

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

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 Bélonny
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

Annexe 2 : Désignation par le tribunal Administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Annexe 3 : Arrêté prescription enquête publique

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 Lainé



Arrêté rendu exécutoire après télétransmission n° 040.214002875-2023.10.10-2023_37bc AR
le : 10/10/2023

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](http://www.telerecours.fr).

Annexe 4 : Avis d'enquête

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 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>

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

Annexe 5 : Rapport de constatation affichage



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 :

/



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

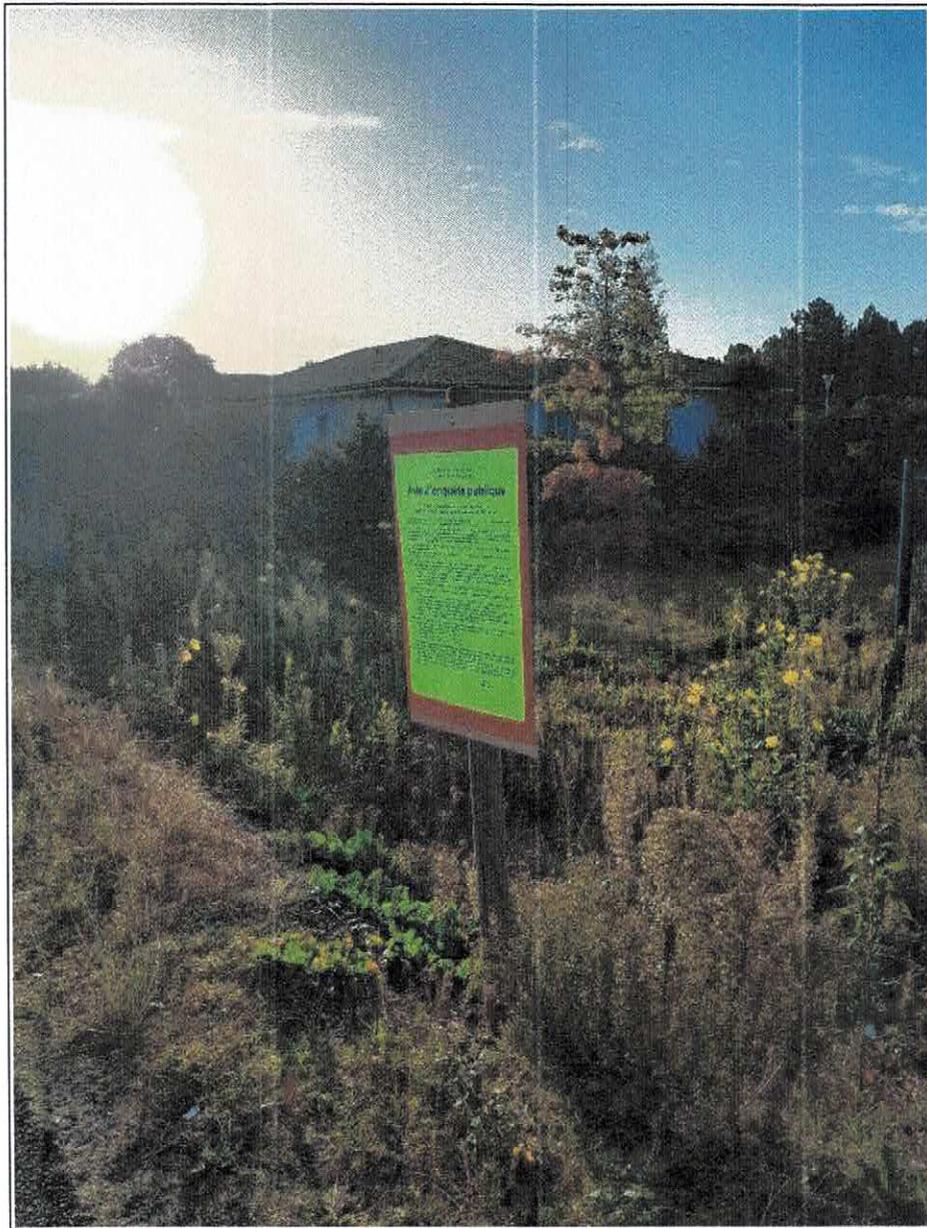
Police Municipale de Sanguinet
Avenue du Born
Espace Gemme
40460 SANGUINET 40460 Sanguinet
Tél : 06 83 87 42 38
Fax :



chemin de Méoule angle chemin du Mignon



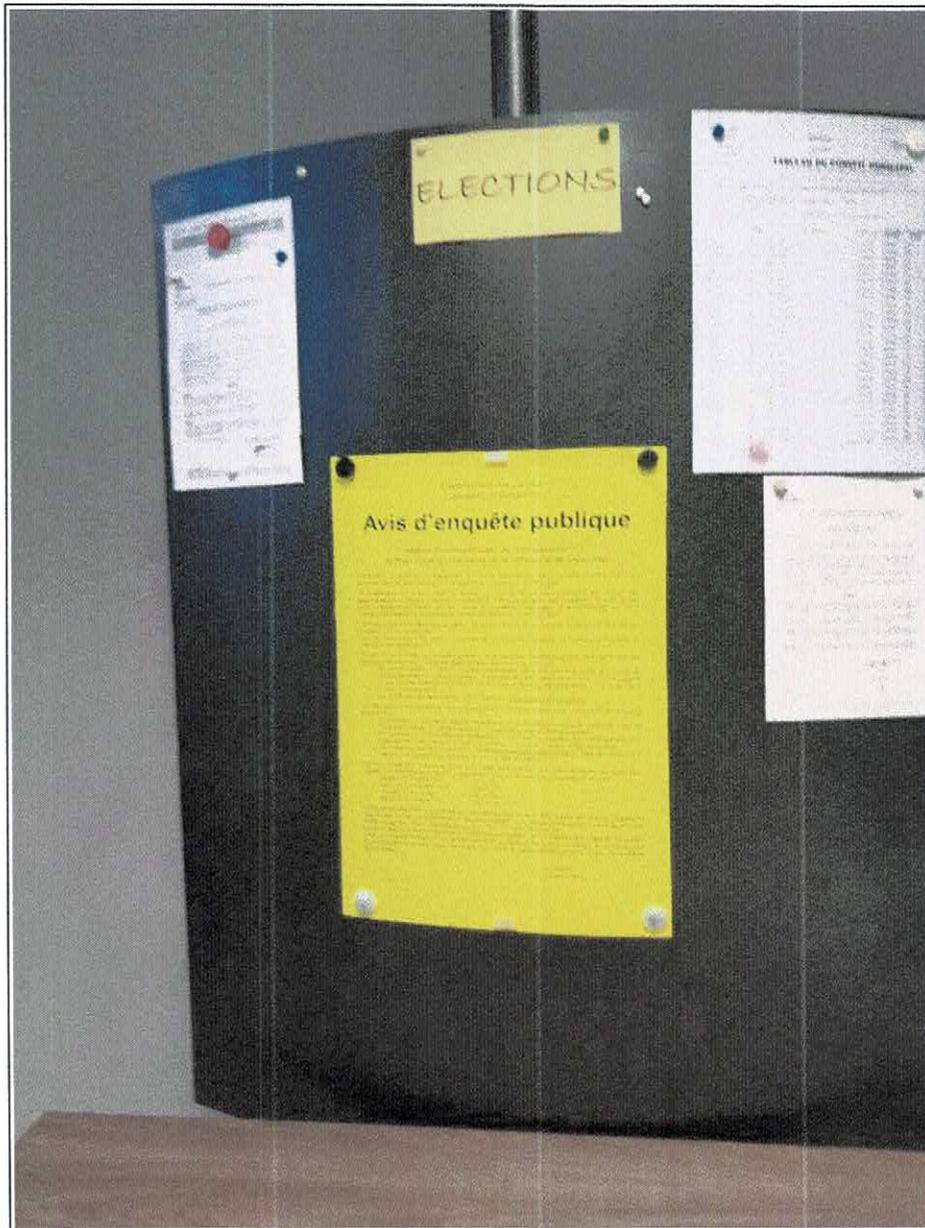
chemin du Clercq angle chemin du Micq



chemin du Gauchey



Extérieur de la mairie



Intérieur de la mairie

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

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.

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.

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.*

- *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*

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 CASTAIGNEDE - 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 :

- 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 ?

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.



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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>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.</p> <p>Il ne peut pas être donnée de suite favorable à cette requête dans le cadre de la procédure, objet de la présente enquête.</p> <p>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.</p>
Obs 2	Jean-François RIGAL	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification.</p>
Obs 3	Anne TRIOLET	<ul style="list-style-type: none"> • Pour information • Les modifications ne ressortent pas très clairement des documents. • Elles apparaissent en l'état mineures 	<p>Pas de demande spécifique</p>
Obs 4	Hélène BREGULLA	<ul style="list-style-type: none"> • Pour information afin de voir la possibilité de remettre en zone constructible des terrains rendus inconstructibles lors du précédent PLU 	<p>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.</p> <p>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</p>
Obs 5	Philippe DUPEYRON	<ul style="list-style-type: none"> • Pour information 	<p>Pas de demande spécifique</p>
Obs 6	Sylvain COUPERNOT	<ul style="list-style-type: none"> • En recherche d'informations sur une prochaine réglementation concernant les clôtures mitoyennes et sur voies. 	<p>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.</p>
Obs 7	Virginie ROUMEGOUS	<ul style="list-style-type: none"> • Pour information et annonce d'un courrier qui sera adressé ultérieurement 	<p>Voir réponse à la requête mail 8</p>

Support N°	Identité	Observation	Réponse Mairie SANGUINET
Obs 8	Mathieu BORIE	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Pour informations 	Pas de demande spécifique
Obs 10	Annie et Daniel ARSICOT	<ul style="list-style-type: none"> • Pour informations 	Pas de demande spécifique
Obs 11	Patrice KUHN	<ul style="list-style-type: none"> • Pour informations 	Pas de demande spécifique
Obs 12	Jérôme BERNOS	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Informe qu'il a adressé un courriel 	Voir réponse requête mail 7
Obs 14	Gisèle VIDOU	<ul style="list-style-type: none"> • Pour informations 	Pas de demande spécifique
Obs 15	Nicole GARCIA	<ul style="list-style-type: none"> • Pour informations 	Pas de demande spécifique
Obs 16	VINUESA	<ul style="list-style-type: none"> • Pour informations 	Pas de demande spécifique
Obs 17	Véronique CASTAIGNEDE	<ul style="list-style-type: none"> • 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

Support N°	Identité	Observation	Réponse Mairie SANGUINET
Cour 1	Docteur et Madame Philippe DUBOS	<ul style="list-style-type: none"> • Propriétaires parcelle AM 31 • Problème d'inaccessibilité de la parcelle • Sollicitations des voisins pour débroussailler la parcelle 	<p>notamment des emplacements réservés tels que ceux inscrits au PLU de Sanguinet et approuvé en 2019.</p> <p>Cette requête ne concerne pas la présente procédure de modification.</p> <p>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.</p>
Mail 1	Michel DUFAU	<ul style="list-style-type: none"> • Reclassement des parcelles AD 66 et AD 67 en terrains constructibles 	<p>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</p>
Mail 2	Françoise DUTRUCH	<ul style="list-style-type: none"> • Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle BM 108 	<p>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</p>
Mail 3	Françoise DUTRUCH	<ul style="list-style-type: none"> • Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle BM 108 	<p>Voir réponse à la requête mail 2</p>
Mail 4	Christine ARIGALA	<ul style="list-style-type: none"> • Souhaite le déplacement de l'emplacement réservé n°14 • Passage de zonage N à UCp pour les parcelles AD 369 	<p>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</p>
Mail 5	Françoise DUTRUCH	<ul style="list-style-type: none"> • Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle BM 108 	<p>Voir réponse requête mail 2</p>

Support N°	Identité	Observation	Réponse Mairie SANGUINET
Mail 6	Eric ALLEMAND	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>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.</p>
Mail 7	Nicolas BERNOS	<ul style="list-style-type: none"> • Parcelle DL 274 et D 275 • En désaccord avec l'analyse de la DDTM concernant le rayon de 80 mètres des constructions existantes 	<p>La collectivité n'a pas vocation à expliquer les avis des Personnes Publiques Associées.</p> <p>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).</p>
Mail 8	Jean MERLET-BONNAN	<ul style="list-style-type: none"> • Représente les intérêts de Madame ROUMEGOUS • Demande une extension de la zone UH sur la parcelle cadastrée AS 12 	<p>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.</p> <p>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.</p>

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 ?	<p>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.</p>
	La parcelle 0021 quartier Méoule pourra-t-elle se diviser ?	<p>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.</p> <p>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.</p>
Syndicat mixte du SCOT du Born	Des modifications seront-elles apportées en recalculant les distance de 80 mètres sur l'ensemble des 2 SDU?	<p>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</p>

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

<p>Syndicat mixte du SCOT du Born</p>	<p>Une modification de l'emprise de la zone UH sera-t-elle effectuée pour s'affranchir des unités cadastrales ?</p> <p>L'espace boisé du Clercq-Gauchey sera-t-il classé en zone naturelle ?</p> <p>Pouvez-vous présenter un bilan récapitulatif de la réduction des zones constructibles ?</p> <p>Pouvez-vous présenter un bilan du potentiel global des nouvelles construction autorisées ?</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La collectivité présentera un bilan récapitulatif de la réduction des zones constructibles dans le rapport du dossier d'approbation de cette modification.</p>
---------------------------------------	---	--