et AUY se trouvent à 1,4 km et 1,5 km du trait de côte du lac.

**Conclusion** : L'inquiétude de certains habitants de voir construire un hôtel au voisinage immédiat du lac ne semble pas justifiée par les modifications n° 2 du PLU. Ces modifications ont pour but d'accorder le PLU avec les textes de la loi ALUR en favorisant l'accès de tous à un logement, là ou on en a besoin, digne et abordable dans une perspective de transition écologique des territoires ; en favorisant la densification de l'habitat, en freinant l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et sylvestres, en limitant l'étalement urbain. Le rédacteur de cette modification a cherché un compromis entre densification des zones U1 et AU1 répondant à un besoin stricte de logements agrémentés d'espaces verts collectifs du

centre bourg et un besoins de logement en U2, U3 associés à 50% de sol végétalisé (ce qui permet la culture de plantes herbacées, potagères, fruitières, décoratives....en joignant à l'indispensable, un espace de loisir-détente et éventuellement pédagogique pour les jeunes. La présence d'espace perméable résout, de plus, le problème des précipitations fortes de pluie en permettant l'infiltration locale comme déjà prévue par la modification n° 1 du PLU en limitant les risques d'inondations).

La SEPANSO a appris que le conseil municipal (Sud-Ouest du 17 juillet 2015) a délibéré le 9 juillet en faveur d'une révision du PLU. Le nouveau PLU rendra probablement plus claires toutes ces nouvelles dispositions. Un appel public à la concurrence a été publié ce même jour pour l'étude de cette révision du PLU dans son ensemble, avec date limite de réception le 11 septembre 2015.

Par courrier en date du 21 juillet le Maire de la Commune de Sanguinet a adressé copie de la délibération du conseil municipal de Sanguinet en date du 9 juillet prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation. Le maire demande à la SEPANSO si elle souhaite être associée à cette révision. La SEPANSO a accepté l'invitation du Conseil municipal et mandaté Alain Cullet pour suivre les travaux relatifs à la révision du PLU.

La SEPANSO regrette la suppression de la charte chromatique et surtout la suppression de l'obligation de traiter les eaux de pluie des parkings privés des zones UY et AUY. Elle déplore que l'on autorise la possibilité d'utiliser le plastique pour les clôtures en A et N.

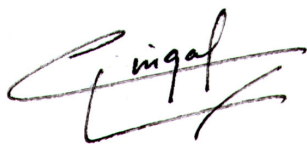
La Fédération SEPANSO Landes considère que les modifications n° 2 du PLU de Sanguinet, sous réserve de ses observations, correspondent globalement aux valeurs qu'elle défend.

La Fédération souhaite que la commune réalise un inventaire des arbres importants de la commune afin que ceux-ci soient effectivement protégés ; dans la mesure où l'abattage d'un arbre représente un travail conséquent, la personne qui souhaite supprimer un arbre devrait être obligée de solliciter une autorisation d'abattage pour un arbre remarquable et de faire une déclaration de travaux pour les arbres ordinaires.

En vous remerciant pour l'attention que vous accorderez à la présente, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Alain Cullet, Vice Président de la Fédération SEPANSO Landes



Georges Cingal, Président Fédération SEPANSO landes