

**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**

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>1. – Généralités</b>	<b>5</b>
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
<b>2 – Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>12</b>
2.1. - Organisation de l'enquête	12
2.2. - Déroulement de l'enquête	12
<b>3 – Analyse du dossier</b>	<b>16</b>
3.1. – L'Enquête Publique	16
3.2. – Compatibilité avec les Pans et Programmes	17
3.3. – Observations du Commissaire Enquêteur	18
<b>4 – Observations du public et analyses</b>	<b>19</b>
4.1. Déroulement des permanences	19
4.2. Observations recueillies	19
4.3. Réponses aux observations recueillies	20
4.4. Analyses des observations	28
<b>DOCUMENTS SEPARÉS</b>	
<b>5 - Conclusions et avis du Commissaire-enquêteur,</b>	<b>29</b>
5.1. Présentation	30
5.2. Avis motivé	33
<b>ANNEXES DU RAPPORT</b>	
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 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)



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.

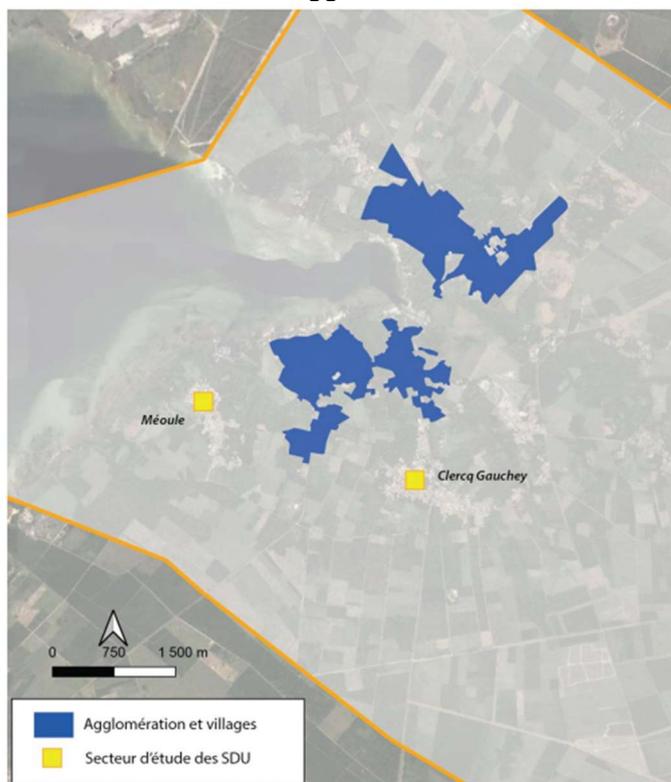
#### **Le dossier comprend :**

- 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**

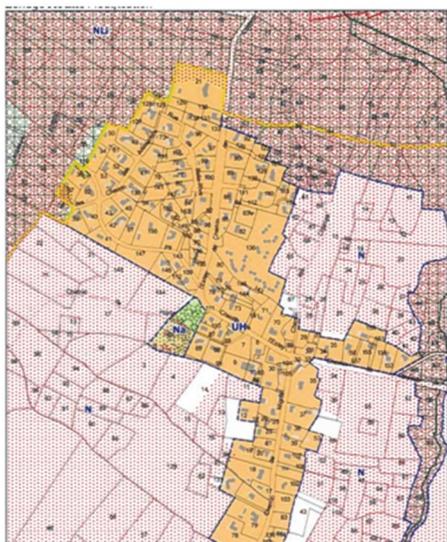
### **1.4.1 – Plan de localisation du projet**

Les secteurs SDU sont situés en dehors de l'agglomération

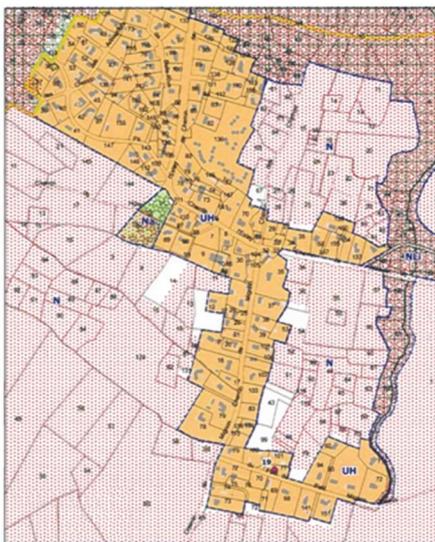


### 1.4.2 Zonage des SDU

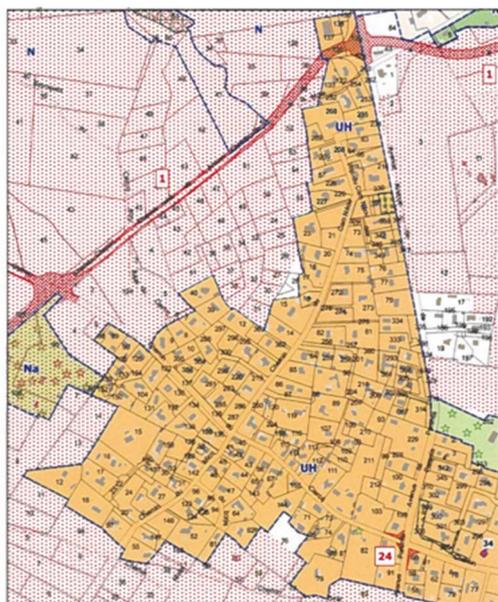
Méoule Nord



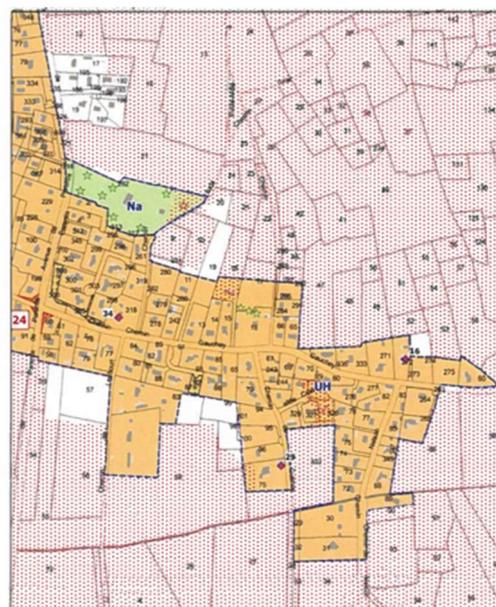
Méoule Sud



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 1**) 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<sup>er</sup> mars à 14 heures au vendredi 1<sup>er</sup> 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.landes.gouv.fr](http://www.landes.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](mailto: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 1ÈRE 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**

### **3.3.2. 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 côtés, 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 côtés, 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 côtés, 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<sup>er</sup> avril 2022 :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage, sur site et en mairie de Sanguinet. Les dossiers ayant été côtés, 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 DFCL 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 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 contiguës 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**

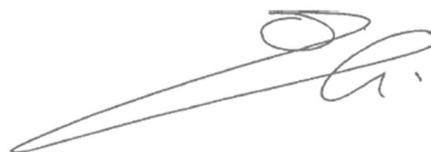
Le commissaire-enquêteur constate que les réponses apportées par le porteur du projet sont appropriées aux remarques du public et du commissaire enquêteur.

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.

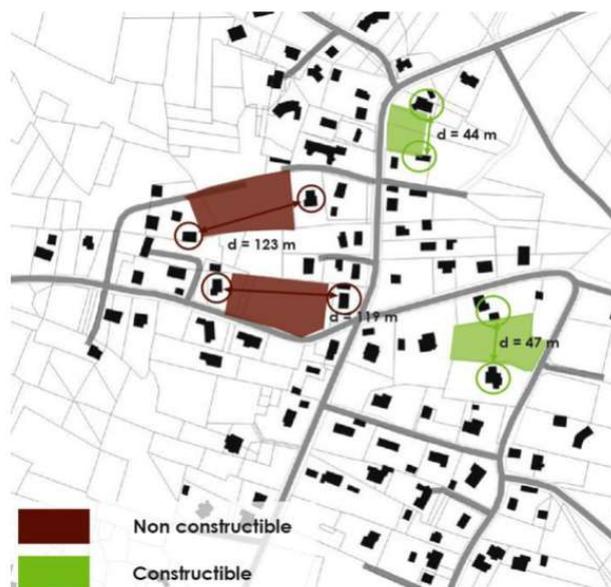
Le SCOT du Born est un document d'urbanisme et un outil de planification qui permet de coordonner les différentes politiques publiques composant la vie d'un territoire comme l'habitat, les déplacements, le développement commercial mais également l'environnement et l'aménagement. Pour cela, il a fixé 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)



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 îlots 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<sup>ère</sup> 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<sup>ÈRE</sup> 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**

