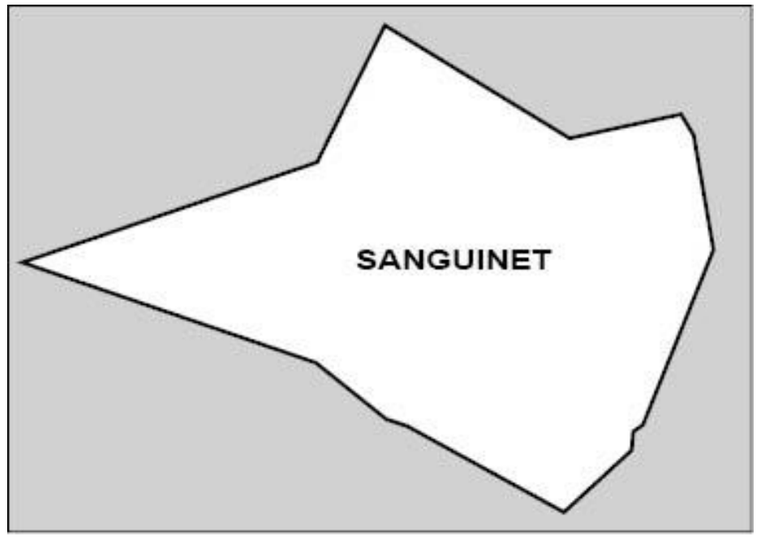
COMMUNE DE SANGUINET

REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Version APPROB MAI 2019



PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal le ……25/06/2018…….	PROJET DE PLU Soumis à ENQUETE PUBLIQUE Du …8/01/2019….au …8/02/2019….	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal le…6 JUIN 2019….

SANGUINET l'esprit village landes - aquitaine

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S

Paysagistes D.P.L.G.

38, Quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél. 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr

METAPHORE ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE

Affaire n°15-37e

SOMMAIRE

PREAMBULE **1**

1 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET TERRITORIAL **3**

1.1 LE CONTEXTE **5**
1.1.1 UNE SITUATION VECTEUR D'ATTRACTIVITÉ RESIDENTIELLE 5
1.1.2 UNE POSITION INTERMÉDIAIRE DANS LE CONTEXTE ADMINISTRATIF 5
1.1.3 LES MOYENNES DE RÉFÉRENCE 6
1.1.4 L'ARTICULATION AVEC LE SCOT DU BORN 6

1.2 LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES **7**
1.2.1 UN CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ELARGI PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE 7
1.2.2 SANGUINET : UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE TRES SOUTENUE, QUI S'ACCELERE DEPUIS 15 ANS .. 9
1.2.3 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PAR SOLDE MIGRATOIRE 9
1.2.4 STRUCTURE PAR AGE : DYNAMIQUE GÉNÉRATIONNELLE SOUTENUE 10
1.2.5 DES MENAGES EN MUTATION SOCIOLOGIQUE 11
1.2.6 UNE POPULATION QUI SE « GENTRIFIE » 11
1.2.7 ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DU BORN 12
1.2.8 LES EQUIPEMENTS DE COMMUNICATION NUMERIQUE 13

1.3 EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS OU PRIVÉS MIS À DISPOSITION DE LA POPULATION **14**
1.3.1 EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERI-SCOLAIRES 14
1.3.2 EQUIPEMENTS SOCIAUX /SANTÉ 14
1.3.3 EQUIPEMENTS CULTURELS 14
1.3.4 EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS 14

1.4 UNE ECONOMIE ORIENTEE VERS LA SPHERE PRESENTIELLE **15**
1.4.1 . LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE 15
1.4.1.1 Le taux d'activité 15
1.4.1.2 La répartition des catégories socioprofessionnelles (CSP) 15
1.4.1.3 Le chômage 15
1.4.2 COMPOSITION DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL 16
1.4.2.2 Le tissu commercial et de services 17
1.4.2.3 Une économie touristique significative 17
1.4.2.4 L'accueil des camping-cars et les conditions d'accueil du public en bordure du lac 19
1.4.2.5 Les entreprises artisanales 21
1.4.2.6 L'activité photovoltaïque 21
1.4.3 DIAGNOSTIC AGRICOLE 22
1.4.3.1 Eléments de cadrage 22
1.4.3.2 Résultats de l'enquête agricole 22
1.4.4 DIAGNOSTIC FORESTIER 26

1.5 CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT **29**
1.5.1 UN CONTEXTE DE CROISSANCE IMMOBILIÈRE SOUTENUE 29
1.5.2 SANGUINET : UNE CROISSANCE IMMOBILIÈRE ALIMENTÉE PAR LA FONCTION RESIDENTIELLE 29
1.5.3 UN PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES CARACTÉRISÉ PAR L'HABITAT INDIVIDUEL DE GRANDE TAILLE 30
1.5.4 UNE MAJORITÉ DE PROPRIETAIRES, PEU DE LOCATAIRES 30
1.5.5 UN PARC DES LOGEMENTS SOCIAUX INSUFFISANT 30
1.5.6 L'OFFRE EN LOGEMENTS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES 32
1.5.7 LES OUTILS DE PROGRAMMATION EN MATIÈRE D'HABITAT 32
1.5.8 ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DU BORN 33

1.6 BILAN DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN HABITAT **34**
1.6.1 UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU 34
1.6.2 ANALYSE DES LOTISSEMENTS 39
1.6.3 BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LA PÉRIODE 2008-2017 41
1.6.4 ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DU BORN 43
1.6.1 BILAN DE LA CAPACITÉ DE DÉVELOPPEMENT ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS DU PLU 2007 44

1.7 MOBILITÉ, DEPLACEMENTS ET FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE **48**
1.7.1 QUELQUES DONNEES DE CADRAGE 48
1.7.2 LE RÉSEAU ROUTIER 51
1.7.3 ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN 51
1.7.4 ANALYSE DES CONDITIONS DE STATIONNEMENT 53
1.7.5 LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX 54
1.7.6 LES TRANSPORTS EN COMMUN 56

1.8 ANALYSE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES **58**
1.8.1 SITUATION DES SITES D'ACCUEIL 58
1.8.2 BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE À VOCATION ÉCONOMIQUE 59
1.8.3 BILAN DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ESPACES BÂTIS DU PLU 2007 EN ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 62
1.8.4 ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DU BORN 62

2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 63

2.1 PRÉSENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT 64

2.1.1 ZONES CLASSÉES CONSTRUCTIBLES (ZONES U ET AU) DANS LE PLU DE 2004 EN COURS DE RÉVISION ... 64

2.1.2 ZONES À ENJEUX EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ 66

2.2 MILIEU PHYSIQUE 68

2.2.1 CLIMATOLOGIE 68
2.2.1.1 Températures, ensoleillement et vent 68
2.2.1.2 Pluviométrie 68
2.2.1.3 La prise en compte du climat dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale 69

2.2.2 TOPOGRAPHIE 70
2.2.2.1 Relief général de la commune 70
2.2.2.2 Relief ciblé sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 2015 mis en revision 70

2.2.3 GEOMORPHOLOGIE, GÉOLOGIE ET PÉDOLOGIE 72
2.2.3.1 Géomorphologie du secteur arrière-dunaire 72
2.2.3.2 Géologie (sous-sols) 74
2.2.3.3 Pédologie (sols) 74
2.2.3.4 Aptitude des sols à l'infiltration 74
2.2.3.5 Pédologie (sol) et Géologie (sous-sol) ciblée sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 2015 mis en revision 74

2.2.4 HYDROGÉOLOGIE 75
2.2.4.1 Le système aquifère 75
2.2.4.2 Les masses d'eau souterraine au sens de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau) 75
2.2.4.3 Les usages des eaux souterraines sur la commune 75

2.2.5 HYDROGRAPHIE 76
2.2.5.1 Fonctionnement hydrographique général 76
2.2.5.2 Description du réseau hydrographique communal 77
2.2.5.3 Les masses d'eau superficielles au sens de la DCE 80
2.2.5.4 Zonages réglementaires et de programmation concernant les milieux aquatiques sur la commune de SANGUINET 80
2.2.5.5 Les mesures de gestion concernant les milieux aquatiques sur la Commune de SANGUINET .. 80
2.2.5.6 Hydrographie sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU 2015 mis en revision 81

2.2.6 LA GESTION HYDRAULIQUE 82
2.2.6.1 Les enjeux hydrauliques et environnementaux 82
2.2.6.2 Etat des lieux de la gestion des eaux pluviales 82
2.2.6.3 Le zonage d'assainissement et ses principes 84

2.3 MILIEU BIOLOGIQUE 87

2.3.1 MESURES DE CONNAISSANCE, DE PROTECTION ET DE GESTION DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE 87
2.3.1.1 Les périmètres réglementaires 87
2.3.1.2 Les zonages d'inventaires 96
2.3.1.3 Les Espaces Naturels Sensibles du département (ENS) 96
2.3.1.4 Synthèse des périmètres réglementaires et d'inventaires sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 2015 mis en révision 97

2.3.2 ANALYSE DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE 100
2.3.2.1 Description des milieux naturels sur la commune 100
2.3.2.2 Description des milieux naturels présents sur les zones encore constructibles du PLU 2015 mis en révision (U, AU, NL) 108

2.3.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE 116
2.3.3.1 Les notions de biodiversité 116
2.3.3.2 Corridors écologiques supra-communaux : les dispositions du SRCE 117
2.3.3.3 La Trame Verte et Bleue locale 120

2.4 RESSOURCES NATURELLES 123

2.4.1 RESSOURCE EN EAU 123
2.4.1.1 La structure administrative compétente 123
2.4.1.2 Les prélèvements en eau potable 123
2.4.1.3 Desserte en eau potable des secteurs susceptibles d'etre touchés de façon notable par le PLU 2015 mis en revision 124

2.4.2 RESSOURCE SOL 124
2.4.2.1 La ressource « sol agricole » 124
2.4.2.2 Ressource agricole sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 2015 mis en revision 124
2.4.2.3 La ressource forestière 125
2.4.2.4 Ressource forestière sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 2015 mis en revision 125

2.4.3 SOUS-SOL 128

2.4.4 ENERGIE 128
2.4.4.1 La consommation énergétique et les moyens de sa maitrise 128

2.4.5 LES POTENTIALITÉS EN ÉNERGIES RENOUVELABLES 129

2.5 QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS, ET NUISANCES 130

2.5.1 QUALITÉ ET OBJECTIFS DE QUALITÉ DES MASSES D'EAU 130
2.5.1.1 Les objectifs de qualité des masses d'eau 130
2.5.1.2 La qualité des eaux souterraines 130
2.5.1.3 La qualité des eaux superficielles 131
2.5.1.4 Le Programme De Mesures (PDM) de l'Unité Hydrographique "Etangs, lac et littoral landais » ... 132

2.5.2 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES 133
2.5.2.1 Le Schéma Directeur d'Assainissement 133
2.5.2.2 La desserte des zones AU en assainissement collectif 133
2.5.2.3 L'assainissement non-collectif et l'aptitude des sols à l'ANC 135

2.5.3 QUALITÉ DE L'AIR ET CHANGEMENT CLIMATIQUE 137
2.5.3.1 Lien entre qualité de l'air et changement climatique 137
2.5.3.2 Les sources émettrices de polluants 137
2.5.3.3 Les sources émettrices de polluants dans le secteur de SANGUINET 137
2.5.3.4 Le cadre législatif : la loi LAURE 138
2.5.3.5 Le Schéma Régional du Climat, de l'Air, et de l'Energie d'Aquitaine 138

2.5.4 SITES ET SOLS POLLUÉS 139
2.5.4.1 Les sites industriels, anciens et en activité, potentiellement polluants 139
2.5.4.2 Les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics 141

2.5.5 DÉCHETS 141
2.5.5.1 L'organisation administrative 141
2.5.5.2 Les équipements et modes de collecte des déchets 141
2.5.5.3 La maitrise de la production des déchets 141

2.5.7 BRUIT 142
2.5.7.1 Le bruit sur le territoire communal 142

2.6 RISQUES MAJEURS 143

2.6.1 LE RISQUE FEU DE FORÊT 143
2.6.1.1 Les moyens de lutte contre le feu de forêt 143
2.6.1.2 Les outils d'aide à la prise en compte du risque feu de forêt 143

2.6.1.3 Cartographie de l'aléa feu de forêt sur la commune de SANGUINET 143
2.6.1.4 L'aléa feu de forêt sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en oeuvre du PLU 2015 mis en revision 143
2.6.2 LE RISQUE LIÉ AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 145
2.6.2.1 Nature du phénomène 145
2.6.2.2 Evaluation du risque sur SANGUINET 145
2.6.3 LE RISQUE SISMIQUE 145
2.6.4 LE RISQUE TEMPÊTE 145
2.6.5 LE RISQUE REMONTÉE DE NAPPE 147
2.6.5.1 Description du phénomène : 147
2.6.5.2 Le phénomène sur SANGUINET et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en oeuvre du PLU 2015 mis en révision 147
2.6.6 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES 147
2.6.6.1 Description des risques technologiques 147
2.6.6.2 Les risques technologiques sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en oeuvre du PLU 2015 mis en revision 147
2.6.7 SYNTHÈSE DES RISQUES SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN 147
2.7 CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE 150
2.7.1 ANALYSE PAYSAGÈRE 150
2.7.1.1 Un système paysager contrasté, des limites diffuses au sein d'un cadre naturel omniprésent 150
2.7.1.2 Des enjeux croisés induits par le développement urbain et l'attractivité touristique 152
2.7.2 LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE 154
2.7.2.1 Les lois et les décrets relatifs à l'archéologie 154
2.7.2.2 Sites archéologiques sur SANGUINET 154
2.7.3 LE PATRIMOINE PROTÉGÉ 156
2.7.4 LE PATRIMOINE NON PROTEGE 156
2.8 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL ET HIERARCHISATION DES ENJEUX 157

3 ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLU 159
3.1 ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS 161
3.1.1 LA PRIORITÉ DONNÉE AU RENOUVELLEMENT ET AU CONFORTEMENT DU BOURG, OBJECTIF INSCRIT DANS LE PADD, COMME MESURE GLOBALE EN FAVEUR DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIÉS À L'ENVIRONNEMENT 161
3.1.2 COHÉRENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIÉS À LA BIODIVERSITÉ ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE ; RÉSULTANT DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 161
3.1.2.1 Rappel des enjeux liés à la biodiversité à l'échelle communale et incidences prévisibles en l'absence de mesures 161
3.1.2.2 Des mesures de protection de la biodiversité dans les pièces du PLU 161
3.1.3 COHÉRENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIÉS À LA RESSOURCE EN EAU ; RÉSULTANT DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 162
3.1.3.1 Rappel des enjeux liés à la ressource en eau et incidences prévisibles en l'absence de mesures 162
3.1.3.2 Des mesures de protection de la ressource en eau traduites dans les pièces du PLU. 162
3.1.4 COHÉRENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIÉS AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE RÉSULTANT DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 163
3.1.4.1 Rappel des enjeux liés au paysage et au patrimoine et incidences prévisibles en l'absence de mesures 163
3.1.5 COHÉRENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIÉS AUX RISQUES NATURELS RESULTANT DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 164
3.1.5.1 Rappel des enjeux liés aux risques et incidences prévisibles en l'absence de mesures 164
3.1.5.2 Des mesures en faveur de la protection des populations et des biens face aux risques naturels, traduites dans les pièces du PLU 164
3.1.6 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES AUX CHOIX ENERGETIQUES, LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE 165
3.1.6.1 Rappel des enjeux liés à l'énergie et incidences prévisibles en l'absence de mesures 165
3.1.6.2 Des mesures en faveur de la maîtrise des consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, traduites dans les pièces du PLU 165
3.2 ANALYSE DE LA COHÉRENCE EXTERNE : ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES 166
3.2.1 RAPPORT DE « COMPATIBILITÉ » AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES 166
3.2.2 RAPPORT DE « PRISE EN COMPTE » AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES 173
3.2.3 DOCUMENTS DE « RÉFÉRENCE » 174
3.3 ANALYSE DE LA COHERENCE AVEC LA LOI LITTORAL 175
3.3.1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ AVEC LES AGGLOMERATIONS 175
3.3.2 EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE, JUSTIFIEE ET MOTIVEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE. 179
3.3.3 URBANISATION INTERDITE DANS LA BANDE LITTORALE 184
3.3.4 DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL 185
3.3.5 PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION 186
3.3.6 PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES ET DES MILIEUX NECESSAIRES AU MAINTIEN DES EQUILIBRES BIOLOGIQUES 187
3.3.8 CLASSEMENT DES PARCS ET ENSEMBLES BOISÉS SIGNIFICATIFS 190

4 EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DU ZONAGE ET DES RÈGLES 193

4.1 JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE 195

4.1.1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES 195

4.1.2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS 197

4.1.3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN 199

4.2 UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES 200

4.2.1 PERSPECTIVES ET OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES : + 1 319 HABITANTS À L'ÉCHÉANCE 2027 200

4.2.2 LES BESOINS EN LOGEMENT : + 716 LOGEMENTS À L'ECHEANCE 2027 200

4.2.3 LES BESOINS FONCIERS : 59 HA SUR LA BASE D'UNE DENSITÉ MOYENNE DE 15 LOGEMENTS/HA ET DE 5% DE RENOUVELLEMENT URBAIN 201

4.2.4 COHÉRENCE AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PLU 202

4.2.5 LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE 204

4.2.6 LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 204

4.2.7 RÉCAPITULATIF DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE « NAF » 205

4.2.8 LA COHÉRENCE AVEC LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX ET DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS 206

4.3 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME ET DES CHANGEMENTS APPORTES 213

4.3.1 LES ZONES URBAINES (ZONES U) DU PLU REVISE 213

4.3.1.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 2015 213

4.3.1.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE 220

4.3.2 LES ZONES À URBANISER (ZONES AU DU PLU) 230

4.3.2.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES AU DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 2015 230

4.3.2.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AU 238

4.3.3 LES ZONES AGRICOLES (ZONES A DU PLU) 243

4.3.3.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE A ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 2015 243

4.3.3.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES 245

4.3.4 LES ZONES NATURELLES (ZONES N DU PLU) 247

4.3.4.1 JUSTIFICATION DE LA ZONE N, DE SES SECTEURS ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU 2015 248

4.3.4.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N ET DE SES SECTEURS 261

4.3.5 ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME 266

4.3.5.1 ELEMENTS DE PAYSAGE BATI 266

4.3.5.2 ELEMENT DE PAYSAGE VEGETAL 266

4.3.6 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU (ER) 268

4.3.6.1 Justification de la disposition de « gel foncier » au titre de l'article L151-41 5° 268

4.3.6.2 Justification des emplacements réservés 268

4.3.7 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS À CONSERVER DU PLU (EBC) 270

4.3.7.1 Justification des EBC et des modifications apportées aux EBC du PLU 2015 mis en révision 270

5 ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES 273

5.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE 275

5.1.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITÉ D'INFILTRATION DES SOLS 275

5.1.1.1 Incidences prévisibles du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols 275

5.1.1.2 Mesures d'évitement intégrées au PLU 275

5.1.1.3 Mesures de réduction intégrées au PLU 276

5.1.1.4 Mesures de réduction indépendantes du PLU 276

5.1.1.5 Incidences globales résiduelles du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols après mesures 277

5.1.2 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT L'HYDROGRAPHIE 278

5.1.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur l'hydrographie 278

5.1.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLU 278

5.1.2.3 Mesures de réduction indépendantes du PLU 279

5.1.2.4 Incidences globales résiduelles du PLU sur l'hydrographie après mesures 279

5.2 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE 280

5.2.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE PÉRIMÈTRE NATURA 2000 280

5.2.1.1 Evaluation des incidences sur le site Natura 2000 des « Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born » 280

5.2.1.2 Mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables sur le site Natura 2000 « Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born » 283

5.2.1.3 Conclusion sur l'incidence prévisible du PLU sur le site Natura 2000 « Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born » 286

5.2.2 INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLU ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE COMMUNAL 287

5.2.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine biologique communal 287

5.2.2.2 Conclusion sur l'incidence prévisible du PLU sur le patrimoine biologique communal 290

5.2.3 INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU, NCC, NSL, DU PLU RÉVISÉ. 291

5.2.3.1 Evaluation des incidences et des enjeux biologiques des zones AU du PLU révisé 291

5.2.3.2 Mesures envisagées vis-à-vis des conséquences dommageables sur le patrimoine naturel des zones AU 294

5.2.3.3 Incidences globales résiduelles sur le patrimoine biologique des zones AU du PLU révisé après mesures 295

5.2.4 INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLU CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) 296

5.2.4.1 Rappel des enjeux attachés à la TVB et incidences prévisibles 296

5.2.4.2 Mesures envisagées pour éviter et réduire les conséquences dommageables sur la TVB . 296

5.2.5 INCIDENCES GLOBALES RÉSIDUELLES DU PLU CONCERNANT LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE APRÈS MESURES 296

5.3 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES 298

5.3.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LA RESSOURCE EN EAU POTABLE 298

5.3.1.1 Incidences prévisibles sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif 298

5.3.1.2 Mesures de réduction des impacts du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif 298

5.3.1.3 Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif 298

5.3.1.4 Incidences prévisibles sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif 298

5.3.1.5 Mesures de réduction des impacts du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif 298

5.3.1.6 Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif 298

5.3.2 INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LA RESSOURCE « SOL » AGRICOLE ET FORESTIER 300

5.3.2.1 Incidences prévisibles sur la ressource « sol » agricole 300

5.3.2.2 Incidences prévisibles sur la ressource « forestière »....300

5.4 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITÉ DES MILIEUX 301

5.4.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LA QUALITÉ DES EAUX 301
5.4.1.1 Incidences prévisibles du PLU sur la qualité des eaux superficielles et souterraines....301
5.4.1.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant la qualité des eaux superficielles et souterraines....302
5.4.1.3 Incidences globales résiduelles du PLU sur la qualité des eaux 302
5.4.2 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LA QUALITÉ DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE 303
5.4.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique....303
5.4.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant la qualité de l'air et le changement climatique 303
5.4.2.3 Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU 303
5.4.2.4 Incidences globales résiduelles du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique. 303
5.4.3 INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LA PRODUCTION ET LA GESTION DES DÉCHETS 304
5.4.3.1 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant les déchets....304
5.4.3.2 Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU 304
5.4.4 INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR L'AMBIANCE SONORE 305
5.4.4.1 Incidences prévisibles du PLU sur l'ambiance sonore....305
5.4.4.2 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant le bruit 305

5.5 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 306

5.5.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE FEU DE FORET 306
5.5.1.1 Incidences prévisibles du PLU sur le risque Feu de forêt 306
5.5.1.2 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU....306
5.5.2 INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLU SUR LE RISQUE INONDATION LIÉ AU PHÉNOMÈNE DE « REMONTÉE DE NAPPE » 308
5.5.2.1 Mesures d'évitement d'impacts intégrées au PLU 308
5.5.2.2 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU....308
5.5.3 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE « RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES » 309
5.5.3.1 Incidences prévisibles concernant le risque « retrait-gonflement des argiles »....309
5.5.4 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE SISMIQUE 309
5.5.5 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE TECHNOLOGIQUE 309

5.6 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE CADRE DE VIE 310

5.6.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LE PAYSAGE 310
5.6.1.1 Incidences prévisibles du PLU sur le paysage 310
5.6.1.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrés au PLU....310
5.6.1.3 Incidences globales résiduelles du PLU sur le paysage 311
5.6.2 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LE PATRIMOINE 311
5.6.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine bâti....311
5.6.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'incidence sur le patrimoine bâti....311
5.6.2.3 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine archéologique....311
5.6.2.4 Incidences globales résiduelles du PLU sur le patrimoine....311

5.7 INDICATEURS DE SUIVI.... 312

5.7.1 LES ATTENDUS DES INDICATEURS DE SUIVI DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES 312
5.7.2 INDICATEURS DE SUIVI « PATRIMOINE BIOLOGIQUE »....312
5.7.3 INDICATEURS DE SUIVI « LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET L'AMÉLIORATION DE LA MAÎTRISE ÉNERGÉTIQUE » 312
5.7.4 L'INDICATEUR « MAITRISE DE LA CONSOMMATION FONCIERE » 313
5.7.5 LES INDICATEURS « RESSOURCE EN EAU » 313
5.7.6 INDICATEURS GENERAUX....313

6 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET METHODE D'ÉVALUATION.... 315

6.1 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE....317

6.1.1 PARTIE I : DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL 317
6.1.2 PARTIE II : ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 318
6.1.3 PARTIE III : ANALYSE DE LA COHÉRENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLU 319
6.1.4 PARTIE IV : EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DU ZONAGE ET DES RÈGLES 322
6.1.5 TABLEAU RÉCAPITULATIF DE LA CONSOMMATION D'ESPACE « NAF »* 324
6.1.6 RÉSUME NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE....324

6.2 MÉTHODE D'ÉVALUATION....325

6.2.1 PRESENTATION DU BUREAU D'ETUDES EN CHARGE DE LA CONDUITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 325
6.2.2 MÉTHODOLOGIE GENERALE 325
- **Les objectifs de l'évaluation environnementale (EE)** 325
- **Le déroulement étape par étape de l'EE du PLU** 325
- **Manière dont l'état initial de l'environnement a été analysé** 325

6.2.3 MÉTHODE DE DIAGNOSTIC DES MILIEUX NATURELS....325
- **Pré-cartographie :** 325
- **Typologie et cartographie des habitats :** 325
- **Cartographie des habitats :** 325
- **Diagnostic floristique :** 325
- **Diagnostic faunistique :** 326
- **Les enjeux :** 326
- **Statut de protection (habitat d'intérêt communautaire) ;** 326

6.2.4 MÉTHODE DE DIAGNOSTIC DES AUTRES THÉMATIQUES....326
- **Manière dont l'analyse des incidences et mesures a été effectuée**....326
- **Manière dont les indicateurs ont été choisis** 326

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme, (PLU) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000.

Il s'agit d'un outil de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire.

Le PLU présente précisément les choix retenus en matière de développement à travers :

- les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

Le volet urbanisme de la loi Grenelle 2 vise à appliquer les principes de développement durable aux documents de planification. Elle encourage un urbanisme plus stratégique que réglementaire.

L'élaboration du PLU de Sanguinet devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010 et Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le PLU devra, dans le respect des objectifs du développement durable, viser à atteindre les objectifs suivants définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme :

1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PLU se compose des pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation,** explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

  Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

  Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

  Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

  Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

  Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

- **Le règlement (et ses pièces graphiques),** fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

- **Les annexes**

1 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET TERRITORIAL

LE CONTEXTE TERRITORIAL



1.1 LE CONTEXTE

1.1.1 UNE SITUATION VECTEUR D'ATTRACTIVITÉ RESIDENTIELLE

Cf. carte ci-contre

La commune de Sanguinet est située à l'extrême nord-ouest du département des Landes, en bordure de celui de la Gironde. Elle se place sur l'axe secondaire des "lacs" ou étangs du Pays de Born, à environ 13 km au nord de Biscarosse, 25 km au sud d'Arcachon et à 14 km de l'océan.

A l'image de beaucoup de communes de l'espace landais, le territoire de Sanguinet est très vaste : il couvre 8.143 hectares de terrains, principalement en forêt de pins, auxquels il faut ajouter les 2.014 hectares de l'étang de Cazaux-Sanguinet inclus dans les limites communales. L'étang de Cazaux-Sanguinet constitue l'un des principaux plans d'eau de la côte Aquitaine et l'attrait touristique principal de la commune.

Cette situation géographique de proximité avec les communes du Sud-Bassin et celles de l'agglomération bordelaise combinée à de bonnes conditions d'accessibilité routière permettent à la commune de Sanguinet de disposer d'une forte attractivité résidentielle.

1.1.2 UNE POSITION INTERMÉDIAIRE DANS LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

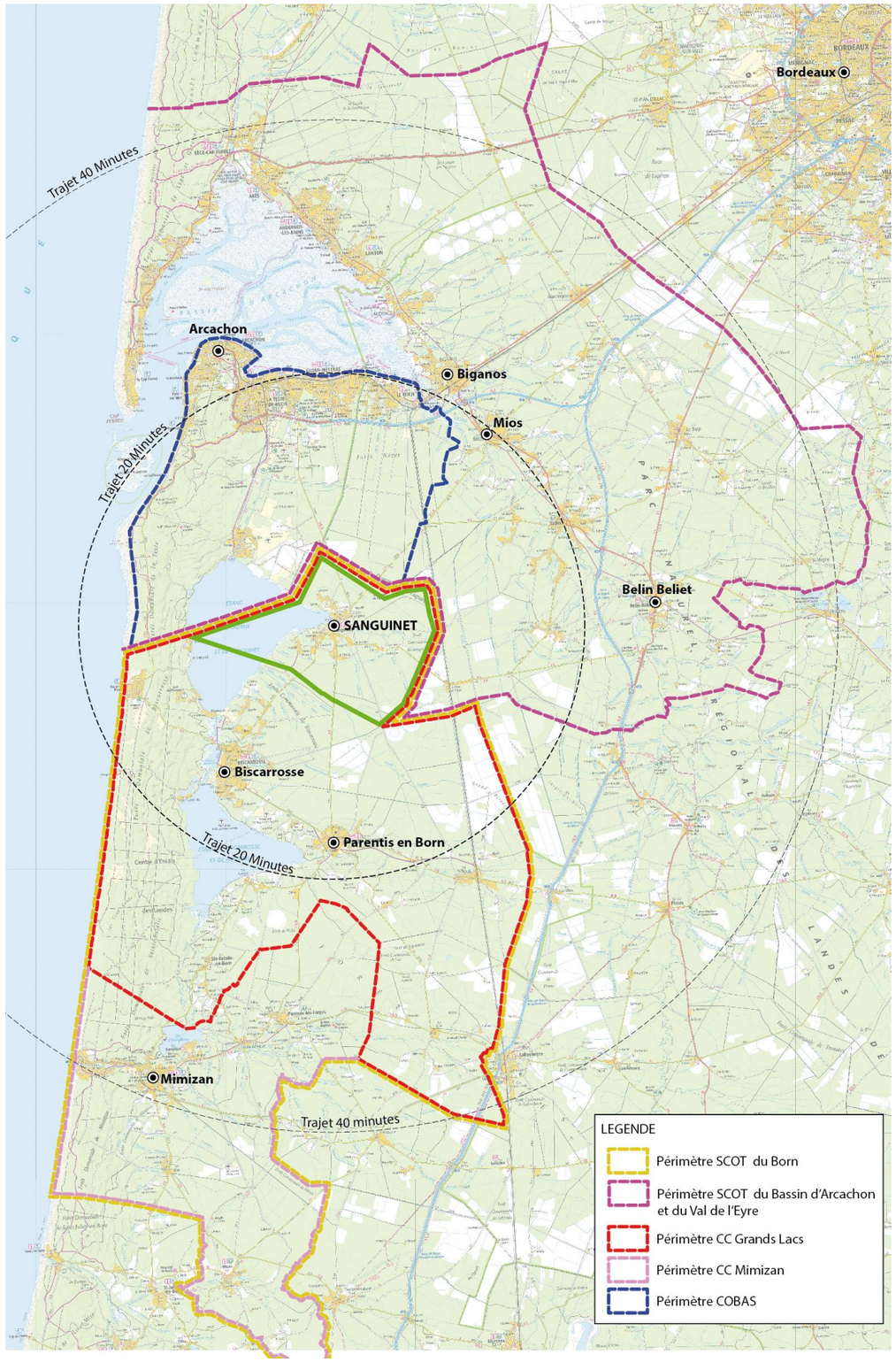
La commune de Sanguinet fait partie des sept communes qui composent la CDC des Grands Lacs et s'inscrit dans l'aire du SCOT du Pays du Born, qui porte sur les territoires de la CDC de Mimizan et des Grands Lacs

La carte ci-contre met en évidence la situation particulière de la commune de Sanguinet qui se caractérise par un positionnement intermédiaire, étant à la fois :

-En limite interdépartementale Landes-Gironde

-En limite entre CDC des Grands Lacs, COBAS, (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud), mais aussi de la COBAN Atlantique et de la CDC du Val de Leyre

-En limite entre SCOT du Pays du Born et SCOT du SYBARVAL, (Bassin d'Arcachon et Val de Leyre).



1.1.3 LES MOYENNES DE RÉFÉRENCE

Afin de mieux appréhender la problématique du territoire sanguinetois, une réflexion est menée au-delà d'une simple analyse communale. Il s'agit en effet d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement et au fonctionnement du territoire.

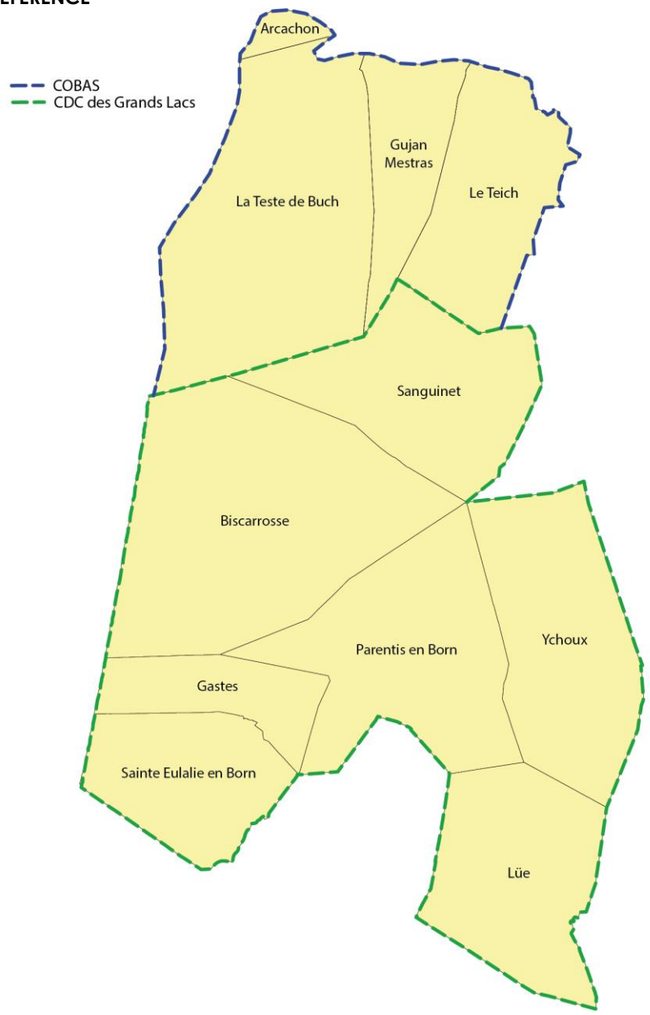
Pour cela, il est pris en compte une aire d'étude élargie :

- au territoire de la Communauté de Communes des Grands Lacs d'une part pour la dynamique littoral landais ;
- au territoire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) d'autre part pour la dynamique Sud Bassin.

Ponctuellement les moyennes départementales et landaises sont également mobilisées.

Cette démarche permet de resituer la dynamique de la commune de Sanguinet dans un contexte plus large de bassin de vie et d'emploi pour les questions liées à la démographie, l'habitat ou encore l'économie locale.

CARTE DES MOYENNES DE RÉFÉRENCE



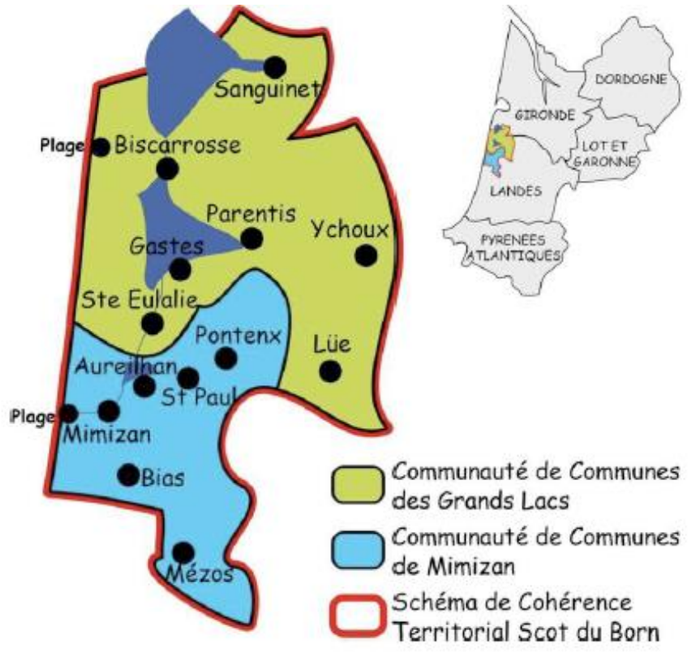
1.1.4 L'ARTICULATION AVEC LE SCOT DU BORN

La commune de Sanguinet s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Born en cours d'élaboration. Au titre du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux, dont les SCOT.

Le syndicat mixte SCOT du Born a été créé par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2012.

Le périmètre a été fixé par l'arrêté préfectoral du 23 mai 2011 regroupant la Communauté de Communes des Grands Lacs et la Communauté de Communes de Mimizan.

Un second datant du 11 avril 2013 élargit le périmètre à la commune de Mézos suite à son intégration à la Communauté de Communes de Mimizan



Afin de cerner au plus près ce rapport de compatibilité, défini comme le fait que « *les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur, ne soient pas contradictoires et concourent à leur mise en œuvre et non leur à leur mise en cause* », le rapport de présentation abordera pour les principales thématiques du diagnostic, les orientations du PADD V1 du SCOT, actuellement seule pièce disponible mais non encore opposable.

Conformément aux articles L.122-1-4 à L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme, le Document d'Orientation et d'Objectif guide la mise en œuvre des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constitue le volet prescriptif du SCOT. Il précise, au travers de ses orientations et de ses documents graphiques, la manière dont doivent être traduits les objectifs du PADD et quelles réponses leur seront données dans les documents d'urbanisme locaux.
Le contenu du D2O peut être doublement appréhendé selon qu'il fixe des prescriptions ou qu'il donne des orientations :

- Dans les cas de prescriptions, les documents de rang inférieur, dont notamment les documents d'urbanisme locaux, sont astreints à une obligation positive de mise en œuvre des objectifs fixés par le SCOT. Ils doivent à la fois permettre la réalisation des objectifs pour la période d'application du PLU et ne pas compromettre la réalisation des objectifs et options retenus pour une phase ultérieure. Les prescriptions du D2O correspondent à des règles à respecter, dans un rapport de compatibilité.
- Dans le cas d'orientations, le registre de recommandations a été privilégié selon un mode incitatif.

1.2 LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

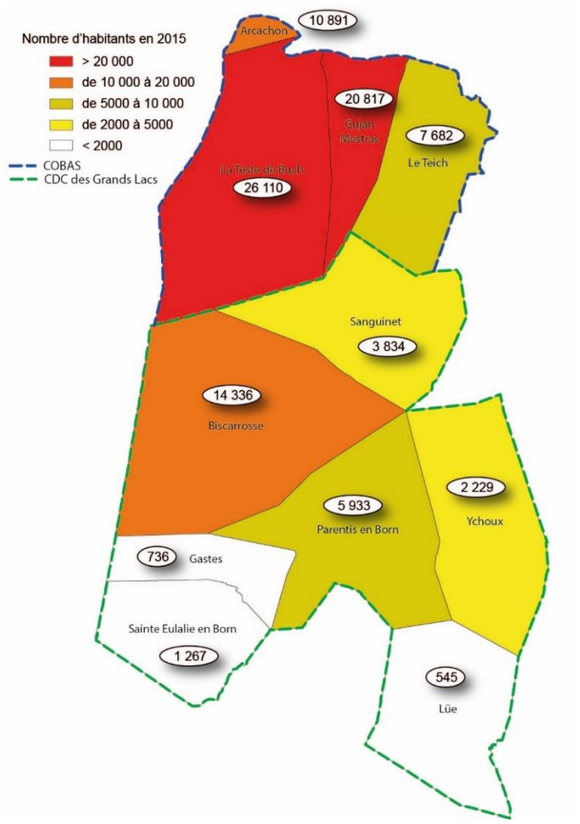
Précision méthodologique :
Les analyses relatives aux évolutions de la population s'appuient sur le chiffre de la population municipale (à savoir les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune), ce qui exclut la population comptée à part (personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui gardent un lien de résidence avec la commune, comme par exemple les élèves ou étudiants majeurs qui logent pour leurs études dans une autre commune mais dont la résidence familiale est située sur le territoire de la commune ou les personnes résidant dans une maison de retraite située dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence familiale sur le territoire de la commune, …). Cette source permet donc de conduire des analyses sur le territoire communautaire sans risque de comptabiliser deux fois les populations. La population totale est la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

1.2.1 UN CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ELARGI PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE

La commune de Sanguinet se positionne à l'articulation de deux territoires démographiquement contrastés (cf. carte de la répartition de la population municipale légale 2015 ci-dessous) :

- le Sud du Bassin d'Arcachon, densément urbanisé (65 500 habitants en 2015 pour la COBAS), avec deux communes de plus de 20 000 habitants (La Teste et Gujan-Mestras)
- le secteur des grands lacs landais, plus rural et forestier (28 880 habitants en 2015 pour la CDC des Grands Lacs), avec une polarité majeure, la commune de Biscarrosse qui représente 50 % de la population communautaire (14 336 habitants en 2015).

CARTE DU CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE ELARGI



Ces deux territoires constituent un contexte démographique particulièrement dynamique, cette tendance pouvant être considérée comme "de fond" puisque s'observant désormais sur une période longue (15 ans).

En effet, que l'on prenne en considération la période 1999/2015 ou une période plus courte (2007/2015), les deux territoires ont enregistré des Taux de Croissance Annuels Moyens (TCAM)[1] soutenus : 1,2 % pour la COBAS et 2,4/2,7% pour la CDC des Grands Lacs, dans les deux cas supérieurs ou égaux à leurs moyennes départementales respectives.

EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2015

	CDC Grands Lacs	COBAS	Gironde	Landes	Sanguinet
2015	28880	65500	1548478	403234	3834
1999	18845	54091	1287334	327334	1984
Evolution 99/2015	+ 10 035	+ 11 409	+ 261 144	+ 75 900	+ 1 850
TCAM* 99/2015	2,7%	1,2%	1,2%	1,3%	4,2%

2007	23971	59774	1409345	367492	3026
2015	28880	65500	1548478	403234	3834
Evolution 2007/2015	+ 4 909	+ 5 726	+ 139 133	+ 35 742	+ 808
TCAM* 2007/2015	2,4%	1,2%	1,2%	1,2%	3,0%

*Taux d'Accroissement Annuel Moyen
Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999 à 2015

Si la comparaison entre les TCAM de la COBAS et la CDC des Grands Lacs vont du simple au double (1,2 % pour la COBAS et 2,7 % pour la CDC des GL) au regard de leur différence de poids démographique, le volume de population gagné au cours de chacune de ces périodes d'observation s'avère relativement comparable en valeurs absolues : à peu près 10 000 habitants entre 1999 et 2015, et environ 5 000 habitants entre 2007 et 2015.

Si les rythmes de croissance démographique du territoire de la COBAS demeurent dans la moyenne girondine (1,2 % entre 1999 et 2015), ceux enregistrés sur la CDC des Grands Lacs s'avèrent deux fois plus élevés que la moyenne landaise (2,7 % contre 1,3 % entre 1999 et 2015, 2,4 % contre 1,2 % entre 2007 et 2015).

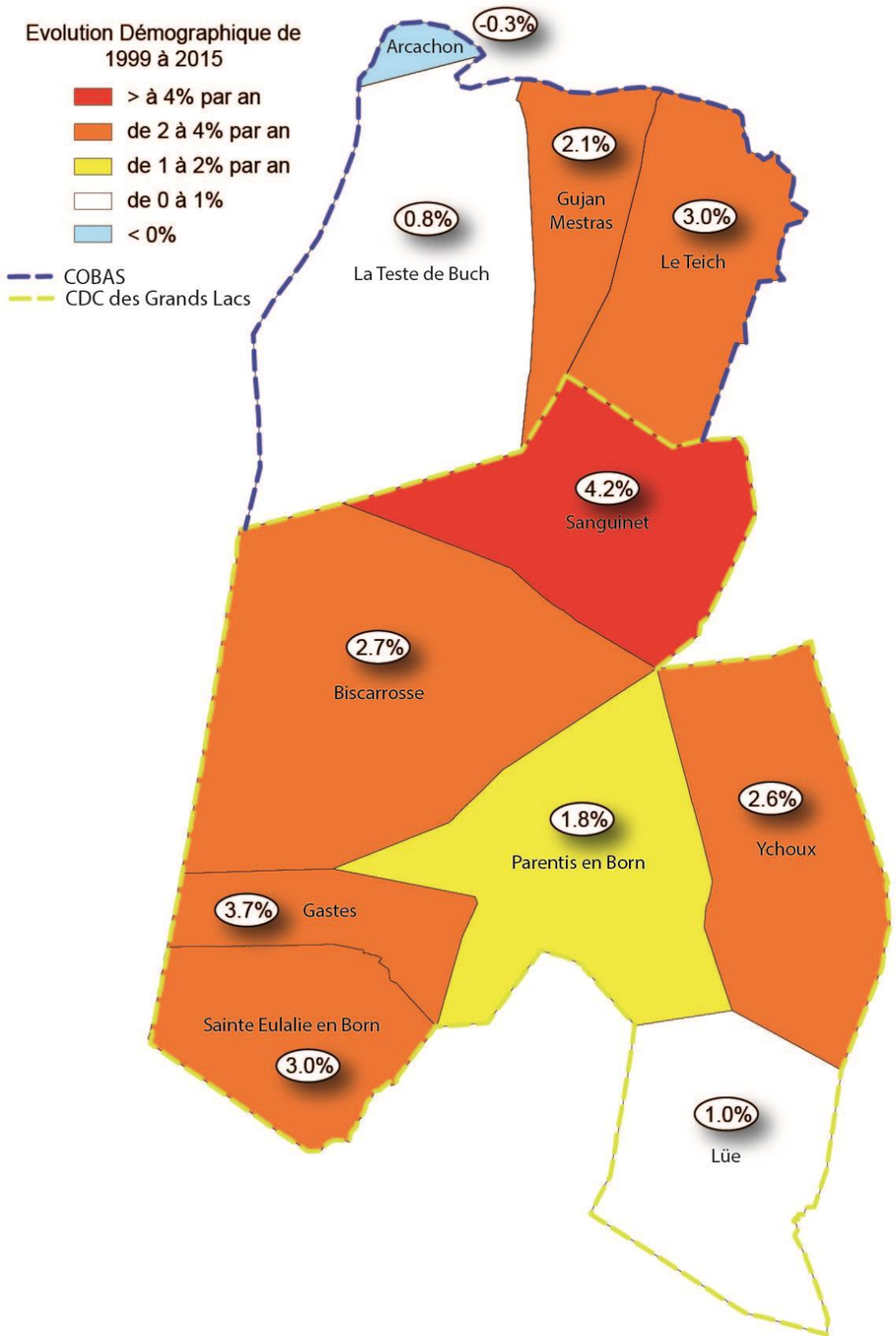
Parmi les communes moteurs de ces accroissements démographiques (cf. carte ci-après), se distinguent :

- sur la période longue, dite de fond, un groupe de communes développe des TCAM de 2 à 4 % (Biscarrosse, Gastes, Ste-Eulalie-en-Born, Ychoux), suivi de près par les deux communes girondines du Teich et de Gujan-Mestras qui développent respectivement un TCAM de 3,0 % et 2,1 % ; les autres communes de la COBAS développent des TCAM inférieurs ou égaux à 1 dont une un TCAM négatif (Arcachon avec - 0,3 %). A noter que la commune de Sanguinet enregistre le TCAM le plus élevé du territoire élargi (4,2 %) sur cette période longue.
- sur la période 2007/2015, considérée comme plus conjoncturelle, on note une forte accélération des communes de Ste Eulalie-en-Born, Gastes, Sanguinet et Ychoux dont le TCAM atteint + 3 % ; les autres communes telles que Biscarrosse, Lüe, Parentis-en-Born, ainsi que celles de la COBAS ont des TCAM inférieurs ou approximativement égaux à 2 %

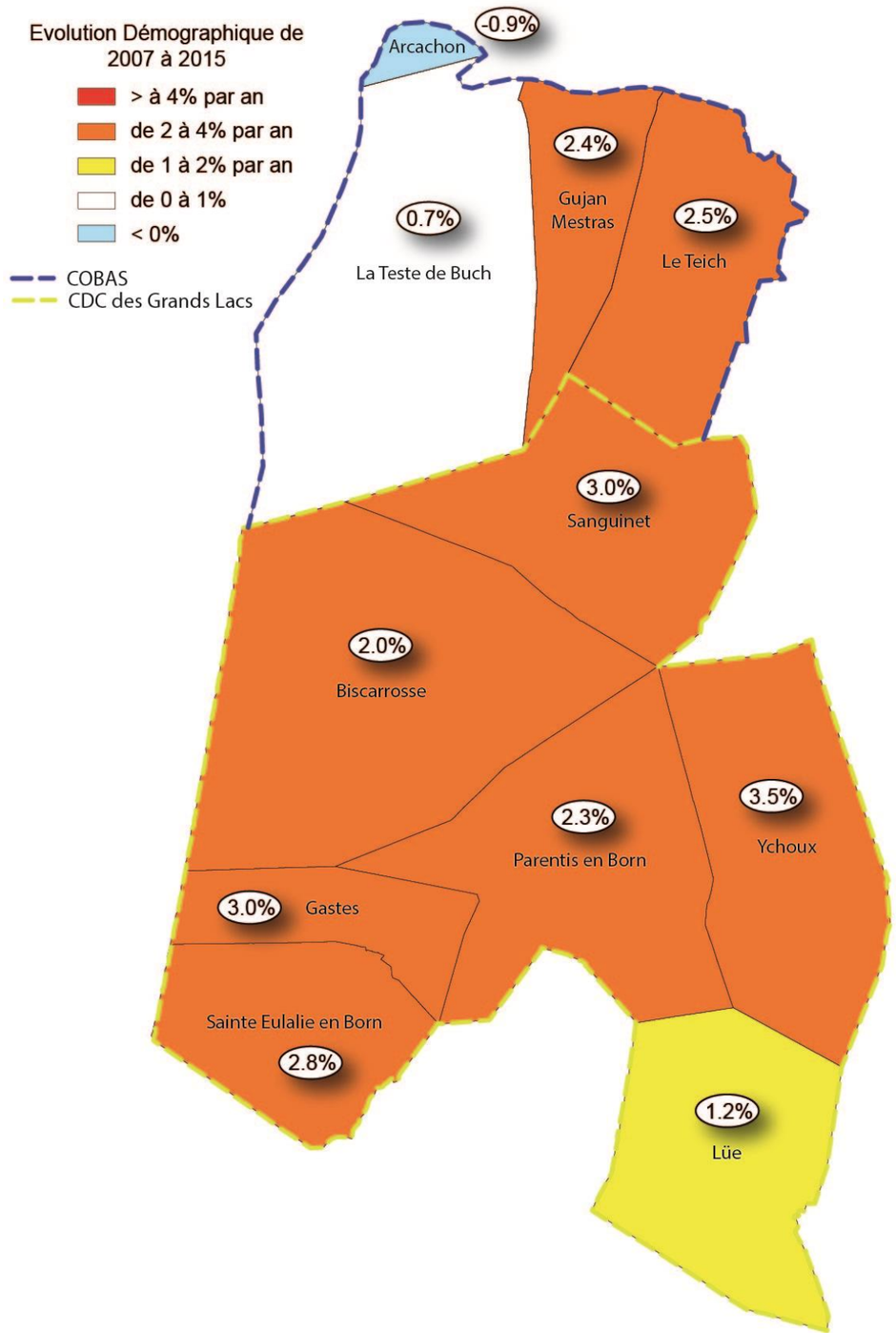
La commune de Sanguinet apparait donc comme une des communes moteurs de l'accroissement démographique soutenu du secteur des grands lacs.

1 Taux de Croissance Annuel Moyen : permet de comparer un taux d'évolution moyen sur des périodes d'observation différentes ; supérieur à 1 % on parle de croissance réelle et non simplement de renouvellement de population.

CARTE DE L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ENTRE 1999 ET 2015

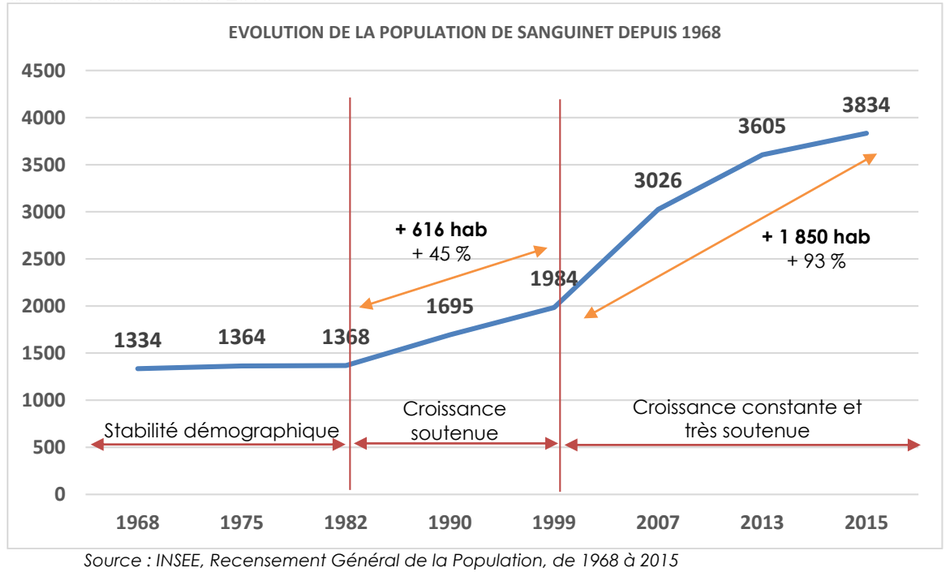


CARTE DE L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUES ENTRE 2007 ET 2015



1.2.2 SANGUINET : UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE TRES SOUTENUE, QUI S'ACCELERE DEPUIS 15 ANS

La décennie des années 80 marque l'amorce d'une période de croissance démographique soutenue pour la commune de Sanguinet, période à l'issue de laquelle la population enregistre un gain de 616 habitants entre 1982 et 1999.
La décennie des années 2000 prolonge cette tendance avec une forte amplification, avec l'accueil de 1620 habitants, soit un presque doublement de la population en 15 ans. La population municipale légale s'élève à 3 834 habitants en 2015.



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, de 1968 à 2015

Malgré un certain ralentissement de l'afflux démographique depuis 2007, l'accueil de population demeure encore à un Taux d'Accroissement Annuel Moyen de 3 %, soit un des taux les plus forts du secteur d'étude.

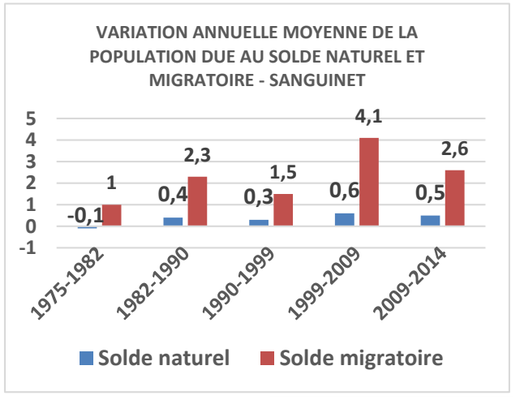
Ces dynamiques démographiques soutenues ont conduit à un renouvellement de population particulièrement marqué : en 2014 l'INSEE recensait 41,5 % de ménages (soit 650) présentant une ancienneté d'emménagement inférieure à 10 ans.

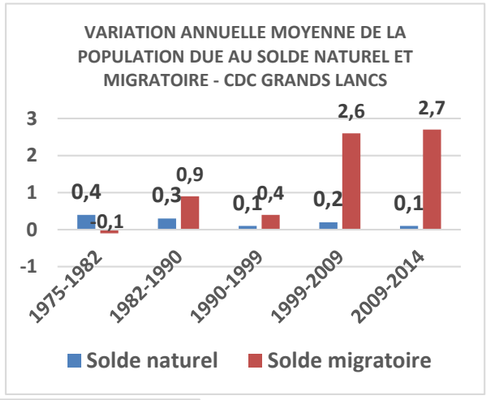
1.2.3 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PAR SOLDE MIGRATOIRE

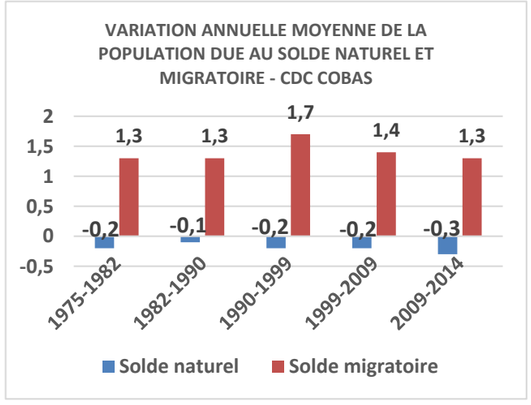
La croissance démographique résulte de deux composantes, le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et le solde migratoire (différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties).

Les graphes pages suivantes qui indiquent la variation annuelle de la population due au solde migratoire et au solde naturel permettent de constater que :

- depuis 1982 la croissance enregistrée sur la commune de Sanguinet est essentiellement liée à un solde migratoire largement excédentaire, au même titre que la COBAS et la CDC des Grands Lacs,
- depuis 1982, le solde naturel sur Sanguinet, bien que moins vecteur d'accroissement démographique que le solde migratoire, présente une situation équilibrée, ce qui laisse supposer que le profil sociologique de la population nouvellement installée sur la commune se compose d'une part de jeunes ménages à même d'équilibrer le nombre des naissances et des décès,
- si la même situation s'observe sur la CDC des Grands Lacs, la COBAS enregistre pour sa part un solde naturel régulièrement déficitaire depuis 1975, phénomène indicateur d'un phénomène de vieillissement.



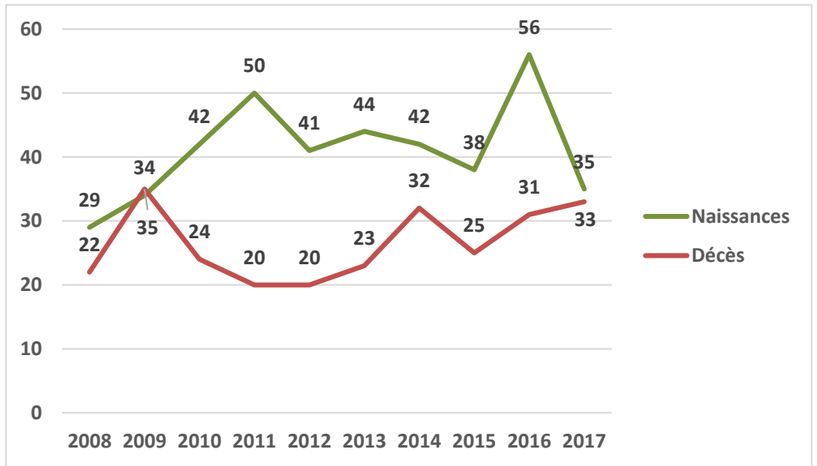




Source : INSEE, Recensement Général de la Population, de 1975 à 2014

L'exploitation du fichier de l'état civil confirme pour la période 2008/2017 la tendance à un solde naturel excédentaire. En effet, la commune a enregistré 411 naissances pour 265 décès.

EVOLUTION DU NOMBRE DES NAISSANCES ET DES DECES SUR LA COMMUNE DE SANGUINET



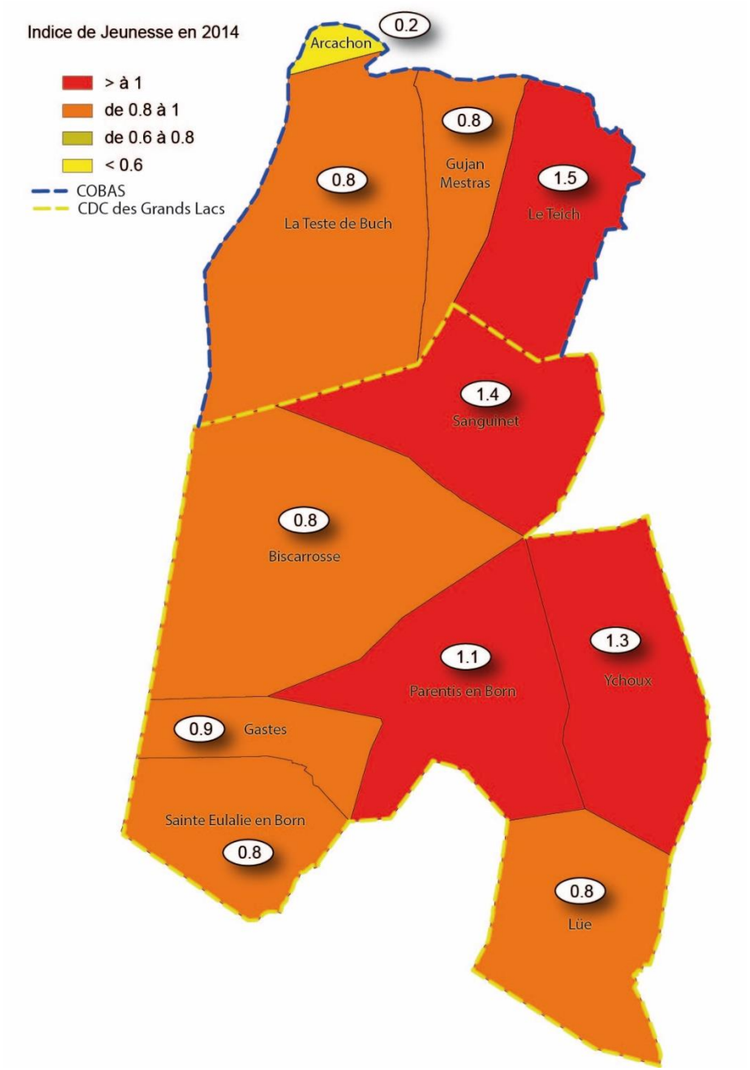
Source : Fichier de l'état-civil, Mairie de Sanguinet

Sanguinet bénéficie d'une dynamique générationnelle particulièrement soutenue qui induit un certain nombre de besoins en matière d'équipements d'accueil et de garde de jeunes enfants et d'équipements scolaires. A noter un pic de naissances en 2016 atteignant le plus grand nombre depuis 2008. Puis, un rééquilibrage naissances-décès en 2017.

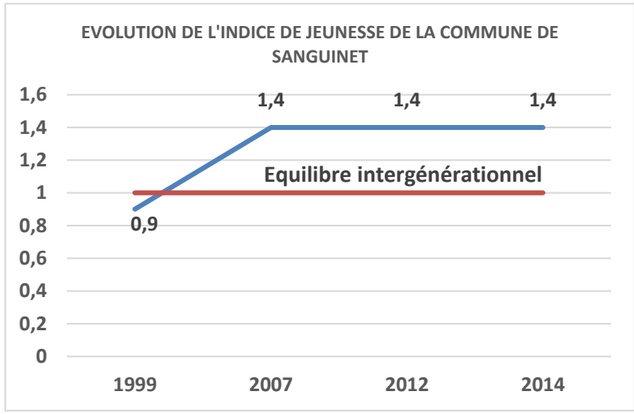
1.2.4 STRUCTURE PAR AGE : DYNAMIQUE GÉNÉRATIONNELLE SOUTENUE

L'indice de jeunesse[2] du secteur élargi (cf. carte ci-après) indique une dynamique intergénérationnelle relativement soutenue, avec un rapport entre les classes d'âge moins de 20 ans / plus de 65 ans à l'équilibre (proche de 1), voire au bénéfice des moins de 20 ans (supérieur à 1) ; ce sont les communes qui ont enregistré les rythmes de croissance les plus soutenus qui présentent les indices de jeunesse supérieurs à 1 (Le Teich : 1,5, Ychoux et Sanguinet : 1,4, Parentis-en-Born :1,1, ...), les communes au poids démographique les plus lourds (La Teste, Gujan-Mestras, Biscarrosse, ...) tendent vers l'équilibre (0,8 à 0,9) mais soulignent une légère tendance au vieillissement, sans toutefois atteindre la situation particulièrement déséquilibrée de la commune d'Arcachon.

CARTE DE L'INDICE DE JEUNESSE DU SECTEUR ÉLARGI



Source : INSEE, Enquête de recensement de la Population, 2014

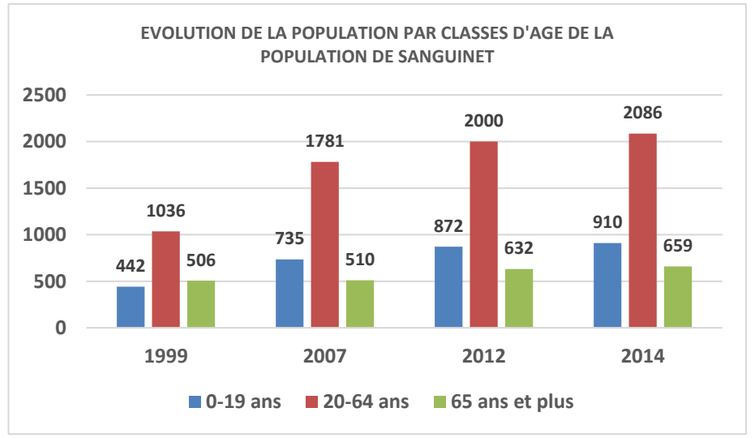


La commune de Sanguinet présentait à l'enquête de recensement INSEE 2014 un des indices de jeunesse les plus fort du secteur (1,4), ce rapport a progressé de façon significative depuis 1999, date à laquelle il s'établissait au fragile équilibre intergénérationnel de 0,9.

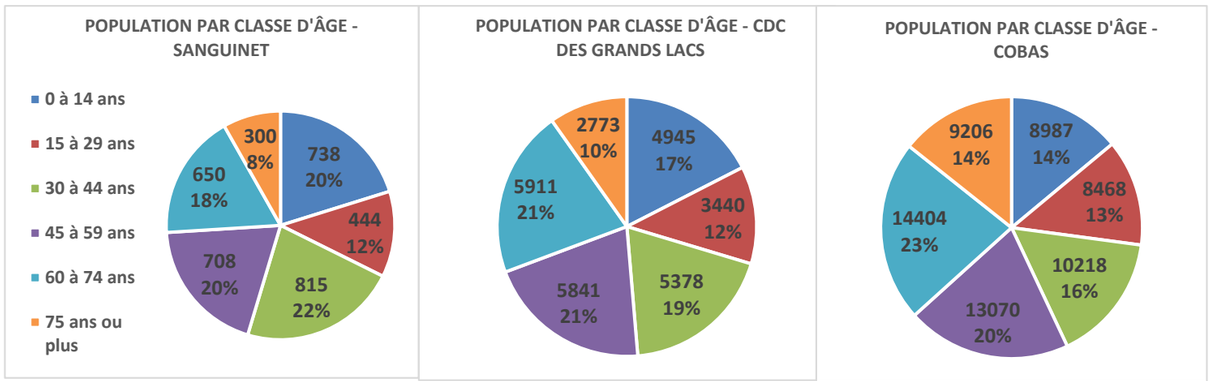
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, de 1999 à 2014

L'évolution des classes d'âge entre 1999 et 2014 indique effectivement que la classe des moins de 20 ans a plus que doublé (elle passe de 442 jeunes à 910), quand parallèlement les plus de 65 ans ont certes également progressé mais dans une moindre proportion (+ 30 %).

A noter la très forte croissance (+ 1 050 personnes) de la classe d'âge actif 20-64 ans, qui avec ce doublement apparait comme le principal moteur de la croissance.



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, de 1999 à 2014



Source : INSEE, Recensement Général de la Population 2014

En 2014, les moins de 20 ans représentent à Sanguinet 1/3 de la population, ce qui reste comparable à la moyenne communautaire (29%) et à la moyenne de la COBAS (29%) ; à noter une proportion de la classe d'âge des 15-59 ans (54 %) qui traduit sur Sanguinet un profil sociologique plus jeune et plus actif que sur les reste du territoire (52 % sur la CDC des Grands Lacs et 49 % sur la COBAS).

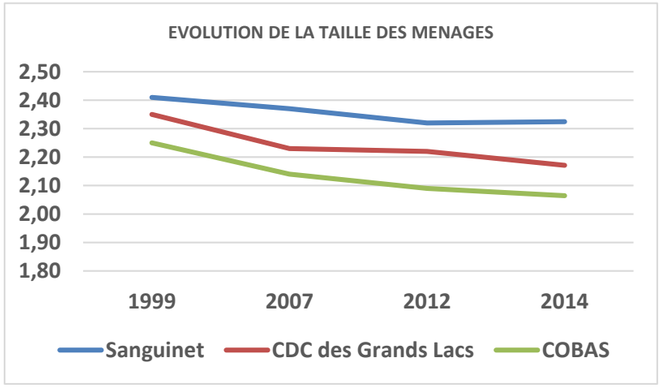
2 Indice de jeunesse : rapport entre la classe d'âge de 0-19 ans et celle de plus de 65 ans ; inférieure à 1, les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et inversement lorsque l'indice de jeunesse est inférieur à 1.

1.2.5 DES MENAGES EN MUTATION SOCIOLOGIQUE

En lien avec la croissance démographique, le nombre des ménages augmente (+ 746 ménages entre 1999 et 2014) et enregistre une mutation dans son profil sociologique.

	1999	2007	2012	2014
Sanguinet				
Nombre de ménages	819	1 268	1 500	1 565
Population des ménages	1 978	3 012	3 488	3 638
CDC des Grands Lacs	2,35	2,23	2,22	2,17
COBAS	2,25	2,14	2,09	2,06
Sanguinet	2,41	2,37	2,32	2,32

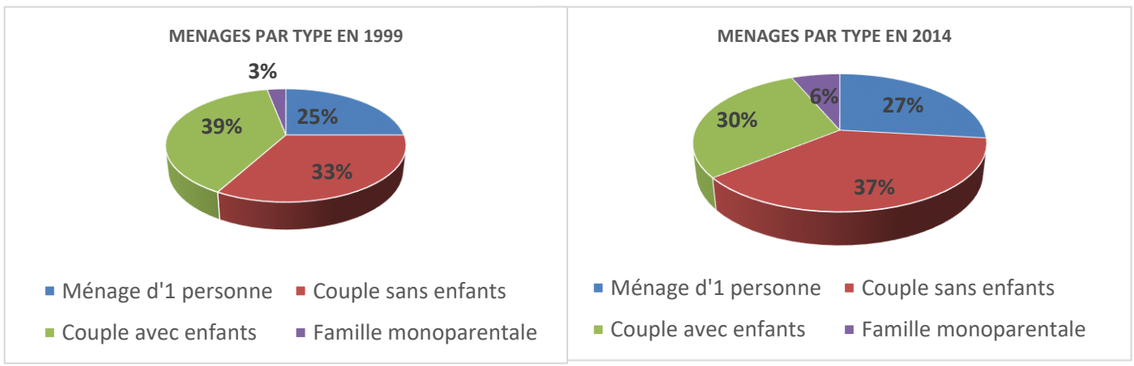
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, de 1999 à 2014



Depuis plusieurs décennies, la taille des ménages baisse, ce phénomène s'inscrivant dans une mutation sociologique nationale. Toutefois, si la tendance est généralisée à l'échelle du territoire élargi, la taille des ménages semble mieux résister à Sanguinet (2,32 personnes par ménage en 2014) que sur le reste de la CDC des Grands Lacs (2,17) et sur la COBAS (2,06).

Source : INSEE, Recensement Général de la Population, de 1999 à 2014

Les ménages "se desserrent"[3] : Cette évolution sociologique s'inscrit dans une tendance nationale, outre la dénatalité et le vieillissement de la population, la décohabitation se combine pour influer sur la densité d'occupation des logements. Entre 1999 et 2014, le nombre de ménages d'une seule personne a progressé de 25 % à 27 %, tandis que la part des familles monoparentales a doublé ; ces nouvelles formes de vie des ménages induisent des modes d'habitat à prendre en compte dans les besoins en matière de logement.



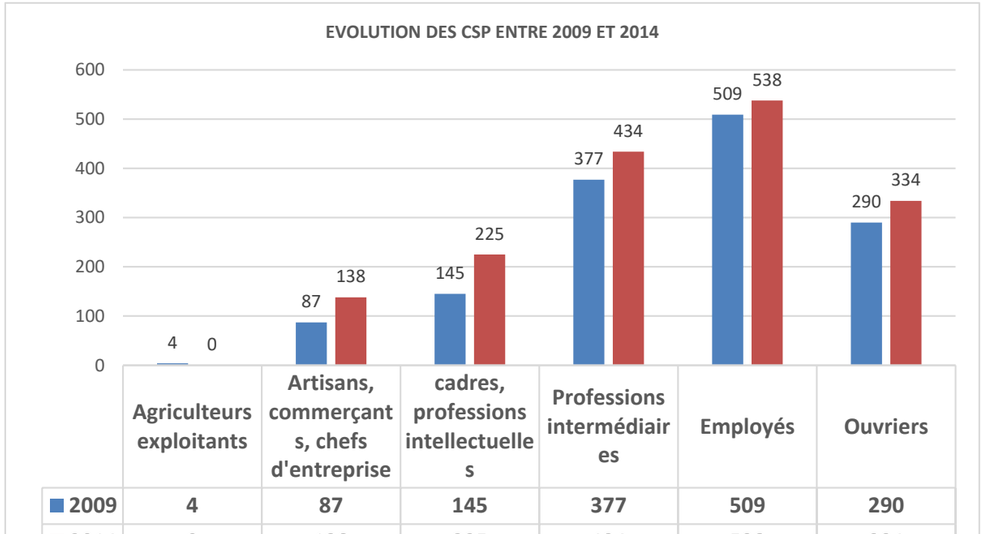
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, de 1999 et 2014

Ces phénomènes apparaissent beaucoup plus marqués sur les territoires plus urbains comme la CDC des Grands avec 8 % (où Biscarrosse pèse pour 50 % de la population) et la COBAS, où la part des familles monoparentales tend vers 9,5 % des ménages.

3 *Le desserrement des ménages correspond au moment au cours duquel les personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit, (jeunes qui quittent le domicile parental, ménages qui se séparent)*

1.2.6 UNE POPULATION QUI SE « GENTRIFIE »

L'observation de la répartition de la population par Catégorie Socio-Professionnelle (CSP) entre 2009 et 2014 indique des évolutions au bénéfice de l'ensemble des catégories avec des degrés d'évolution différents. Les catégories « artisans, commerçants, chefs d'entreprises » et « cadres, professions intermédiaires » augmentent de 56%, tandis que les catégories « professions intermédiaires », « ouvriers » et « employés ne progressent, respectivement, que de 15% et 5%. Les catégories « professions intermédiaires » et « employés » restent les plus représentées dans la population active de 15 à 64 ans.

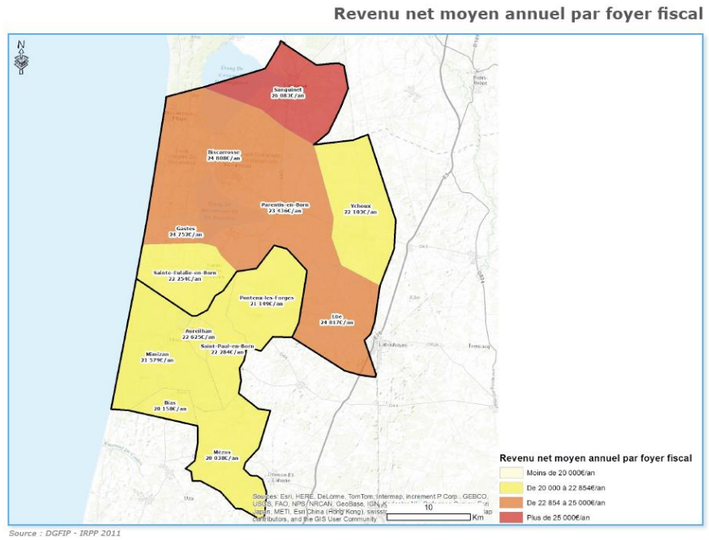


	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	cadres, professions intellectuelles	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
2009	4	87	145	377	509	290
2014	0	138	225	434	538	334

Source : INSEE, Enquêtes de recensement 2009 et 2014

L'analyse des données de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) confirme cette évolution sociologique de la population ; la cartographie des revenus nets moyens par foyer fiscal rangeait la commune de Sanguinet parmi les communes présentant le niveau de revenu le plus élevé (26 083 euros/an) du territoire du SCOT du Born (23 448 euros/an), contre une moyenne landaise établie à 22 854 euros/an.

Source : Portait de territoire - SCOT du Born - ADACL mai 2015,

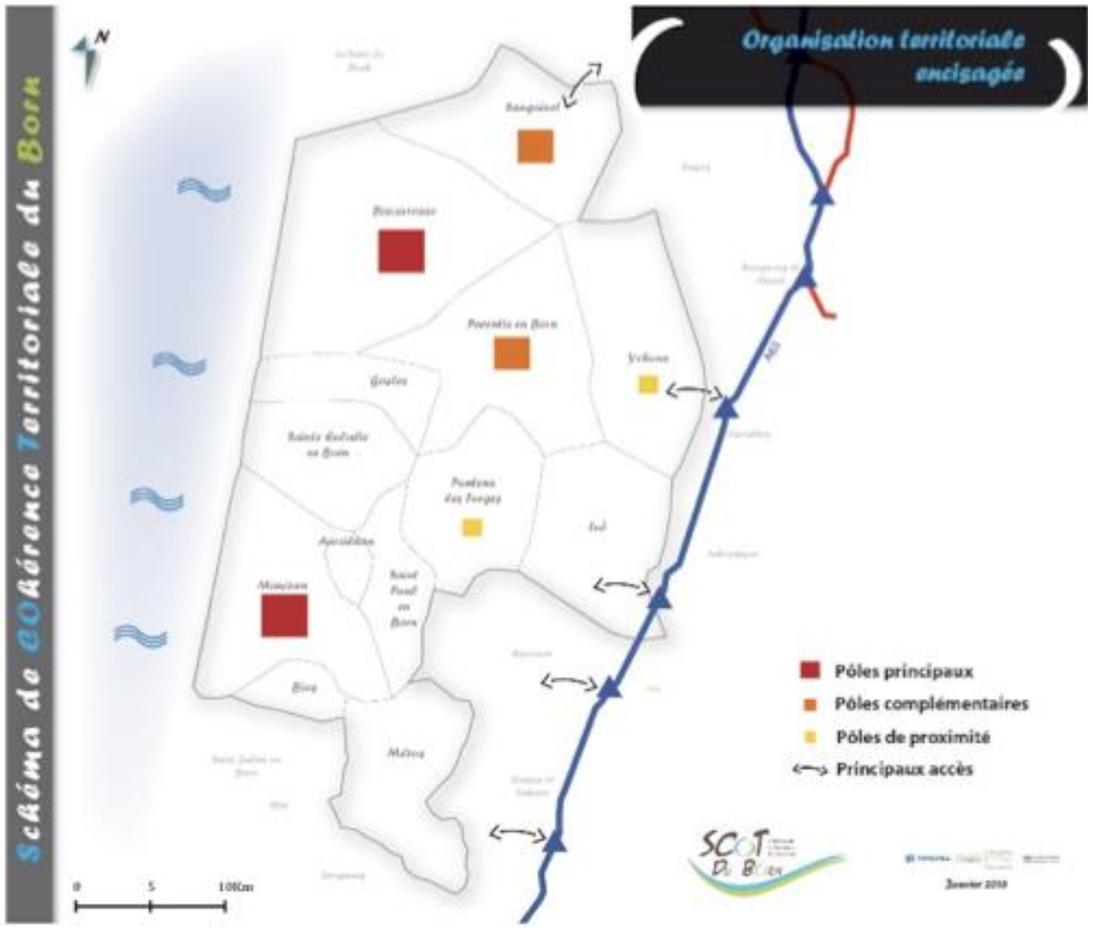


Source : DGFIP - IRPP 2011

1.2.7 ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DU BORN

Le SCOT du Born est en cours d'élaboration, le PADD a été débattu en comité syndical du 21 janvier 2016 ; en matière de politique de développement démographique et urbain, le scénario validé décline les principes suivants :

1. Accueillir 13 000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035 à l'échelle du territoire du SCoT,
2. Redistribuer la croissance démographique de manière à conforter les pôles les plus équipés et à maintenir un ratio habitant/emploi équilibré, par les dispositions suivantes :
   - en appuyant le développement sur les principales polarités que sont Biscarrosse et Mimizan, Parentis-en-Born et Sanguinet, Ychoux et Pontenx-les-Forges ;
   - en maitrisant la forte croissance démographique et résidentielle sur Biscarrosse et Parentis-en-Born ;
   - en « Dopant » la croissance démographique de Mimizan afin de renforcer cette polarité bien équipée ;
   - en « ralentissant » le rythme des communes périurbaines les moins bien équipées sauf si elles sont en mesure d'accompagner le développement résidentiel de créations d'emplois afin de réduire les besoins de mobilités.



Source : PADD du SCOT, version débattue en comité syndical le 21/01/2016

EN SYNTHÈSE SUR LA DEMOGRAPHIE

Sanguinet, situé à l'articulation de deux secteurs à forte dynamique démographique dont le TCAM 1999/2015 est compris entre 2,7 % (CDC des Grands Lacs) et 1,2 % (COBAS), s'affirme comme une des communes moteurs de cette croissance avec un TCAM de 4,2 %.

Le vecteur principal de la croissance est lié à un solde migratoire fortement excédentaire associé à un solde naturel à l'équilibre, signe d'un dynamisme générationnel soutenu (indice de jeunesse 2012 : 1,3 ; 39 naissances /an depuis 2005).

La taille des ménages (2,32 en 2014) baisse mais demeure supérieure aux moyennes du secteur (2,17 CDC des Grands Lacs et 2,06 COBAS), signe du desserrement des ménages (familles monoparentales, ménages sans enfants, ...), qui induit des besoins en matière d'habitat plus diversifiés.

Le scénario d'organisation territoriale décliné dans le PADD du SCOT du Born débattu le 21/01/16 assigne à la commune de Sanguinet un statut de polarité équipée à conforter.

1.2.8 LES EQUIPEMENTS DE COMMUNICATION NUMERIQUE

L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire.
Concrètement, cela se traduit par :

- Le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire,
- Le développement d'une offre de services répondant aux besoins de la population du territoire considéré,
- L'accompagnement de la population dans l'appropriation des outils.

Le gouvernement a lancé en juin 2010 le « programme national très haut débit » avec l'objectif final que tous les foyers aient avant 2025 accès à un service très haut débit grâce à la fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Les enjeux de ce programme concernent à la fois la cohésion sociale et le développement économique : l'accès de tous à l'ensemble des services publics et marchands de l'internet à très haut débit permet de soutenir le développement des industries de télécommunication, de contenus numériques et de services en ligne.

Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) des Landes est un cadre de référence commun aux différents acteurs : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, utilisateurs finaux et différents intervenants, partenaires ou prestataires, opérateurs.

La mission du SDTAN est double :

- Favoriser la cohérence des initiatives publiques ;
- Favoriser l'articulation des initiatives publiques avec l'investissement privé.

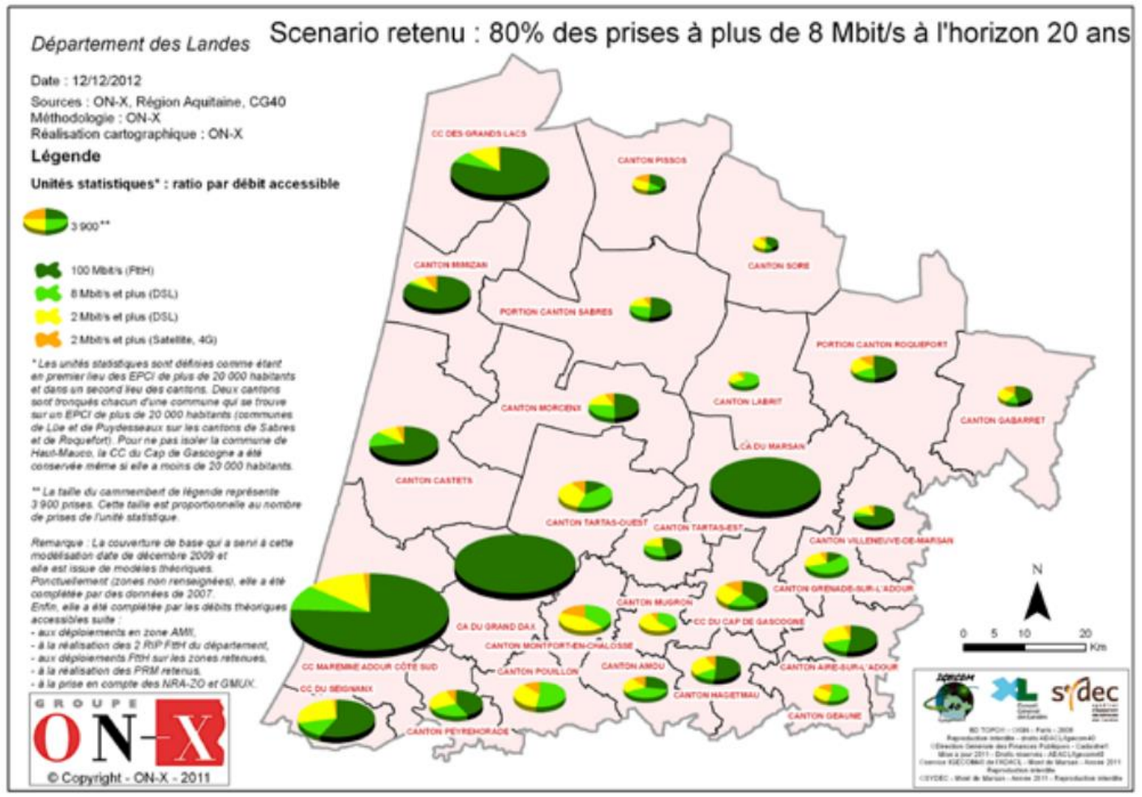
À l'identique des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et autres documents associés à l'aménagement du territoire, le SDTAN devient un outil de la programmation de l'intervention des acteurs dans le secteur du numérique. Les orientations du SDTAN 40 sont les suivantes :

- **Un préalable :** l'ensemble des collectivités landaises doit se retrouver dans une structure de concertation et de pilotage commun pour mener à bien l'aménagement numérique landais.
- **Un objectif :** avoir la meilleure couverture, le plus rapidement possible à moindre coût en mobilisant différentes technologies.
- **A court terme :** amélioration de la couverture haut débit pour les territoires les moins biens dotés.
- **A moyen et long terme :** permettre à 80% des foyers Landais d'accéder aux réseaux très hauts débit et haut débit (8 Mbit/s minimum).

Plusieurs projets de réalisation d'un réseau très haut débit en fibre optique, publics et privés, doivent permettre d'atteindre ces objectifs. Deux projets publics déjà portés et mis en œuvre par des collectivités landaises, à l'échelle de leur territoire :

- l'opération de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax (2013-2017, pour plus de 30 000 prises optiques),
- Le projet de la Commune de Morcenx (2009-2012 pour plus de 1 300 prises optiques),
- Le réseau privé d'Orange sur le Marsan agglomération ; Suite à l'appel à manifestations d'intention d'investissement (AMII) lancé par l'Etat en 2011 dans le cadre du Plan National Très Haut Débit, Orange a annoncé son intention d'investir sur le « Marsan agglomération » entre 2015 et 2020 pour environ 25 000 prises optiques. Cet engagement a abouti courant 2013 à une convention entre l'agglomération montoise et l'opérateur Orange.

REPRESENTATION DU NIVEAU DES SERVICES DISPONIBLES SUR LE TERRITOIRE A HORIZON DE 20 ANS



Source : SDTAN 40

Le territoire de Sanguinet dispose globalement d'une bonne couverture ADSL, mais des zones blanches demeurent comme l'indique la carte ci-dessus.

Le SDTAN des Landes démontre que le service DSL accessible sur le territoire de l'intercommunalité est géographiquement hétérogène.

Avec plusieurs endroits classés en zone blanche (…). A noter que ces zones sont peu urbanisées.

A l'inverse 3 centres de communes semblent très bien desservis (…).
De ce fait la communauté de communes peut ne pas être prioritaire (par rapport au nord du département) dans le cadre de la couverture numérique du département des Landes.

A noter, que ce service est perçu comme étant une condition d'accueil incontournable de nouvelles populations, notamment des jeunes.

1.3 EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS OU PRIVÉS MIS À DISPOSITION DE LA POPULATION

1.3.1 EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERI-SCOLAIRES

PETITE ENFANCE
La commune dispose d'un relais d'assistantes maternelles « Lou Parpalhoù » situé à l'Espace Gemme. Cette offre est complétée par la présence de 25 assistantes maternelles agréées. La micro-crèche « A petits pas », située également à l'Espace Gemme, a une capacité d'accueil de 10 enfants âgés de 2 mois et demi à 4 ans.

ENSEIGNEMENT PRIMAIRE
La commune de Sanguinet dispose d'un groupe scolaire accueillant, pour la rentrée 2017-2018 :
- Une école maternelle de 6 classes regroupant 164 élèves
- Une école élémentaire de 12 classes regroupant 293 élèves

Une cantine ainsi qu'un service de ramassage scolaire complètent ces équipements.

ENSEIGNEMENT SECONDAIRE
Les élèves de Sanguinet sont accueillis dans plusieurs établissements des communes voisines, à savoir les collèges Jean Mermoz et Nelson Mandela de Biscarrosse, ainsi que la cité scolaire Saint-Exupéry de Parentis-en-Born (collège, lycée et lycée professionnel).

1.3.2 EQUIPEMENTS SOCIAUX /SANTÉ

Le Centre Communal d'Action Sociale de Sanguinet est chargé de mettre en œuvre la politique sociale de la commune. Il exerce différentes activités d'aide et de prévention. Il a également orienté sa politique sociale vers plusieurs actions telles que le portage de repas à domicile, l'aide alimentaire, le bois de chauffage, le ramassage des déchets verts, le logement social, la téléalarme ou encore l'aide aux transports.

La commune dispose d'une Résidence pour Personnes Âgées (RPA) qui se distingue d'une maison de retraite dans la mesure où elle propose des logements à ceux qui disposent d'une autonomie suffisante. La Résidence de Lillot, située à proximité du bourg, est composée de 17 studios équipés au sein d'une structure fonctionnelle. Elle est gérée par le Centre Communal d'Action Sociale.

Quant aux équipements de santé, 3 médecins généralistes, 4 chirurgiens-dentistes, 3 kinésithérapeutes, 2 ostéopathes, un psychologue, une orthophoniste, et deux podologues sont présents sur la commune. La seule pharmacie est située Place de la Mairie, en plein centre-bourg.

1.3.3 EQUIPEMENTS CULTURELS

La majeure partie des équipements socioculturels de Sanguinet est située au sein de l'Espace Gemme, ancienne emprise d'activité rachetée par la commune. Les anciens bâtiments d'activité ont été réhabilités pour devenir des locaux d'associations, mais aussi les structures d'accueil de la petite enfance, ou encore les ateliers municipaux.
Le Musée du Lac (situé Place de la Mairie) ainsi que le Musée du Papillon (situé Route de Bordeaux) sont des équipements qui accueillent chaque année de très nombreux visiteurs.

1.3.4 EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune dispose d'un stade de rugby et son club house, de tribunes et de vestiaires. A proximité, sont situés trois terrains de tennis. Un skate-park et un city stade ont également été aménagés à proximité du bourg. Un club de voile est localisé au bord du lac.

De nombreuses autres associations sportives sont présentes sur le territoire dont certaines disposent d'un local au sein de l'Espace Gemme.
Néanmoins, un manque d'équipements sportifs est observable au regard de la population croissante et des futurs besoins.

PLAN DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS SUR L'ESPACE GEMME



REPÉRAGE

	Nom des salles	Utilisateurs
1	Lou Barras	Aucun
2	Lou Malhoc	Pik et Kou
3	Police Municipale	
4	RAM / Micro Crèche	
5	La Bergerie	Atelier Musical de Sanguinet Chorale les Loriots Lo Vent de l'Estey Rando Evasion Sanguinet
6	Lou Galip - dojo	Judo Club Sanguinet Nova Onda
7	Lou Hapchot - salle de danse	ASA
8	La Grange	
9	La Ferme Landaise	AAPPMA
WC	Sanitaire PMR	
10	Lou Barrasquit	Atelier Musical de Sanguinet Jazz in Born Paris Désert Comité de jumelage Chorale les Voix de Losa
11	L'Escouarte	Sanguinet Losa Scrabble Atelier des Grands Lacs Art et Création Comité de Jumelage ASA Anglais Espagnol
12	L'Arcanson	CRESS Scaphandriers de la Côte d'Argent
13	Lou Bridoun	Tennis de Table
14	Lou Doubley	La Boule Sanguinétoise
15	Salle Polyvalente L'Arousiney	Roller Club de Sanguinet Badminton Pompiers
16	La Cache 1	Atelier Musical de Sanguinet
17	La Cache 2	Atelier Musical de Sanguinet AMAP Jardins de Sillac
WC	Sanitaire PMR	
18	Lou Rasclet	ATLAS FNACA ASA Peinture sur porcelaine
19	La Palinette	DFCI Sama Keur
20	Médiathèque Lou Pitey	Médiathèque
21	La Tchanque	CRESS

1.4 UNE ECONOMIE ORIENTEE VERS LA SPHERE PRESENTIELLE

1.4.1 . LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE

Sur la commune de Sanguinet, entre 2009 et 2014, la population active dans son ensemble a augmenté de 14%, et représente 13,4% de la population active de la Communauté de Communes des Grands Lacs en 2014.
Les inactifs, quant à eux, ont diminué de 1,6 points en 5 ans, pour avoisiner le taux communautaire de 25,3%.

	SANGUINET		CDC DES GRANDS LACS
	2009	2014	2014
ENSEMBLE	1 983	2 258	16 740
Actifs en %	***72,3***	***73,9***	***74,7***
Actifs ayant un emploi en %	64,2	66,8	63,5
Chômeurs en %	8,1	7,1	11,2
Inactifs en %	***27,7***	***26,1***	***25,3***
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,9	6	6,9
Retraités ou préretraités en %	12,4	12,3	10,6
Autres inactifs en %	9,3	7,7	7,9

Sources : Insee, RP 2009 et RP 2014 exploitations principales

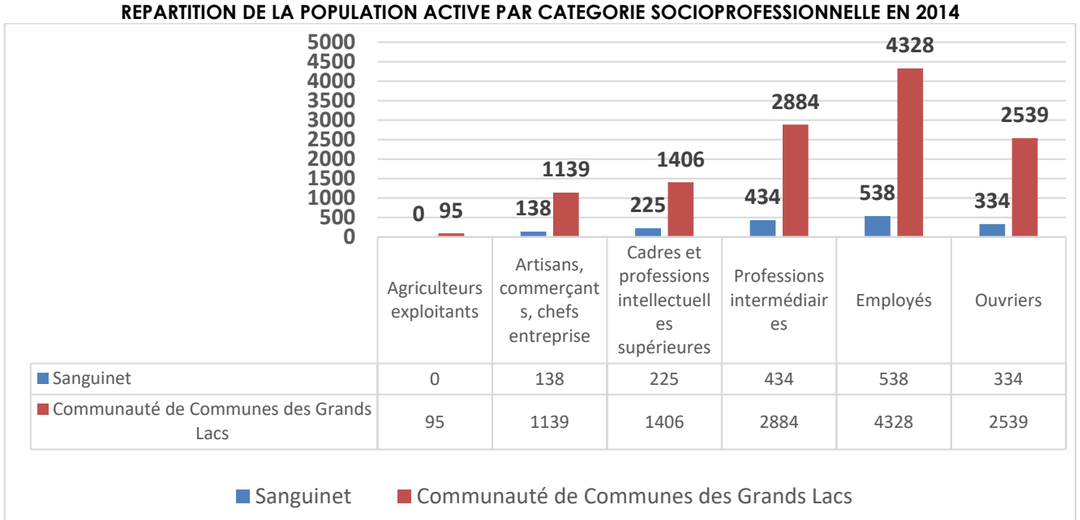
1.4.1.1 Le taux d'activité

Sur la base de l'exploitation principale du RP 2014 de l'INSEE, il ressort pour la commune un taux d'activité de 73,9%, ce qui représente le rapport entre les 1 670 actifs et la population de 15 à 64 ans de 2 258 habitants, taux sensiblement inférieur à celui de la Communauté de Communes des Grands Lacs qui se situe à 74,7%.
Le taux d'emploi, qui établit le rapport entre les 1 509 actifs ayant un emploi et la population de 15 à 64 ans de 2 258 habitants, s'élève à 66,8% en 2014 (ce taux est de 63,5% au niveau communautaire).

1.4.1.2 La répartition des catégories socioprofessionnelles (CSP)

La répartition de la population active de 15 à 64 ans par CSP en 2014 met en évidence un profil d'actifs majoritairement composé de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers, à l'image de la Communauté de Communes des Grands Lacs.

REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE PAR CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE EN 2014



Source : INSEE, Enquêtes de recensement 2014

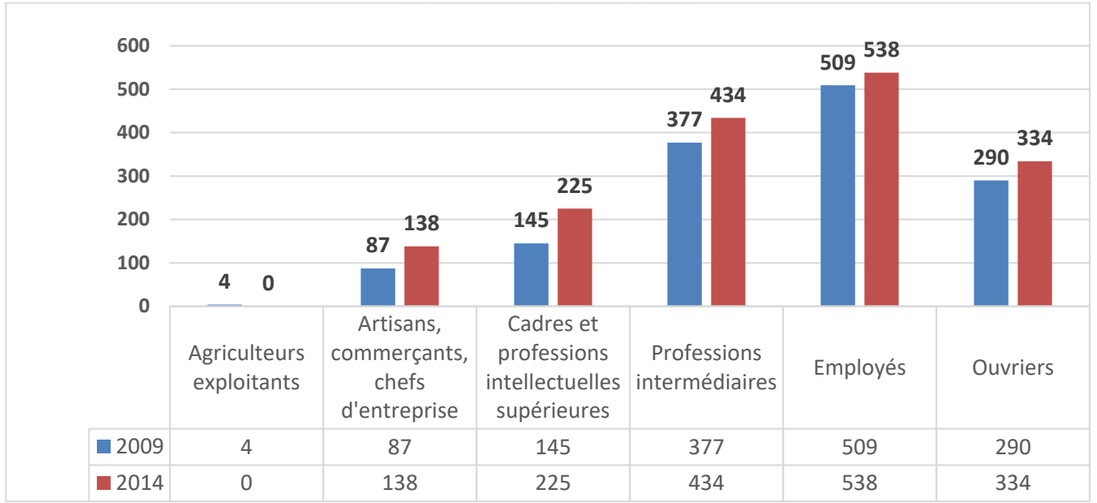
PART DE CHAQUE CSP DANS LA POPULATION ACTIVE



Source : INSEE, Enquêtes de recensement 2014

Entre 2009 et 2014, le profil d'actifs a suivi la même tendance avec une augmentation de 55% de cadres et professions intellectuelles supérieures, de 58% d'artisans et commerçants, et de 15% de professions intermédiaires.

EVOLUTION DES CSP 2009-2014



Source : INSEE, Enquêtes de recensement 2014

1.4.1.3 Le chômage

Comparativement à la moyenne communautaire, Sanguinet enregistre un taux de chômage moins soutenu (9,6%) en 2014. Phénomène observé tant au niveau communal que communautaire, le chômage touche davantage les femmes (11,8%) que les hommes (7,6%).

CHOMAGE (AU SENS DU RECENSEMENT) DES 15-64 ANS

	SANGUINET		CDC DES GRANDS LACS
	2009	2014	2014
Nombre de chômeurs	161	161	1 868
Taux de chômage en %	11,3	9,6	14,9
Taux de chômage des hommes en %	6,9	7,6	11,8
Taux de chômage des femmes en %	16	11,8	18,2
Part des femmes parmi les chômeurs en %	68	59,1	59,5

Source : INSEE, Enquêtes de recensement 2014

1.4.2 COMPOSITION DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

La compétence économie relève de la Communauté de Communes des Grands Lacs. Ce territoire bénéficie d'une économie principalement à caractère présentiel, ce qui signifie que les activités sont tournées vers la satisfaction des personnes présentes sur le territoire, qu'elles soient résidentes ou touristes.

En 2015, la majorité des établissements actifs sur la commune appartenait au secteur du commerce, des transports et des services divers (62,2%). Cette tendance s'observe également au niveau intercommunal (44 %), phénomène de tertiarisation de l'économie observable notamment sur l'ensemble du territoire du SCOT.

ETABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEUR D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2015

	ETABLISSEMENTS	
	TOTAL	%
Ensemble	402	100
Agriculture, sylviculture et pêche	31	7,7
Industrie	27	6,7
Construction	50	12,4
Commerce, transports, services divers	250	62,2
Dont commerce et réparation automobile	*69*	*17,2*
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	44	10,9

Source : Insee, clap en géographie au 01/01/2015.

On observe alors que les établissements sont de plus en plus tournés vers la sphère présentielle à 59%.

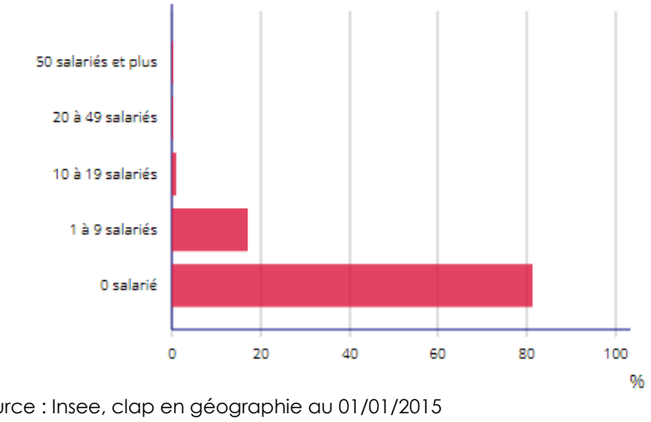
ETABLISSEMENTS SELON LES SPHERES DE L'ECONOMIE AU 31 DECEMBRE 2015

	ETABLISSEMENTS	
	TOTAL	%
Ensemble	402	100
Sphère productive	**164**	**40,8**
Dont domaine public	*1*	*0,2*
Sphère présentielle	**238**	**59**
Dont domaine public	*6*	*1,5*

Source : Insee, clap en géographie au 01/01/2015.

Ces établissements actifs sont majoritairement des établissements unipersonnels, 98,5% d'entre eux ont moins de 10 salariés. Ces initiatives économiques constituent pour le territoire un vecteur de développement indispensable.

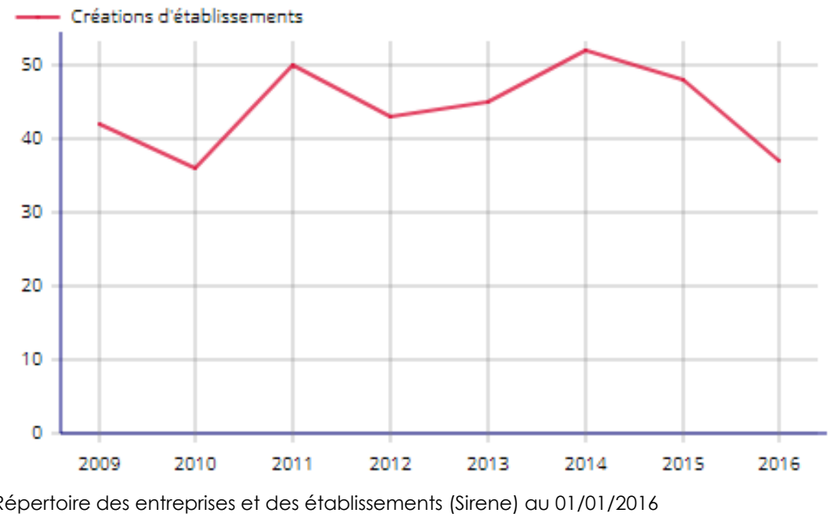
REPARTITION DES ETABLISSEMENTS ACTIFS PAR TRANCHE D'EFFECTIF SALARIE AU 31 DECEMBRE 2015



Source : Insee, clap en géographie au 01/01/2015

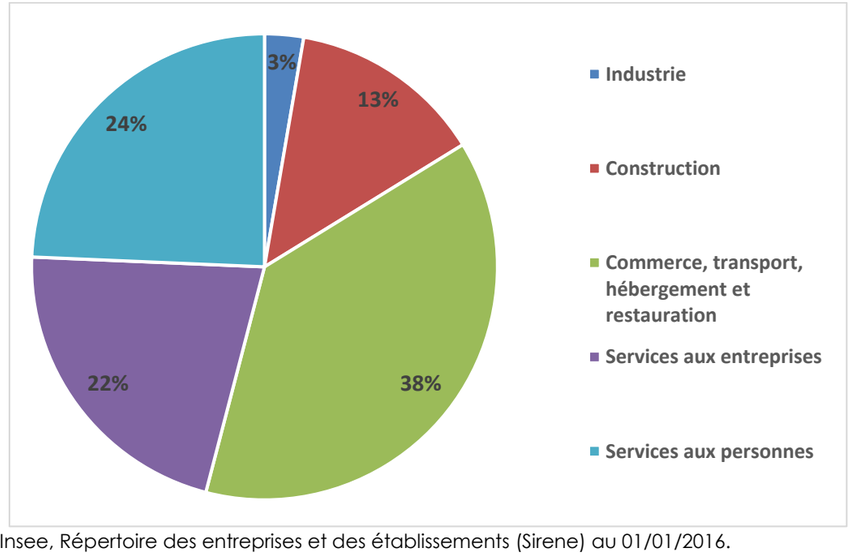
Comme l'ensemble du territoire du SCOT, la commune a connu une hausse de la création d'établissements depuis les années 2000. La création d'établissements en 2016 a largement profité au secteur du commerce, transports, hébergement et restauration qui représente 38% des créations. S'en suivent les secteurs des services aux entreprises et aux personnes.

EVOLUTION DES CREATIONS D'ETABLISSEMENTS



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) au 01/01/2016

CREATIONS D'ETABLISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITE EN 2016



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) au 01/01/2016.

1.4.2.2 Le tissu commercial et de services

Sur l'ensemble du territoire du SCOT, l'offre commerciale est complète et permet de satisfaire les besoins quotidiens, hebdomadaires et mensuels des citoyens locaux et visiteurs. Seuls certains achats dits exceptionnels peuvent nécessiter de se rendre sur des commerces spécialisés principalement situés hors du territoire du SCOT (équipements de la maison et de la personne). Le tissu commercial est géographiquement bien positionné au regard des infrastructures de transport puisque tous les citoyens ont accès à un tissu de commerces alimentaires complet à moins de 10 minutes en véhicule personnel.

Sanguinet est considéré comme étant un pôle de proximité et présente une offre commerciale et de services relativement correcte, principalement distribuée le long de l'axe Bordeaux-Biscarrosse, de part et d'autre de la Place de la Mairie (Avenue des Grands Lacs et Avenue de la Côte d'Argent). La commune compte 1 supermarché (Intermarché), 1 épicerie, 3 boulangeries, 2 boucheries-charcuteries.
En termes de restauration, on compte 6 restaurants ainsi que deux de type restauration rapide.
Enfin, des commerces tels qu'un bar-tabac-presse, un fleuriste, un magasin d'optique, d'électroménager ou encore des magasins de sports et de loisirs, sont également présents.

1.4.2.3 Une économie touristique significative

De par sa situation géographique, la qualité du cadre de vie, la diversité de son environnement et de ses activités, le territoire communautaire attire chaque année de très nombreux touristes. Cette économie touristique très saisonnière se caractérise par la quantité, la qualité et la richesse de ses services et de son offre en hébergement. Les campings sont particulièrement bien représentés avec 41 terrains de camping (10 693 emplacements) au 1er Janvier 2017.

La commune de Sanguinet compte 7 terrains de camping, 3 aires naturelles et une aire de camping-cars (15 emplacements) en offre d'hôtellerie de plein air. Ce sont principalement des campings de 1, 2 et 3 étoiles, mais deux campings 4 et 5 étoiles sont également présents.
Cette économie touristique peut également s'apprécier au regard des résidences secondaires présentes sur le territoire communal (571 en 2014). Cependant, la commune ne dispose pas d'hôtel.
L'offre en hébergement touristique s'élève alors à 2 607 emplacements/chambres, soit une capacité d'accueil de 8 400 personnes. A noter que cette offre est dominée par l'hôtellerie de plein air qui représente 70%.

	Catégorie (étoiles)	Date de classement	Nombre d'emplacements/chambres	Capacité d'accueil
Camping GCU Sanguinet	2	31/07/2017	98	294
Camping La plage des Aigrettes	2	13/07/2017	79	237
Camping Le Langeot	2	23/05/2014	229	687
Campéole Le Lac de Sanguinet	3	13/11/2017	346	1 038
Camping Lou Broustaricq	4	22/02/2017	624	1 872
Domaine Les Oréades	5	10/01/2018	246	738
Camping Les Grands Pins	5	04/12/2014	345	1 035
Aire naturelle Laouguey	-	-	6	18
Aire naturelle Baptiste	-	-	15	45
Aire naturelle la Pinède	-	-	25	75
Aire de camping-cars des Bardets	-	-	15	45

Résidences secondaires et logements occasionnels	-	-	571	2 284
Chambres d'hôtes	-	-	8	32

TOTAL CAPACITE HEBERGEMENTS TOURISTIQUES			2 607	8 400

Source : ATOUT France, 2017, données INSEE 2014, informations de l'Office de Tourisme des Grands Lacs

Le rivage lacustre, destiné à recevoir la fréquentation touristique de la commune, s'étend du Port de l'Estey (qui possède 297 places à quai en ponton, 76 places en piquet et 17 corps morts) au Port de Beau rivage, le long de l'Avenue de Losa, soit sur 2km.

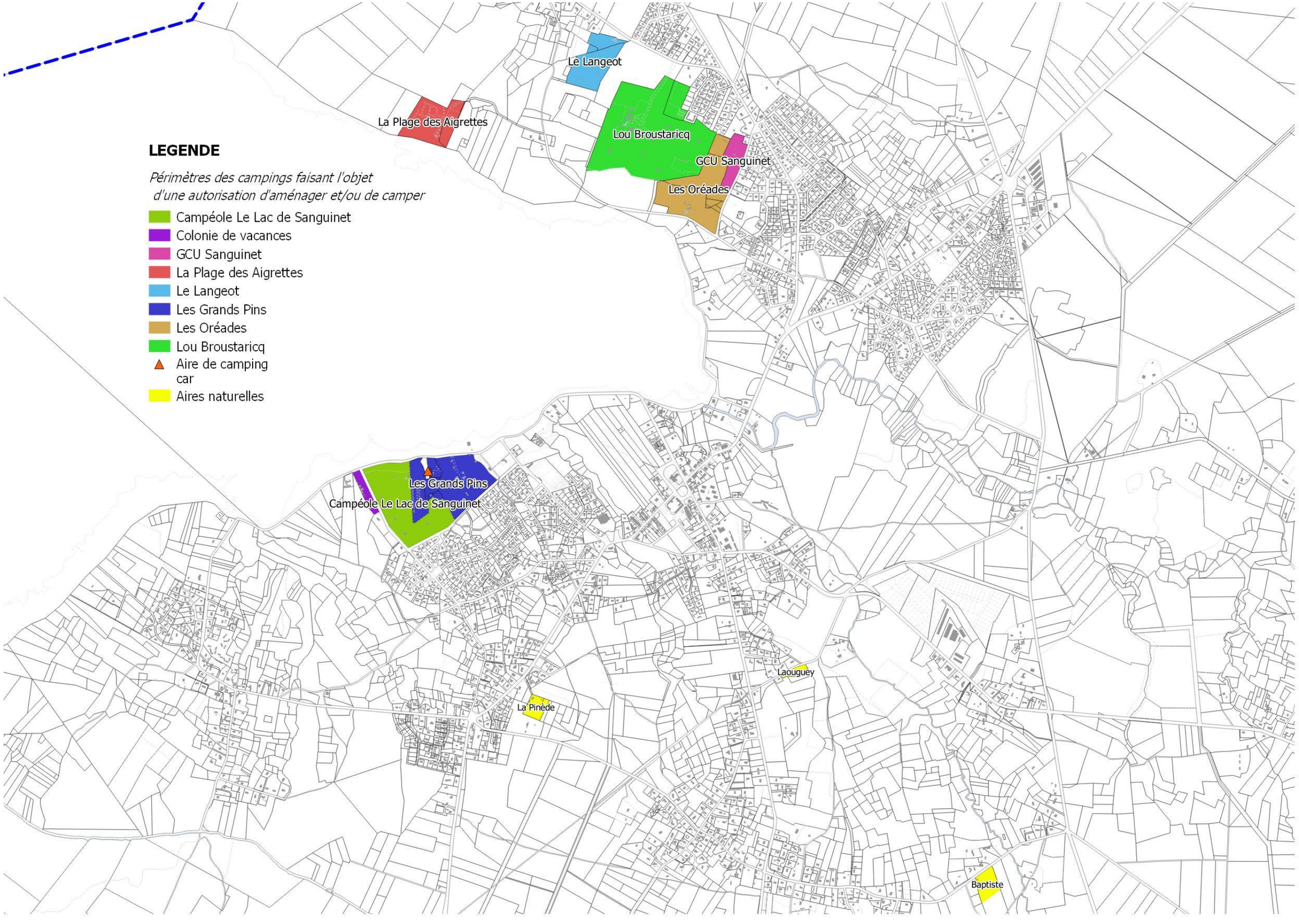
Il a fait l'objet d'aménagements tels que des aires de stationnements, 4 sanitaires, ou encore des bâtiments destinés aux activités sportives et de loisirs (club de voile). Le Port de Beau Rivage ne dispose que d'une cale de mise à l'eau.

Entre ces deux ports, se trouve la plage du Pavillon surveillée en période estivale et le port de Pavillon disposant de 68 places en piquet.

Tout le long du rivage, 4 aires de pique-niques sont également été aménagées.



CARTE DE LOCALISATION DES CAMPINGS ET AIRES NATURELLES



1.4.2.4 L'accueil des camping-cars et les conditions d'accueil du public en bordure du lac

Source : Etude préalable aux aménagements des abords du Lac, 3 ème tranche GEOLANDES mars 2017

Dans la perspective de la 3ème tranche d'aménagement des abords du Lac de Cazaux-Sanguinet, une étude préalable a été engagée afin de définir un programme d'aménagement sur la base d'un diagnostic du site et des différents usages visant à améliorer les conditions d'accueil et de fréquentation du public tout en mettant en place des dispositions de protection sur les secteurs à enjeux forts en termes d'habitats et d'espèces.

L'étude recense les différents équipements et activités existantes sur la fenêtre lacustre, cf carte ci-dessous :

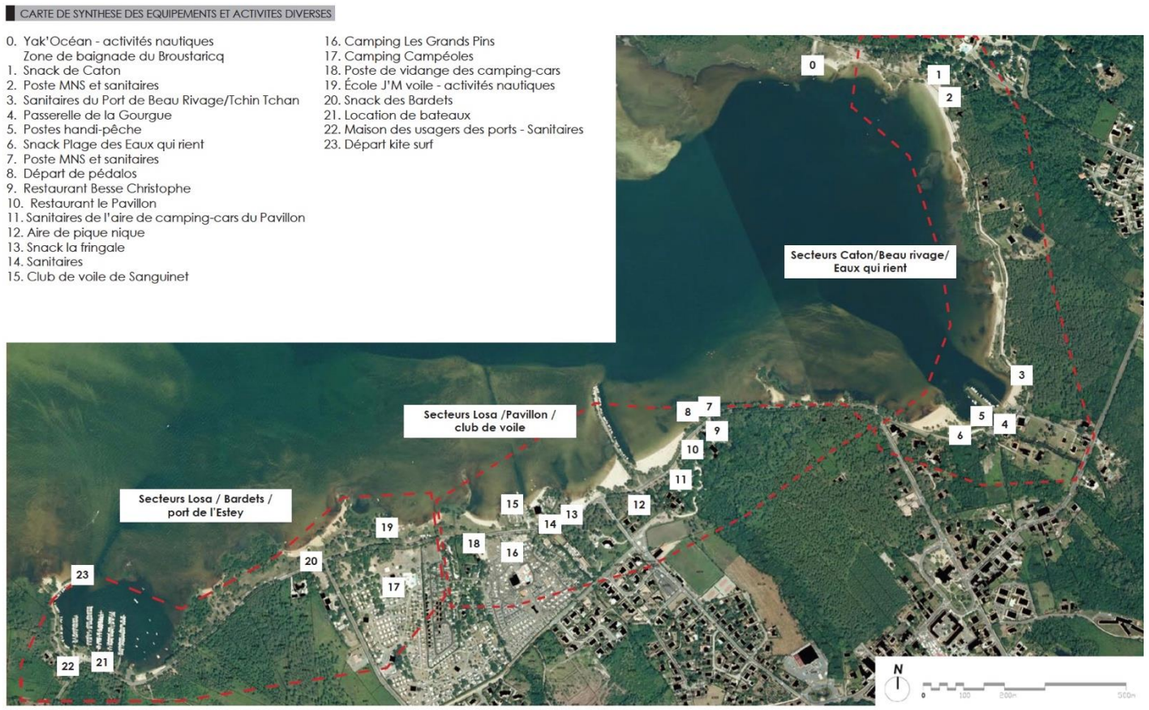


Photo aérienne + cadastre - Donnée d'entrée: Source pydio.landes.fr - 2009 / Cadastre source Mairie de Sanguinet

Source : Etude préalable aux aménagements des abords du Lac 3 ème tranche GEOLANDES mars 2017

Le diagnostic met en lumière qu'il existe trois aires dédiées en tout ou partie aux camping-cars :

- Le parking du Pavillon, (n°11 sur le plan ci-dessus), qui accueille les camping-cars en leur offrant un sanitaire public mais pas de point de récupération des eaux grises et noires, et représente une capacité d'environ 25 véhicules.
- L'aire de camping-cars du stade, qui dispose d'un point de récupération des eaux grises et noires, et représente une capacité d'environ 25 véhicules.
- L'aire de camping-cars de Bardets, (n°18 sur le plan ci-dessus), qui dispose d'un point de récupération des eaux grises et noires, et représente une capacité de 18 véhicules.

Ces espaces de stationnement se caractérisent par un manque d'aménagement qualitatif, et pour le parking du Pavillon des conflits d'usage avec le stationnement des véhicules légers, la capacité de l'aire la mieux identifiée, celle des Bardets est d'une capacité réduite au regard de la fréquentation.

On peut constater en période estivale un « débordement » des camping-cars au-delà de ces aires, notamment sur le parking de « Bardets », et une sur-fréquentation inorganisée aux abords du Lac. La commune estime la fréquentation journalière estivale maximale aux abords du Lac à une centaine de Camping-cars.





Aire de camping-cars du Pavillon mutualisé avec stationnement voiture





Aire «Campings» entre le camping les Grands Pins et le camping Campéole - Espace aménagé avec zone de vidange



Aire de camping-cars du stade



Surfréquentation des camping-cars et véhicules type Van sur le parking des Bardets

Source : Etude préalable des abords du Lac 3 ème tranche Géolandes mars 2017

PLAN DE SYNTHÈSE PAR TYPOLOGIE D'AMÉNAGEMENTS

Le programme de travaux amélioratifs des conditions d'accueil du public en bordure du lac décline :

Aménagement de la plage de Caton
Aménagement du port de Beaurivage
Aménagement plage du Pavillon
Réaménagement du parking du Pavillon
Aménagement plage des Bardets
Réaménagement du parking des camping-cars des Bardets
Aménagements de l'espace naturel et des fenêtres paysagères
Aménagement du port de l'Estey
Poste de secours
Création et mises aux normes des sanitaires existants

Légende:

- Valorisation ou préservation du milieux - traitement végétalisé
- Création station d'accueil / lieux de pause / mobilier spécifique
- Aménagement d'ouvrages spécifiques
- Aménagement aires de jeux et espaces sportifs
- Restructuration des stationnements et parkings
- Création de fenêtres paysagères
- Création d'un cheminement piéton
- Création d'une plage surveillée
- Aménagement parc paysager

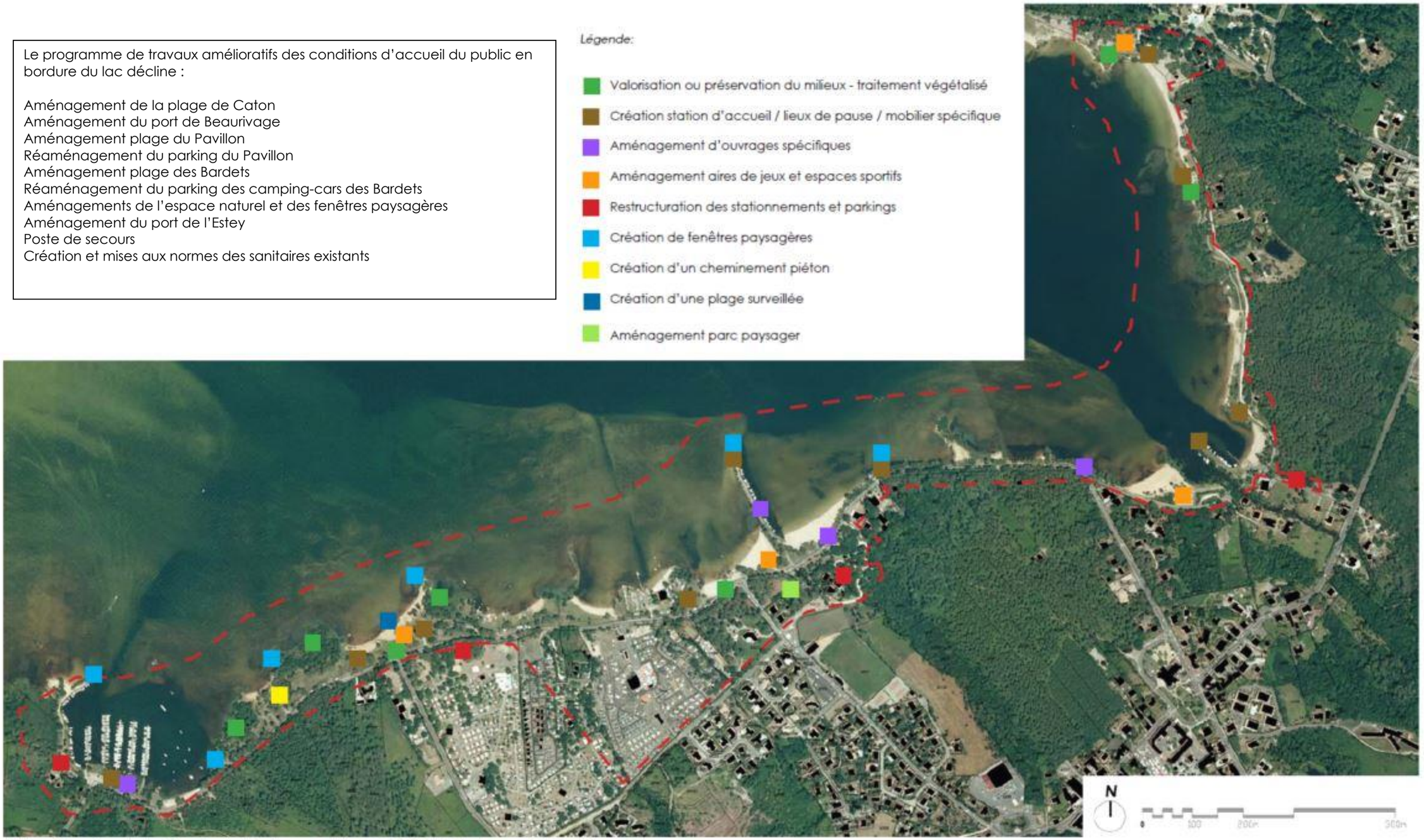


Photo aérienne + cadastre - Donnée d'entrée: Source pydio.landes.fr - 2009 / Cadastre source Mairie de Sanguinet

1.4.2.5 Les entreprises artisanales

Les activités industrielles et artisanales de la commune sont regroupées dans la ZA de l'Aiguille, en entrée de ville depuis Bordeaux et la Teste-de-Buch. Sur les 10 ha de zone, une quinzaine d'entreprises sont installées parmi lesquelles dominent des activités liées au nautisme (gardiennage de bateaux, entretien-réparations, vente d'équipements), ainsi que des entreprises de matériaux de construction.



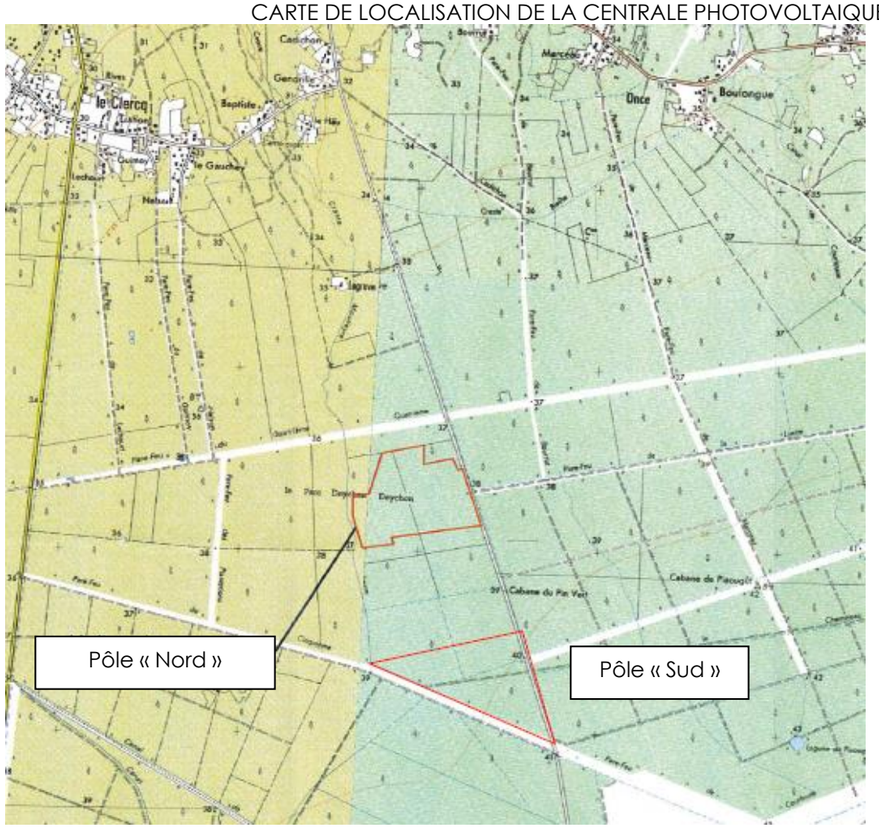


Cette zone artisanale est complétée par la ZA Alhena aménagée par la Communauté de Communes des Grands Lacs. Elle se compose de 28 lots dont 24 sont encore libres.

1.4.2.6 L'activité photovoltaïque

La commune de Sanguinet a engagé un projet d'aménagement d'une centrale photovoltaïque établie en deux pôles situés le long de la route de la Lucate, en direction d'Ychoux. Le pôle "Nord" d'une emprise totale de plus de 30 hectares dont 24 hectares occupent d'anciennes parcelles forestières communales fortement endommagées par les tempêtes successives et les attaques de scolytes.

CARTE DE LOCALISATION DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE



1.4.3 DIAGNOSTIC AGRICOLE

1.4.3.1 Eléments de cadrage

D'après le Registre Parcellaire Graphique de 2012 (*RPG 2012*), on observe que la commune de Sanguinet dispose de peu de parcelles agricoles exploitées. Afin d'établir un diagnostic agricole, une enquête a été réalisée.

1.4.3.2 Résultats de l'enquête agricole

Les données ci-après émanent de l'enquête agricole menée en Mars 2016 auprès de 3 entreprises implantées et/ou exploitant des terres sur la commune de Sanguinet.

A été pris le parti de ne pas exploiter les données issues du Recensement Agricole de 2010 (*RGA 2010*) pour plusieurs raisons. Tout d'abord, beaucoup de données concernant les exploitations étaient manquantes, d'autres étaient indiquées comme soumises au secret statistique. De plus, certaines données (comme la Surface Agricole Utilisée ou encore l'orientation technico-économique des exploitations) étaient en discordance avec les valeurs réelles recueillies lors des enquêtes. Ainsi, ce diagnostic agricole ne s'appuie que sur les informations transmises par les exploitants.

Parallèlement à cette enquête agricole, un complément d'informations a été obtenu par l'intermédiaire de la commune sur 3 autres exploitations n'ayant pas répondu, à savoir :

- l'exploitation de Mr Velly (élevage de poulettes, de la SCEA/GAEC de Sillac (maraichage),
- la SCEA La Lucate
- le GFA des Cercles (maraichage).

- **LES EXPLOITATIONS**

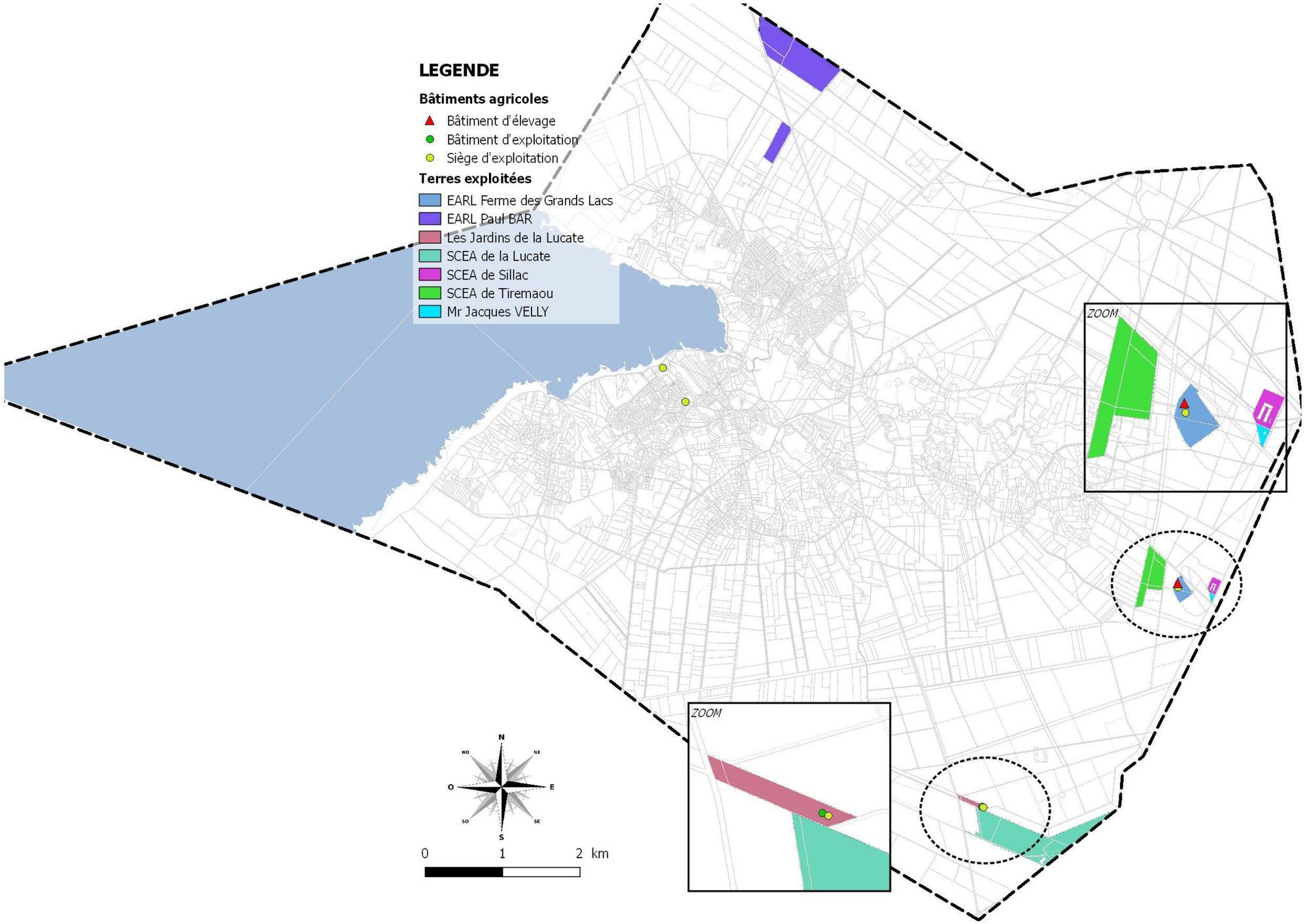
Exploitants	*Nom de la société*	*Superficie exploitée sur Sanguinet*	*Superficie exploitée totale*	*Siège d'exploitation*
Mr BIRBIS Pierre et Mme GARCIA Manon	Les Jardins de la Lucate	1,9 ha	1,9 ha	Sanguinet
Mr RICHARD Thomas	EARL Ferme des Grands Lacs	5,13 ha	5,13 ha	Sanguinet
Mr BAR Paul	EARL BAR Paul SCEA Landes Darmuzey (Le Teich)	51 ha	331 (dont terres sur Le Teich)	Sanguinet
Données collectées en dehors de l'enquête				
M.Velly	SCEA-GAEC de Sillac	2,5 ha	NR	Perquie
	SCEA la Lucate / GFA des Cercles	50,6 ha	NR	Lugos
	SCEA-GAEC de Tiremaou	15,5 ha	NR	Sanguinet

Source : enquête agricole, 2016 et mairie de Sanguinet

Le nombre d'exploitations recensées sur la commune s'élève à 6 unités, dont 4 ont leur siège d'exploitation sur la commune.
On recense des profils d'exploitations allant de petites unités (entre 2ha et 6ha) à des exploitations de grande envergure (50 ha à plusieurs centaines d'ha comme la EARL Paul Bar / SCEA darmuzey dont la majorité des terres se situent sur la commune voisine du Teich).

L'activité agricole est exercée à titre principal, la majorité des exploitants n'exerce pas d'autre activité professionnelle en parallèle.
Enfin, les exploitations exercent principalement sous le statut juridique entreprenarial EARL (*Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée*) ou SCEA.

CARTE DE LOCALISATION DES TERRES EXPLOITEES PAR EXPLOITATION



Source : enquête agricole, 2016 et mairie de Sanguinet

- **L'AGE DES EXPLOITANTS**

Les 3 exploitants implantés sur la commune ayant répondu à l'enquête ont moins de 30 ans. Cela constitue un enjeu fort quant à la pérennisation et au dynamisme des exploitations.
Le porteur du projet d'élevage (cailles et poulettes)

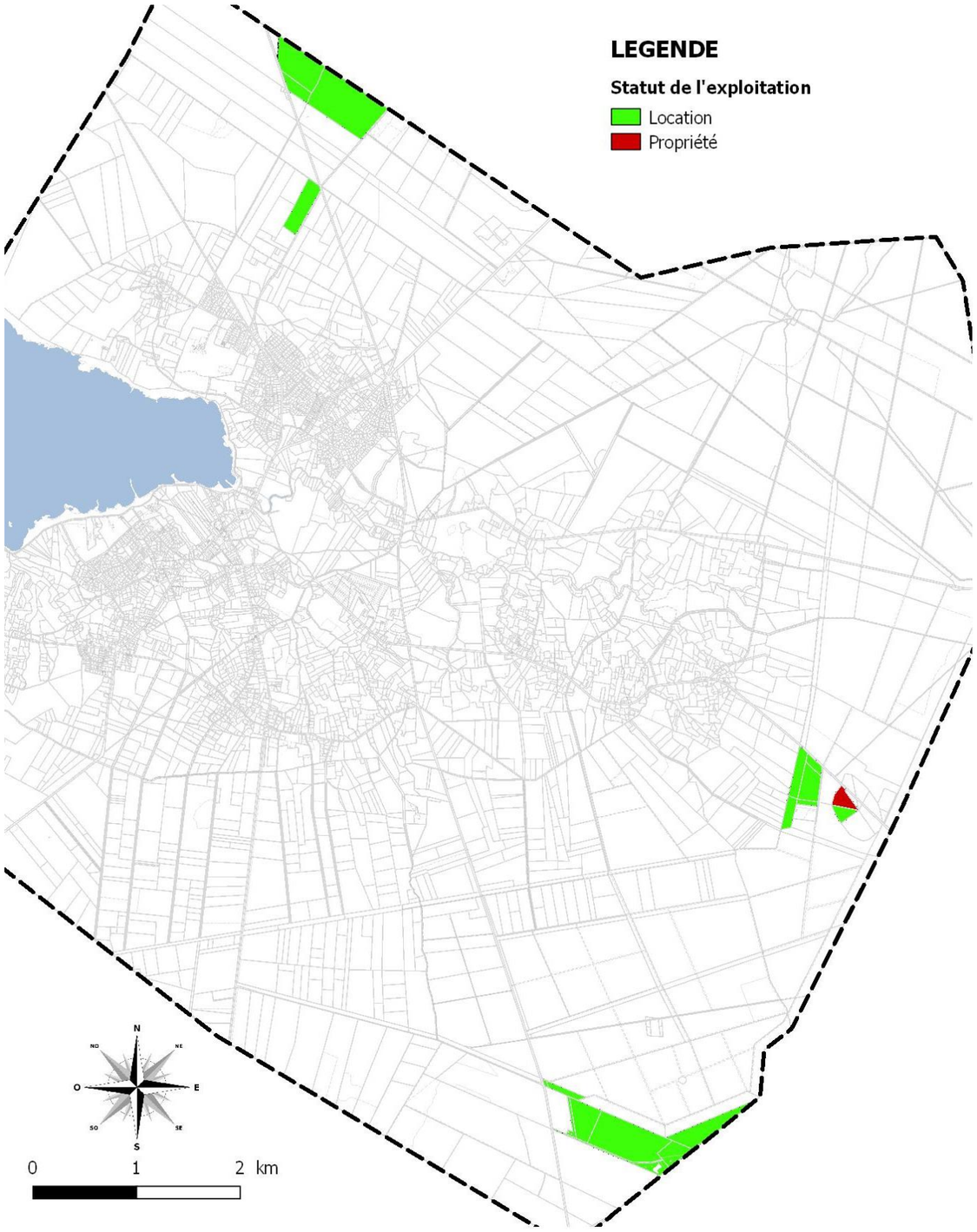
- **LE FAIBLE POIDS DU SECTEUR AGRICOLE DANS L'EMPLOI LOCAL**

Ces 3 entreprises établies représentent un poids économique peu significatif car ce sont principalement des entreprises individuelles. L'exploitant est, en effet, le seul salarié, exceptées La Ferme des Grands lacs qui compte deux associés, et la SCEA Lande Darmuzey dont les 3 salariés travaillent aussi pour l'EARL Paul BAR. De plus, elles n'ont pas de poids dans l'emploi saisonnier car elles n'emploient pas en période estivale.

- **LE MODE DE FAIRE VALOIR**

La répartition des modes de faire valoir (direct à savoir en pleine propriété et indirect à savoir en location/fermage) s'établit au bénéfice du statut de location du foncier (3 exploitations sur 4). Ce statut a une durée de 9 ans, reconductible tacitement pour une même période. Mais, cela ne présente pas de forts enjeux en terme de pression foncière du fait de leur localisation excentrée de la zone urbaine et des zones à urbaniser. Un des exploitants exerce notamment son activité sur un pare-feu communal.

SURFACES EXPLOITEES PAR MODE DE FAIRE VALOIR



Source : enquête agricole, 2016 et mairie de Sanguinet

- **LES SURFACES EXPLOITEES PAR TYPES DE CULTURE**

Les surfaces déclarées dans les fiches d'enquête comme exploitées sur la commune de Sanguinet s'élèvent à 58ha. Il s'agit principalement de cultures légumière et maraichère ainsi que d'élevage de volailles. L'exploitant dont la société est en cours de constitution souhaite acquérir des terrains pour y faire de l'élevage de volailles, à savoir des cailles et des poules. Il est également à noter qu'un des exploitants exerçant sur une superficie de terres la plus importante (Mr Paul BAR) pratique de l'agriculture biologique et raisonnée. Il appartient à un groupe d'agriculteurs de Haute lande ayant déposé le Label *CriTerre*.

CriTERREs est une qualification des exploitations agricoles de la haute lande s'appuyant sur un cahier des charges établi par le GRCETA (Groupement de Recherche sur les Cultures et Techniques Agricoles) de manière à répondre aux spécificités pédoclimatiques de cette zone et aux attentes du grand public vis à vis d'une agriculture de qualité, travaillant dans la transparence et le respect du terroir (source : http://www.grceta-sfa.fr//index.php?page=services-cri)

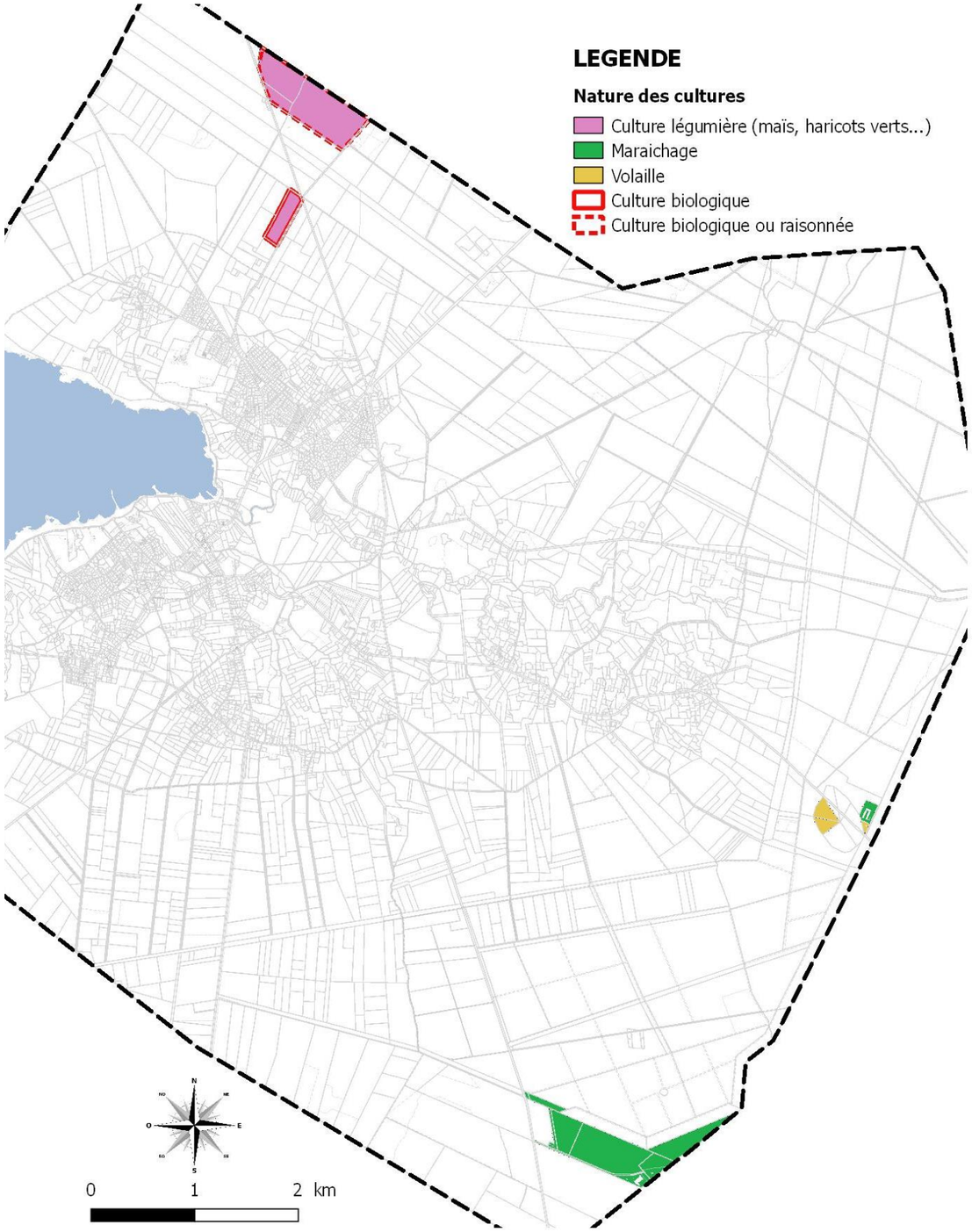
- **LES PROJETS**

Les projets qui se sont exprimés dans le cadre de cette enquête relèvent :

- D'extension avec défrichement de parcelle ;
- D'un développement de l'activité d'élevage (cailles, poules, chèvres) au lieu-dit Pellegrin sur une surface de 4 ha en zone Natura 2000.

EN SYNTHESE SUR LE DIAGNOSTIC AGRICOLE
Une activité agricole tournée vers l'exploitation légumière et de volailles, pesant très peu dans l'économie locale.

CARTE DES TERRES EXPLOITEES PAR TYPE DE CULTURE



Source : enquête agricole, 2016 et mairie de Sanguinet

1.4.4 DIAGNOSTIC FORESTIER

La commune de Sanguinet fait partie de la plus grande forêt d'Europe, à savoir la forêt des Landes. Le faible relief caractéristique du territoire ne présente pas d'obstacle à l'exploitation du bois. Les éléments fournis par le Centre Régional de la Propriété Forestière (*CRPF*) permettent de caractériser le massif forestier de la commune.

- **Une forêt publique de 1 708ha, soit 21% du territoire communal, 19% du massif forestier**

La forêt communale a une superficie de 989ha, soit 12% de la surface totale de la commune. A cela, s'ajoute la forêt domaniale de Lagnereau dont la superficie est de 719ha, soit 9% de la surface totale de la commune. Elle se concentre surtout à l'Est de la commune (*Cf. carte ci-dessous*). Elle est principalement composée de futaies régulières de pins maritimes et de feuillus implantés en limite de parcelles ainsi que sur les boisements.

	Superficie	***Part du territoire communal***
Forêt communale	989 ha	12%
Forêt domaniale de Lagnereau	719 ha	9%
Commune de Sanguinet	8143 ha	

Source : CRPF Aquitaine

La forêt publique se compose ainsi de la forêt communale et de la forêt domaniale de Lagnereau. Elle représente 19% de l'ensemble du massif forestier présent sur la commune, les 81% restant étant répartis entre plusieurs propriétaires.

	Superficie	***Part du massif forestier***
Forêt publique	1708 ha	19%
Forêt privée	7235 ha	81%
Massif forestier	8943 ha	

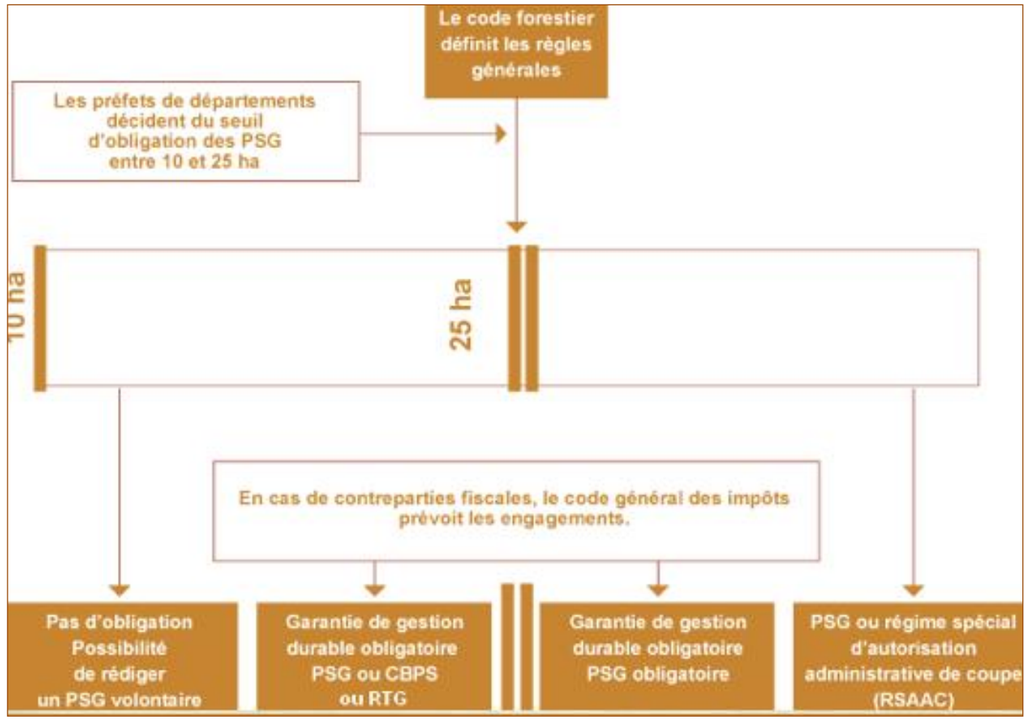
- **Une forêt morcelée, composée de petites propriétés**

La répartition des propriétaires par classe indiquée dans le tableau ci-contre révèle un massif forestier principalement privé (à 81%).
Un nombre important de propriétaires détient 28% de la forêt privée composée essentiellement d'unités de propriété de moins de 25ha. A l'inverse, deux propriétaires détiennent un quart de la forêt privée dont les unités de propriété sont de plus de 500ha.

Taille des unités de propriété	***Surface***	***Nombre de propriétaires***	***Part dans la forêt privée***
Moins de 25 ha	2025 ha	649	28%
De 25 à 100 ha	2323 ha	49	32%
De 100 à 500 ha	1097 ha	6	15%
Plus de 500 ha	1790 ha	2	25%
TOTAL	7235 ha	706	

- **Une forêt sous bonne gestion**

Le code forestier définit les règles de gestion durable des forêts selon les modalités suivantes :



1. Tout propriétaire de plus de 25 ha doit établir un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé par le CRPF, qui peut toutefois être établi de façon volontaire pour les propriétés de moins de 10 ha. Un PSG dit « collectif » peut également être établi pour un regroupement de propriétés représentant au moins 10 ha.
2. Pour les propriétés de moins de 25 ha non soumises à un PSG, il est possible :
    - de rédiger un Règlement Type de Gestion (RTG), sous l'égide d'un expert agréé ou d'une coopérative forestière, qui bien que moins opérationnel que le PSG est plus étoffé que le CBPS, à l'appui d'un descriptif des peuplements et un programme de coupes et de travaux simplifiés.
    - d'adhérer librement au Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) ;

D'après le plan de gestion établi par la mairie de Sanguinet, l'accès aux parcelles se fait par des routes, des pistes gravées ou des chemins en terre. L'ensemble est desservi et accessible en toute saison. Les pistes forestières sont gérées par la DFCI.
En termes de risque incendie, la propriété n'est pas clôturée, ce qui permet l'accès permanent aux engins DFCI. Mais le risque étant présent, le sous-bois débroussaillé est à maintenir.

D'un point de vue sanitaire, suite à la tempête Klaus, le massif a subi de nombreux dégâts. A cela, se sont ajoutées d'importantes attaques de scolytes pour lesquelles aucun traitement particulier n'est possible, seule l'exploitation des bois permet de contrôler et limiter la propagation.

Enfin, la gestion est principalement assurée par les services municipaux pour les petits travaux sylvicoles. Les travaux plus importants sont délégués à des entreprises locales.

CARTE DES ESPACES FORESTIERS ET DE LA FORÊT COMMUNALE



Source : Conseil Départemental 40, Occupation du sol 2009

- **Une ressource territoriale qui présente de forts enjeux**

Ce massif forestier constitue un atout économique majeur pour le territoire au regard des nombreuses possibilités de valorisation qu'il offre :

- *Bois d'industrie* destinés aux papeteries et usines de panneaux de particules
- *Petits sciages* destinés à la fabrication de palettes et de caisses
- *Gros sciages* trouvant un débouché dans les scieries pour des bois de construction
- *Bois d'énergie* permettant d'écouler les bois morts issus des tempêtes
- *Feuillus* destinés au bois de chauffage

Il est à noter que la tempête Klaus du 24 Janvier 2009 a porté atteinte aux équilibres du marché et de nouveaux débouchés ont dû être identifiés auprès d'industries locales ou extérieures au massif.

D'un point de vue environnemental, la forêt communale est située dans le massif forestier des Landes de Gascogne. La gestion doit avoir pour objectif le développement et l'aménagement dans le respect de l'environnement dans un contexte de gestion durable.

Enfin, la saison estivale est synonyme d'affluence touristique dans la commune et la forêt accueille chaque année de nombreux promeneurs (pédestres, en VTT ou motorisés). Néanmoins, cette fréquentation est considérée comme raisonnable et n'ayant pas d'impacts néfastes. Sa localisation, excentrée du centre bourg, n'est pas influencée par l'afflux de touristes.

- **Les difficultés rencontrées par la filière sylvicole**

Comme évoqué précédemment, le massif a subi d'importants dégâts suite à la tempête Klaus de 2009 et à l'épidémie de scolytes. Comme pour l'ensemble des forêts de la façade atlantique, des aides publiques, dégagées dans le cadre du Plan Chablis Klaus initié en 2012, ont permis d'enclencher une dynamique de nettoyage/reconstitution du massif. Sont considérées comme éligibles aux aides, les parcelles de pins maritimes de plus de 1ha sinistrées à plus de 40% par la tempête. Ce plan prend fin en 2017.

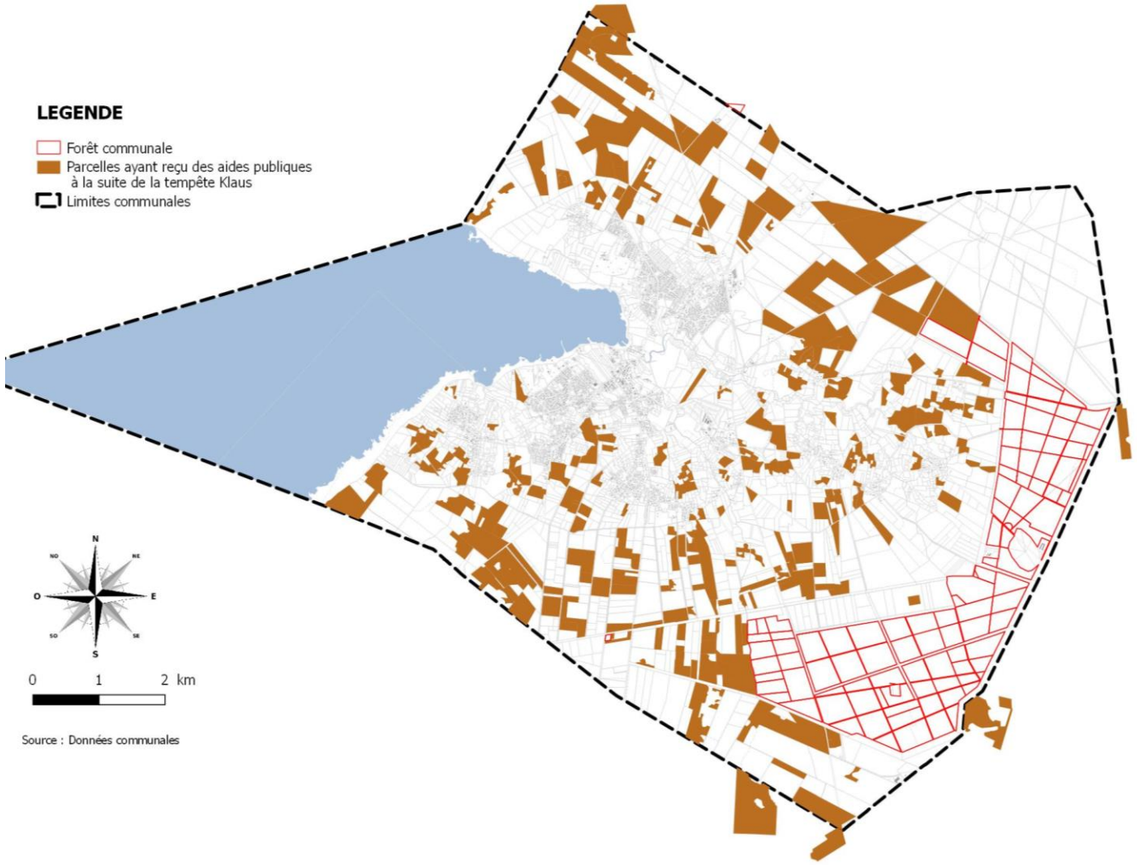
D'après la carte ci-dessous et les informations issues du Plan Simple de Gestion de la commune, on voit que seules les parcelles de la forêt communale n'ont pas bénéficié d'aides publiques.

De nombreuses parcelles forestières destinataires de ces aides sont localisées au contact des zones urbaines. *Il est à noter que, dans le projet de zonage, ces dernières ne feront pas l'objet d'un changement de classement de zone.*

- **Les projets**

Dans le cadre du plan de gestion, la mairie a exprimé un objectif en termes d'orientation sylvicole, à savoir la production de bois avec un projet de bois énergie qui consisterait à chauffer les locaux publics.

CARTE DES PARCELLES FORESTIERES AYANT REÇU UNE AIDE KLAUS



EN SYNTHÈSE SUR LE TISSU ECONOMIQUE

Le profil économique communal est à dominante touristique (capacité d'accueil touristique évaluée à 8 500 personnes), mais le tissu économique compte une part importante également à caractère artisanale et de services grâce à la zone d'activités d'Alhena et la zone plus modeste de Bouges. Le tissu des commerces et de services de proximité présente sur la commune un niveau relativement complet pour la satisfaction des besoins alimentaires quotidiens.

Le secteur primaire est dominé par la sylviculture développée sur 7 235 ha de surface forestière (source CRPF), soit 88 % de la surface communale terrestre, l'activité agricole tournée vers l'exploitation légumière et de volailles (6 exploitations 200 ha de zones A) pesant très peu dans l'économie locales.

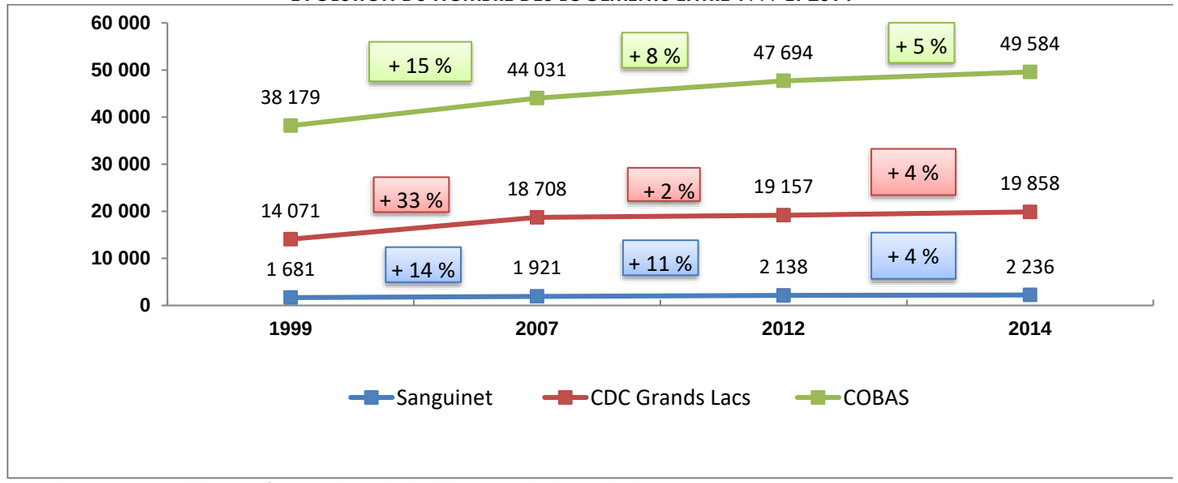
1.5 CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT

1.5.1 UN CONTEXTE DE CROISSANCE IMMOBILIÈRE SOUTENUE

Le territoire élargi dans lequel s'inscrit Sanguinet a enregistré depuis 1999 une croissance immobilière soutenue, soit presque + 10 000 logements sur la COBAS et + 5 000 logements sur la CDC des Grands Lacs.

Globalement, les évolutions suivies par le parc des logements de Sanguinet épousent de façon étroite le rythme de la COBAS (+ 14 à + 15 % entre 1999/2007, + 8 à + 11 % entre 2007 et 2012, + 4 % entre 2012 et 2014) ; les chiffres INSEE annoncés pour les évolutions suivies par le parc des logements sur la CDC des Grands Lacs, indiquent une croissance très soutenue entre 1999 et 2007 (+ 33 %), suivie d'un ralentissement depuis 2007 (+ 2 %), puis d'une stabilisation jusqu'en 2014. Toutefois, les valeurs données pour la période 2007/2012 ne révèlent pas la réalité de la dynamique immobilière de cette période au regard d'une méthodologie de calcul sur les résidences secondaires qui pour 3 communes (Biscarrosse, Gastes et Sainte-Eulalie-en-Born) amène à faire sortir 1 170 résidences secondaires du parc des logements.

EVOLUTION DU NOMBRE DES LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2014



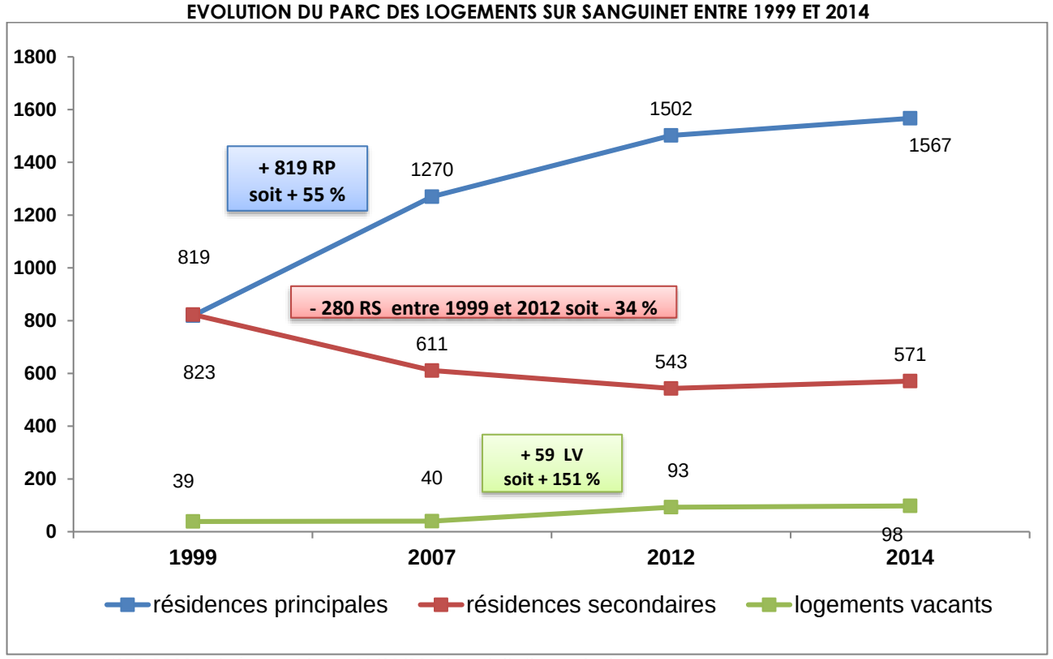
Source : Insee, RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

1.5.2 SANGUINET : UNE CROISSANCE IMMOBILIÈRE ALIMENTÉE PAR LA FONCTION RESIDENTIELLE

L'évolution du parc des logements entre 1999 (1681 logements) et 2014 (2 236 logements) sur Sanguinet (cf. graphe page suivante), qui s'élève à + 555 unités, recouvre un phénomène de glissement progressif d'une fonction partagée à part égale entre l'habitat à l'année (819 résidences principales en 1999) et l'hébergement touristique (823 résidences secondaires en 1999), vers une prédominance de la fonction résidentielle (1567 résidences principales contre 571 résidences secondaires en 2014).

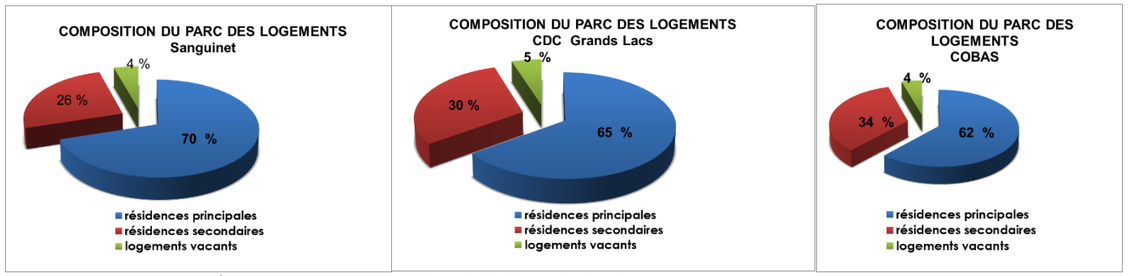
Ce phénomène s'est opéré à la faveur à la fois de construction neuves destinées à l'habitation mais également d'un basculement d'usage de certaines résidences secondaires vers une occupation à titre de résidence principale ; ce qui pourrait être le cas de près 280 logements recensés par l'INSEE en résidences secondaires en 1999 et qui "sortent "du champ de ce statut en 2012. On peut également faire l'hypothèse qu'une partie de ces 280 résidences secondaires ont également basculé vers le statut de logement vacant puisque cette catégorie a enregistré une augmentation de + 59 unités entre 1999 et 2014.

EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS SUR SANGUINET ENTRE 1999 ET 2014



Source : INSEE, RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Ces évolutions conduisent à une structure du parc des logements en 2014 caractérisée par un rapport Résidence Principale/Résidence Secondaire de 70 % / 25,5 %, soit un profil qui relativement proche des moyennes de la CDC des Grands Lacs (65 % / 30 %) et de la COBAS (62 % / 34 %).



Source : INSEE, RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

A noter l'évolution du parc des logements vacants qui, relativement stable entre 1999 et 2007 (une quarantaine de logements) a doublé depuis 2007 pour atteindre 93 logements puis 98 logements en 2014 ; si cette évolution peut paraitre significative en valeur absolue, elle reste dans une proportion mineure (4 %) et comparable à ce qui s'observe au niveau de la CDC des Grands Lacs et de la COBAS (4 et 5% respectivement). Cette proportion est habituellement indicatrice d'une certaine tension du parc sur lequel la pression de la demande qui s'opère conduit à une résorption spontanée de la vacance. Il ressort de cette situation une marge de manœuvre en terme de réponse aux besoins en logements à venir, très faible.

Une seconde source d'information permet de cerner l'état du parc des logements vacants, à savoir l'exploitation des fichiers MAJIC 3 de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) fournis par IGECOM 40, qui recense les logements déclarés par leurs propriétaires, inoccupés en 2014 ; cette source présente l'avantage de fournir des précisions qualitatives sur le parc des logements déclarés vacants (localisation, époque de construction, ...).

Il ressort de cette exploitation un nombre de logements déclarés inoccupés de 97 unités soit une valeur comparable à la donnée INSEE de l'enquête de recensement 2012 établie à 93 logements ; toutefois, un travail d'investigation sur ce fichier grâce à la localisation cadastrale, indique que :

- de nombreux logements déclarés inoccupés s'avèrent en fait être utilisés à titre de résidences secondaires,
- de nombreux logements ont été déclarés inoccupés au titre de leur état "en cours de construction" au moment de la déclaration fiscale,

Une analyse plus fine du recensement de 97 logements déclarés inoccupés dans le cadre du fichier MAJIC 3 de la DGFIP conduit à ramener le nombre de logements réellement vacants à 7 logements, soit une part peu significative en terme de marge de manœuvre en vue de répondre aux besoins en logements à venir.

1.5.3 UN PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES CARACTÉRISÉ PAR L'HABITAT INDIVIDUEL DE GRANDE TAILLE

Le territoire de la CDC des Grands Lacs est marqué par une part importante de l'habitat individuel qui à l'enquête de recensement 2014 représentait 77,7 % du total des logements contre 21,6 % pour l'habitat collectif, ce rapport étant plus équilibré au bénéfice de l'habitat collectif sur les communes de la COBAS (65 % / 35 %) au regard de leur profil urbain plus affirmé.

La commune de Sanguinet n'échappe pas à ce schéma du pavillonnaire dominant, on compte assez peu d'habitat regroupé (collectif et/ou individuel groupé), le rapport s'établissait à 90 % individuel contre 10 % collectif au recensement INSEE de 2014 ; on peut faire l'hypothèse que le développement d'opérations groupées postérieurement à 2012 et 2014 (15 logements collectifs « les Villas de Losa » avenue de la Côte d'Argent, 21 logements résidence des Pins, 6 maisons accolées rue du Maréchal Ferrand, 25 logements avenue des Grands Lacs, 45 logements « Résidence Azaïs », 9 logements « Résidence du Hameau de Coy ») a légèrement modéré ce ratio.

En ce qui concerne la taille des logements, le parc des résidences principales sur Sanguinet, se caractérise par une part importante de logements de grande taille. En effet, en 2014, on dénombrait 80 % de logements de
4 pièces et plus (soit 1 236 unités). En revanche, les logements de petites tailles (T1, T2) représentaient à peine 5 % du parc (soit 80 logements) ; Ce profil de parc est comparable avec le territoire de la CDC des Grands Lacs mais nettement plus contrasté avec la moyenne observée sur la COBAS, caractérisée par un parc urbain plus diversifié en types de logements.

REPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR TAILLE DES LOGEMENTS EN 2014

Résidences principales selon le nombre de pièces		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Commune de Sanguinet	1 567	22	58	250	505	731
		1,4%	*3,7%*	*16,0%*	*32,2%*	*46,7%*
CDC des Grands Lacs	12 899	*0,9%*	*6%*	*17,6%*	*33,3%*	*42,2%*
COBAS	30 633	*2,0%*	*12,1%*	*24%*	*30,9%*	*31%*

Source : INSEE, RP 2014

Cette faible diversité de l'offre en logements engendre des problèmes de parcours résidentiel, en termes de satisfaction des besoins pour toute une catégorie de populations qui souhaitent se maintenir sur la commune (primo-accédants, jeunes adultes en décohabitation du domicile parental, décohabitation liée aux ménages séparés, ou encore personnes âgées à la recherche d'un logement mieux adapté au grand âge).

1.5.4 UNE MAJORITÉ DE PROPRIETAIRES, PEU DE LOCATAIRES

Aussi bien à l'échelle de la CDC des Grands Lacs (63,5%) que de la commune de Sanguinet (69 %), on constate une part importante de résidences principales occupées par un propriétaire par rapport à celle des résidences occupées par un locataire (31,9 % et 28,8 % respectivement pour la CDC des Grands Lacs et la commune de Sanguinet) ; à noter que le rapport sur la COBAS n'est pas significativement contrasté (63,4%/ 34,3 %) nonobstant le caractère plus urbain de ce territoire.

REPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR STATUT D'OCCUPATION EN 2014

Résidences principales par statut d'occupation	Propriétaires		Locataires		Logés à titre gratuit		TOTAL
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
Commune de Sanguinet	1 079	68,8%	451	28,8%	38	2,4%	1 567
CDC des Grands Lacs	8 342	64,7%	4 116	31,9%	440	3,4%	12 899
COBAS	19 431	63,4%	10 501	34,3%	700	2,3%	30 633

Source : INSEE, RP 2014

A noter la part de logements occupés à titre gratuit (38 logements sur Sanguinet soit 2,4 %), phénomène lié au caractère encore rural, voire agricole du territoire où perdurent encore des contrats de travail comprenant le logement du salarié ; cette part se rapproche toutefois davantage de la moyenne plus urbaine de la COBAS (2,3 %) que de la moyenne de la CDC des Grands Lacs (3,4%) caractérisée par un tissu encore rural et forestier.

Même si le nombre de logements locatifs représente une résidence principale sur 3 (28,8 %), la forte proportion de propriétaires induit un faible taux de rotation des logements (ancienneté moyenne d'emménagement pour les logements occupés par un propriétaire en 2011 : 10 ans), qui ne favorise pas les parcours résidentiels intra-communaux ou intra-communautaires.

Concernant l'offre en logements locatifs privés à l'année sur Sanguinet, elle s'élevait à 451 logements en 2014 et se composait de produits très variés ; on trouve des opérations récentes (.....) et des logements relativement anciens pouvant soulever des questions de confort notamment énergétique.

1.5.5 UN PARC DES LOGEMENTS SOCIAUX INSUFFISANT

La part occupée par les logements sociaux dans le parc des résidences principales, recensée par l'INSEE en 2012 sur le territoire élargi indique une valeur beaucoup plus faible sur le territoire de la CDC des Grands Lacs (5 %) que sur le territoire de la COBAS (8,9 %) ; ce décalage reflétant un relatif retard en matière de politique de l'habitat sur la CDC des Grands Lacs.

REPARTITION DU PARC DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE ELARGI EN 2014

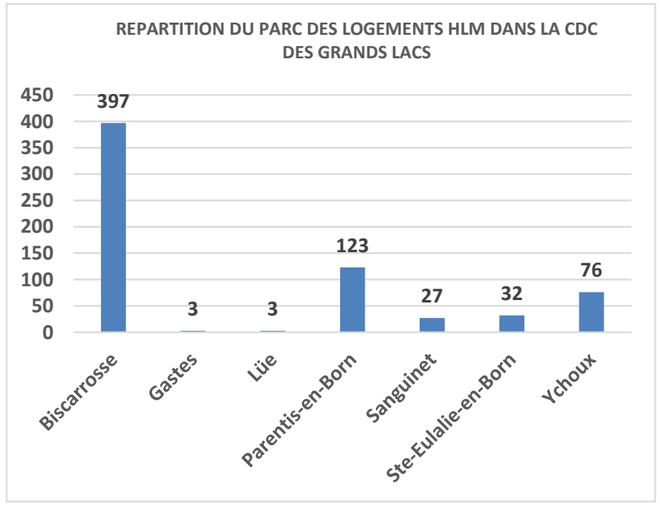
	Nombre de logt HLM dans chaque commune	Part des logt HLM dans le parc des RP dans chaque commune ou EPCI	Part communale des logt HLM dans chaque EPCI
Biscarrosse	397	5,9%	60,0%
Gastes	3	1,2%	1,0%
Lüe	3	1,2%	1,0%
Parentis-en-Born	123	4,8%	18,0%
Sanguinet	27	1,7%	4,0%
Ste-Eulalie-en-Born	32	5,4%	5,0%
Ychoux	76	8,3%	11,0%
CDC des Grands Lacs	**661**	**5,1%**	100%
Arcachon	452	7,7%	16%
La Teste	1 517	12,4%	55%
Gujan-Mestras	428	4,6%	15%
Le Teich	350	11,2%	13%
COBAS	**2 748**	**9,0%**	**100%**

Source : INSEE, RGP 2014

Le nombre de logements HLM recensés par l'INSEE en 2014 sur la CDC des Grands Lacs s'élevait à 594 logements ;

Outre sa relative modestie, la répartition géographique du parc social communautaire est inégale, elle se concentre à 60 % sur la commune de Biscarrosse 397 logts), puis à 18 % à Parentis-en-Born (123 logts) contre 22 % sur le reste du territoire ;

A noter que si les communes de petite taille démographique prennent une part mineure dans l'armature de ce parc (3 logts sur Gastes,et Lüe, 32 logts sur Ste-Eulalie-en-Born, ...), la commune d'Ychoux a constitué un parc significatif (76 logements) proportionnellement à son parc des résidences principales (soit 8,3 % contre une moyenne communautaire de 5,1 %).



La part moyenne des logements HLM dans le parc total des résidences principales de la CDC, en s'établissant à 5,1 % présentent un taux d'équipement insuffisant pour prendre part à l'effort de mixité sociale à l'échelle du territoire communautaire.

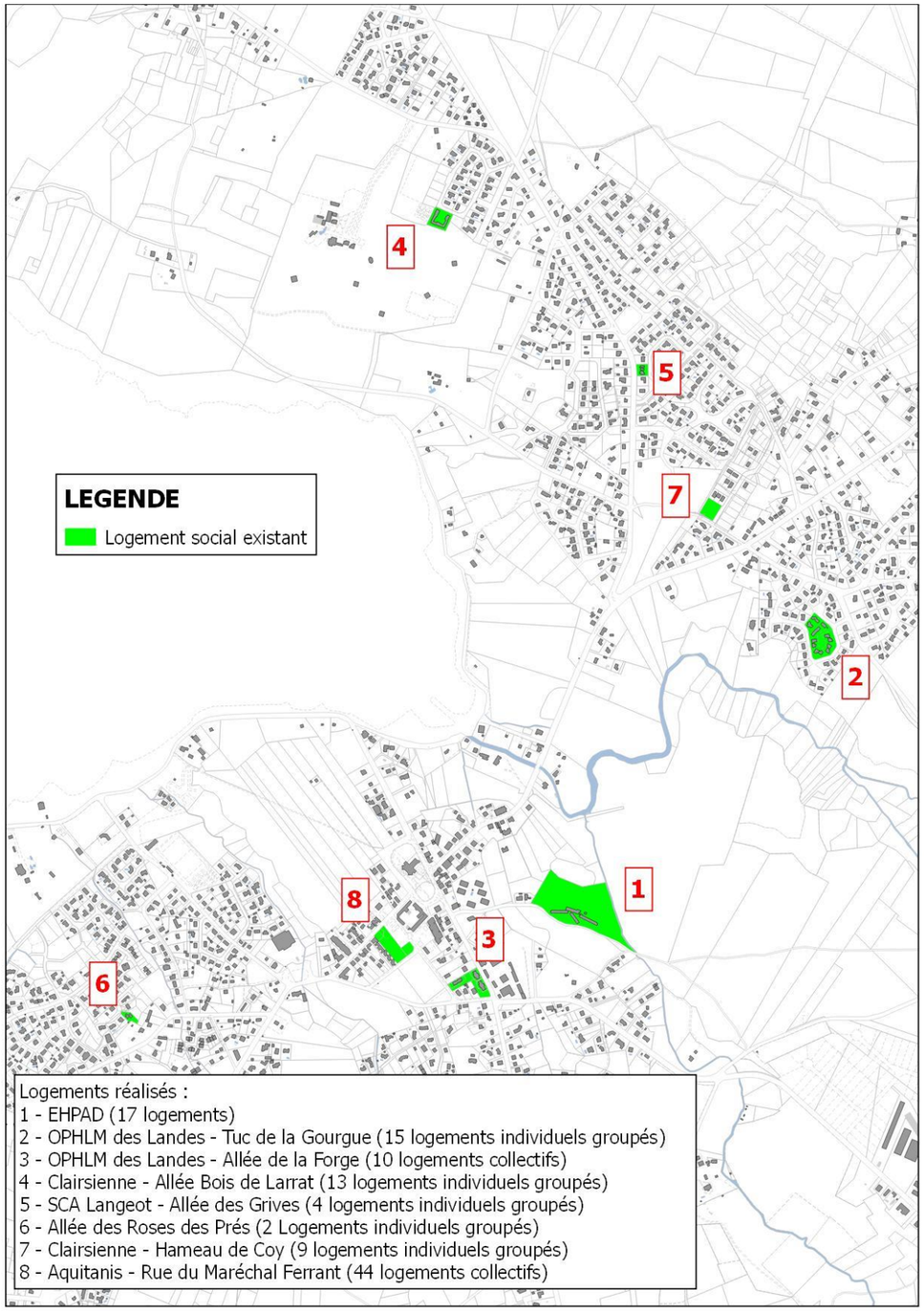
La donnée INSEE 2014 pour la commune de Sanguinet ne prend pas en compte les derniers programmes qui se sont réalisés au cours des 3 dernières années ; en effet, l'analyse du parc des logement sociaux tel qu'il se présentait sur Sanguinet au mois de mars 2016, indique 61 logements, nombre qui, avec les deux projets réalisés en 2015 et 2016 (Clairsienne et Aquitanis), a quasiment doublé pour atteindre 114 logements, et porté à 6,8 % le parc des logements sociaux au sein du parc des résidences principales[4]:

REPARTITION DU PARC DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA COMMUNE DE SANGUINET

Opérateur	Localisation	Année de création	Nbre	Type d'habitat	Taille des logements
CCAS (EHPAD)	Chemin de Lillot		17	Foyer logement	T1/T2
OPHLM des landes	Tuc de la Gourgue	1982	15	Individuel groupé	
SCA Langeot	Allée des grives	2011	4	Individuel groupé	4 T3
Clairsienne	Allée du Bois de Larrat	2012	13	Individuel groupé	9 T3 / 4 T2
Belliard Bruno	Allée des roses des prés	2013	2	Individuel groupé	2 T3
OPHLM des Landes	Allée de la Forge	2005	10	Logement collectif	4T3 / 5T4/ 1T5
Clairsienne		2016	9	Individuel groupé	2 T2/ 6 T3 / 1 T4
Aquitanis	Rue du Maréchal Ferrant	2015	44	Logement collectif	17 T2 / 19 T3 / 6 T4 / 2 T5
Nombre total de logements sociaux réalisés			**114**		

Source : Mairie de Sanguinet, service urbanisme, mars 2016

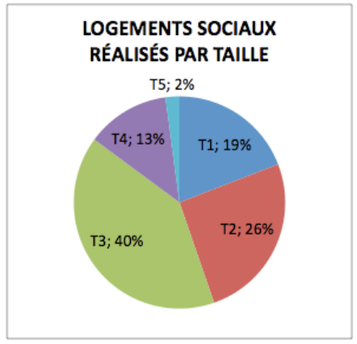
CARTE DE LOCALISATION DU PARC DES LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS

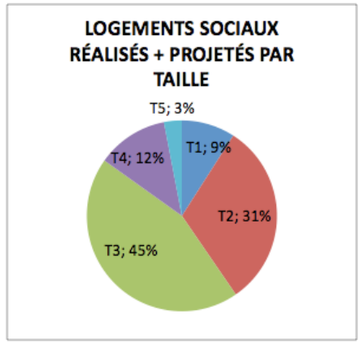


Source : Mairie de Sanguinet, service urbanisme, mars 2016

[4] *Calcul sur la base du parc des résidences principales réactualisé à l'appui du nombre de 1502 RP INSEE 2012 + 166 RP réalisées entre 2012 et 2015, soit 1668 RP au total.*

Il s'agit d'un parc majoritairement en habitat individuel groupé, composé de logements de grande taille (55 % de T3 à T5) ; la programmation projetée conduira à amplifier ce profil en passant de 55 % à 60 %.





L'offre en matière de logements sociaux, qu'elle recouvre un statut locatif ou en accession aidée, constitue un enjeu fort en matière de politique de l'habitat, en permettant la réalisation localement (à savoir sur le territoire communautaire) du parcours résidentiel de certaines catégories de populations (jeunes en décohabitation du domicile familial, jeunes ménages, voire personnes âgées valides, ...).

1.5.6 L'OFFRE EN LOGEMENTS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

- **Le logement des personnes âgées**

L'offre en logement destiné aux personnes âgées en structure collective publique est répartie sur le territoire communautaire de la façon suivante :
- Biscarrosse : 87 lits dont 22 Alzheimer
- Parentis-en-Born : 70 lits
- Sanguinet : foyer logements de 17 unités (EHPAD)
- Mimizan : 124 lits

- **Le logement des gens du voyage**

On compte sur le territoire communautaire plusieurs aires d'accueil des gens du voyage, réparties de la façon suivante :
- 1 aire d'accueil de 20 emplacements à Parentis en Born,
- 1 aire d'accueil de 16 emplacements à Aureilhan,
- 3 aires de grand passage à Biscarrosse, Sanguinet et Mimizan.

- **Le logement des saisonniers**

Le territoire communautaire est concerné par l'habitat de travailleurs saisonniers à double titre, celui lié à l'activité agricole et celui lié à l'activité touristique.

Si la commune de Sanguinet s'avère peu concernée par l'activité agricole qui suscite près de 1 000 travailleurs saisonniers dans les 4 sociétés agroalimentaires d'Ychoux et Parentis-en-Born, elle a à faire face aux besoins émanant de l'activité touristique qui suscite près de 4000 emplois à l'échelle du Pays Landes Nature Côte d'Argent, avec 80 % des contrats sur les 2 mois de juillet/août. Plusieurs dispositions d'initiative publique sont mobilisées afin de répondre à ces besoins, comme :

- la mise à disposition de l'internat du lycée de Parentis-en-Born,

- un contingent de places réservées sur les aires de camping-car de Biscarrosse,

- un prix réduit des emplacements au camping municipal de Mimizan.

1.5.7 LES OUTILS DE PROGRAMMATION EN MATIÈRE D'HABITAT

- **Programme Local de l'habitat (PLH)**

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) constituent des document cadre qui visent à définir les choix stratégiques et les outils à mettre en œuvre en matière de politique du logement ; les PLU doivent dans leur mise en œuvre être en compatibilité avec leurs dispositions.

Ces documents ne sont obligatoires que pour les grandes agglomérations ; aucun PLH n'a été élaboré à l'échelle de la CDC des Grands Lacs.

- **Plan Départemental d'Actions Pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)**

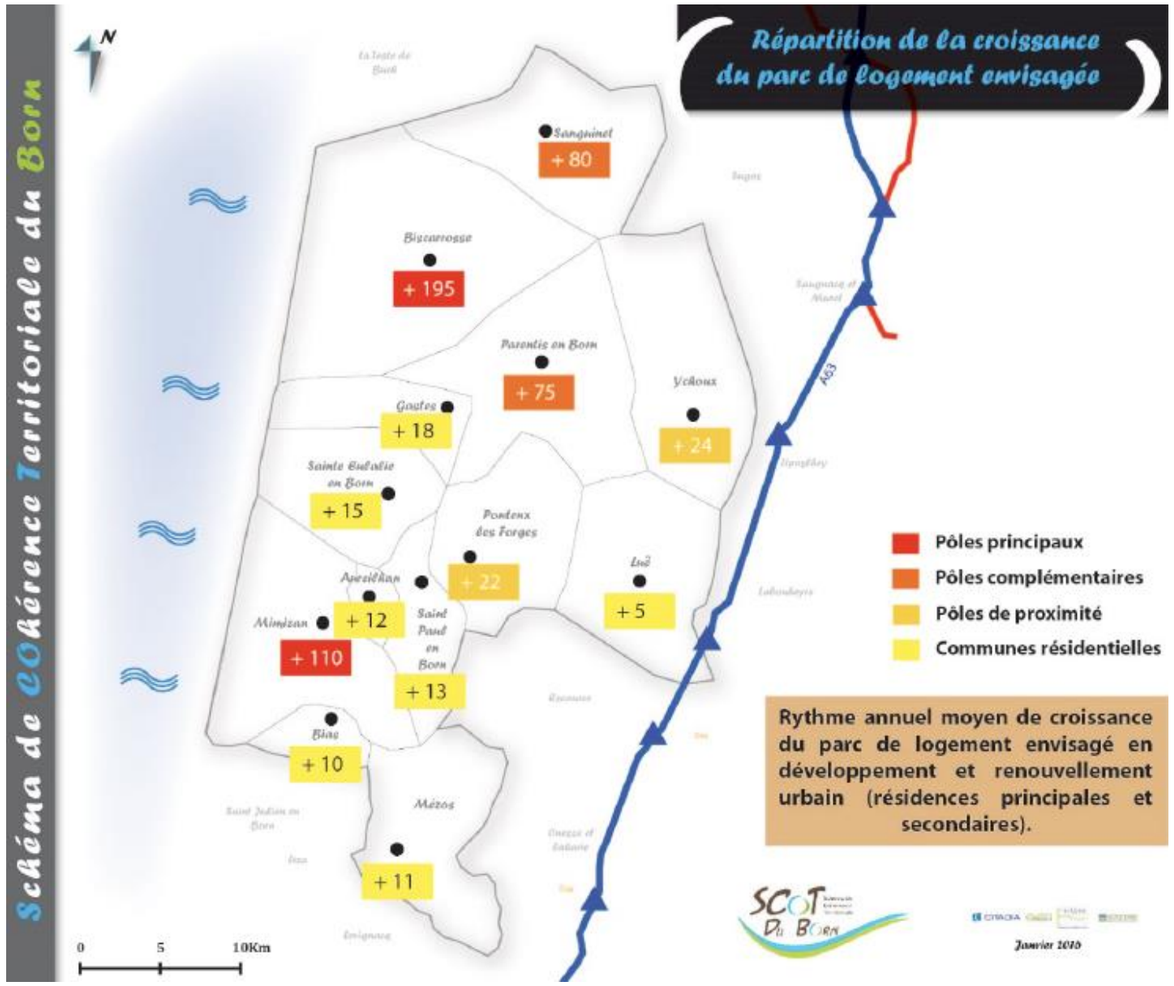
Le PDALPD est un document de coordination des actions menées en faveur du logement des personnes défavorisées. Son objectif principal est de garantir le droit au logement décent et de promouvoir l'insertion sociale par le logement. Ce plan est mis en œuvre conjointement par l'Etat et le Département, en collaboration avec : les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les organismes payeurs de prestations sociales, les associations d'insertion et de logement.

C'est un document pluriannuel, déterminé pour une période de 6 ans. Le PDALPD du département des Landes a été établi pour la période 2012-2017.

1.5.8 ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DU BORN

Le SCOT du Born est en cours d'élaboration, le PADD a été débattu en Janvier 2016 ; en matière de politique de l'habitat, de besoins en logements et de répartition spatiale, le scénario proposé décline les principes suivants :

1. Produire 7000 résidences principales (RP) supplémentaires entre 2017 et 2035 à l'échelle du territoire du SCOT, (10 500 à 11 000 logements en intégrant les résidences secondaires) :
   - en veillant à équilibrer la répartition entre les différentes communes du territoire ; dans cet objectif la répartition cartographiée ci-contre, attribue à la commune de Sanguinet un rythme annuel moyen de croissance de 80 logements ;
   - en intégrant dans le calcul de la production de logements un rapport équilibré entre les résidences principales et les résidences secondaires ; la part de production des résidences secondaires étant envisagée à hauteur de 37 % maximum afin de donner la priorité à l'accueil d'une population permanente et active ;
   - en répondant à ces besoins en logements en recourant à la fois au développement et au renouvellement urbains.



2. Diversifier la production de logements pour répondre aux besoins des populations, en ayant notamment l'objectif d'accueillir une population jeune et active, en orientant la programmation des résidences principales vers :
   - la programmation de T2/T3 et de logements locatifs sociaux sur les polarités équipées (Mimizan, Biscarrosse, Parentis- en- Born, Ychoux et Sanguinet),
   - une offre en locatif à l'année sur les communes périurbaines (Gastes, Sainte- Eulalie- en- Born, Pontenx- les- Forges et Aureilhan).

EN SYNTHÈSE SUR L'HABITAT

Sanguinet s'inscrit dans un contexte immobilier élargi de dynamique soutenue : depuis 1999, + 11 405 logements sur la COBAS et + 5 787 logements sur la CDC des Grands Lacs. Sanguinet a bénéficié et participé à cette dynamique avec la production de + 555 logements entre 1999 et 2014, (soit + 33 % d'accroissement en 15 ans), période au cours de laquelle on observe un « glissement » progressif vers une vocation majoritairement d'habitat résidentiel à l'année (70%) contre une vocation à titre de résidence secondaire (25,5 %), contrairement à un rapport de 50 %/50 % comme cela était le cas en 1999.

Le phénomène de la vacance, estimé par l'INSEE à 98 logements en 2014 (soit 4% du parc total), semble devoir être ré-évalué à moins de 10 logements sur la base du fichier MAJIC 3 de la DGFIP ; soit une part non significative en termes d'enjeu habitat et/ou renouvellement urbain.

Le parc des résidences principales sur Sanguinet se révèle monofonctionnel, dominé par l'habitat individuel, de grande de taille, en accession à la propriété ; le parc des logements locatifs reste mineur (28,8% des résidences principales).

Le parc des logements sociaux sur la CDC des Grands Lacs ne s'élève qu'à 5,1% du parc des résidences principales ; sur Sanguinet il a significativement progressé depuis 2012, s'élève en 2016 à 61 unités, et sera prochainement complété par 53 logements portant le parc à 114 logements soit 6,8 % du parc des résidences principales réactualisé.

De forts enjeux de diversification du parc des logements notamment en termes de parc social pèsent sur le territoire, mais aucun PLH n'a été établi à l'échelle de la CDC des Grands Lacs.

Le PADD du SCOT du Born débattu le 21/01/16 préfigure les dispositions suivantes :

- une répartition équilibrée de la croissance immobilière entre les communes qui attribue à Sanguinet un potentiel de 80 logements /an, résidences principales + résidences secondaires ;
- un rééquilibrage de la production immobilière au bénéfice des résidences principales en maintenant la part des résidences secondaires à 37 % maximum,
- la programmation de T2/T3 sur les communes identifiées comme polarités équipées, dont Sanguinet,
- la prise en compte dans la réponse aux besoins en logements, du parc vacant à reconquérir et des espaces de densification parallèlement au développement urbain.

1.6 BILAN DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN HABITAT

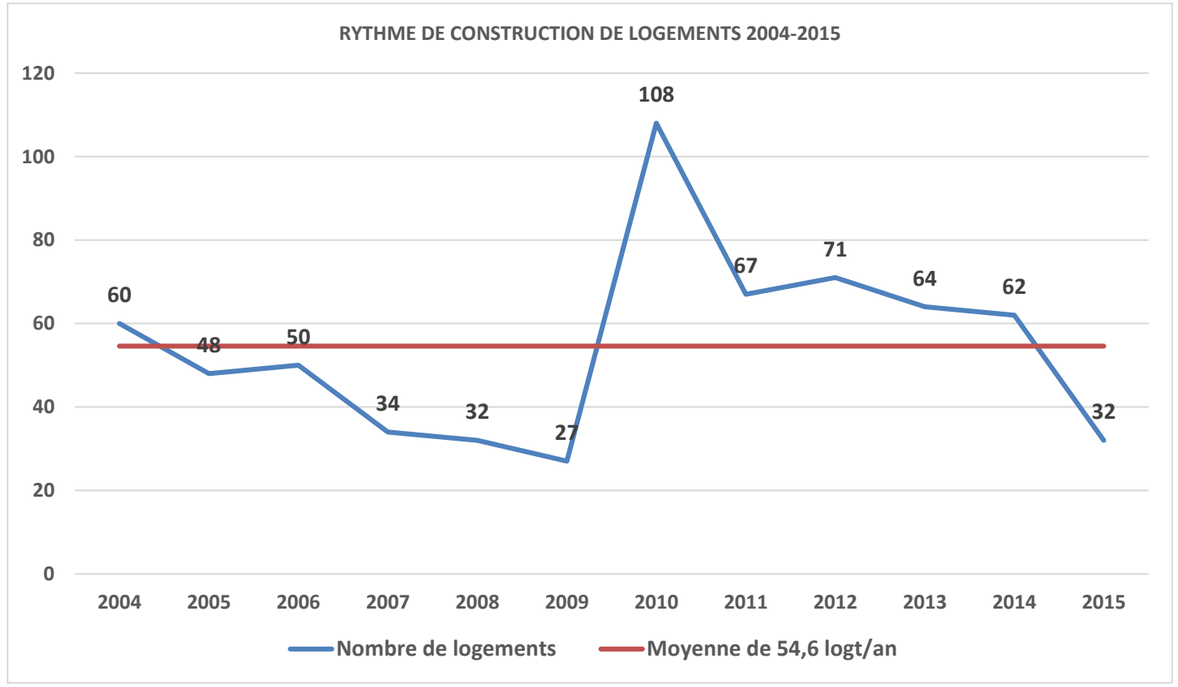
1.6.1 UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU

✓ Exploitation du fichier Sit@tel2

Sur la base des logements commencés sur les 12 années connues du fichier Sit@tel2, on peut constater les tendances suivantes :

- Une baisse du rythme de construction de 2004 à 2009 correspondant vraisemblablement aux conséquences de la crise financière,
- Un pic à plus de 100 logements en 2010,
- Une stabilisation à 67 logements sur la période 2011 à 2014
- Une baisse importante en 2015 avec un palier à 32 logements

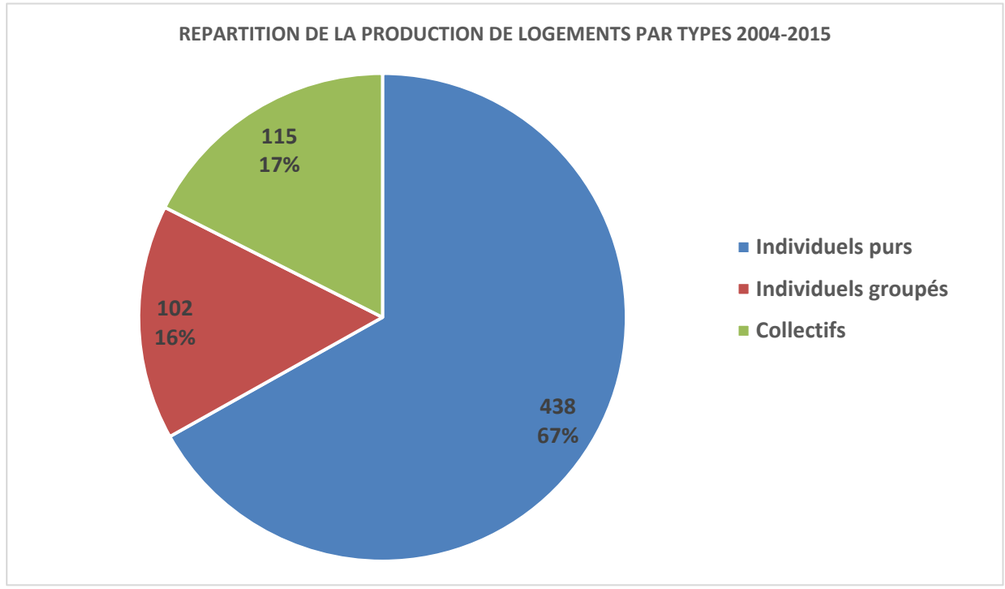
Sur la période 2004 à 2015, le nombre total de logements commencés s'élève à 655, soit un rythme de construction annuel moyen de 54,6 logements.



Source : Sit@del2 - Logements commencés (2004-2015) - données arrêtées à fin septembre 2017

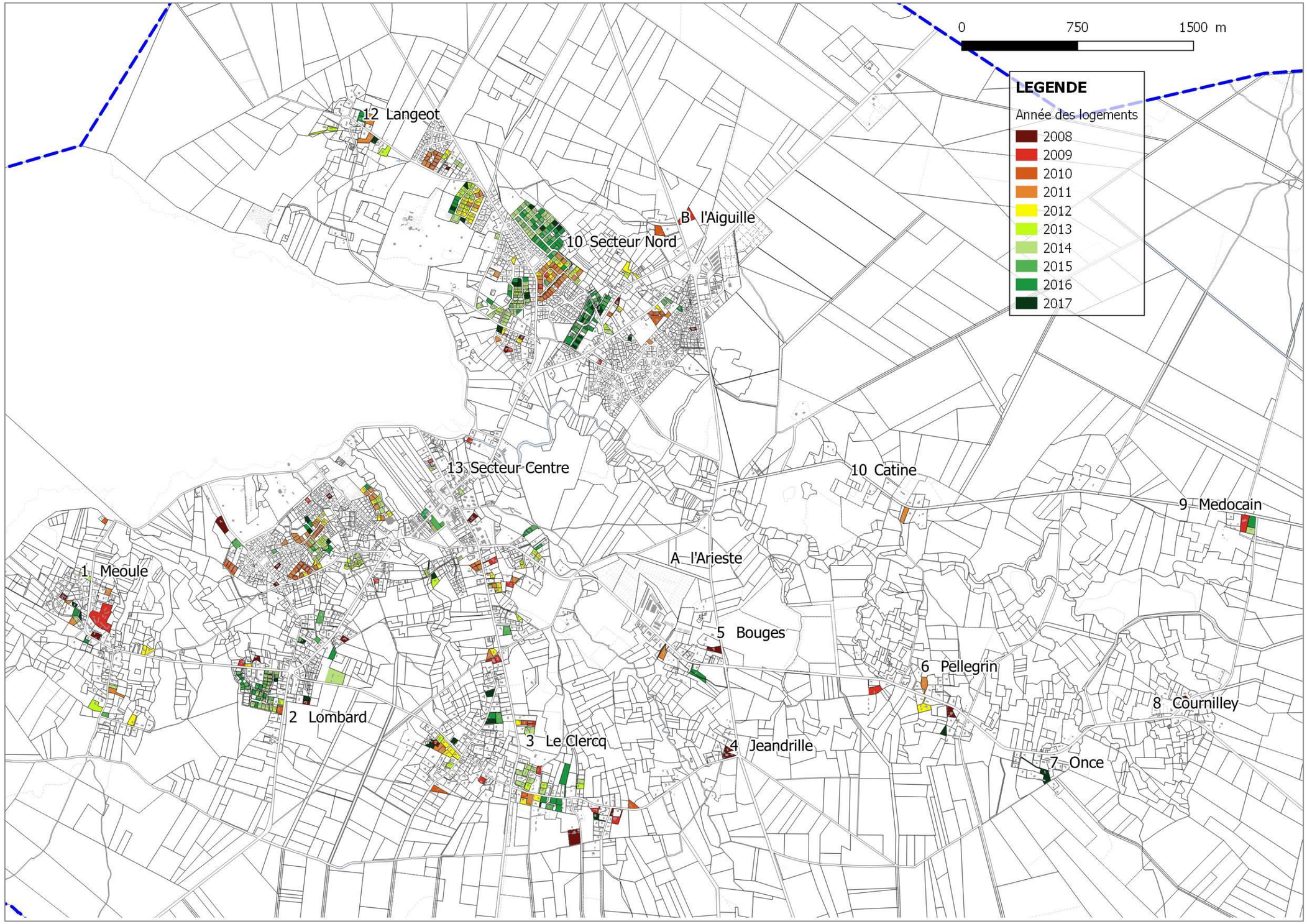
Le graphe ci-après permet d'apprécier la part de chaque type de logements, individuels purs, groupés et collectifs parmi les 655 logements commencés :

- La prédominance de l'habitat individuel pur représentant 67% du total,
- Le poids équivalent de l'individuel groupé et du collectif inférieur à 20%,
- La part non négligeable de l'habitat collectif de 17 %



Source : Sit@del2 - Logements commencés (2004-2015) - données arrêtées à fin septembre 2017

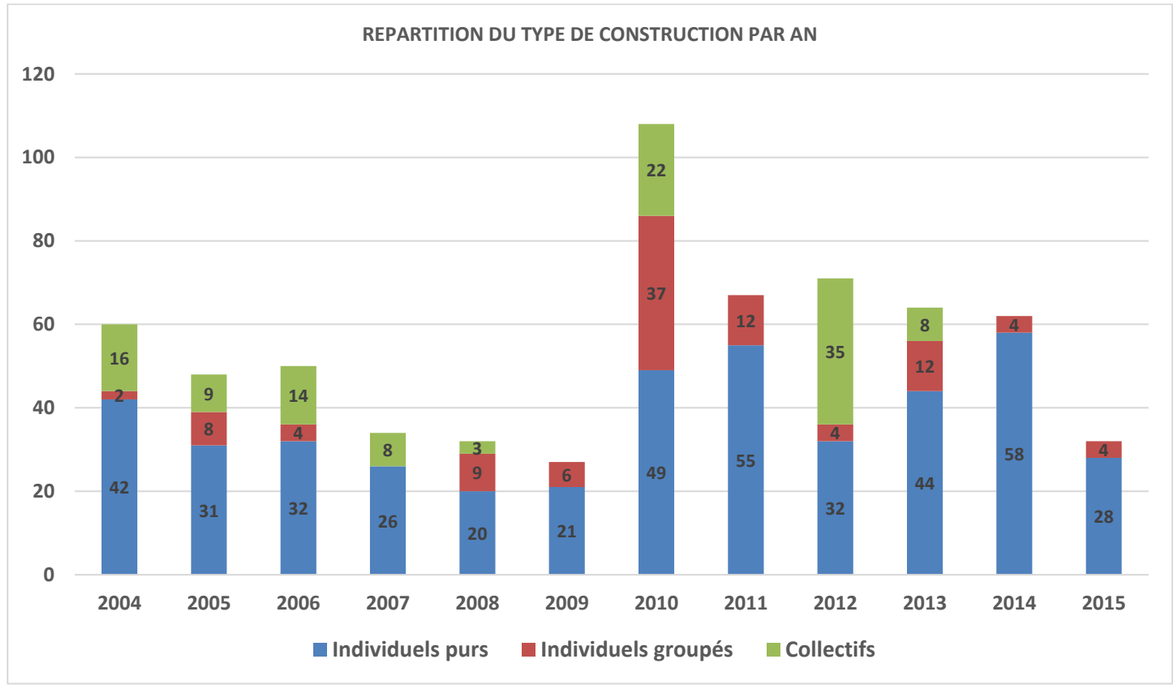
CARTE DE LOCALISATION DES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2008-2017



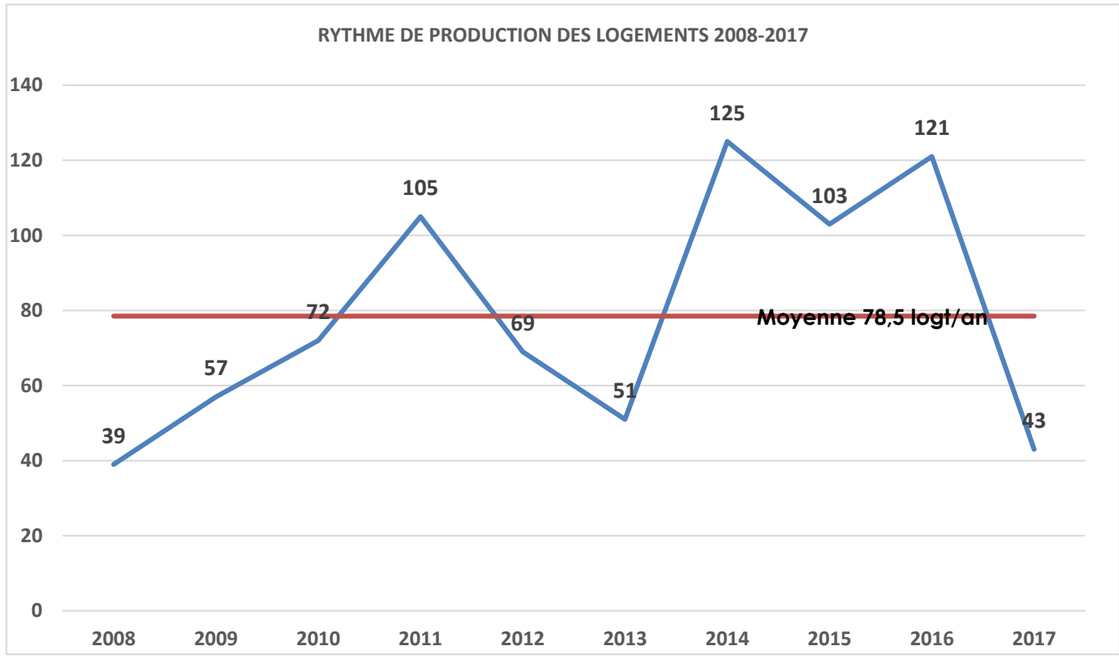
Source : DGFIP Cadastre, mise à jour 2017 - Fichiers Majic3 2008-2014 DGFIP, IGECOM40-SCT-ADACL, données PC Mairie 2015-2017

L'histogramme ci-dessous permet d'apprécier la répartition de la production de logements par type de construction et de dégager des tendances :

- Une phase de baisse sur la période 2004-2009 comme évoqué précédemment, avec une accentuation pour le collectif
- Un pic de « reprise » en 2010 qui concerne les 3 types de logements
- Une certaine mixité de type de logements sur la période 2011-2013, excepté en 2014 et 2015 où l'individuel (pur et groupé) sont majoritaires



Source : Sit@del2 - Logements commencés (2004-2015) - données arrêtées à fin septembre 2017



Source : Fichiers Majic3 2008-2014 DGFIP, IGECOM40-SCT-ADACL, données PC Mairie 2015-2017

✓ **Exploitation des fichiers Majic3**

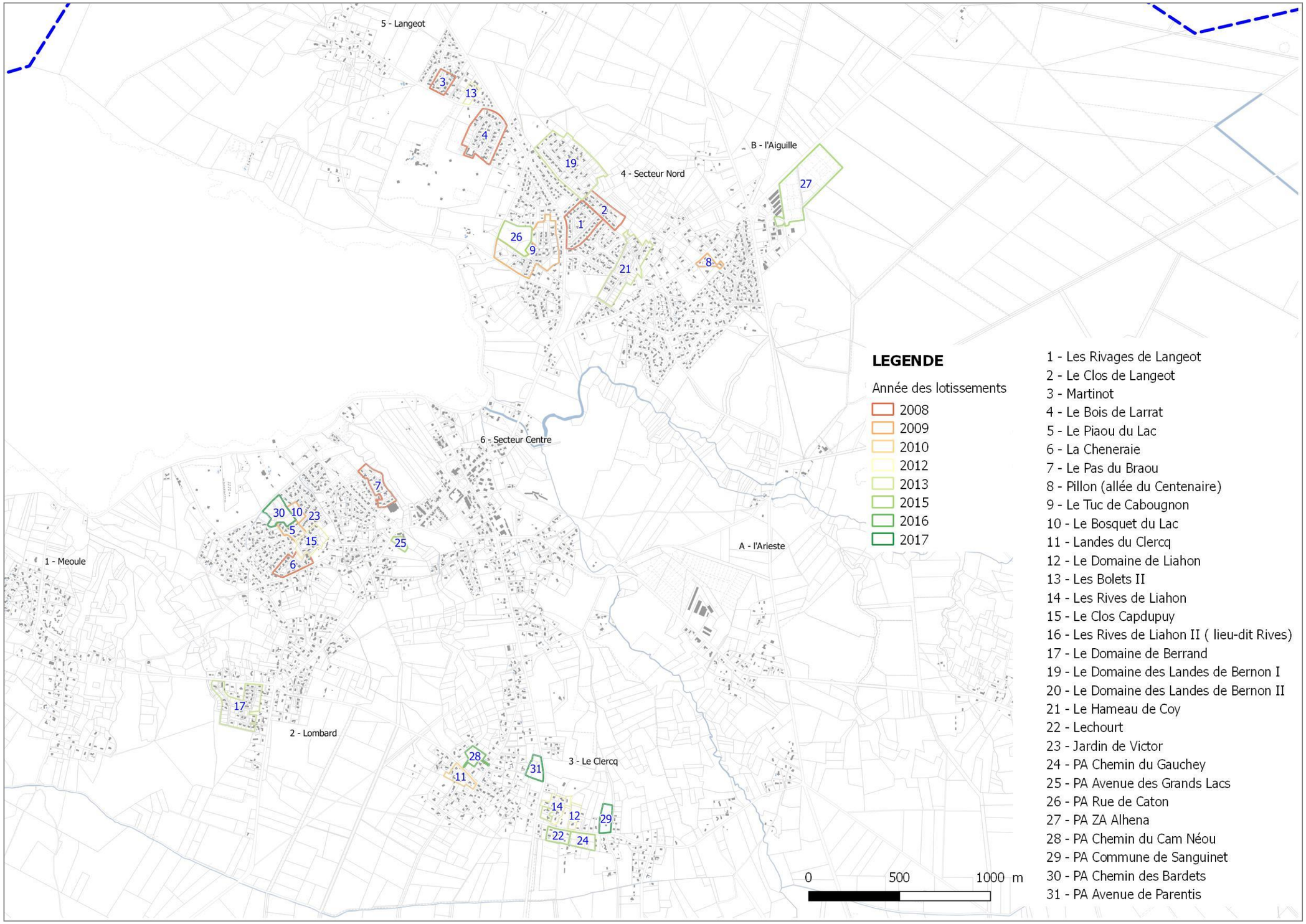
Nous avons également choisi d'analyser la production de logements à travers l'exploitation des données issues des fichiers Majic3 de la DGFIP sur la période 2005-2014 qui seront également utilisés dans le bilan de la consommation foncière.

Ces fichiers correspondant aux déclarations fiscales ne sont pas tout à fait comparables avec les données Sit@del2 du fait de leur origine et de leur décalage dans le temps, mais ils illustrent des tendances et constituent le support de la cartographie.

Afin d'actualiser les données de la consommation foncière sur les 10 dernières années par rapport à l'arrêt du projet de PLU, à savoir la période 2008-2017, les données Majic3 ont été complétées avec les permis de construire accordés entre 2015 et 2017 transmis par la mairie.

Sur cette base de fichiers Majic3 et des données PC de la mairie, en prenant en compte à la fois les logements et les bâtiments mixtes Habitat-activités, on peut dénombrer sur la période 2008-2017 un total de 786 logements, soit une moyenne de 78,5 logements par an, à rapprocher des 655 logements commencés de Sit@tel2, 54,6 logements en moyenne par an) sur une période légèrement décalée.

CARTE DE LOCALISATION DE LOTISSEMENTS 2008-2017



Source : DGFIP Cadastre, mise à jour 2017 IGECOM40-SCT-ADACL - Mairie de Sanguinet

1.6.2 ANALYSE DES LOTISSEMENTS

LOTISSEMENTS

Id sur plan	Année	Lotissement	Superficie Lotissement en m2	Nombre de logements	Densité brute[5] logts/ha	Surface cessible en m2	% espaces collectifs	Densité nette[6] logts/ha
1	2008	LES RIVAGES DE LANGEOT	32 873	29	9	24 181	36%	12
2	2008	LE CLOS DE LANGEOT	19 674	14	7	14 946	32%	9
3	2008	MARTINOT	11 084	10	9	8 554	30%	12
4	2008	LE BOIS DE LARRAT	46 287	49	11	34 337	35%	14
6	2008	LA CHENERAIE	16 065	15	9	12 058	33%	12
7	2008	LE PAS DU BRAOU	19 303	16	8	15 540	24%	10
5	2009	LE PIAOU DU LAC	9 184	9	10	7 779	18%	12
8	2009	PILLON (ALLÉE DU CENTENAIRE)	4 810	5	10	4 237	14%	12
9	2009	LE TUC DE CABOUGNON	58 267	51	9	43 986	32%	12
10	2009	LE BOSQUET DU LAC	5 798	5	9	5 798	0%	9
11	2010	LANDES DU CLERCQ	11 065	6	5	9 519	16%	6
12	2012	LE DOMAINE DE LIAHON	6 803	3	4	5 541	23%	5
13	2012	LES BOLETS II	5 749	5	9	5 749	0%	9
14	2012	LES RIVES DE LIAHON	13 347	7	5	10 098	32%	7
15	2012	LE CLOS CAPDUPUY	18 128	17	9	13 239	37%	13
16	2013	LES RIVES DE LIAHON II (LIEU-DIT RIVES)	4 640	2	4	3 752	24%	5
17	2013	LE DOMAINE DE BERRAND	44 778	47	10	33 958	32%	14
19 et 20	2013	LE DOMAINE DES LANDES DE BERNON I ET II	75 653	64	8	57 052	33%	11
21	2013	LE HAMEAU DE COY	48 187	58	12	32 550	48%	18
22	2015	LECHOURT	11 402	6	5	9 851	16%	6
Totaux Lotissements			**463 097**	**418**	**9**	**352 725**	**31%**	**12**
PA ACCORDES DEPUIS 2015								
24	2015	PA CHEMIN DU GAUCHEY	11 450	6	5	9 328	19%	6
25	2015	PA AVENUE DES GRANDS LACS « Lotissement La Libellule »	2 424	4	17	1 656	32%	24
26	2015	PA RUE DE CATON « Le Tuc de Cabougnon II »	22 430	24	11	17 000	24%	14
28	2016	PA CHEMIN DU CAM NEOU « Lotissement Dutruch »	7 697	5	6	6 001	22%	8
29	2017	PA COMMUNE SANGUINET	6 663	5	8	6 200	7%	8
30	2017	PA CHEMIN DES BARDETS	16 940	16	9	11 574	32%	14
31	2017	PA AVENUE DE PARENTIS	9 631	6	6	7 299	24%	8
Totaux PA			**77 235**	**66**	**7**	**59 058**	**24**	**11**
TOTAL LOTISSEMENTS 2008 / 2017			**540 332**	**484**	**9**	**411 783**	**24%**	**12**
OPÉRATIONS GROUPÉES								
23	2008	LES JARDINS DE VICTOR	18 225	40	22	14 214	28%	28
OPÉRATIONS DE LOGEMENTS COLLECTIFS								
	2015	RESIDENCE AZAÏS - AVENUE DES GRANDS LACS	3 120	45				
	2016	164 AVENUE DES GRANDS LACS	1 896	25				
	2016	RESIDENCE DU HAMEAU DE COY	2 004	9				

Sur la base du recensement des opérations d'aménagement fournies par le service urbanisme de la Mairie de Sanguinet, une cartographie de leurs périmètres a pu être établie.

Ce travail a permis de calculer les surfaces cessibles de chaque opération et ainsi de mesurer le pourcentage d'espaces collectifs de chaque opération.

A noter une tendance à la diversification des opérations pour passer du tout pavillonnaire à des opérations mixtes associant lots en accession (construction libre) et des opérations groupées.

Il s'agit de l'opération du Bois de Larrat (37 lots et 12 maisons individuelles groupées), et du Hameau de Coy (49 lots et 9 maisons individuelles groupées).

A noter également l'opération groupée les Jardins de Victor qui comprend 24 maisons individuelles groupées et 16 logements collectifs. Entre 2015 et 2017, 3 opérations groupées ont également été réalisées, apportant une offre importante en logements (79 logements).

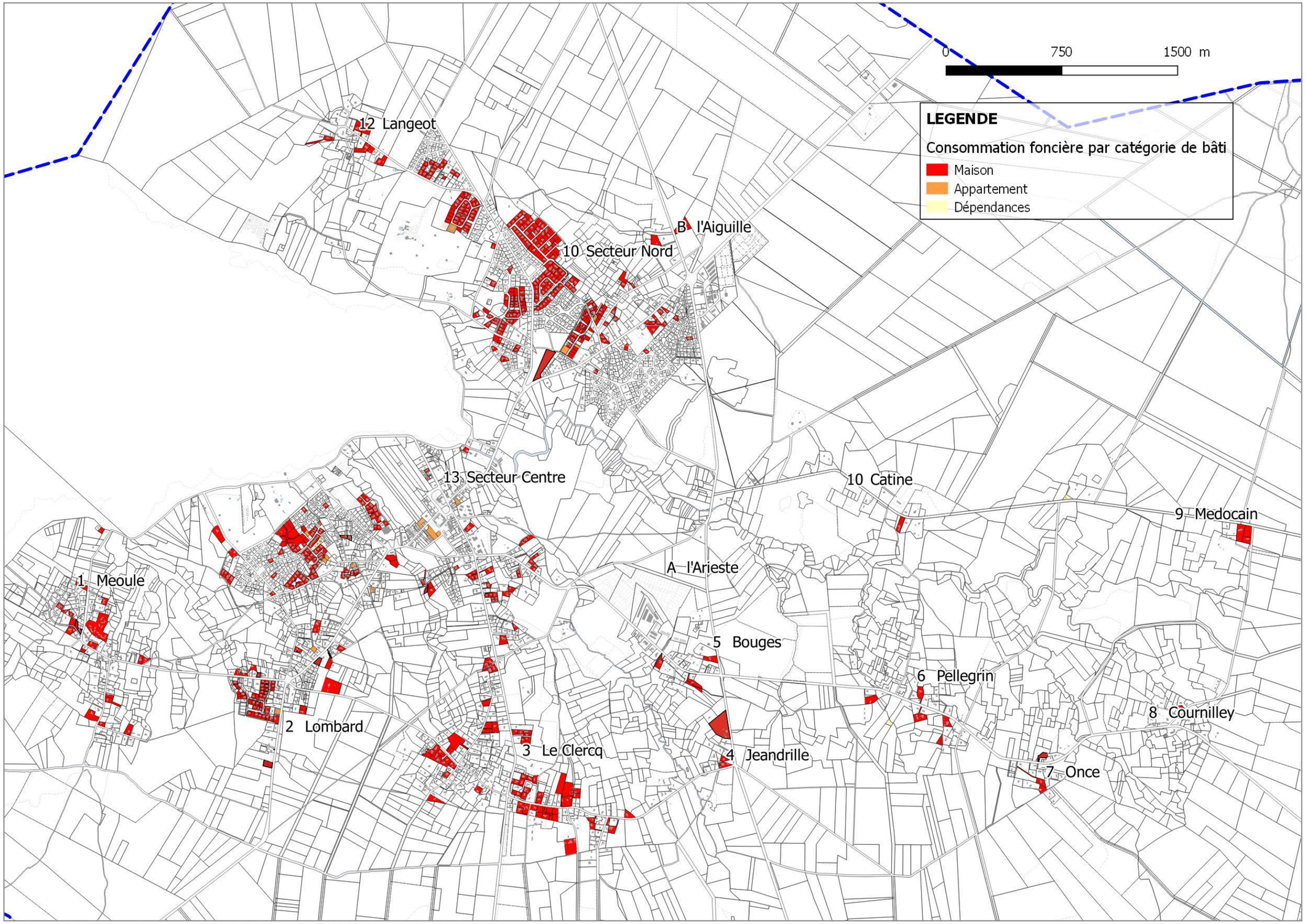
Entre 2015 et 2017, 8 lotissements ont été accordés (dont 1 concernant de l'activité économique).

Si l'on prend les moyennes sur la période d'observation des lotissements (2008-2017), on peut retenir les points suivants :

- une densité brute de 9 logements par hectare
- une densité nette de 12 logements par hectare
- 24% d'espaces collectifs

[5] *Nombre de logements par hectare y compris les espaces collectifs (voirie, espaces verts)*
[5] *Nombre de logements par hectare non compris les espaces collectifs*

CARTE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE HABITAT 2008-2017



Source : DGFIP Cadastre, mise à jour 2017- Fichiers Majic3 2008-2014 DGFIP, IGECOM40-SCT-ADACL, Données PC Mairie 2015-2017

1.6.3 BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LA PÉRIODE 2008-2017

✓ Méthodologie

Afin de procéder à l'analyse de la consommation foncière de SANGUINET, nous avons travaillé avec la dernière livraison des fichiers Majic 3 de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) utilisés pour le calcul des taxes foncières et d'habitation ; 2014 étant la dernière année connue.

La méthodologie a été la suivante :
1° Exploitation des fichiers Majic 3 de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) utilisés pour le calcul des taxes foncières et d'habitation qui contiennent les superficies des parcelles et le nombre de constructions réalisées selon leur typologie (logement, activité économique, mixte, …).
2° Application d'un tri par catégories de constructions
- *habitation*
- *activités économiques*
- *mixte (habitat + activités économiques)*

3° Report sur plan cadastral mis à jour 2017 et correction de « valeurs anormales » par photo-interprétation avec l'Ortho-photo de 2012 pour prendre en compte notamment des subdivisions fiscales lorsqu'une construction a été réalisée sur une unité foncière de grande taille.
4° Vérification sur terrain

Afin d'actualiser les données de la consommation foncière sur les 10 dernières années par rapport à l'arrêt du projet de PLU, à savoir la période 2008-2017, les données Majic3 ont été complétées avec les permis de construire accordés entre 2015 et 2017 transmis par la mairie.

La consommation foncière doit s'apprécier sur la base de deux critères d'une part le total des superficies de terrains consommés en valeur absolue et d'autre part la densité en nombre de logements par hectares qui permet d'apprécier la surface consommée pour produire un logement.
L'exploitation des fichiers Majic 3 ne s'appuie que sur les parcelles terrain d'assiette du projet de construction, elle ne prend donc pas en compte les espaces collectifs des opérations d'aménagement (voirie, cheminements, espaces verts, …). Pour des opérations d'aménagement de type lotissement pavillonnaire, on peut envisager un ratio de 30%, correspondant à 20% dédiés à la voirie et 10% aux espaces collectifs ou verts
Par conséquent, la densité obtenue par cette exploitation est une densité nette qu'il conviendrait de pondérer avec les ratios d'espaces collectifs moyens rapportés à la superficie des terrains d'assiette d'une opération d'aménagement, et ainsi avoir une densité brute.

✓ Consommation foncière nette

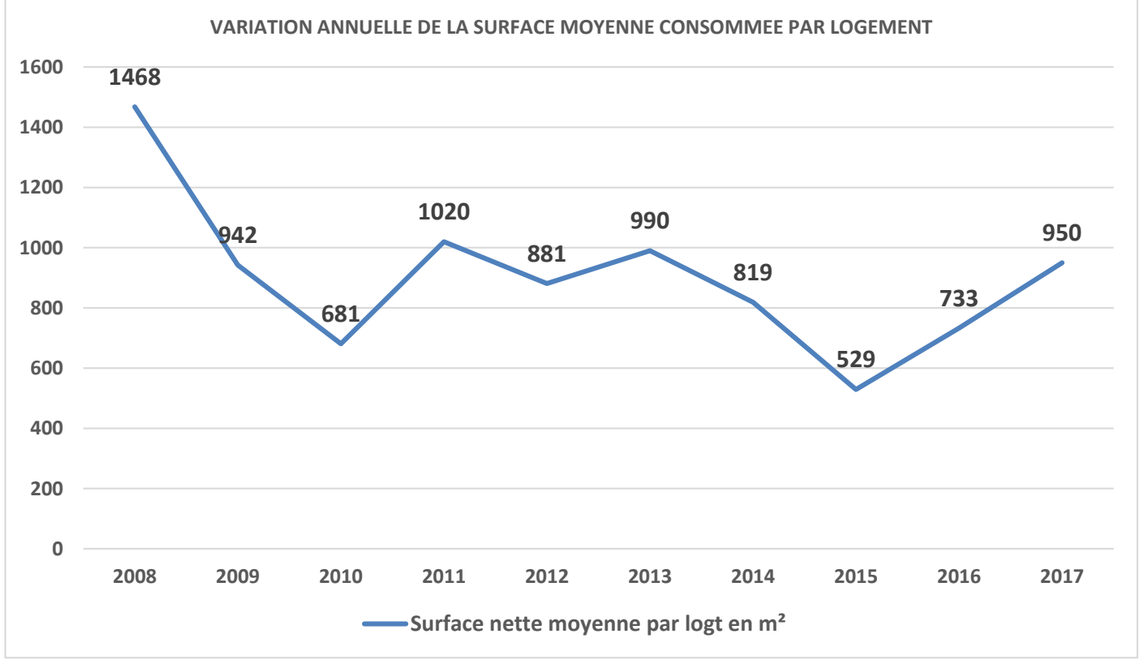
Le tableau suivant et le graphe associé correspondant aux logements hors bâtiments mixtes (habitat-activités) produits sur la période de 10 ans 2008-2017 permettent d'apprécier un certain nombre de tendances :

- Une consommation moyenne annuelle de terrain d'environ 6,2 ha,
- Une surface moyenne par logement de 835,8 m2,
- Une densité nette moyenne de 12 logements par hectare,
- Une tendance à la baisse des surfaces nettes de terrain par logement sur la période d'observation, mais avec une remontée sur les trois dernières années

LOGEMENT SEUL

Années	Surface nette consommée en m2	Logements par an	Surface nette moyenne par logt en m2
2008	49 914	34	1468
2009	52 747	56	942
2010	49 004	72	681
2011	76 482	75	1020
2012	60 793	69	881
2013	50 496	51	990
2014	102 469	125	819
2015	54 577	103	529
2016	88 708	121	733
2017	40 843	43	950
	626 033	749	835,8

Densité nette : 12 logts/ha



Le tableau ci-après récapitule la surface consommée moyenne par logement et la densité nette moyenne en logements par hectares, dans les deux cas logement seul et bâtiments mixtes (habitat-activités).

	LOGEMENT SEUL	AVEC MIXTE
surface consommée moyenne par logement (en m²)	**835,8**	**805,5**
densité nette moyenne (logements/ha)	**12**	**12,4**

Compte tenu du caractère assez marginal de la production de bâtiments mixtes (habitat-activités), nous retiendrons 12 logements/ha comme densité moyenne nette.

✓ Consommation foncière totale

Afin d'estimer la consommation foncière totale, nous avons fait la part entre les logements produits en diffus qui, par conséquent, ne génèrent pas d'espace public (312 logements sur 749, soit 42 %) et les logements situés en opérations d'aménagement (347 logements sur 749, soit 58 %).

Cette donnée, croisée avec les pourcentages d'espaces collectifs moyens issus de l'analyse des lotissements et indiqués dans le tableau ci-dessous, permet de déterminer, de manière fine, les surfaces réellement induites par la construction des logements en ajoutant les surfaces consommées par les espaces publics.

A la consommation foncière induite par le logement, s'ajoutent, pour la période de 2015 à 2017, les divisions parcellaires ainsi que les permis d'aménager accordés.

ESTIMATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Situation	Surfaces nettes en m2	% espaces collectifs	Espaces collectifs	Surfaces totales en m2	soit en Ha
Logements en lotissement	365 256	31%	113 229	478 485	48
Logements en diffus	260 777	0	0	260 777	26
Périmètres des lotissements 2015-2017	49 730	24%	16 055	65 785	6,6
Divisions parcellaires 2015-2017	38 812	0	0	38 812	3,8
	714 575		129 284	**843 859**	84

✓ DISTINCTION consommation foncière TOTALE ET CONSOMMATION « NAF »

La consommation foncière totale opérée sur le territoire de Sanguinet entre 2008-2017 s'élève à 84 ha et s'est composée de 29,4 ha de terrains situés dans les enveloppes urbaines (35%) et **de 54,6 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers** (65%).

1.6.4 ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DU BORN

Le SCOT du Born est en cours d'élaboration, le PADD a été débattu en comité syndical du 21 janvier 2016 ; en matière de politique de développement urbain, le scénario validé décline les principes suivants :

1. Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035 :
   - en respectant une réduction de la consommation foncière de 35 % par rapport à la décennie passée ;
   - en respectant une densité brute moyenne minimale de 14 logements par hectare ; soit 18 logements par hectare en densité nette
2. Proscrire le mitage et l'urbanisation « déconnectée » et imposer des coupures d'urbanisation
3. S'engager dans la mise en œuvre d'un observatoire du foncier résidentiel à l'échelle du SCOT du Born.

Le tableau suivant permet de faire une simulation de l'application de l'objectif de modération foncière du SCOT sur la capacité d'accueil du projet de PLU

APPLICATION DE L'OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU SCOT

Consommation foncière NAF* 2008-2017 en Ha	Objectif	Réduction en Ha	Surface en Ha
54,6	35%	19,1	**35,5**

EN SYNTHÈSE SUR LA CONSOMMATION FONCIÈRE HABITAT

Le bilan de la consommation foncière de la période 2008-2017 fait ressortir les indicateurs suivants :

- une consommation foncière : **84 Ha** sur 10 ans **dont 54,6 ha d'espace « NAF »**
- une consommation foncière nette : **835,8 m2** / logement,
- une densité nette moyenne de 12 logements/ ha (hors espaces collectifs)
- rapport logements en diffus/en opération d'aménagement : 42 % / 58 %,

Au regard des orientations fixées dans le PADD du SCOT du Born débattu le 21/01/16 il y aurait lieu de :

- De limiter sur 10 ans la consommation foncière à **35,5 ha d'espace « NAF »**
- De passer au minimum d'une densité nette moyenne de 12 logements/Ha, soit 9 logements/Ha en densité brute à 18 logements/Ha en densité nette, soit 14 logements/Ha en densité brute.

* Espace NAF : Naturel Agricole Forestier

1.6.1 BILAN DE LA CAPACITÉ DE DÉVELOPPEMENT ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS DU PLU 2007

✓ Méthodologie

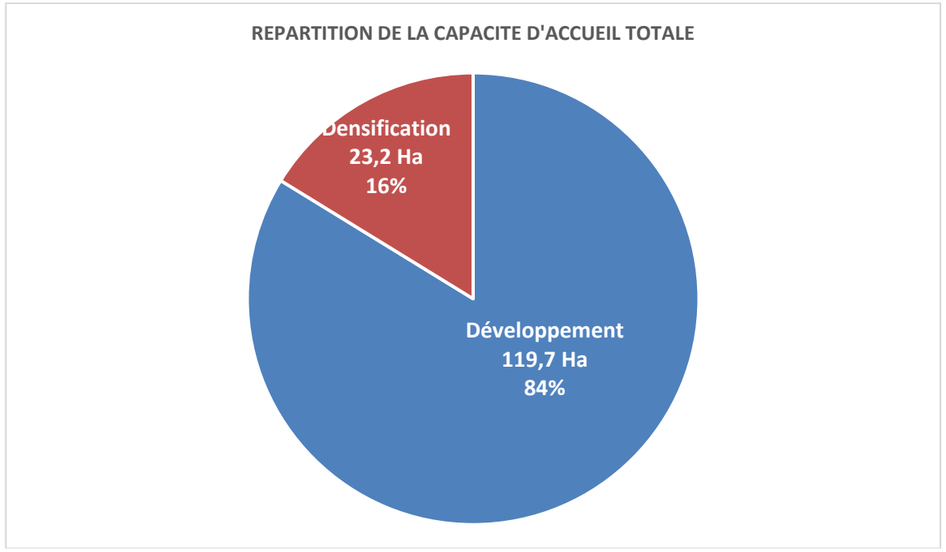
A partir du zonage du PLU opposable et de la superposition du cadastre mis à jour 2015 avec l'ortho-photo 2012 et d'un travail de vérification sur le terrain, nous avons pu établir ce bilan en quantifiant par secteur et par type de zone du PLU les superficies disponibles à la construction.

Ce bilan est spatialisé sur la carte de la page précédente en distinguant d'une part la capacité d'accueil dit de « ***développement »*** en jaune (zones, AU, parcelles libres en zone urbaine, …) et d'autre part le potentiel dit de « densification » (parcelles bâties peu denses ou sous utilisées, délaissés, friches, …), jugé mutable en orange.

Ce travail s'accompagne également d'une analyse qualitative de ces zones qui permet de faire une première évaluation de leur pertinence au regard des enjeux de cohérence de développement urbain.

✓ Répartition de la capacité d'accueil entre développement et densification

La capacité de développement et le potentiel de densification s'élèvent respectivement à 119,7 Hectares et à 23,2 Hectares, soit une capacité totale de 142,9 Hectares (cf. graphe ci-dessous).

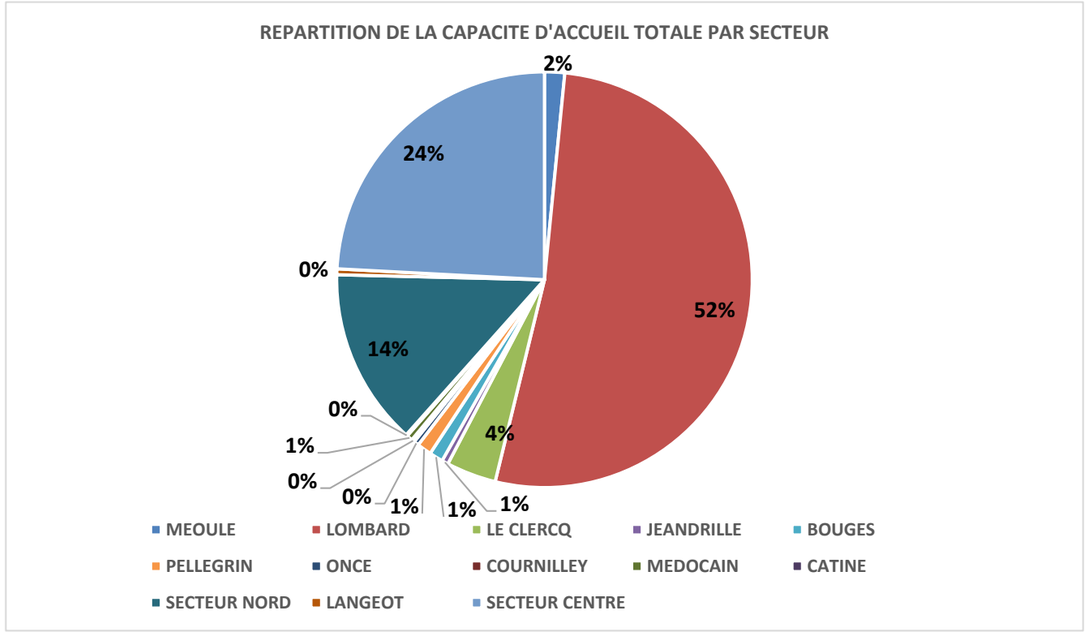


La carte de la page précédente, le tableau et le graphe qui suivent, permettent d'appréhender la répartition géographique de cette capacité d'accueil (densification et développement) :

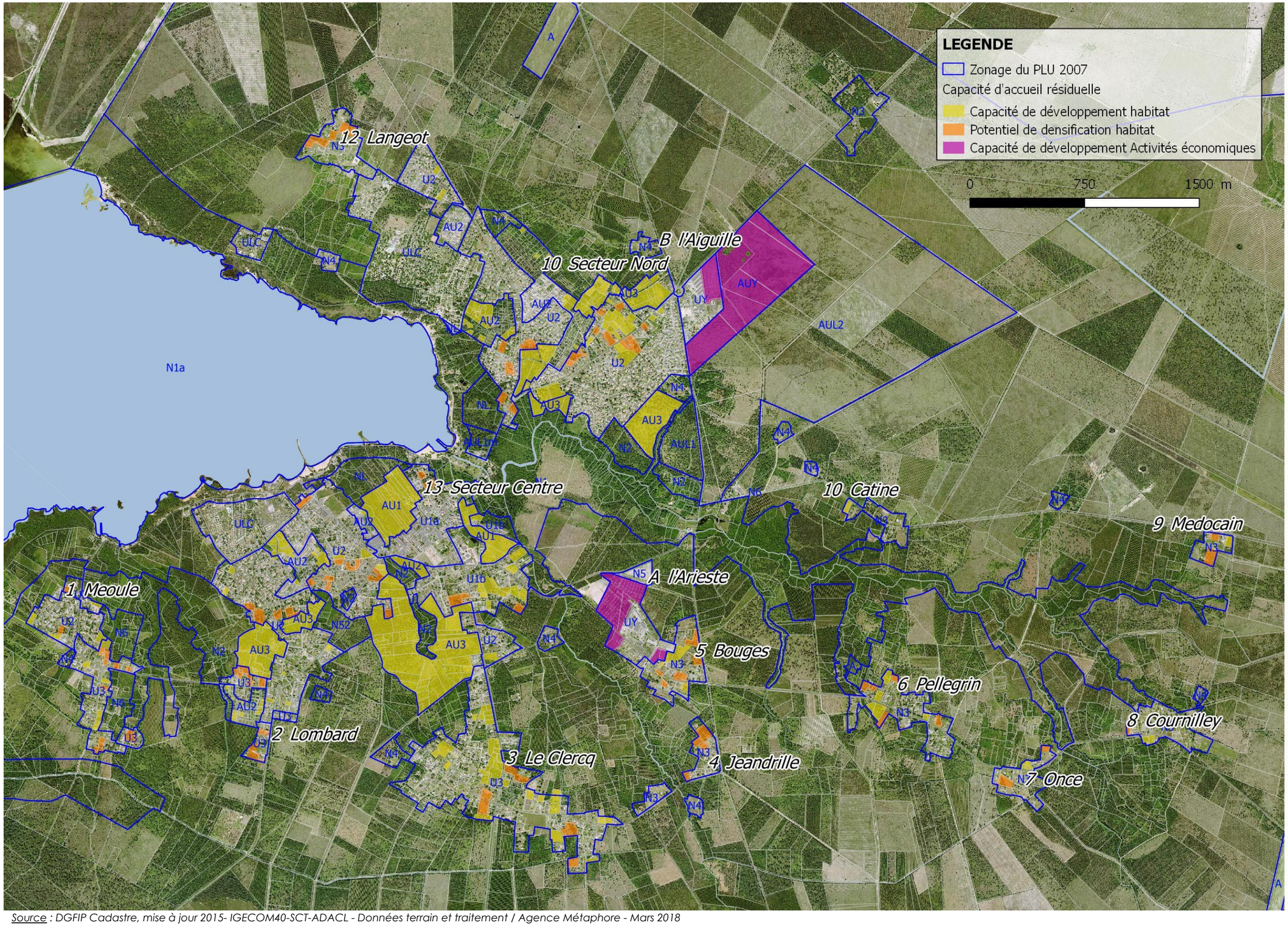
- L'essentiel de la capacité d'accueil est situé sur les secteurs « Lombard » (52 %), et « Centre » (24 %), puis le secteur « Nord » (14%) qui constituent le cœur de l'agglomération sanguinétoise.
- Les secteurs de « Le Clercq » et de « Méoule » représentent respectivement 4 et 2 % de la capacité,
- Les autres secteurs sont inférieurs ou égaux à 1%

id	Lieux	Développement en m2	Densification en m2	Capacité totale en m2
1	MEOULE	23 162	18 838	42 000
2	LOMBARD	122 546	17 913	140 459
3	LE CLERCQ	76 798	27 219	104 017
4	JEANDRILLE	0	13 439	13 439
5	BOUGES	15 113	13 559	28 672
6	PELLEGRIN	17 378	12 766	30 144
7	ONCES	3 509	6 906	10 415
8	COURNILLEY	4 723	1 667	6 390
9	MEDOCAIN	3 396	8 961	12 357
10	CATINE	3 046	0	3 046
11	SECTEUR NORD	326 958	42 722	369 680
12	LANGEOT	4 650	16 600	21 250
13	SECTEUR CENTRE	595 913	51 714	647 627

Totaux en m2	**1 197 192**	**23 2304**	**1 429 496**
soit en Ha	119,7	23,2	142,9

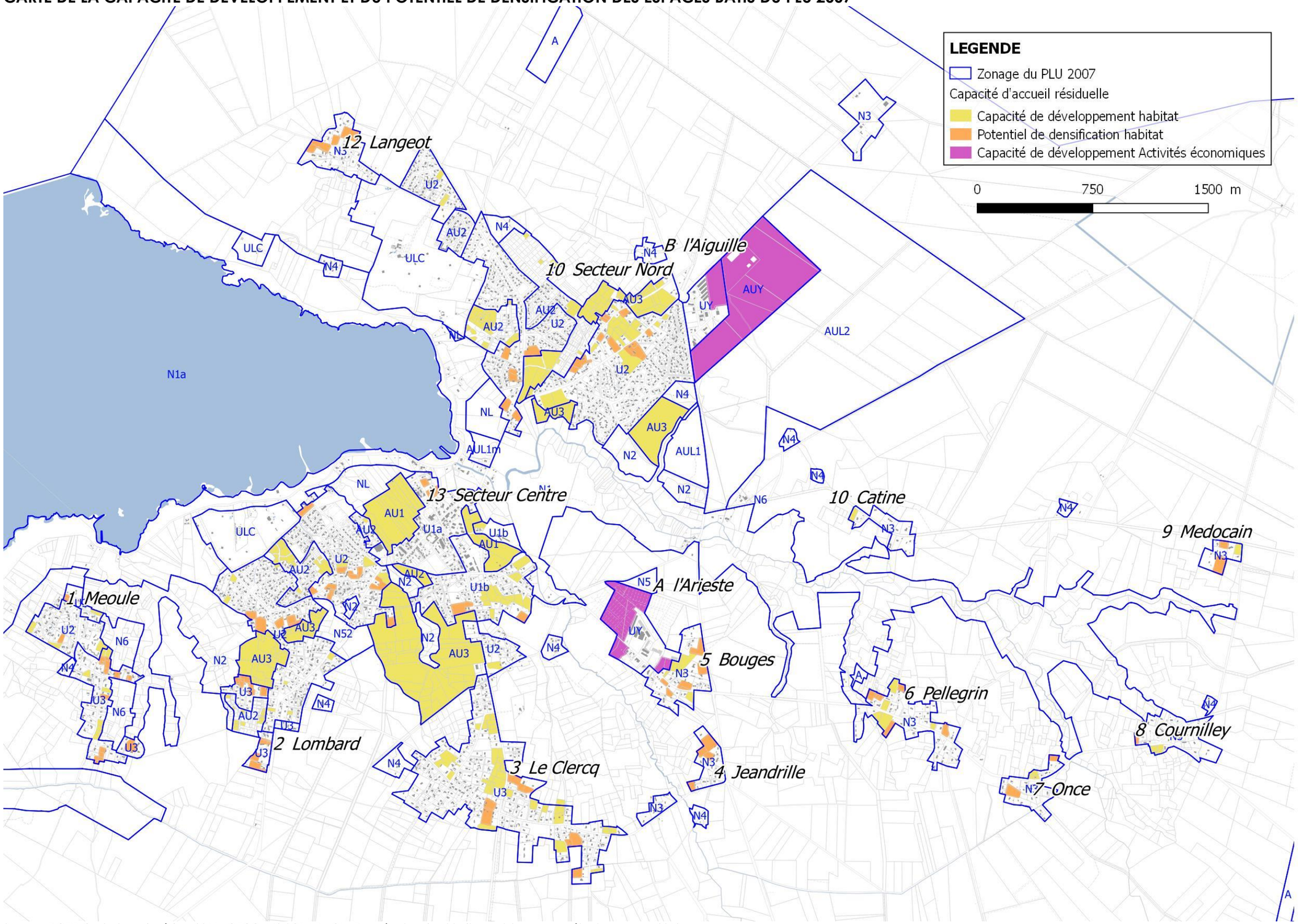


CARTE DE LA CAPACITÉ DE DÉVELOPPEMENT ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS DU PLU 2007



Source : DGFIP Cadastre, mise à jour 2015- IGECOM40-SCT-ADACL - Données terrain et traitement / Agence Métaphore - Mars 2018

CARTE DE LA CAPACITÉ DE DÉVELOPPEMENT ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS DU PLU 2007



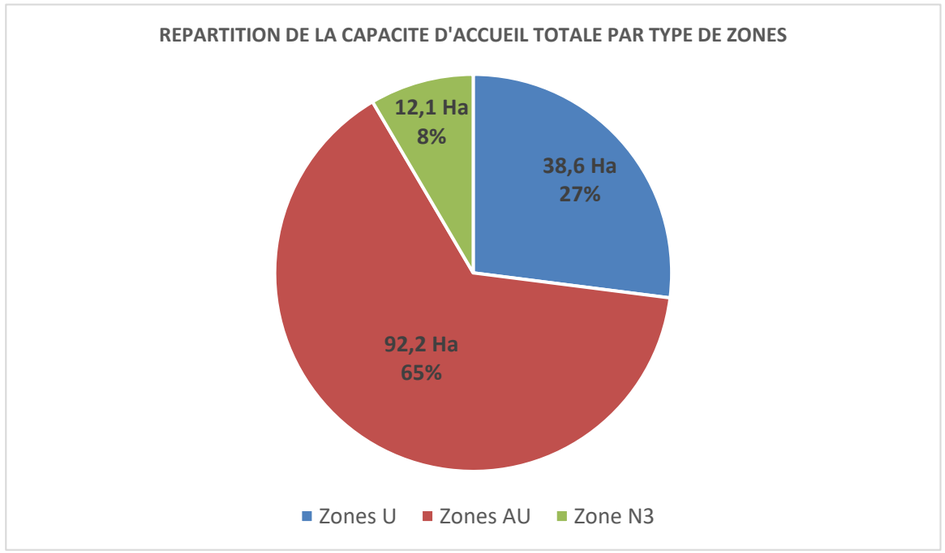
Source : DGFIP Cadastre, mise à jour 2015- IGECOM40-SCT-ADACL - Données terrain et traitement / Agence Métaphore - Mars 2018

✓ Répartition de la capacité d'accueil par type de zones du PLU 2007

Le tableau et le graphe qui suivent permettent d'appréhender la répartition de cette capacité d'accueil (densification et développement) par types de zonages du PLU en vigueur :

id	Lieux	Zones U en m2	Zones AU en m2	Zones N3 en m2	Totaux en m2
1	MEOULE	42 000	0	0	42 000
2	LOMBARD	22 160	118 299	0	140 459
3	LE CLERCQ	104 017	0	0	104 017
4	JEANDRILLE	0	0	13 439	13 439
5	BOUGES	0	0	28 672	28 672
6	PELLEGRIN	0	0	30 144	30 144
7	ONCES	0	0	10 415	10 415
8	COURNILLEY	0	0	6 390	6 390
9	MEDOCAINE	0	0	12 357	12 357
10	CATINE	0	0	3 046	3 046
11	SECTEUR NORD	104 067	265 613	0	369 680
12	LANGEOT	4 650	0	16 600	21 250
13	SECTEUR CENTRE	109 341	538 286	0	647 627

Totaux en m2	386 235	922 198	121 063	1 429 496
soit en Ha	**38,6**	**92,2**	**12,1**	**142,9**



Les types de zones pris en compte se composent selon le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de la manière suivante :

- Les Zones urbaines U1, U2, U3

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les Zones à urbaniser et ouvertes à l'urbanisation : AU1, AU2 et après modification du PLU : AU3

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les Zones naturelles

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ; avec les zones N3 correspondent aux secteurs d'habitat limités en zone agro-forestière, quartiers d'habitat diffus.,

On peut noter que l'essentiel de la capacité d'accueil est porté par les zones AU à hauteur de 65 %, et par les zones U à 27 % ; on peut noter que les zones N3 représentent tout de même 8 % avec une superficie d'environ 12,1 hectares.

EN SYNTHÈSE SUR LA CAPACITÉ D'ACCUEIL HABITAT

Le bilan de la capacité de développement du plu opposable et du potentiel de densification des espaces bâtis de mars 2016 fait ressortir les points suivants :

- une capacité d'accueil en développement de 119,7 ha et un potentiel de densification des espaces bâtis de 23,2 ha, soit un total de 142,9 ha,
- une capacité d'accueil qui permettrait de répondre aux besoins pendant plus de 23 ans sur la base du rythme de production de 75 logements/an enregistré sur la période 2008-2017 et d'une densité nette moyenne de 12 log/ha
- une répartition de la capacité à 65 %, en zones AU, soit donnant davantage la priorité de développement au principe de consommation d'espaces naturels et agricoles qu'au principe de densification des zones urbaines.

Comme vu précédemment au regard des orientations fixées dans le PADD du SCOT du Born débattu le 21/01/2016, il y aurait lieu de limiter sur 10 ans la consommation foncière à 55 Ha.

1.7 MOBILITÉ, DEPLACEMENTS ET FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

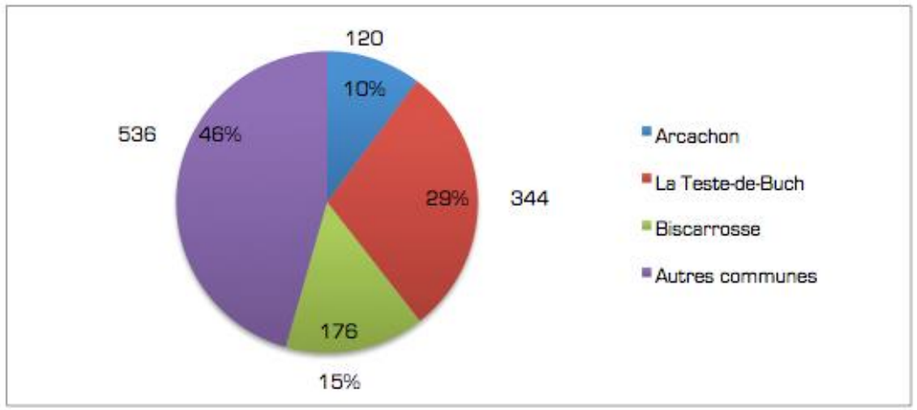
1.7.1 QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE

✓ Les migrations des actifs

La carte ci-contre à l'échelle de l'Aire du SCOT du Born, dont les données sont issues du Portait de territoire de l'ADACL en mai 2015, permet d'observer d'une part la répartition des taux de stabilité des actifs par commune (proportion des actifs travaillant dans leur commun de résidence parmi les actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant sur la commune), et d'autre part les flux domicile travail supérieurs ou égaux à 50 personnes.
La commune de Sanguinet dispose d'un taux de stabilité de 20,7 % qui est le plus bas des communes de la CC des Grands Lacs.

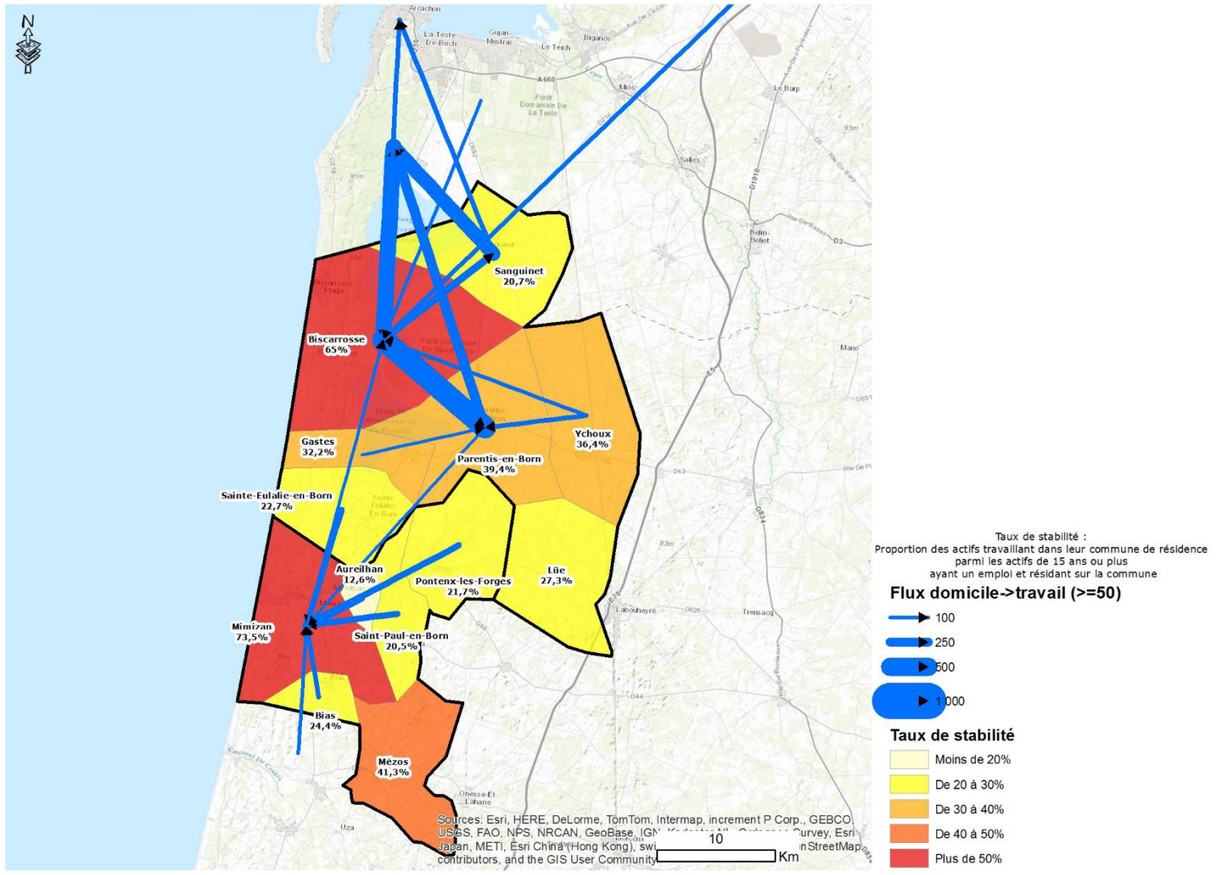
Pour ce qui concerne les flux sortants, on peut noter la prédominance du flux vers Cazaux (commune de La Teste) qui s'explique par la proximité avec la base aérienne BA 120, puis en direction de Biscarrosse et enfin dans une moindre mesure vers Arcachon.

Le graphe ci-après permet d'affiner ces flux, parmi les 1 176 actifs quittant la commune 29 % vont à La Teste, 15 % à Arcachon, et 10 % à Biscarrosse.



Source : INSEE, RECENSEMENT DE LA POPULATION 2012 EXPLOITATION COMPLÉMENTAIRE

Le tableau ci-après permet d'appréhender les valeurs des migrations de Sanguinet en 2007 et 2012 et les proportions qui en découlent ; on peut noter que sur les 1 093 actifs quittant la commune, plus de la moitié se rend dans un autre département (la Gironde a priori).



Source : INSEE,MOPRO 2011 - Traitement ADACL PORTRAIT DE TERRITOIRE MAI 2015

ACT T4 – Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

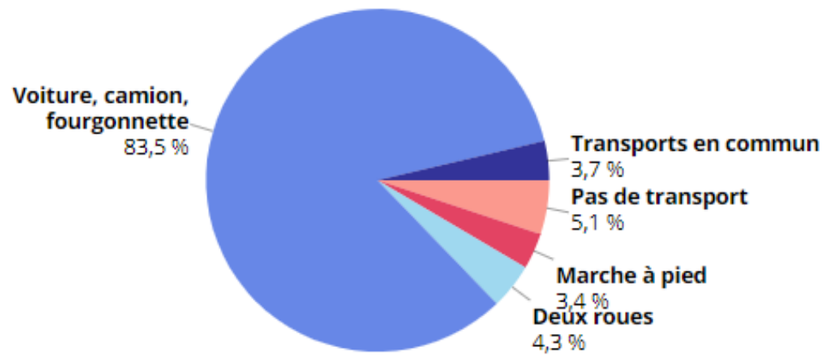
	2012	%	2007	%
Ensemble	**1 457**	**100,0**	**1 238**	**100,0**
Travaillent :				
dans la commune de résidence	*364*	*25,0*	*308*	*24,9*
dans une commune autre que la commune de résidence	***1 093***	***75,0***	***930***	***75,1***
située dans le département de résidence	*292*	*20,0*	*243*	*19,6*
située dans un autre département de la région de résidence	*760*	*52,2*	*639*	*51,6*
située dans une autre région en France métropolitaine	*35*	*2,4*	*41*	*3,3*
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	*6*	*0,4*	*7*	*0,6*

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

✓ **La part modale des déplacements domicile-travail**

CDC des Grands Lacs

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014

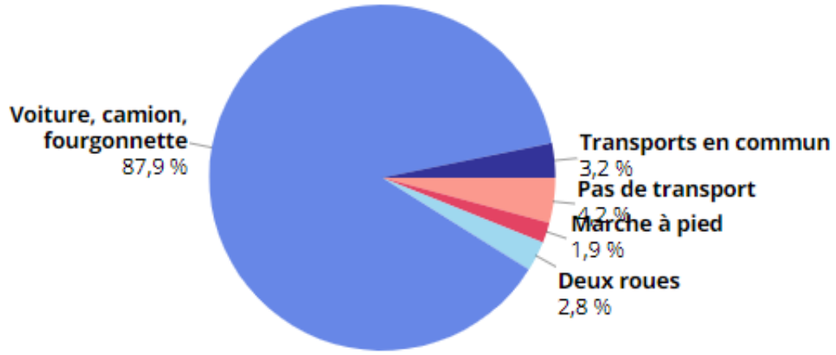


Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

A l'échelle du territoire de la CC des Grands Lacs, on peut noter la part prépondérante de l'usage de la voiture particulière avec une part de près de 83,5 % et la faible part des transports en commun qui représentent moins de 5 % des déplacements ; les déplacements Marche à pied et deux roues, représentant environ 4 %.
Ces phénomènes peuvent s'expliquer par la faiblesse de l'offre en transport en commun : absence de gare ferroviaire qui constituent souvent aujourd'hui des pôles d'échanges intermodaux (train, bus, voiture, …) ou son manque d'intérêt de la part des usagers du fait de la commodité d'usage de la voiture particulière.

Commune de Sanguinet

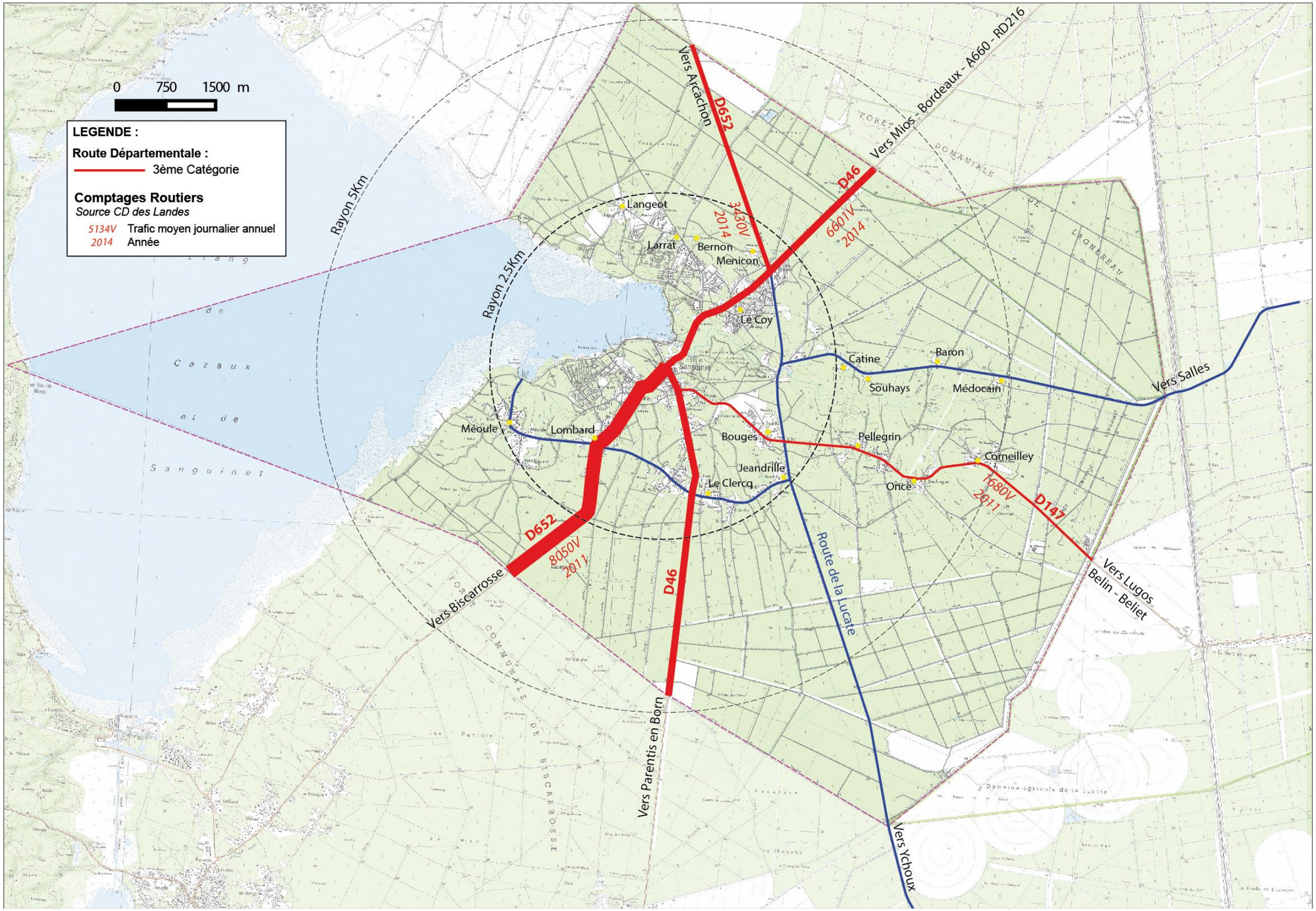
ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

A l'échelle de la commune de Sanguinet, la tendance de prépondérance de l'usage de la voiture particulière s'accentue avec une part de près de 88 %, la part des transports en commun baisse à environ 3 % des déplacements ; les déplacements Marche à pied et deux roues, représentant environ 3 %.

LE RÉSEAU DE VOIES A L'ECHELLE COMMUNALE



Source : *DONNÉES TRANSMISES PAR IGECOM40-SCT-ADACL - SCAN 25 ©IGN- Reproduction interdite – Comptages routiers CD des Landes 2014 - Traitement Agence Métaphore*

1.7.2 LE RÉSEAU ROUTIER

✓ Organisation de la hiérarchie des voies

On peut analyser le réseau de voies de Sanguinet à deux échelles :

>Celle des axes primaires d'échelle départementale et interdépartementale organisés en étoile par rapport au centre-bourg (cf. Carte page précédente) :

- La RD 46 Nord, qui constitue l'entrée Nord de la commune en venant de Mios, classée en 1ème catégorie dans le réseau départemental, qui support un Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA) de 6 601 véhicules ; elle assure la liaison vers Bordeaux
- La RD 46 Sud, qui constitue l'entrée Sud de la commune en venant de Parentis en Born, classée en 1ère catégorie dans le réseau départemental,
- La RD 652 Nord, qui constitue l'entrée Nord-Ouest de la commune en venant d'Arcachon, classée en 2ème catégorie dans le réseau départemental, qui support un Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA) de 3 430 véhicules,
- La RD 652 Sud, qui constitue l'entrée Sud-Ouest de la commune en venant de Biscarrosse, classée en 2ème catégorie dans le réseau départemental, qui support un Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA) de 8 050 véhicules
- La RD 147, qui constitue l'entrée Est de la commune en venant de Lugos, classée en 4ème catégorie dans le réseau départemental, qui support un Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA) de 1 680 véhicules,

On peut y ajouter une voie communale, la Route de Lucate, qui joue un rôle de liaison intercommunale avec la commune Ychoux pour les usagers allant vers Arcachon.

Ces axes supportent tous un trafic de transit important à une échelle différente l'axe principal étant l'axe Nord-Est / Sud-Ouest assurant la liaison entre l'A660 et Biscarrosse.

>Celle des axes locaux qui mettent en relation le centre et les quartiers (cf. Carte ci-contre) :

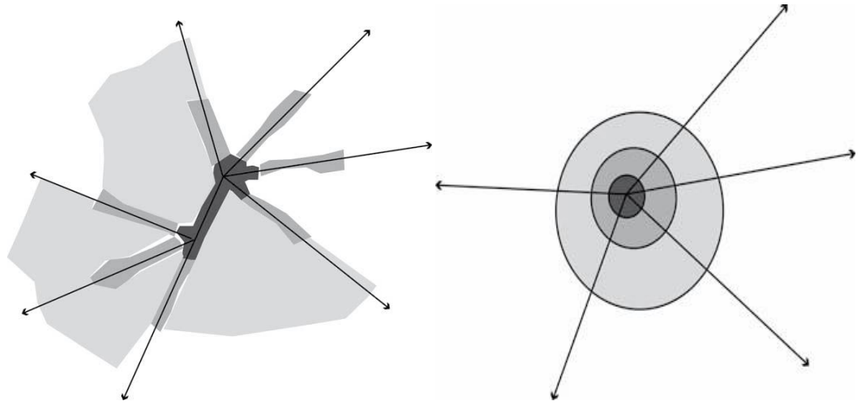
Cette notion de hiérarchie qui découle de la configuration des voies et des trafics routiers qu'elles supportent doivent être pris en compte dans les choix d'urbanisme, la multiplication des accès individuels à des constructions pouvant poser des problèmes de sécurité routière et des coûts d'aménagement pour les collectivités.

1.7.3 ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

✓ Les modèles d'organisation urbaine

Il existe plusieurs modèles d'organisation des tissus urbains, classiquement on distingue le schéma orthonormé organisé selon un axe Est/Ouest et un axe Nord/Sud (c'est le cardo et le decumanus de la ville antique mais également le plan des bastides du sud-ouest au XIIIème/XIVme siècle) et le schéma rayonnant plus fréquent dans les bourgs et les villages traditionnels.

La logique d'organisation suit un plan rayonnant à partir d'un point focal qui constitue le cœur du bourg (généralement à partir d'un édifice religieux ou un édifice public fort), les voies radiales permettant de rejoindre en direction des 4 points cardinaux les autres agglomérations avec lesquelles le bourg ou le village est en lien d'usages.



Organisation radiale **Organisation radioconcentrique**

Les tissus urbains se développent du centre vers la périphérie, du cœur de la cité vers les faubourgs, souvent avec une certaine économie d'espace (d'où les modes d'implantation en ordre continu), puis sous l'effet d'une certaine rationalisation, des voies tangentielles se créent afin de relier les radiales entre elles pour ainsi désenclaver les espaces inter-rayonnants.

Outre l'effet de désenclavement de l'espace, ce mode d'organisation permet une plus grande fluidité des déplacements, en offrant une alternative aux itinéraires qui repassent systématiquement par le centre et peuvent à terme se congestionner.

✓ Une amorce d'organisation radio-concentrique

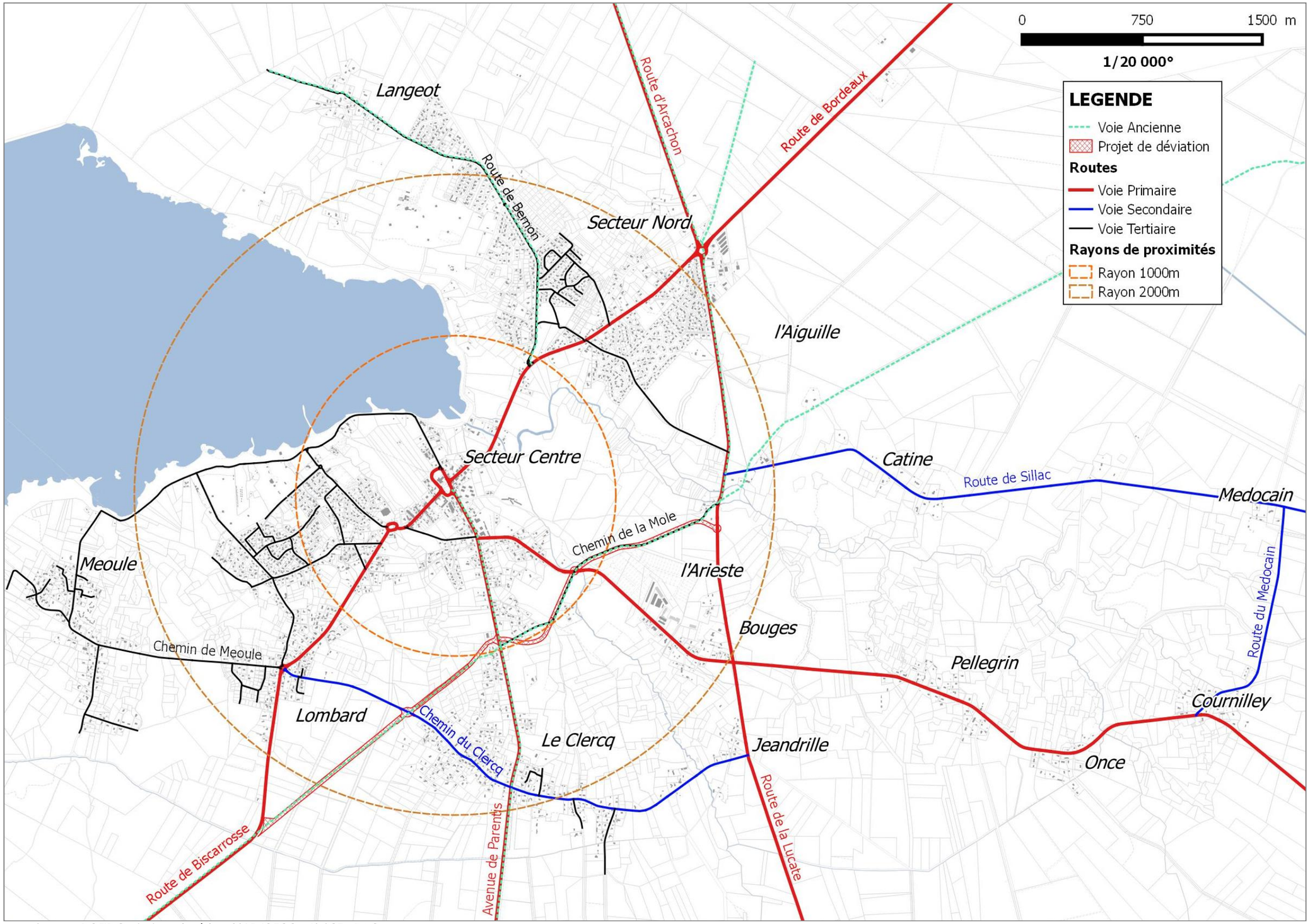
En lien avec l'organisation spatiale agro-pastorale initiale de la commune, un réseau de voies mettant en relation les différents quartiers « satellites » au Sud du bourg (Méoule, Lombard, Le Clercq, Jeandrille) assure un rôle de voies de liaisons tangentielles avec les voies radiales dans un rayon d'environ 2 km par rapport au cœur du centre-bourg.

A l'Est on retrouve la même configuration par rapport à la route de Lugos et la route de Salles avec les quartiers Pellegrin, Cournilley, Médocain, Baron, Souhays, Catine dans un rayon d'environ 5 km par rapport au cœur du centre-bourg.

Au nord, les quartiers (Langeot, Larrat, Bernon) se distribuent de manière linéaire par rapport à l'axe radial de la route de Bernon, axe historique dont le tracé figure sur la Carte de Cassini datant du XVIIIème siècle.

Ainsi dans le cas de Sanguinet, on peut noter que cette organisation des voies à dominante radiale (voies allant du centre vers la périphérie), combinée par l'absence de voies de liaison tangentielle entre ces axes radiants induit des dysfonctionnements notamment du fait de la superposition du trafic local avec les flux de transit et de la création de lieux de passage obligés au centre pour tous les usagers.

CARTE DU FONCTIONNEMENT URBAIN



Source : DGFIP Cadastre, mise à jour 2015, IGECOM40-SCT-ADAC

1.7.4 ANALYSE DES CONDITIONS DE STATIONNEMENT

✓ Une problématique à hiérarchiser

Au titre de l'article L.123-1-2, il y a lieu d'établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

La commune de SANGUINET compte un total de 782 places de stationnement (dont 20 places PMR) ce qui représente un potentiel assez important, sachant que dans le rayon de proximité urbaine de 250 m du centre-ville, on dénombre 145 places (dont 3 places PMR). Les occupations de ces espaces sont variables en fonction du moment dans la semaine et des animations du centre-ville (marché hebdomadaire par exemple) ; à noter l'existence d'une zone bleue dans la traverse de bourg par la RD 46-RD652

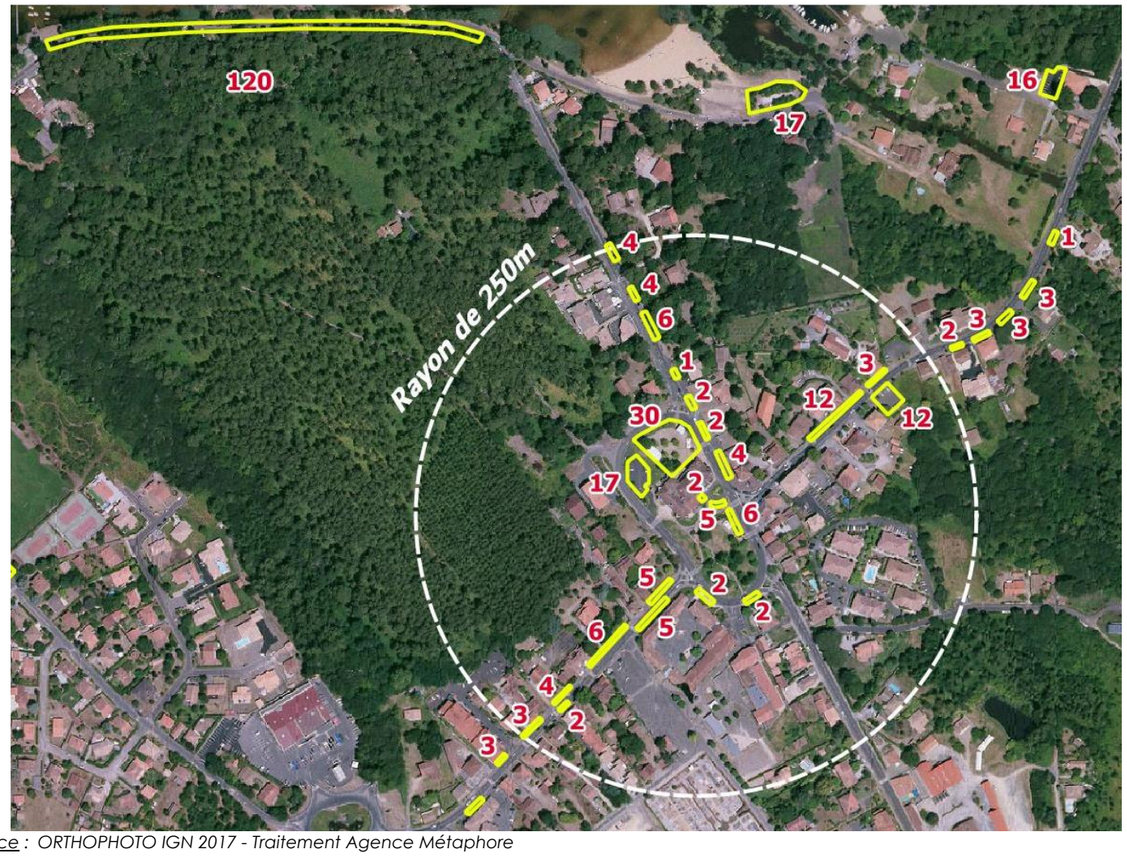
A priori, il n'existe pas de places réservées aux véhicules électriques, ni parc pour les vélos. Seuls quelques emplacements sur le bord du lac sont signalés pour du stationnement de vélos mais sans aménagements particuliers.

CARTE DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT SUR LE RIVAGE LACUSTRE



Source : ORTHOPHOTO IGN 2017 - Traitement Agence Métaphore

CARTE DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT DU CENTRE-BOURG



Source : ORTHOPHOTO IGN 2017 - Traitement Agence Métaphore

✓ Le report modal et le co-voiturage

On peut noter l'existence du site internet de co-voiturage du Conseil Départemental des Landes qui permet la mise en relation des usagers ; on peut noter au moment de ce diagnostic qu'il n'y a aucune offre au départ de Sanguinet.

1.7.5 LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

✓ Des itinéraires de randonnées assez bien développés

Le territoire dispose d'un certain nombre d'itinéraires pédestres qui ont plutôt une vocation de promenade ou de loisirs.

La Voie jacquaire du Littoral

Il s'agit d'une célèbre voie de Saint-Jacques-de-Compostelle, par laquelle les pèlerins affluèrent au Moyen-Age et au XVIIIème siècle. Elle arrive par le Nord depuis le département de la Gironde, longe le Lac et traverse le centre de Sanguinet pour descendre vers le Sud en direction de Parentis-en-Born et Mimizan.

Les boucles de randonnées

Dans le Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de Randonnées (PDIPR), le territoire de Sanguinet est concerné par le Rando guide n°15.1 du Conseil Général des Landes avec la boucle de randonnée
suivante :

- **la boucle de Sanguinet**
  Distance : 6,5 km à pied : 2 h 15 à vélo : 30 min

Au départ du Port de l'Estey, la route mène très rapidement à un petit sentier dans la pinède. Traversée du quartier du Petit Mignon, puis retour en forêt. Le circuit se poursuit sur un large chemin sablonneux ombragé par des chênes. Il longe le ruisseau « Craste Bille » bordé d'aulnes. A hauteur de l'élevage d'ânes (parc Alain Sollehonne), le sentier pénètre dans la forêt. Il rencontre par intermittence des espaces dégagés avec vue sur l'étang de Cazaux Sanguinet et des zones vertes : chênes, vergnes, bouleaux, osmondes royales. Le sentier se prolonge en sous-bois très dense avant de rejoindre le port.

On peut noter également une boucle de promenade dite « les chemins verts de la Gourgue ».

Les itinéraires de randonnée équestre

Aucun itinéraire de randonnée équestre n'est recensé sur le territoire de Sanguinet.

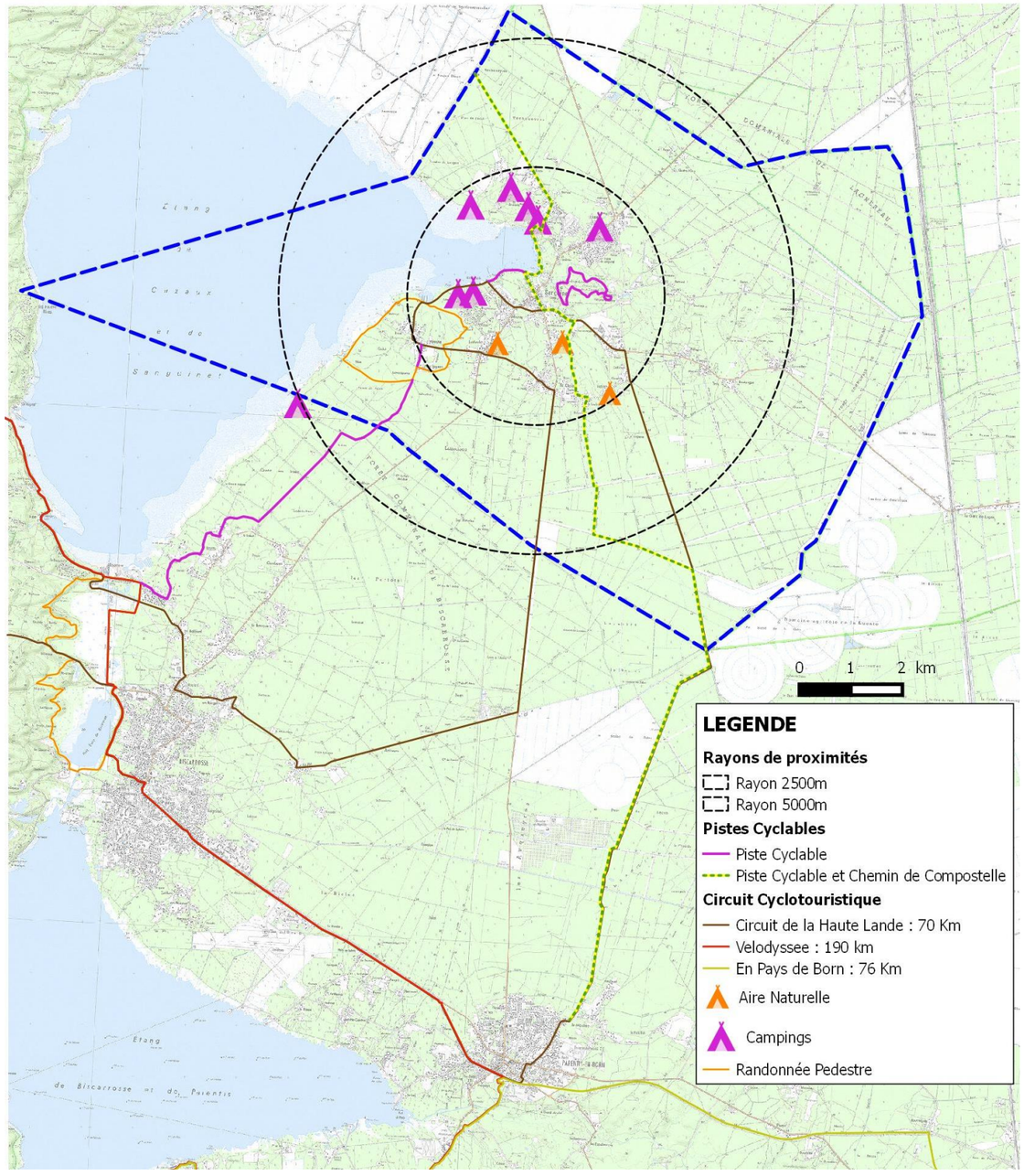
✓ Un réseau de pistes cyclables à développer

Compte tenu du caractère touristique du territoire de la Communauté de Communes des Grands Lacs, la commune de Sanguinet bénéficie du réseau cyclable de liaison intercommunale, en direction de Biscarrosse pour se connecter à la Vélodyssée. Cet axe est complété par des pistes cyclables en direction du centre-bourg et de certains quartiers.

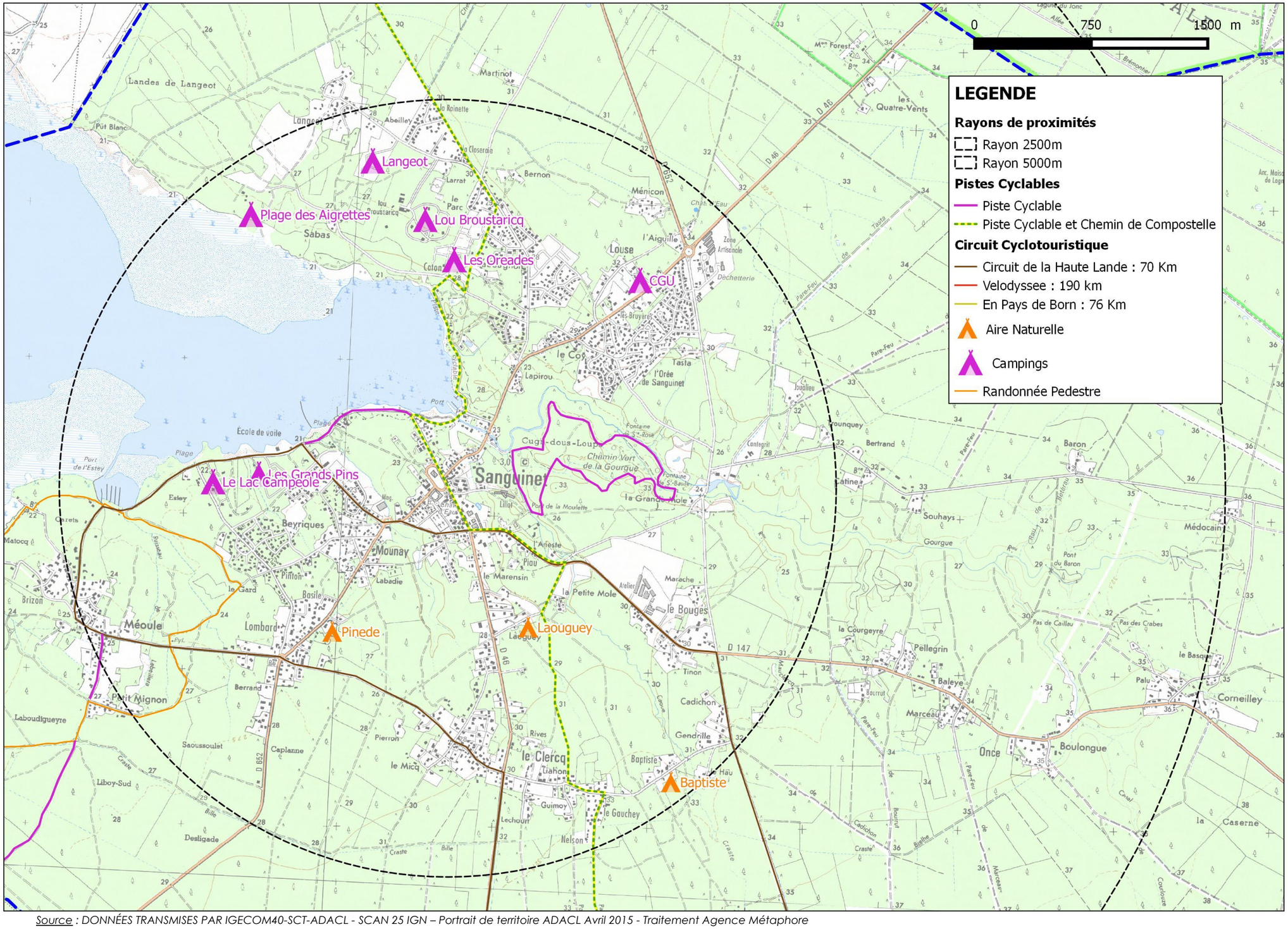
Compte tenu des faibles variations de relief, et de l'inscription des espaces urbanisés dans un rayon de proximité de 2 à 2,5 Km du centre-bourg, on peut considérer que la commune dispose d'une situation favorable.

Toutefois, l'intensité du trafic de transit, surtout en saison touristique, peut constituer un frein à l'usage du vélo du fait de l'insécurité routière réelle ou perçue par les usagers.

Une réflexion pourrait être menée pour constituer un véritable maillage cyclable pour desservir les différentes opérations d'habitat qui se sont développées dans les différents quartiers



CARTE DES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX A L'ÉCHELLE DU BOURG ÉLARGI



Source : DONNÉES TRANSMISES PAR IGECOM40-SCT-ADACL - SCAN 25 IGN – Portrait de territoire ADACL Avril 2015 - Traitement Agence Métaphore

1.7.6 LES TRANSPORTS EN COMMUN

✓ Une desserte en bus interurbains

Sanguinet est desservi par une ligne de bus interurbains du Conseil Départemental des Landes XLR :

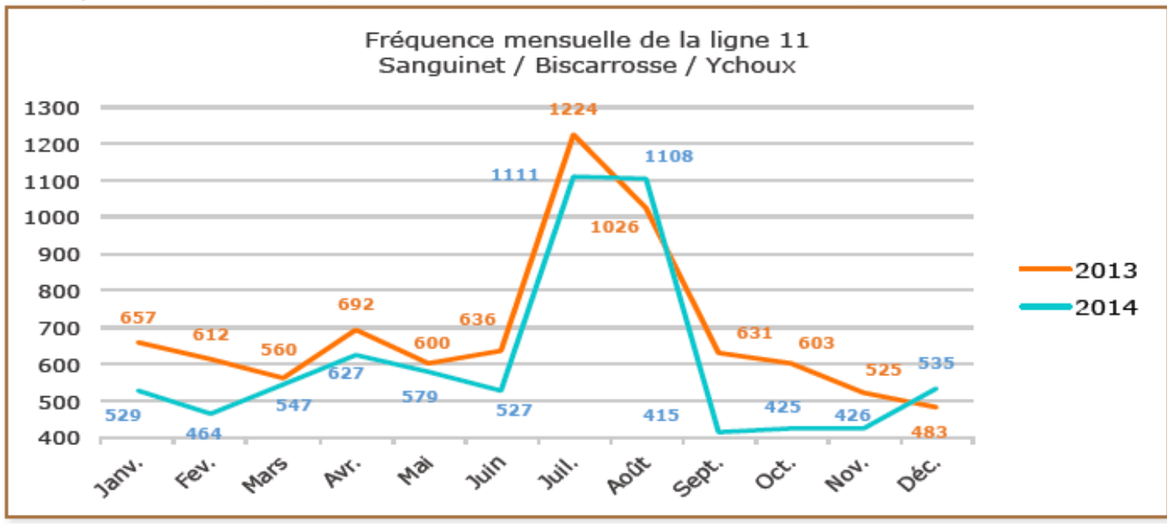
Ligne 11 : Sanguinet-Biscarrosse-Ychoux

Cette ligne au départ de la Gare d'Ychoux emprunte la RD, passe Parentis-en-Born, Biscarrosse et Sanguinet. Cette ligne fonctionne toute l'année avec les horaires suivants :

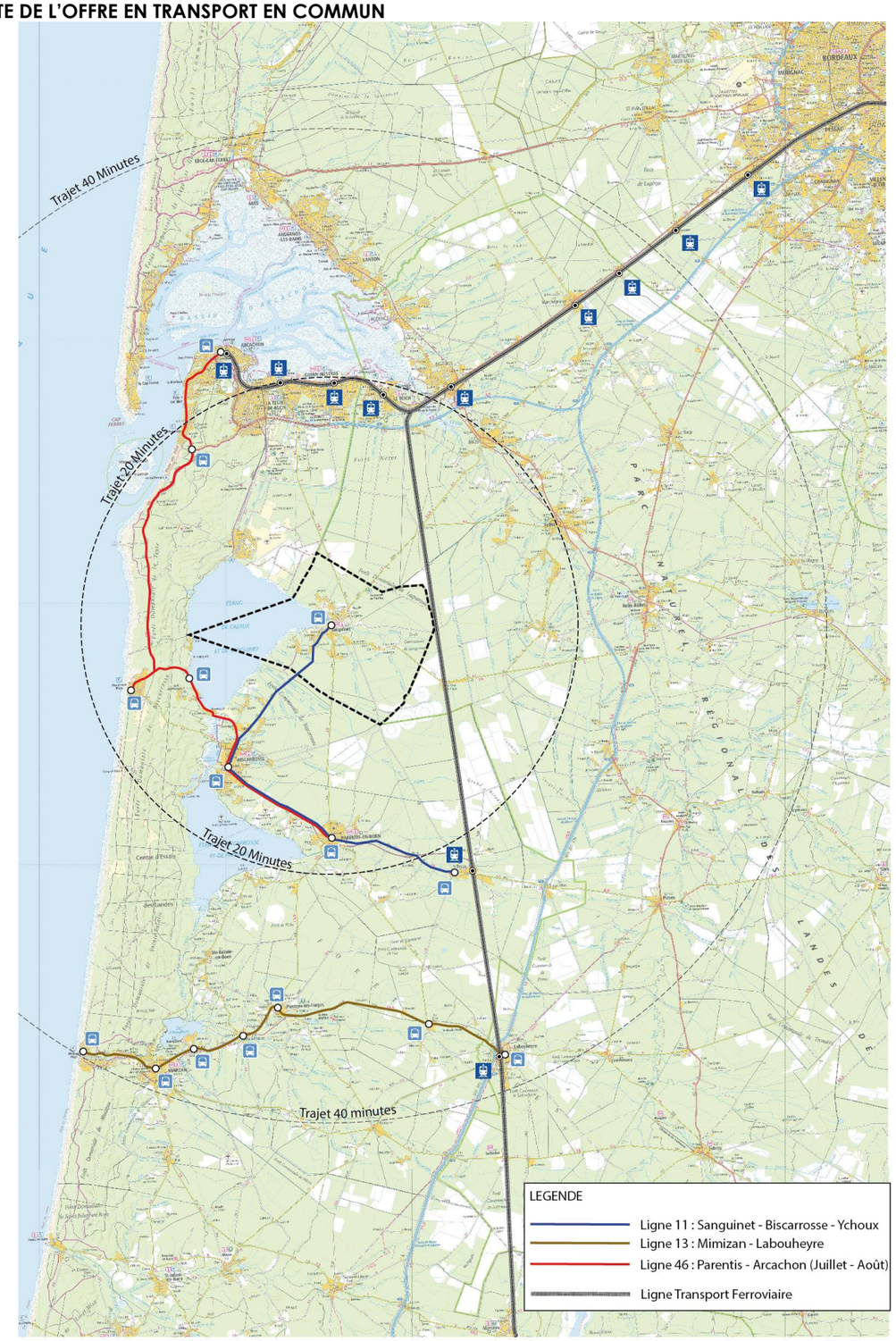
JOURS DE FONCTIONNEMENT (SAUF JOURS FÉRIÉS)	DU LUNDI AU VENDREDI	DU LUNDI AU SAMEDI		
SANGUINET Mairie	**5:55**	**7:25**	**12:10**	**17:00**
BISCARROSSE Les Breux	6:06	7:37	12:22	17:12
BISCARROSSE Bourg Gare Routière	6:09	7:40	12:25	17:15
PARENTIS-EN-BORN Parc du Segot	6:20	7:52	12:37	17:27
YCHOUX GARE SNCF	**6:35**	**8:07**	**12:52**	**17:42**
YCHOUX GARE SNCF	**6:50**	**9:10**	**14:10**	**18:35**
PARENTIS-EN-BORN Parc du Segot	7:02	9:22	14:22	18:47
BISCARROSSE Bourg Gare Routière	-	9:34	14:34	18:59
BISCARROSSE Les Breux	-	9:38	14:38	19:03
SANGUINET Mairie	**7:20**	**9:52**	**14:52**	**19:17**

Elle assure quatre allers et retours dans chaque sens par jour du lundi au vendredi, et trois le samedi, son coût est attractif (2 euros le voyage) mais sa fréquentation est liée à la saisonnalité comme le montre le graphe suivant (issu du Portrait de territoire du SCOT du Born de l'ADACL Avril 2015) qui donne une idée de la fréquentation mensuelle de cette liaison.

Cette ligne est marquée par la période de vacances estivales avec un pic de fréquentation en Juillet-Août.



CARTE DE L'OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUN



Source : *DONNÉES TRANSMISES PAR IGECOM40-SCT-ADACL SCAN 25 IGN – Portrait de territoire SCOT DU BORN ADACL Avril 2015*

Traitement Agence Métaphore

Cette ligne semble marquée par la période de vacances estivales avec un point bas de fréquentation au mois d'août et des pics de fréquentation en dent de scie au long de l'année.

✓ Une proximité des gares ferroviaires

On peut noter que Sanguinet se situe à 20 minutes de trajet par la route des gares « voyageurs » de Facture-Biganos au Nord et d'Ychoux au Sud.

La ligne XL'R qui assurait la liaison en transport en commun Sanguinet-Facture a été supprimée il y a plusieurs années faute d'une fréquentation suffisante, seule subsiste la ligne 11 qui peut servir de report modal sur le train vers la gare d'Ychoux.

La gare d'Ychoux assure en semaine une dizaine d'aller et retours par jour dans chaque sens.

															Nombre de services par jou
Gare d'Ychoux 13,90€*	Sens Ychoux Bordeaux	Jour de semaine	6h22	7h01	7h14	8h18	9h39	11h25	13h18	15h18	17h25		19h25	20h37	11
		Samedi		7h01		8h18	9h39	11h25	13h18	15h18	17h25	17h30		20h37	9
		Dimanche					9h39	11h25		15h18	17h25		19h15	20h19	6
	Sens Bordeaux Ychoux	Jour de semaine	6h23	6h46		8h58		10h58	12h58	15h59	16h46	17h30	18h46	21h58	10
		Samedi				8h58		10h58	12h58	15h59	16h46	17h30	18h46		7
		Dimanche				8h58	9h47	10h58		15h59	16h46	17h30	18h46	21h58	8

1.8 ANALYSE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1.8.1 SITUATION DES SITES D'ACCUEIL

✓ La ZA Alhena (ZA l'Aiguille)



Une entrée de ville peu qualitative sur la Route de Bordeaux



Une absence de qualification de la limite sur la rue de Tasta

Cette zone correspond à l'ancienne Zone Artisanale de l'Aiguille qui se développe à partir du carrefour giratoire Route de Bordeaux-Route d'Arcachon en entrée Nord de la commune, elle se développe vers le sud le long de la Route de Tasta.

Nom	**ZA L'aiguille**
Superficie	**10,1 Hectares**
Nombre d'entreprises	**15 à confirmer**
Atouts	**Effet de vitrine sur l'axe principal d'entrée de ville Bonne condition d'accès**
Contraintes	**Image peu qualitative Juxtaposition d'activités de nature très différente**
Foncier disponible	**0.99 Hectares**

Cette zone est en cours de mutation avec l'implantation de nouvelles activités et un projet de restructuration et d'extension porté par la Communauté de Communes des Grands Lacs.

Ce projet comprend 16 lots de tailles diversifiées (1 000 m2, 2 500 m2, 3 000 m2 et deux grands lots 8 000 à 9 000 m2) ce qui représente une superficie cessible totale de 5,41 hectares.

Son parti d'aménagement intègre la création d'une bande paysagère sur emprise collective le long de la Route de Bordeaux afin de qualifier l'entrée de ville et de favoriser l'intégration des activités économiques.

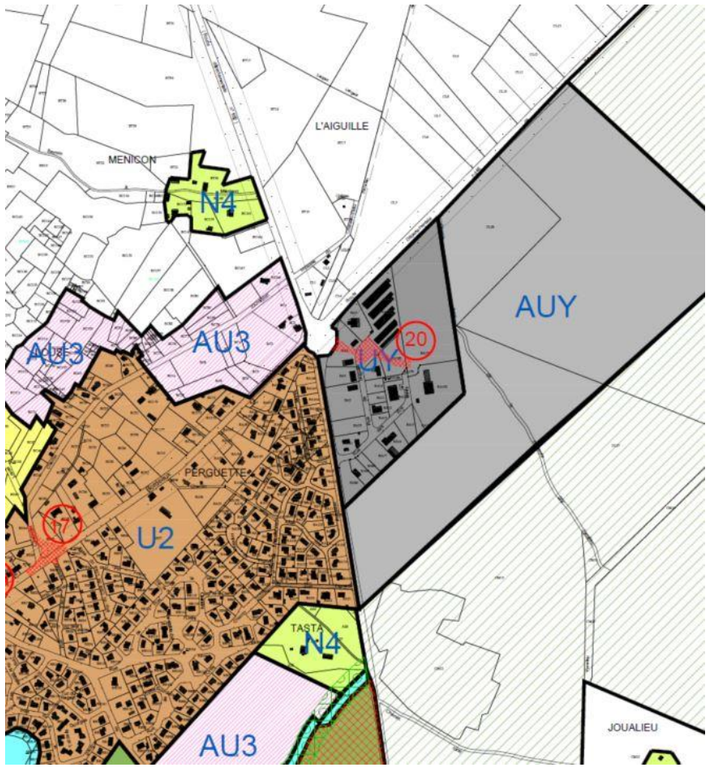
Par contre on peut regretter que cette bande soit « amputée » par la voie de desserte traitée en contre allée sur plus de la moitié du linéaire de la façade sur la RD 46, et que le traitement de la façade des deux lots existants entre le giratoire et l'extension.

Une concertation pourrait être menée avec les entreprises concernées pour améliorer le traitement de leur façade.

Nom	**ZA ALHENA**
Superficie	**7,23 Hectares**
Nombre d'entreprises	**O**
Atouts	**Effet de vitrine sur l'axe principal d'entrée de ville Bonne condition d'accès Disponibilité foncière importante**
Contraintes	
Foncier cessible	**5,41 Hectares**

✓ La zone AUY de « l'Aiguille »

Dans le prolongement de la ZA Alhena, et à l'arrière de son extension, le PLU approuvé en 2007 prévoit une zone AUY (cf extrait du zonage du PLU 2007 ci-dessous) d'une superficie de 29,82 Ha qui se développe en épaisseur le long de la Route de Bordeaux, elle constitue un potentiel important d'accueil d'activités.



✓ La zone uy de « l'Arieste »



Une ancienne friche industrielle réinvestie par le nautisme

Ce site correspond à une ancienne scierie implantée le long de la Route de Lugos, à environ 2 km à l'Est du centre bourg. Son potentiel de surfaces couvertes a favorisé l'implantation d'activités nécessitant de l'espace et orientées vers le nautisme (réparation et hivernage de bateaux de plaisance, construction navale, sellerie, etc.).

Nom	**ZA ARIESTE**
Superficie	**16.30 Hectares**
Nombre d'entreprises	**4**
Atouts	**Condition d'accès correcte** **Disponibilité foncière importante**
Contraintes	**Image de friche** **Statut foncier** **Contraintes techniques de mutation du bâti**
Foncier disponible	**Néant**
Prix de vente	**Sans objet**

Actuellement le site renvoie une image de friche industrielle, des travaux de mise aux normes ont été engagés mais se pose la question du devenir de ce site sur e plus long terme.

On peut considérer que la vocation nautisme que s'est donnée le site est plutôt un élément positif pour la commune de Sanguinet et le territoire de la Communauté de Communes des Grands Lacs, en offrant ainsi aux professionnels du nautisme gravitant autour des lacs un site d'accueil, limitant ainsi les impacts négatifs sur ces milieux naturels sensibles.

Elle peut aussi constituer une offre pour des activités de stockage, hivernage qui ne nécessitent pas un effet de vitrine, (relocalisation depuis la ZA de l'Aiguille.

1.8.2 BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE À VOCATION ÉCONOMIQUE

Cf. Carte page suivante

✓ Méthodologie

La méthodologie est la même que pour l'habitat :

1° Exploitation des fichiers Majic 3 de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) utilisés pour le calcul des taxes foncières et d'habitation qui contiennent les superficies des parcelles et le nombre de constructions réalisées selon leur typologie (logement, activité économique, mixte, …).

2° Application d'un tri par catégories de constructions
- *habitation*
- *activités économiques*
- *mixte (habitat + activités économiques)*

3° Report sur plan cadastral mis à jour 2017 et correction de « valeurs anormales » par photo-interprétation avec l'Ortho-photo de 2012 pour prendre en compte notamment des subdivisions fiscales lorsqu'une construction a été réalisée sur une unité foncière de grande taille.

Afin d'actualiser les données de la consommation foncière sur les 10 dernières années par rapport à l'arrêt du projet de PLU, à savoir la période 2008-2017, les données Majic3 ont été complétées avec les permis de construire accordés entre 2015 et 2017 transmis par la mairie.

✓ Consommation foncière à vocation économique

Le tableau suivant correspondant aux bâtiments d'activités produits sur la période de 10 ans 2008-2017 met en évidence la faible part des activités économiques dans la consommation foncière de SANGUINET avec une superficie de 1,7 ha pour 13 bâtiments sur 10 ans.

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Années	Surface nette consommée en m2	Bâtiments par an	Surface nette moyenne par activité en m2
2008	1 055	1	1 055
2009	5 743	1	5 743
2010	246	2	123
2011	0	0	
2012	1 800	3	600
2013	416	2	208
2014	0	0	
2015	0	0	
2016	0	0	
2017	8 638	4	2 159

Total	17 898	13	1 376

A ces bâtiments d'activité produits sur la période 2008-2017, s'ajoute le permis d'aménager de la Zone Artisanale Alhena accordé en 2015 (cf. tableau ci-dessous). 4 permis de construire ont été délivrés sur cette zone en 2017 et sont donc comptabilisés dans le tableau précédent. Par conséquent, ils ont été déduits de la catégorie « Autres » dans le tableau suivant afin de ne pas être comptés deux fois.

Il en résulte alors le tableau suivant présentant l'estimation de la consommation foncière engendrée par les bâtiments d'activités construits sur la période 2008-2017, ainsi que celle de la zone artisanale en projet.

ESTIMATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

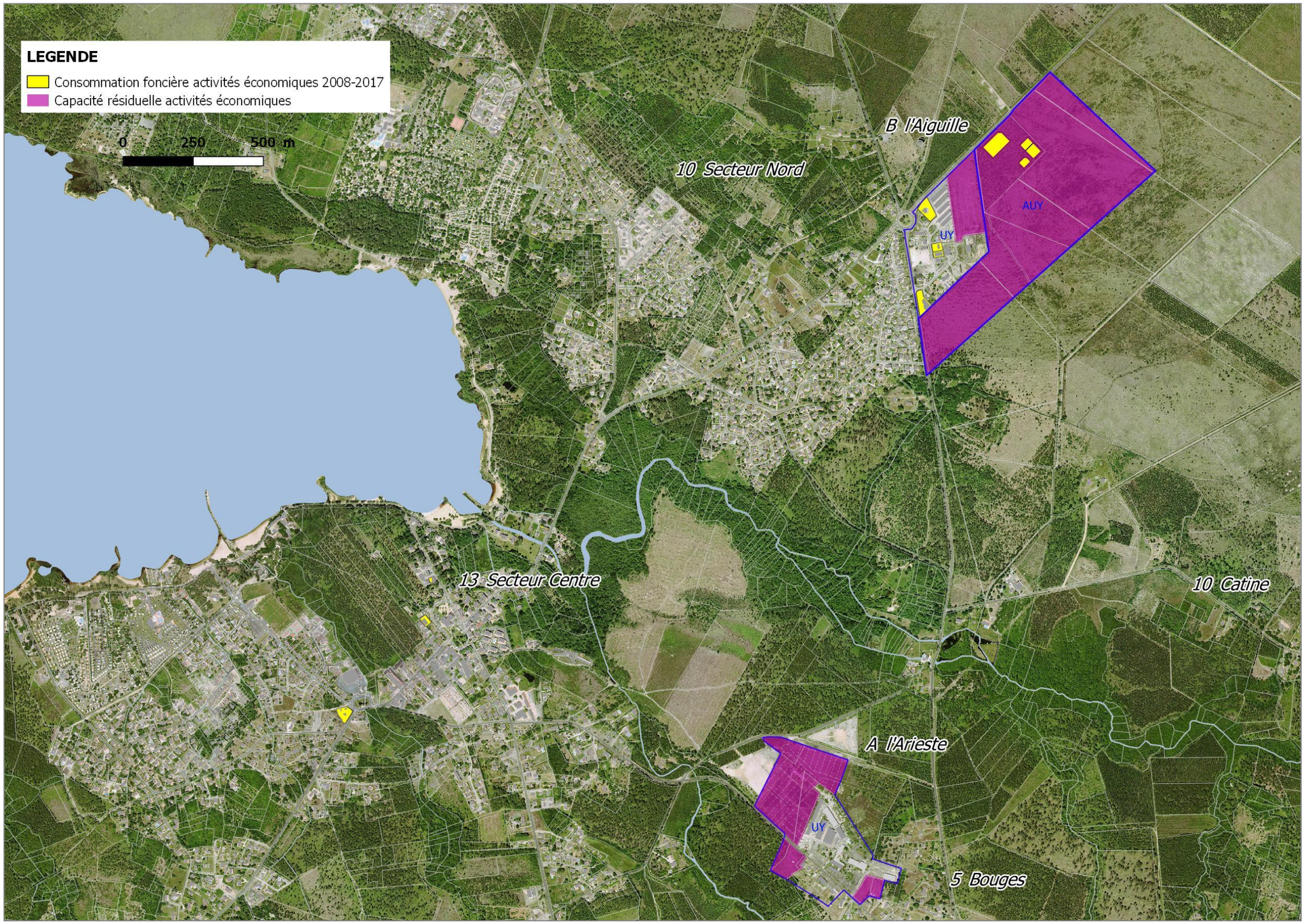
Situation	Surfaces nettes en m2	% espaces collectifs	Espaces collectifs	Surfaces totales en m2	soit en Ha
ZA Alhena	54 645	26%	19 555	74 200	7,4
Autres	9 260	0	0	9 260	0,9
TOTAL	63 905		19 555	**83 460**	8,3

Sur la période 2008-2017, la consommation foncière à des fins économiques s'est établie à 8,3 ha, (dont 88% résulte de la ZA Alhena), elle porte sur **7,4 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.**

✓ Consommation foncière à vocation photovoltaïque

Au cours de l'année 2016, la commune a entrepris un projet de centrale photovoltaïque composée de deux tranches le long de la route de la Lucate sur des parcelles communales initialement à vocation forestière mais fortement endommagées par les tempêtes et les attaques de scolytes.
La totalité du projet a consommé 49,8 Ha **d'espaces naturels agricoles et forestiers.**

CARTE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU PLU 2007



Source : BD ORTHO©IGN/2012 - IGECOM40-SCT-ADACL - Données terrain et traitement / Agence Métaphore - Mars 2016

1.8.3 BILAN DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ESPACES BÂTIS DU PLU 2007 EN ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Cf. Carte page précédente

✓ Méthodologie

La méthodologie est la même que pour l'habitat :
A partir du zonage du PLU opposable et de la superposition du cadastre mis à jour 2015 avec l'ortho-photo 2012 et d'un travail de vérification sur le terrain, nous avons pu établir ce bilan en quantifiant par secteur et par type de zone du PLU les superficies disponibles à la construction.

✓ Une capacité d'accueil importante

Le tableau ci-après indique la répartition de la capacité d'accueil par secteur et type de zones :

id	Lieux	Zones UY en m2	Zones AUY en m2	Totaux en m2
A	L'Arieste	81 709	0	81 709
B	L'Aiguille	28 369	333 482	361 851

Totaux en m2	**110 078**	**333 482**	**443 560**
soit en ha	**11,0**	**33,3**	**44,3**

Sur le site de l'Arieste, la capacité d'accueil résiduelle se compose d'une part de parties de parcelles bâties de part et d'autre de la Route de Lugos et d'autre part de vastes terrains vierges situés entre le nouveau cimetière et l'Aire d'accueil des gens du voyage.

Si le renouvellement des parcelles occupées par des bâtiments ou espaces délaissés peut se concevoir, il paraît plus discutable de développer de la consommation foncière à vocation d'activité économique dans ce secteur au regard des atouts du secteur de l'Aiguille.

Sur le site de l'Aiguille, on peut identifier une parcelle de 2,8 ha environ classée en Uy et une zone AUY d'une superficie d'environ 33 Ha.

1.8.4 ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT DU BORN

Le SCOT du Born est en cours d'élaboration, le PADD a été débattu en comité syndical du 21 janvier 2016 ; en matière de politique de développement urbain, le scénario validé décline les principes suivants :

1. Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035 :
   - en ne dépassant pas une consommation foncière de 6,5 ha par an à l'échelle du SCOT du Born

EN SYNTHÈSE SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
La consommation foncière à vocation d'accueil d'activité économique des 10 dernières années peut être considérée comme modeste, avec 8,3 ha dont 7,4 ha d'espace NAF;
La consommation foncière à vocation photovoltaïque s'élève à 49,8 ha d'espace NAF ;
La zone d'activités de l'Aiguille (Alhéna) revêt un enjeu de confortement de la trame économique pour la partie nord du territoire du Scot du Born, et est identifiée dans le DOO (V6 mars 2018) comme Zone d'Activité Existante (ZAE) à conforter ;
Enjeu de renouvellement urbain sur le site de l'Arieste (Bouges) ;

2.1 PRÉSENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme, une attention particulière est accordée, dans le cadre de l'évaluation environnementale, aux « *zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan local d'urbanisme* » ainsi qu'aux « *zones revêtant une importance particulière pour l'environnement* ».

Dans le PLU de SANGUINET, une attention particulière doit être apportée aux espaces suivants :

- Les zones classées constructibles (zones U et AU) dans le PLU 10/07/2007 mis en révision afin que l'évaluation des enjeux environnementaux menée tout au long de l'analyse permette de ré-orienter le projet de révision de PLU, dont la partie V du présent rapport de présentation présentera les incidences du projet de PLU révisé tel que résultant à l'issue de la démarche Eviter –Réduire-Compenser ;
- Les zones à enjeux en matière de biodiversité

2.1.1 ZONES CLASSÉES CONSTRUCTIBLES (ZONES U ET AU) DANS LE PLU DE 2004 EN COURS DE RÉVISION

En passant d'un état naturel à un état urbain, les zones classées constructibles sont les zones les plus susceptibles d'être touchées de manière notable par le Plan Local d'Urbanisme.

Au stade de l'analyse de l'état initial de l'environnement, une attention particulière a donc été attachée aux zones U et AU encore constructibles le PLU approuvé le 10/07/2007, à vocation d'habitat et économique, décrites au § 1-6-5 BILAN DE LA CAPACITÉ DE DÉVELOPPEMENT ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS DU PLU OPPOSABLE AU 25/03/2016, ainsi qu'aux zones de projet pressenties pour une ouverture à l'urbanisation à l'occasion de la révision du PLU, à savoir :

Les zones à vocation habitat :

1- zone AU1 du bourg
2- zone AU1 de Lillot
3- zone AU2 Pas de Braou
4- solde zone AU2 Hameau de Coy
5 - zone AU3 de Labadie
6- zone AU3 de Lombard
7- zone AU3 de Beyriques
8- zone AU3 de Tasta
9- zone AU3 de Lapiraou
10- zone AU3 d'Andrillon
11- zone U1b de Piaou

Les zones à vocation économique :

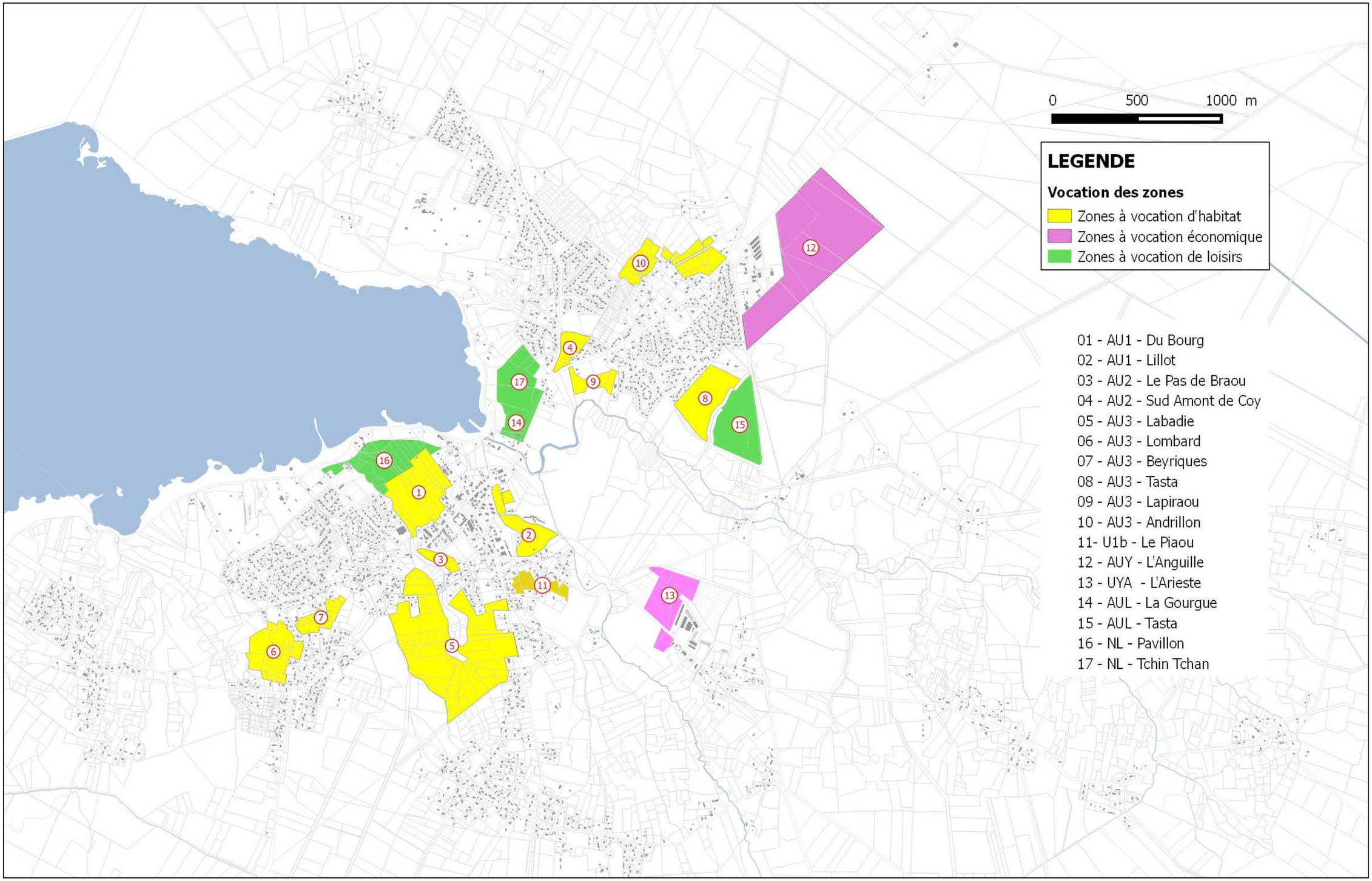
12- zone AUy de l'Aiguille
13- zone UY de l'Arieste

Les zones à vocation de loisirs :

14- zone AUL 1m de la Gourgue
15- zone AUL de Tasta
16- zone NL du Pavillon
17- zone NL de Tchin-Tchan

–cf. CARTE DES ZONES U et AU page ci-contre

CARTE DE LOCALISATION DES ZONES U ET AU DU PLU 2007 MIS EN REVISION



2.1.2 ZONES À ENJEUX EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ

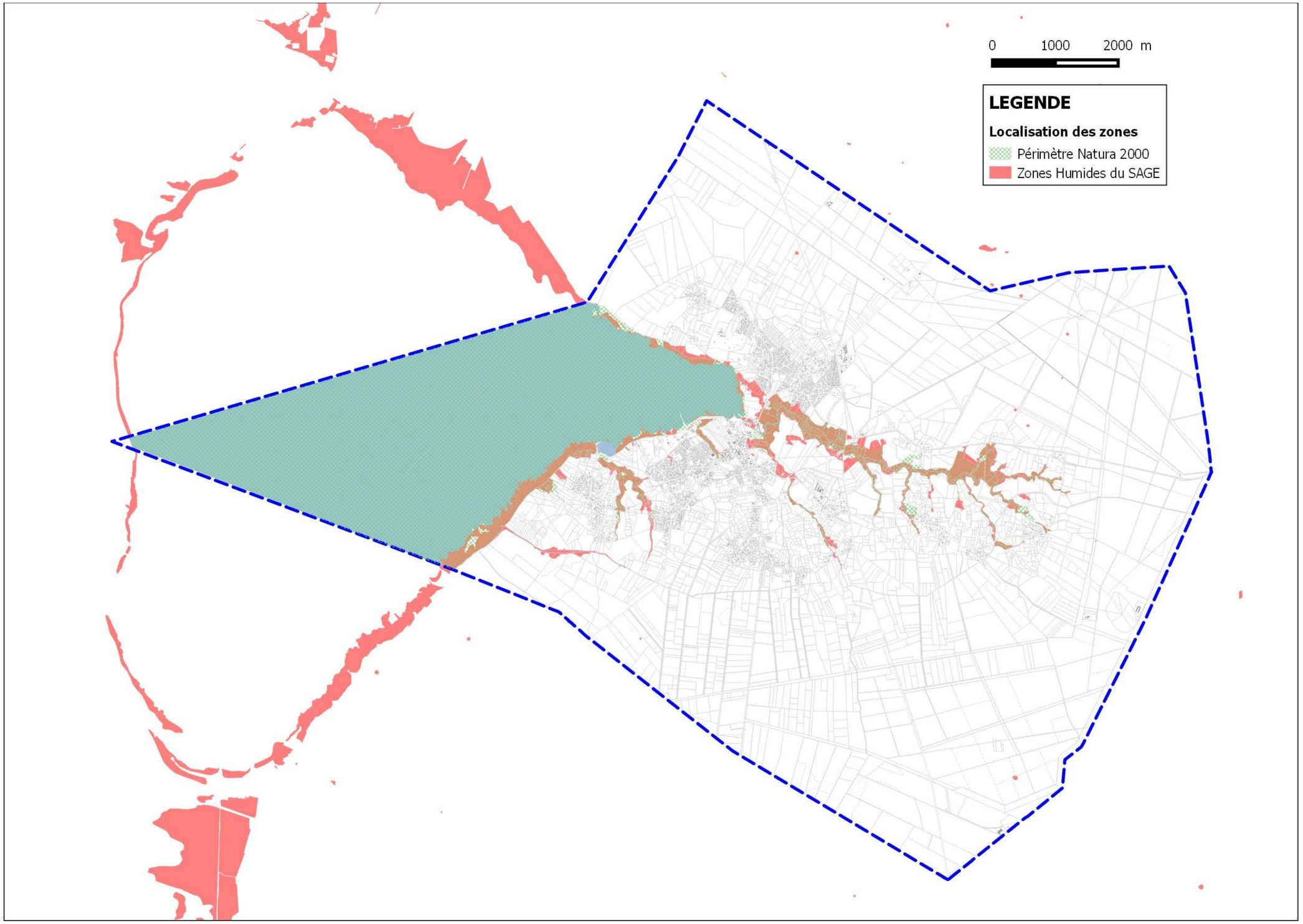
Sur le territoire de **SANGUINET**, les principales zones à enjeux en matière de biodiversité identifiées sont :

- le site Natura 2000 « Zones humides d'arrière-dune du pays de Born »,
- les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE « Etangs littoraux Born et Buch »

Les caractéristiques des zones sont décrites en § 2-3 MILIEU BIOLOGIQUE.

–cf. CARTE DES ZONES A ENJEUX EN MATIERE DE BIODIVERSITE page ci-contre

CARTE DES ZONES À ENJEUX EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ



2.2 MILIEU PHYSIQUE

La commune de **SANGUINET** s'inscrit dans le secteur arrière-dunaire du pays de Born, qui se caractérise par un chapelet de lacs et étangs mis en lien par un réseau de canaux. **SANGUINET** développée au bord du lac éponyme, n'en occupe qu'une fraction de périmètre au Nord, le reste du territoire se développe en profondeur sur le plateau forestier. Le territoire présente donc une variété de milieux liée à cette double dimension, lacustre au Nord, forestière au Sud.

La commune, bien qu'ayant enregistré une urbanisation soutenue en bordure du lac, présente un caractère encore fortement rural, dominé par la présence de vastes espaces sylvicoles.
L'examen des différentes caractéristiques physiques du territoire (topographie, géologie, système hydrologique, …) permet de bien comprendre la mise en place des différents milieux. Cette analyse de l'état initial de l'environnement de la commune a pour objectif d'apprécier les potentialités biologiques des sites en présence, les pressions exercées sur les milieux, leur vulnérabilité ainsi que les enjeux de protection à traduire dans le futur document d'urbanisme.

2.2.1 CLIMATOLOGIE

Source : Météo France
Le département des Landes présente un climat de type océanique, l'océan Atlantique régule le climat de ce vaste département. Les hivers pluvieux peuvent générer des crues. Les printemps sont très pluvieux et frais, les étés chauds et orageux alternent fortes chaleurs et violents orages, avec grandes chutes d'eau, de grêle, et baisses spectaculaires des températures, les automnes sont souvent estivaux, parfois pluvieux, froid possible dès Novembre avec de très fortes gelées observées par temps clair (-23°C à Mont-de-Marsan en Janvier 1985).

De manière récurrente, de fortes tempêtes hivernales venues de l'Atlantique provoquent d'importants dégâts dans la forêt des Landes (tempêtes de décembre 1999, tempête Klaus de janvier 2009, ...).

2.2.1.1 Températures, ensoleillement et vent

Les températures moyennes annuelles relevées sur le secteur du Born sont les suivantes :
- Moyennes annuelles environs : 13 °C,
- Minimales annuelle - Janvier : 6° à 11 °C,
- Maximales annuelle - Juillet – Août : 17 à 19 °C.

L'influence littorale s'amenuise en progressant vers l'est, créant deux entités climatiques : une zone littorale tempérée avec des températures douces et peu contrastées et une entité plus continentale à l'est de la chaîne des lacs.

Le bassin versant de la chaîne hydraulique connaît un climat océanique altéré (tendance continentale), influencé par les phénomènes particuliers liés à la présence de grandes surfaces forestières et à la nature sablonneuse des sols :
- brouillards,
- grandes amplitudes thermiques : en été l'écart entre la température minimale du lever du jour et la température maximale de l'après-midi dépasse parfois 30°C,
- des températures minimales plus basses que les moyennes régionales.

La brise de mer de Nord-Ouest crée l'été un phénomène thermique remarquable : des différences de températures entre le bord de mer et l'intérieur des terres allant de 10 à 12°C sont couramment enregistrées. Les contrastes thermiques que subit cette région, en particulier l'été, génèrent une forte instabilité, à l'origine parfois d'orages particulièrement violents.
La durée moyenne d'ensoleillement totale est d'environ 2 000 heures par an sur le périmètre du Born, soit entre 4 et 5 kWh/m2 par jour en moyenne (source : Météo France).
La région est assez peu ventée : 55 % des vents sont d'une force comprise entre 5 et 16 km/h, le vent n'est d'une force supérieure à 16 km/h que 10 % de l'année ; les vents n'enregistrent une force supérieure à 29 km/h que dans 1% des cas.

2.2.1.2 Pluviométrie

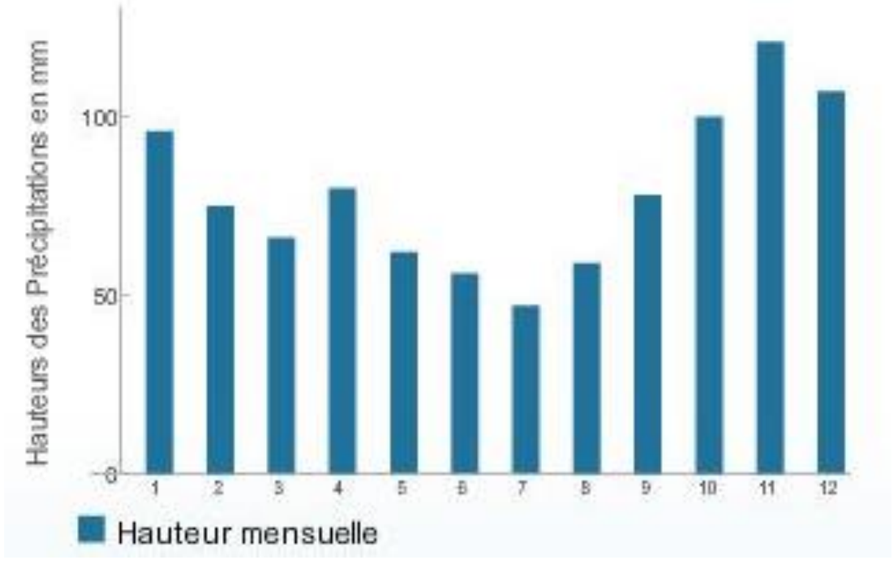
Il tombe annuellement de 700 mm à l'Est du département à près de 1 300 mm sur la côte Sud-Ouest des Landes. Les étés sont généralement chauds. Malgré un régime pluvieux, cinq hivers successifs sont restés secs de 1988-89 à 1992-93 (pratiquement pas de précipitations entre le 9 Décembre 1992 et le 31 Mars 1993) ; du 1er Mai 2001 au 31 Janvier 2002, il n'est tombé que 48 % de la normale.

Pour étudier la pluviométrie sur la zone d'étude, les données pluviométriques de la station météorologique de Cazaux ont été utilisées. Le tableau ci-dessous rassemble les hauteurs moyennes mensuelles et annuelles de précipitations enregistrées à Cazaux (en mm).

Période	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Moyenne en mm	96	75	66	80	62	56	47	59	78	100	121	107	**947**

La pluviométrie annuelle s'élève en moyenne à 947 mm à Cazaux.

PRÉCIPITATIONS MOYENNES MENSUELLES SUR LA STATION DE CAZAUX (MÉTÉO FRANCE)



La répartition saisonnière de la pluviométrie montre que les pluies sont surtout réparties sur les saisons automne, hiver et printemps. Les pluies d'automne et d'hiver représentent 61% de la pluvio-métrie annuelle et les pluies de printemps été 22 %. Les mois de Novembre et Décembre sont le plus arrosés avec respectivement 121 mm et 107 mm en moyenne.

La contribution des pluies d'été et de printemps est ainsi globalement légèrement plus faible que les pluies d'automne et d'hiver. Si les pluies d'hiver assurent une recharge de la ressource en eau souterraine, les pluies de printemps et d'été assurent une recharge plus limitée du fait de l'interception par la végétation et d'une plus grande évaporation.

2.2.1.3 La prise en compte du climat dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale

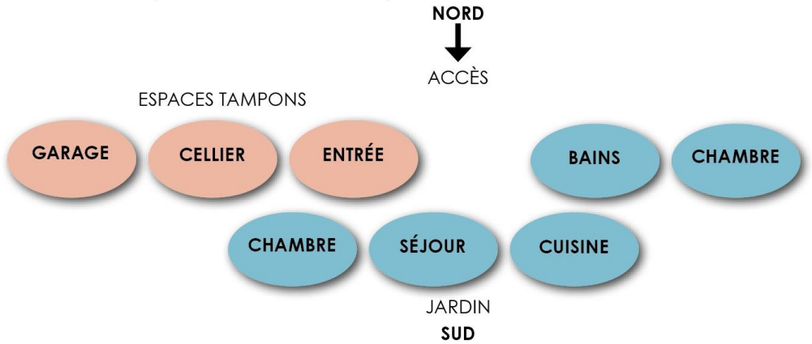
Les réflexions engagées dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ont conduit à mettre en évidence l'importance de la prise en compte des aspects climatiques dans le cadre des projets urbains.
En effet, la forme urbaine, l'aménagement, l'ensoleillement et les vents sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique des constructions.

Au-delà des questions d'intégration au contexte urbain ou rural, l'implantation d'une nouvelle construction pose la question de son orientation par rapport à un point de vue à privilégier, à l'espace public mais aussi par rapport au climat.

Cette réflexion s'inscrit bien évidemment dans une démarche de développement durable ou de qualité environnementale et peut se traduire par la prise en compte des aspects suivants :

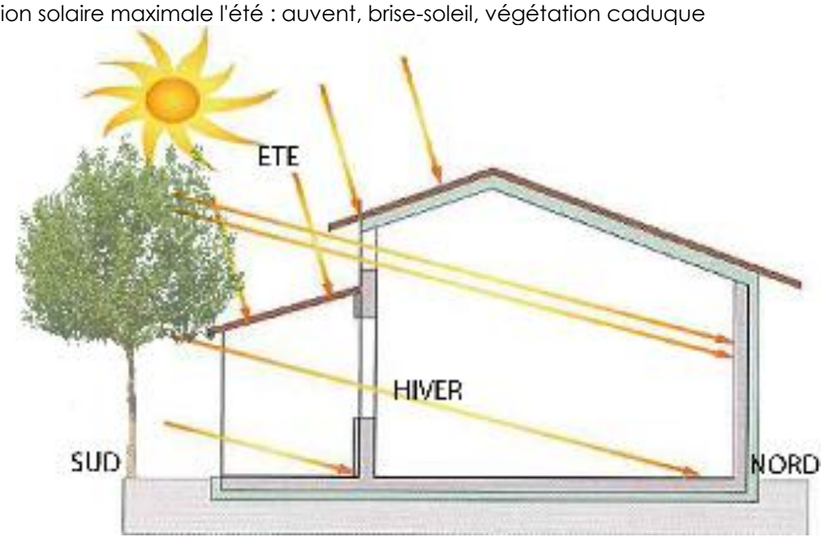
- **Une organisation des espaces adaptée au climat**

Sans être absolu, ce type d'organisation est à privilégier en l'adaptant au contexte et à la parcelle



- **Un traitement de l'exposition au Sud optimisant les apports solaires selon l'exposition**

  – valorisation maximale des apports solaires en hiver
  – protection solaire maximale l'été : auvent, brise-soleil, végétation caduque



EN SYNTHESE SUR LA PRISE EN COMPTE DU CLIMAT
Le secteur de SANGUINET bénéficie de conditions climatiques favorables à la mise en œuvre de dispositifs de maîtrise des consommations énergétiques (habitat bioclimatique, …), de dispositifs d'énergie renouvelable (photovoltaïque).

2.2.2 TOPOGRAPHIE

2.2.2.1 Relief général de la commune

—cf. CARTE DE LA TOPOGRAPHIE ci-contre

Dans le relief du secteur arrière-dunaire **SANGUINET** s'inscrit à cheval entre les parties sommitales du plateau forestier et les parties "basses" en bordure des étendues lacustres, souvent proches du niveau NGF de la mer. La topographie communale enregistre de très faibles variations altimétriques, le point le plus haut se situe à l'extrémité Sud à 45 m NGF, et les points les plus bas se développent en bordure du lac, à 21 m NGF ; les pentes développées entre ces deux points sont douces, de l'ordre de 0,7 %, générant de ce fait des difficultés d'évacuation des eaux lors des périodes de hautes eaux (périodes hivernale/printanière).

Les pentes constituent un paramètre très important dans le ruissellement et l'érosion des sols. On distingue généralement les comportements suivants du ruissellement en fonction de la pente :

- **Pour une pente faible (0-2%)**, le ruissellement sera diffus et limité, visible sur la surface du sol par de petites « griffures » - on parle d'érosion en nappe ;
- **Pour une pente moyenne (2-5%)**, le ruissellement pourra se concentrer en chemin d'eau, créant ainsi une érosion en rigoles ;
- **Pour une pente forte (5-10%) à très forte (>10%)**, le ruissellement aura un débit important, pouvant occasionner des ravines plus ou moins profondes dans l'axe du thalweg.

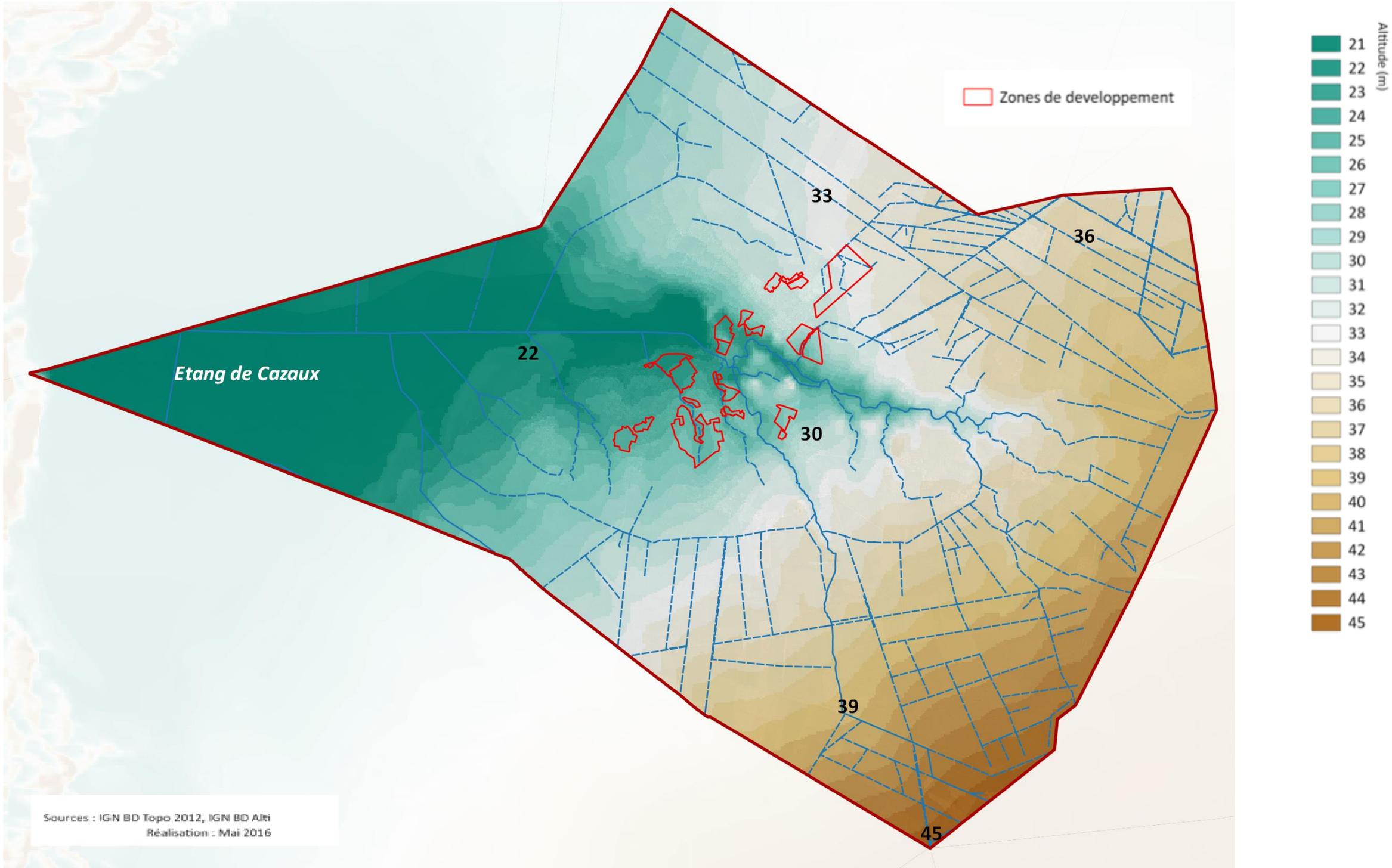
2.2.2.2 Relief ciblé sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 2015 mis en revision

Une attention particulière doit être portée au relief des futures zones constructibles, car en modifiant la topographie naturelle de ces secteurs (par remblai, terrassement, …) l'ouverture à l'urbanisation peut engendrer des dysfonctionnement comme la modification du ruissellement naturel, et possiblement des inondations de secteurs aval et/ou connexes ; l'absence de relief suffisamment marqué associé à un déficit de drainage peut par ailleurs engendrer des difficultés d'évacuation des eaux de ruissellement et des inondations.

La carte, page suivante, en reportant les zones constructibles du PLU 2015 mis en revision sur la carte de la topographie, permet de constater que toutes les zones de développement présentent un relief relativement peu marqué susceptible de ne pas favoriser l'évacuation des eaux de ruissellement en période de hautes eaux.

EN SYNTHESE SUR LA TOPOGRAPHIE
La topographie peu marquée des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU conduit à conclure à un enjeu en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation ; à ce titre une attention particulière devra être portée à la capacité de drainage des sols (fossés, noues..) et la limitation de leur imperméabilisation afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales dans le cadre d'aménagement spécifiques.

CARTE DE LA TOPOGRAPHIE



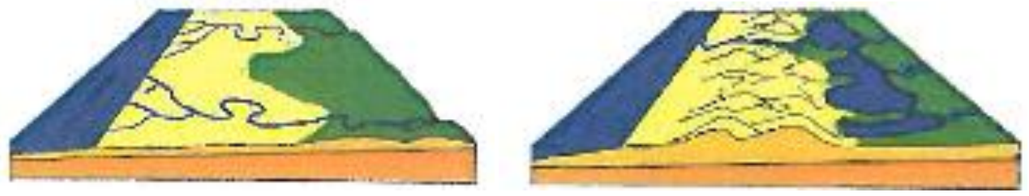
2.2.3 GEOMORPHOLOGIE, GÉOLOGIE ET PÉDOLOGIE

La connaissance des conditions de la mise en place des formations géologiques ainsi que leurs caractéristiques est une approche importante à connaître car elle conditionne notamment, pour partie, l'apparition de nombreux phénomènes naturels (instabilité des sols, phénomène d'altération des sols comme celui lié aux argiles gonflantes, …), ainsi que l'aptitude des sols à l'infiltration, tant des eaux pluviales que des eaux usées dans le cadre des systèmes d'assainissement non collectif.
Le ruissellement et l'érosion des sols sont également deux phénomènes liés au milieu physique du bassin versant. Cette partie s'attache donc à décrire les caractéristiques géologiques générales des terrains. Le substrat est un facteur important jouant sur la capacité d'infiltration et la structure du sol, et donc influant sur le ruissellement et l'érosion. Cette partie réservée au contexte géologique de la zone d'étude a été élaborée à partir d'une synthèse de la carte géologique du BRGM au 1/50 000 de Mimizan.

2.2.3.1 Géomorphologie du secteur arrière-dunaire

La formation dite du Sable des Landes constitue le plus vaste ensemble de sables éoliens d'Europe occidentale. Les vestiges d'anciennes terrasses fluviales du tertiaire (Pliocène) et la formation au quaternaire d'un cordon dunaire plus ancien ici qu'ailleurs, viennent parachever la singularité du littoral du Born.
L'emplacement des zones humides actuelles suit fidèlement l'épandage sur un axe Est-Ouest d'alluvions fluviatiles très anciennes, antérieures au cordon dunaire. Plus tard, le barrage des ruisseaux côtiers par les dunes paraboliques a conduit en plusieurs siècles au moins, à la formation des étangs d'arrière-dunaire.
Les étangs littoraux du Born n'ont conservé qu'un seul exutoire naturel à l'océan, à travers le courant de Mimizan.

FORMATION DES DUNES LITTORALES ET DES ÉTANGS RÉTRO-LITTORAUX

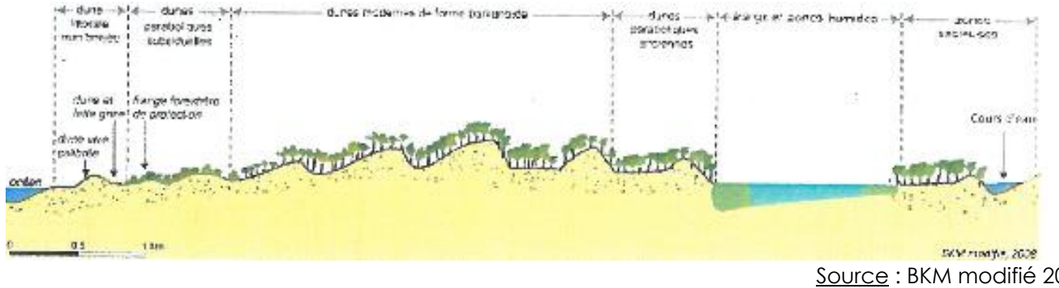


Source : Emprunté à RN Etang Noir

La zone littorale présente une morphologie particulière, composée de trois ensembles de l'Ouest vers l'Est :

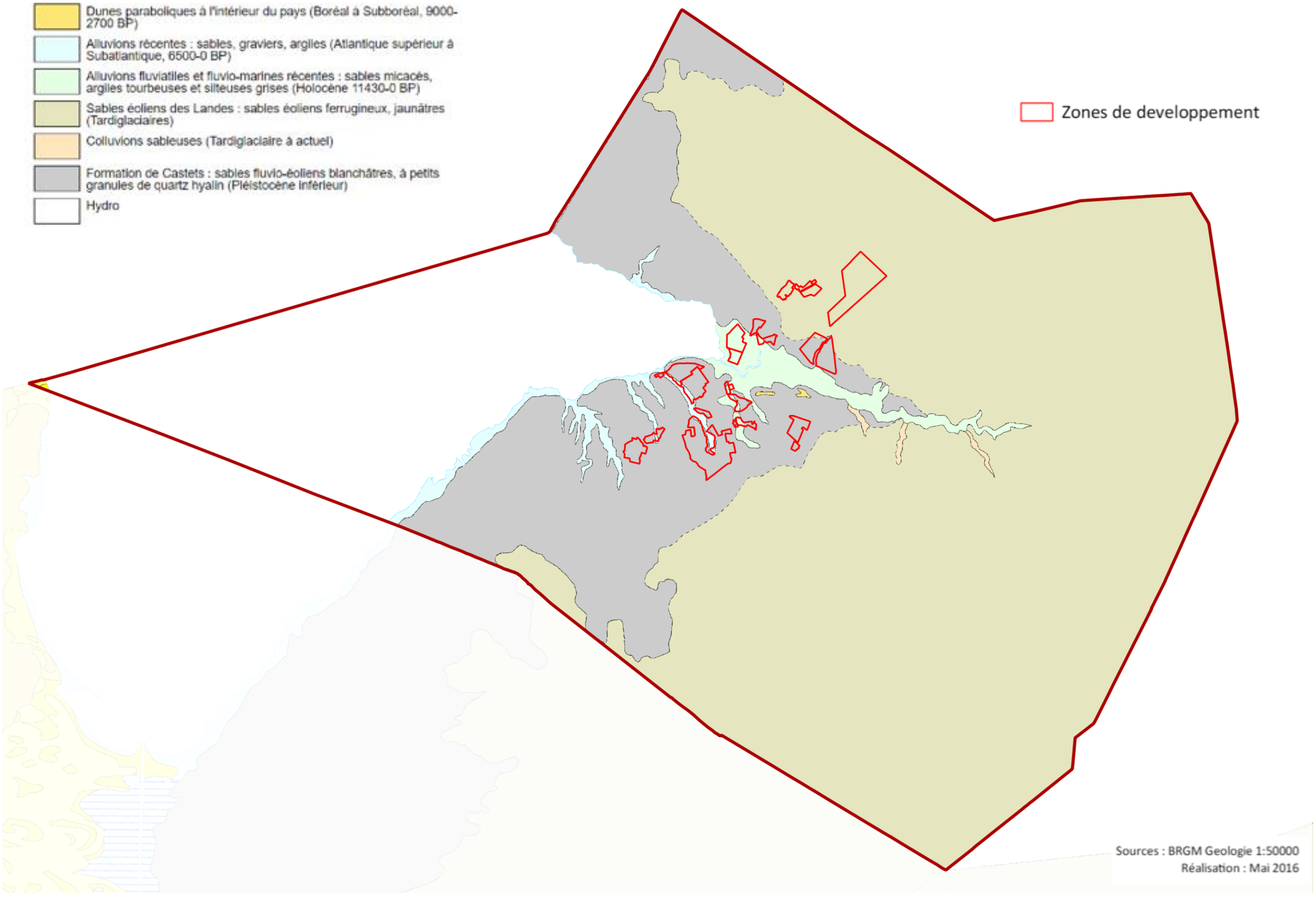
- la bordure atlantique formée du **cordon dunaire** lui-même entrecoupé de lettes plus ou moins vastes entre les dunes modernes et les dunes anciennes
- le domaine des **marais et étangs**, côté sous le vent des dunes, dans la gouttière formée naturellement au pied des dunes paraboliques de l'holocène
- le **plateau sableux**, maillé par des microreliefs sableux et par des entailles topographiques crées par l'érosion fluviatile des ruisseaux côtiers

PROFIL TOPOGRAPHIQUE DU LITTORAL EN AQUITAINE



Source : BKM modifié 2008

CARTE DE LA GÉOLOGIE



2.2.3.2 *Géologie (sous-sols)*

–cf. CARTE DE LA GEOLOGIE page précédente

Le substratum calcaire et molassique tertiaire du Bassin Aquitain a été affecté par des mouvements tectoniques qui ont produit, au Tertiaire, d'un sillon ouvert sur la plate-forme atlantique à hauteur de Biscarrosse. Dès le Miocène moyen (15 Ma environ) une régression marine a entraîné une sédimentation continentale au sein du delta landais, qui a donné naissance aux formations mio-plio-quaternaires. D'épaisses formations constituées de couches sablo-graveleuses alternant avec des assises argileuses se sont alors déposées. Elles sont ordonnées selon 6 séquences et surmontées par la formation du Sable des Landes et/ou des dépôts alluviaux.

Le socle géologique de la commune de **SANGUINET** est la zone de sable éoliens des Landes. On trouve également des alluvions modernes (Atlantiques supérieur à subatlantiques) qui bordent notamment la Gourgue sur une bande étroite mais très homogène. Sur les bords de l'étang de Cazaux, se sont surtout des alluvions fluviales et fluvio-marines qui sont présentes. Ces alluvions sont de texture sableuse, argilo-tourbeuses et silteuses. Le territoire communal est également concerné par des colluvions sableuses.

La composition du sol est simple et uniforme datant de la fin du quaternaire. Il est formé de grains de quartz blanc translucide, associés en faible proportion à des parcelles d'oxyde de fer, de mica et de grenat. A la base se trouve un lit plus épais de petits graviers blancs et noirs.

2.2.3.3 *Pédologie (sols)*

Les essais de perméabilité effectués dans le cadre du SDA, à une profondeur de 40 cm ont permis de définir un coefficient de perméabilité K compris entre 9.10^{-5} m/s et 6.10^{-5} m/s. **Les possibilités d'infiltration sont donc moyennes à médiocres.**

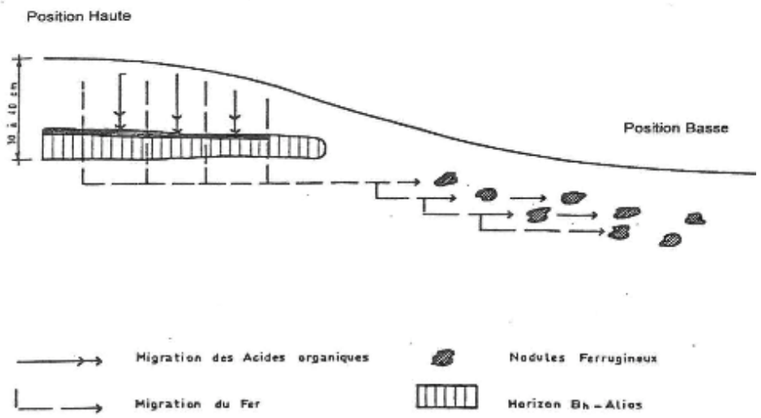
2.2.3.4 *Aptitude des sols à l'infiltration*

(Source : Schéma Directeur d'Assainissement de la commune)

Plusieurs facteurs entrent en ligne de compte pour apprécier l'aptitude d'un sol à l'infiltration. La pédogenèse des sols sableux landais est dominée par deux processus fondamentaux : la podzolisation, et l'engorgement à un degré variable suivant la microtopographie par une nappe phréatique acide et réductrice.

- La podzolisation se traduit par la formation d'un horizon Bh qui constitue l'alios. Cet horizon discontinu dans le paysage apparaît à une profondeur variable et possède une consistance meuble à fortement cimentée. Le ciment de l'alios est constitué par des complexes organo-métalliques.
- L'engorgement intervient sur la dynamique du fer et sur celle de la matière organique. Localement il est sous la dépendance du micro relief :
  - en position haute, la nappe reste toujours éloignée de la surface: le processus de podzolisation joue alors comme indiqué précédemment.
  - en position basse, la nappe reste proche de la surface même en période estivale. La migration en profondeur des acides organiques est bloquée de sorte qu'il ne peut se former d'horizon Bh aliotique. Par contre le fer peut subir un transport à l'état réduit par la nappe et venir se déposer en nodules dans ces zones basses lors des périodes de dessèchement.

Le schéma ci-dessous illustre ces processus :



La formation de l'alios nécessite les conditions suivantes :

- une phase d'anaérobiose (hydromorphie) provoquée par un niveau de nappe phréatique très haut après les pluies d'hiver.
- une forte acidité entraînant une faible activité biologique. Les composés organiques solubles sont de ce fait peu dégradés dans l'horizon A1, beaucoup traversent l'horizon A2 et s'accumulent en profondeur constituant un horizon B.
- une roche mère perméable.
- une alternance saisonnière d'humectation et de dessiccation dans l'horizon B provoquant la polymérisation des composés humiques qui se déposent sous forme de pellicule autour des particules de sables. La pellicule formée s'épaissie et soude entres elles les particules de sable.

2.2.3.5 *Pédologie (sol) et Géologie (sous-sol) ciblée sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 2015 mis en revision*

La carte de la géologie page précédente qui localise les zones constructibles du PLU 2015 mis en revision par rapport aux différentes formations croisée avec les sondages du BRGM, permettent de caractériser la nature des sols en présence : la majorité des zones étudiées s'avèrent concernées par la même formation, la formation d'Onesse, composées de sables argileux blancs et graviers (argiles silteuses gris-bleu au sommet, avec présence localement de lignites)la perméabilité de ces terrains est à priori satisfaisante mais possiblement limitée par deux facteurs : la présence de la nappe proche du sol en période hivernale et la présence ponctuelle de couches d'alios imperméables.

Si l'engorgement des sols en période hivernale ne constitue pas un facteur limitant en termes de gestion de l'assainissement des eaux usées compte tenu de la desserte presque générale par le réseau d'assainissement collectif, cette dernière constitue un facteur à prendre en compte pour la gestion des eaux pluviales, dont le phénomène de ruissellement est amplifié par l'imperméabilisation que peut induire l'urbanisation.

EN SYNTHESE SUR LES CONDITIONS DE SOL
La nature à dominante sableuse des sols favorise une capacité d'infiltration des eaux satisfaisante, mais limitée par un engorgement des sols liée à la présence d'une nappe proche du sol et la présence ponctuelle de couches d'alios imperméables ; si cette caractéristique physique ne constitue pas un problème vis-à-vis de l'assainissement autonome compte tenu de la généralisation de l'assainissement collectif, il constitue un facteur limitant vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales.

Il conviendra de veiller à ne pas aggraver les conditions d'infiltration des sols par une amplification de l'imperméabilisation dans les zones urbaines, et à améliorer la gestion des eaux pluviales par la création d'ouvrages de régulation, dans le cadre des aménagements urbains projetés mais également dans le cadre de secteurs amont à l'urbanisation susceptibles de remplir une fonction de rétension/relargage différé des eaux pluviales.

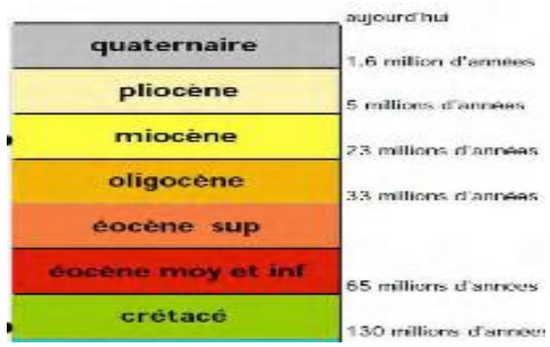
2.2.4 HYDROGÉOLOGIE

Le département des Landes, situé au sein d'un vaste bassin sédimentaire, est un des plus riches en eaux souterraines au niveau national. Plusieurs horizons sédimentaires poreux perméables constituent ici un système aquifère « multi-couches ». Ce patrimoine départemental d'eau douce est fortement sollicité par l'homme (eau potable, irrigation, ...). Il convient donc de surveiller et de gérer de manière durable la ressource en eau.

2.2.4.1 Le système aquifère

Les systèmes aquifères profonds peuvent être classés en 5 groupes principaux :

- **Le Plio-Quaternaire qui regroupe le Quaternaire et le Pliocène**	- **L'Eocène**
- **Le Miocène**	- **Le Crétacé**
- **L'Oligocène**	- **Le Jurassique**



■ LA NAPPE DU PLIO-QUATERNAIRE

Les niveaux aquifères du Plio-Quaternaire (entre 5 millions d'années-Ma et l'époque actuelle) se composent de sables et de graviers contenant des nappes très majoritairement libres. Le temps de renouvellement moyen de ces nappes se situe entre 10 et 100 ans. Ce sont essentiellement des alluvions des fleuves et de leurs principaux affluents. On les trouve également dans les dépôts du "Sable des Landes" et du pliocène.
Les nappes du Plio-Quaternaire sont globalement en situation d'équilibre. Elles participent à l'alimentation des cours d'eau. Les prélèvements qui y sont réalisés sont essentiellement destinés à l'agriculture. Ces nappes sont de qualité moyenne, avec la présence, entre autre, de nitrates, pesticides, solvants chlorés, ammonium, phosphores, ...
Elles présentent par ailleurs un rôle régulateur essentiel dans le fonctionnement hydrologique des zones humides et des milieux aquatiques ; en effet le fond sableux, la capacité de relargage des nappes et les précipitations jusqu'en début d'été du climat atlantique permettent en théorie aux cours d'eau côtiers de ne pas connaitre d'étiage particulièrement sévères. A l'inverse en hiver, la nappe des Sables assure un effet tampon, grâce à la porosité des sols qui permet une infiltration rapide de l'eau et limite avec le couvert forestier le ruissellement et ravinements jusqu'aux cours d'eau.

■ LA NAPPE DU MIOCÈNE

Les niveaux aquifères du Miocène se composent de calcaires et de sables (de l'Helvétien, soit 19-15 Ma) ainsi que de calcaires et de faluns (de l'Aquitanien-Burdigalien, soit entre 20 et 16 Ma) contenant des nappes essentiellement captives. Le temps de renouvellement moyen des nappes et de 100 ans.
Ces nappes sont en équilibre entre les recharges en eau et les prélèvements. Les niveaux piézométriques ainsi que les débits des sources sont stables. La qualité de ces eaux est jugée moyenne avec la présence, notamment, d'orthophosphates, de phosphore, d'ammonium, de solvants chlorés et de pesticides. Les nitrates peuvent y atteindre des teneurs supérieures à 50 mg/l (valeur maximale autorisée par les « normes de potabilité" »et au-delà de laquelle la consommation de l'eau n'est plus autorisée).

■ LA NAPPE DE L'EOCÈNE

Les niveaux aquifères de l'Eocène se composent de sables, de graviers, de galets, de calcaires et de dolomies présentant des niveaux karstifiés dans le sud du bassin et contenant des nappes essentiellement captives. Le temps de renouvellement moyen des nappes se situe entre 5 et 10000 ans. Ces nappes présentent une bonne qualité générale mais avec des teneurs non négligeables en pesticides, solvants chlorés, phosphore, orthophosphates, ammonium, plomb, … Les teneurs en nitrates peuvent atteindre des taux supérieurs à 50 mg/l.

■ LA NAPPE DU CRÉTACÉ

Ce sont essentiellement des roches calcaires, des grés et des sables présentant des niveaux karstifiés et contenant des nappes essentiellement captives. Le temps de renouvellement moyen des nappes est supérieur à 10 000 ans.
Les prélèvements effectués dans ces nappes sont destinés, par ordre d'importance décroissante, au captage d'eau potable, à l'agriculture, à l'industrie ainsi que, dans une plus faible proportion, à la géothermie et au thermalisme. Le niveau de ces nappes est relativement stable, parfois en baisse en fonction des couches et de la localisation de la zone. Des déséquilibres entre recharges et prélèvements peuvent apparaître dans certains niveaux (comme pour les niveaux du Crétacé supérieur).
Ces nappes renferment des eaux de bonne qualité générale avec le cortège de pesticides, solvants chlorés, phosphore, orthophosphates, ammonium, plomb, … Les teneurs en nitrates peuvent être supérieurs à 40 mg/l.

2.2.4.2 Les masses d'eau souterraine au sens de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau)

(Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne)

La Directive 2000/60/CE établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'Eau; elle vise à harmoniser les nombreuses directives antérieures portant sur l'eau pour une politique de l'eau coordonnée à l'échelle européenne. La DCE (Directive Cadre sur l'Eau) fixe les objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines ; elle a pour but :

- d'atteindre un bon état des eaux en 2015 ;
- de réduire progressivement les rejets, émissions ou pertes pour les substances prioritaires ;

de supprimer ces rejets d'ici 2021.

Pour parvenir à ces objectifs, la DCE a établi un référentiel cartographique commun et introduit la notion de "masse d'eau" ; il s'agit d'un découpage réglementaire des milieux aquatiques destiné à être l'unité d'évaluation de la DCE. Les masses d'eau sont distinguées selon qu'elles portent sur les eaux superficielles ou souterraines.
Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères,
Les masses d'eau souterraine présentes dans le sous-sol de la commune sont codifiées comme suit :

FRFG045	Sables plio-quaternaires des bassins côtiers région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde
FRFG070	Calcaires et faluns de l'aquitanien-burdigalien (miocène) captif
FRFG080	Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif
FRFG083	Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne
FRFG084	Grés, calcaires et sables de l'Hévétien (miocène) captif
FRFG101	Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène captif du littoral nord aquitain
FRFG102	Calcaires et sables de l'oligocène captif du littoral nord aquitain
FRFG103	Calcaires et faluns de l'aquitanien-burdigalien (miocène) captif du littoral nord aquitain
FRFG104	Grés calcaires et sables de l'Hévétien (miocène) captif du littoral nord aquitain
FRFG105	Sables et graviers du pliocène captif du littoral aquitain

La description, l'état écologique et chimique de ces masses d'eau ainsi que leur objectif d'état au SDAGE 2016-2021 est décrit au chapitre II-5 QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS ET NUISANCES.

2.2.4.3 Les usages des eaux souterraines sur la commune

Les eaux souterraines sont principalement utilisées pour les besoins domestiques en eau potable.

2.2.5 HYDROGRAPHIE

2.2.5.1 *Fonctionnement hydrographique général*

Source : DOCOB du site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière dune du pays de Born », Etat-des-lieux, V n°5 Novembre 2015

Formés suite à la mise en place des dunes, le système des étangs littoraux arrière-dunaires du Born se compose d'un chapelet interdépendant de 4 plans d'eau, reliés par des canaux et des courants :

1. le lac de Cazaux-Sanguinet
2. le Petit étang de Biscarrosse
3. le lac de Parentis-Biscarrosse
4. l'Etang d'Aureilhan

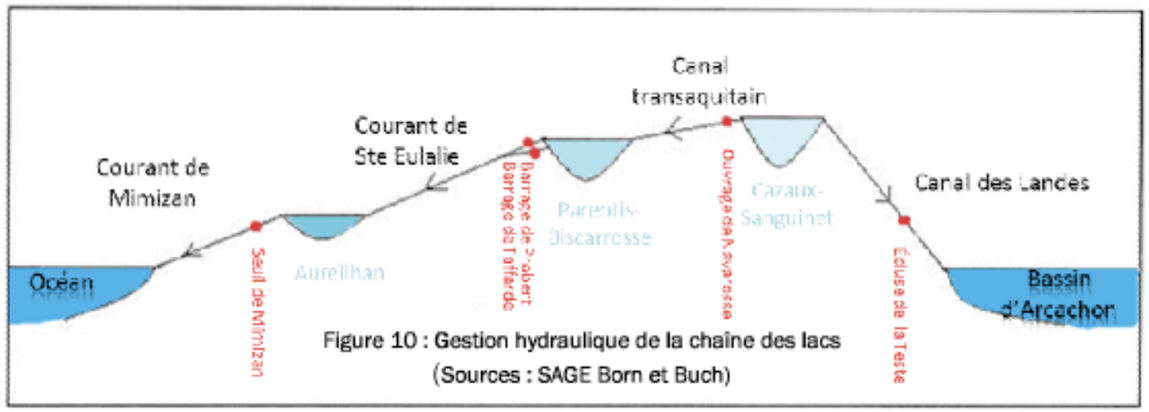


Figure 10 : Gestion hydraulique de la chaine des lacs
(Sources : SAGE Born et Buch)

Le sens d'écoulements entre les plans d'eau décrit sur le graphique ci-dessus; le lac de Cazaux-Sanguinet constitue une zone de partage des eaux entre le Nord et le Sud. En effet les écoulements se font :

- vers le Nord, du lac de Cazaux-Sanguinet vers le bassin d'Arcachon par l'intermédiaire du canal de Landes ;
- vers le Sud par un déversement en cascade suivant l'étagement topographique des plans d'eau. Les écoulements se dirigent du lac de Cazaux-Sanguinet, vers le lac de Parentis-Biscarrosse par l'intermédiaire du petit étang de Biscarrosse et du canal Transaquitain, puis du lac de Parentis-Biscarrosse vers l'étang d'Aureilhan par l'intermédiaire du courant de Sainte-Eulalie et terminent leur cheminement vers l'océan par l'intermédiaire du courant de Mimizan

L'alimentation en eau des plans d'eau arrière-littoraux se fait d'est en ouest via les principaux affluents prenant leurs sources dans la région naturelle de la Haute Lande ; Un réseau de crastes relativement important alimente également les étangs.

Le marnage saisonnier naturel (hautes eaux en hiver et niveaux d'étiage en été) est modifié par le maintien des niveaux quasi constants indiqués par arrêtés préfectoraux aux côtes suivantes :

- Cazaux-Sanguinet : 20,94 m N.G.F.,
- Parentis-Biscarrosse : 20,40 m N.G.F. en été contre 20,10 m N.G.F., en hiver,
- Aureilhan : 6,20 m N.G.F.

Cette gestion des niveaux d'eau est possible grâce à l'existence des cinq ouvrages hydrauliques identifiés sur la figure ci-contre.

La gestion de cet ensemble soulève de nombreuses interrogations. En effet, l'abandon du marnage naturel est certainement bénéfique à quelques activités sociales ou économiques, mais elle est critiquable d'un point de vue écologique. C'est pourquoi la réflexion pour la constitution d'un règlement d'eau commun à la chaîne des étangs et interdépartemental est menée dans le cadre de l'élaboration du SAGE des Etangs littoraux du Born et du Buch.

Cette réflexion est déjà en marche puisqu'un nouveau règlement d'eau a été testé pendant trois années consécutives sur la chaine des étangs, est approuvé en Commission Locale de l'Eau (CLE) du 21 février 2014 et est en attente d'approbation par arrêté préfectoral.

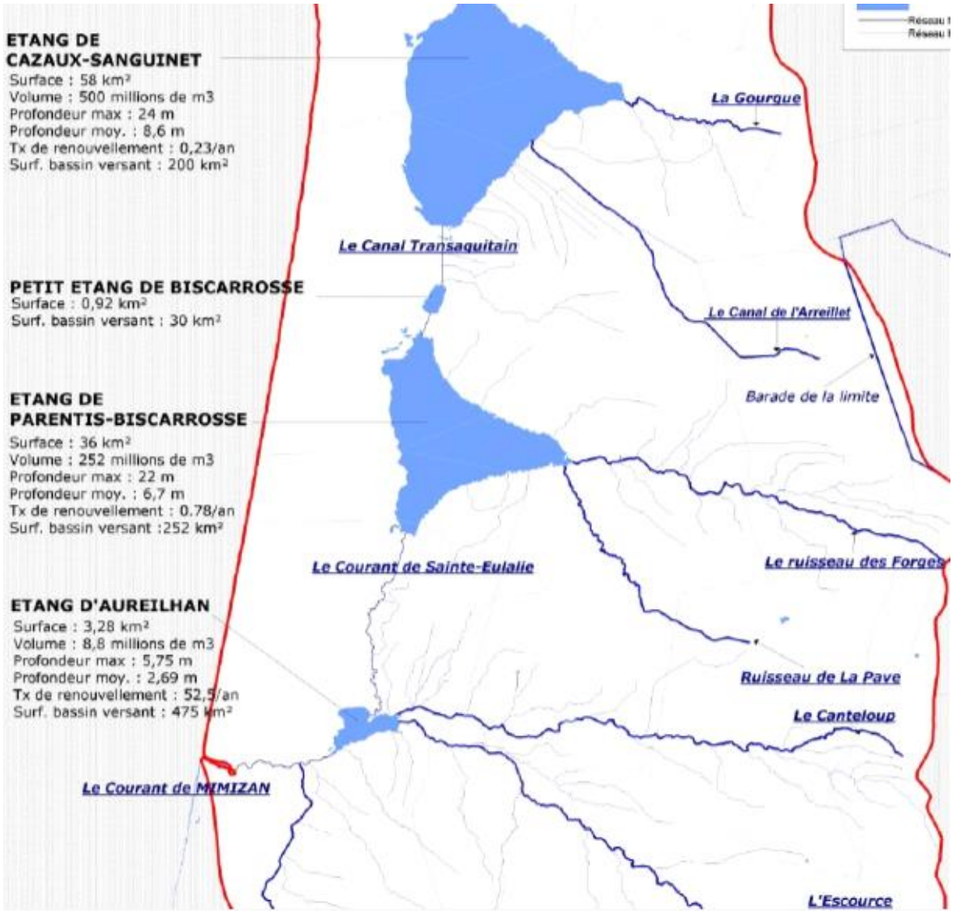
2.2.5.2 *Description du réseau hydrographique communal*

–cf. CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE PAGE page suivante

Source : SAGE Etangs littoraux Born et Buch, Synthèse de l'état initial - Syndicat Mixte GEOLANDES -2013

■ LE LAC DE CAZAUX-SANGUINET

Le lac de Cazaux-Sanguinet est le lac le plus profond avec au maximum 24 m de profondeur. Son bassin versant s'étend sur 200km². Ayant un volume d'eau important (498 800 000 m3) l'étang ne se renouvelle entièrement qu'en 4 ans. De fait, son taux de renouvellement annuel est l'un des plus faibles (0,23) et son temps de séjour moyens un des plus importants. Le lac de Cazaux est donc peu sensibles aux modifications de leur bassin versant mais mettent plus de temps à évacuer un apport polluant ou toxique (surtout s'il n'est pas biodégradable).



Le lac de Cazaux -Sanguinet est qualifié d'oligotrophe. Cela signifie que le milieu est pauvre en éléments nutritifs, une caractéristique de plus en plus rare au niveau européen car l'eutrophisation, bien que naturelle, s'accélère à cause notamment des activités humaines générant de nombreuses matières organiques (rejets industriels phosphatés, rejets agricoles avec des nitrates, …).

Ce statut, confirmé par la transparence et la faible minéralisation de ses eaux, illustre son bon état général, relativement stable depuis les années 1970. Cependant des signes d'évolution de la qualité de l'eau sont apparus sur ses deux affluents principaux : la Gourgue et le canal de l'Arreillet (cf. Les cours d'eau et fossés qui drainent la commune). Ces derniers drainent les eaux vers le lac Cazaux d'est en ouest en prenant leurs sources dans la région naturelle de la Haute - Lande.

L'ensemble des cours d'eau de son bassin versant est non domanial. La Gourgue a fait l'objet de programmes pluriannuels de restauration dans le cadre de DIG (en cours). Concernant le Canal des Landes, une étude intégrée du canal a été réalisée.
Le lac de Cazaux-Sanguinet reçoit annuellement 141 millions de m³ d'eau, la quasi-exclusivité issue de ses principaux affluents.

— Gestion hydraulique

Un projet de règlement d'eau unique sur les trois plans d'eau principaux (Cazaux-Sanguinet, Parentis-Biscarosse, Aureilhan) a été approuvé par la Commission Locale de l'Eau le 18 juin 2010. Cet outil de concertation est destiné à assurer la coordination de la gestion hydraulique de la chaîne des étangs littoraux Born et Buch en conciliant maintien d'un niveau acceptable du plan d'eau amont sans porter préjudice au niveau du plan d'eau aval.
Des règles sont proposées en concordance avec la réalité des niveaux d'eau connus sur les 15 dernières années, et avec la répartition moyenne annuelle des pluies locales. Aujourd'hui, le règlement est en expérimentation sur les trois ouvrages gérés par la Communauté de communes des Grands Lacs : l'écluse de Navarrosse, barrage de Probert et de la Taffarde et le barrage des Anguillons.

Dans le but de comprendre le système hydraulique et d'ajuster la gestion des ouvrages de manière plus précise, la Communauté de Communes des Grands Lacs a mis en place le Système d'Information et de Régulation Interlacs (SIRIL) sur son territoire. Cet outil comprend un réseau de sondes de suivi des niveaux d'eau et des ouvrages hydrauliques, qui permet de connaître en temps réel les niveaux des plans d'eau, la position des barrages et les débits transitant vers les cours d'eau. Les données sont centralisées sur un serveur informatique et les résultats sont consultables sur internet par les gestionnaires des ouvrages hydrauliques et par les usagers. L'automatisation de ces données hydrauliques permet de prévenir le risque d'inondation.

La cote réglementaire du lac de SANGUINET est fixée par l'arrêté préfectoral du 11 juin 1976 à 20,94 m NGF (toute l'année) La cote est à maintenir en amont du barrage écluse de Navarosse. Le règlement d'eau propose un niveau d'eau compris entre 20.80 et 21.10 m NGF entre le 1er décembre et 1er juin et entre 20.50 et 20.80 m NGF entre le 1er juin et le 1er décembre. La cote vigilance de crue est fixée à 21.10 m NGF.

— Comblement

Afin de pallier ce phénomène, des bassin-dessableur sont mis en place sur les communes riveraines du lac.

■ LES COURS D'EAU ET FOSSÉS QUI DRAINENT LA COMMUNE

—cf. CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE page ci-contre

La commune de **SANGUINET** est traversée par plusieurs cours d'eau et fossés qui s'écoulent de l'Est vers le lac de Cazaux- Sanguinet à l'Ouest. Le service Police de l'Eau et des Milieux Aquatiques considère comme cours d'eau, d'après l'application Cartélie de la DDTM 40 :

- Le Canal des Landes
- Le Canal de l'Arreillet
- Le ruisseau de la Gourgue
- Le ruisseau de Mauclercq
- La craste de Bille
- Le Canal de Courlouze
- La craste de Moulieyre
- Le ruisseau de Labeillera

On compte donc au total huit cours d'eau sur la commune de **SANGUINET**.

Les cours d'eau de la commune de Sanguinet présentent les caractéristiques des cours d'eau côtiers :

- Des fonds sableux, occupation des sols à dominantes forestière surtout sur l'amont des bassins versants.
- Une alimentation par les nappes superficielles qui confère une relative stabilité des débits.
- Milieux humides de qualité qui présentent un intérêt certain au regard de la biodiversité.
- Interaction avec les étangs littoraux et les plages.

Le réseau hydrographique (cours d'eau, fossés, crastes…) est non seulement récent dans sa constitution mais il draine de plus des terrains sableux donc très meubles sur des faibles pentes.
Delà, il est clair que la morphologie des cours d'eau du plateau landais est très peu établie.

- Le Canal des Landes :

Longueur : 13 km
Le Canal littoral des Landes est une voie d'eau artificielle créé au 19ème siècle pour assurer la connexion hydraulique entre l'étang de Cazaux- Sanguinet et le bassin d'Arcachon. Il possède un tracé rectiligne de 13,5 km, avec un dénivelé de l'ordre de 20 m (=> pente moyenne de 1,5 ‰).

Sur son tiers amont jusqu'à l'écluse de la Teste-de-Buch, unique réel ouvrage de gestion, les niveaux sont en équilibre avec ceux du Lac de Cazaux-Sanguinet. Entièrement creusé dans le sable, son aspect artificiel perdure encore sur les tronçons amont et aval, mais le secteur médian s'apparente désormais à une rivière semi-naturelle.

Le canal des Landes véhicule essentiellement les eaux de l'étang de Cazaux-Sanguinet, mais il reçoit également dans sa partie amont, les eaux de ruissellement de la base militaire 120 de Cazaux.

Dans son cours aval, il est en effet encadré jusqu'au bassin d'Arcachon par le contre-canal (rive droite) et par la craste de Nezer (rive gauche), ceux-ci drainant les ruissellements latéraux (quartier de Cazaux, forêt usagère de la Teste-de-Buch et zone d'arrière dune littorale, Gujan-Mestras, aérodrome).
Il présente un bon potentiel écologique. L'objectif d'atteindre un bon état global est fixé à 2015.

- La Gourgue :

Longueur : 17 km
La Gourgue est un ruisseau affluent du lac de Cazaux-Sanguinet traversant la commune de Sanguinet du Lac à la limite communale est. D'un point de vue hydrologique, la Gourgue bénéficie d'un écoulement quasi permanent du fait du soutien de sources abondantes, Ceci explique que les taux de recouvrements végétaux soient moins importants que sur d'autres affluents (de 11 à 29 %).

Des signes d'évolution de la qualité de l'eau sont apparus sur ce cours d'eau. En 2006, l'état global de la Gourgue était qualifié de moyen, en raison notamment d'un taux de saturation en oxygène inférieur aux valeurs seuils. En 2011, son état était le même.
Les dégradations constatées résultent également d'une faible oxygénation et d'une valeur en Escherichia coli mesurée. Pour l'année de référence 2014, cet état écologique c'est dégradé, passant à médiocre, principalement dû aux facteurs physico-chimiques et biologiques (le facteur lié aux polluants spécifiques attestant d'un bon état).
Le cours d'eau représente cependant un bon état chimique. L'objectif pour un bon état écologique est fixé à 2027.

- Le Canal de l'Arreillet :

Longueur : 20 km
Le canal de l'Arreillet est l'autre affluent principal de l'étang de Cazaux-Sanguinet. Cette voie d'eau artificielle traverse les communes de Sanguinet, Biscarosse, Parentis-en-Born et Ychoux. D'un point de vue hydrologique, ce canal est très déficitaire en été. Ceci explique que les taux de recouvrements végétaux soient plus importants sur l'Arreillet (60 %) que sur la Gourgue.

- La Craste de Moulieyre :

Longueur : 6 km
La craste de Moulieyre est un affluent de la Gourgue uniquement présente sur la commune de Sanguinet.

- La Craste Bille :

Longueur : 7 km
La craste Bille est une voie d'eau artificielle présente sur le sud de la commune en lien avec le canal de l'Arreillet.

- Le ruisseau de Labeillera :

Longueur : 3km
Le ruisseau de Labeillera est

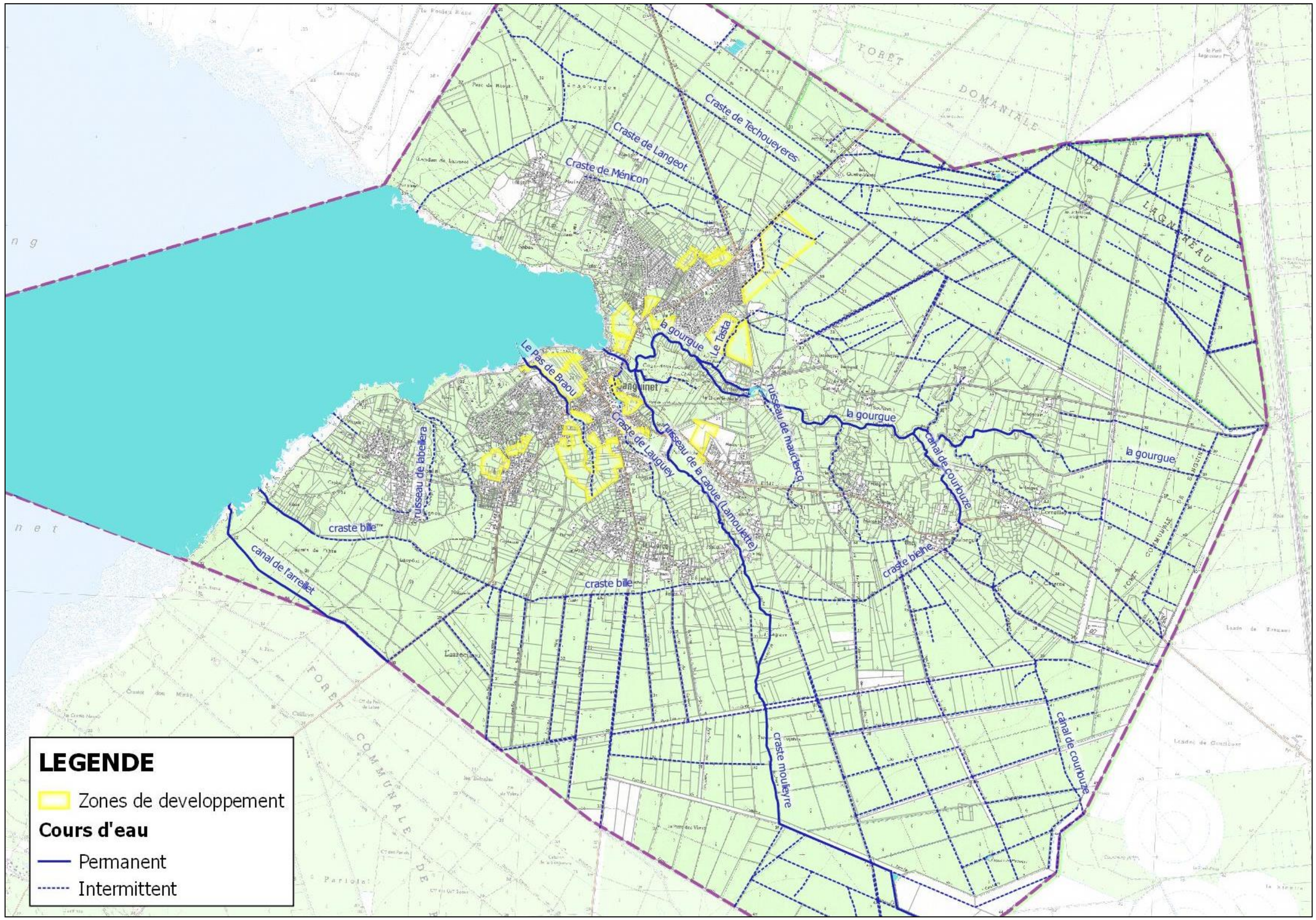
- Le Canal de Courlouze :

Longueur : 6 km
Le Canal de Courlouze est un affluent du ruisseau de la Gourgue. Il traverse Sanguinet jusqu'à Lugos.

- Le ruisseau de Mauclercq :

Longueur : 2 km
Le ruisseau de Mauclercq est le plus petit ruisseau recensé sur la commune, également affluent de la Gourgue.

CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE



2.2.5.3 Les masses d'eau superficielles au sens de la DCE

Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne

La Directive 2000/60/CE établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'Eau ; elle vise à harmoniser les nombreuses directives antérieures portant sur l'eau pour une politique de l'eau coordonnée à l'échelle européenne. La DCE (Directive Cadre sur l'Eau) fixe les objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines ; elle a pour but :

- d'atteindre un bon état des eaux en 2015 ;
- de réduire progressivement les rejets, émissions ou pertes pour les substances prioritaires ;
- de supprimer ces rejets d'ici 2021.

Pour parvenir à ces objectifs, la DCE a établi un référentiel cartographique commun et introduit la notion de "masse d'eau" ; il s'agit d'un découpage réglementaire des milieux aquatiques destiné à être l'unité d'évaluation de la DCE. Les masses d'eau sont distinguées selon qu'elles portent sur les eaux superficielles ou souterraines.
Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères.
Les masses d'eau superficielles présentes sur la commune sont codifiées comme suit :



La description, l'état écologique et chimique de ces masses d'eau ainsi que leur objectif d'état au SDAGE 2016-2021 est décrit au chapitre II-5 QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS ET NUISANCES

2.2.5.4 Zonages réglementaires et de programmation concernant les milieux aquatiques sur la commune de SANGUINET

Source : SIE Adour –Garonne

- Zone de répartition des eaux (ZRE) :

Il s'agit de zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés.

Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/s sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.

La commune n'est pas située en zone de répartition des eaux.

- Zone sensible :

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Ce zonage réglementaire et de programmation vise à restaurer les milieux aquatiques au titre du bon état des masses d'eau de la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE) de 2015.

La commune est classée en zone sensible sur 100 % de sa surface.

2.2.5.5 Les mesures de gestion concernant les milieux aquatiques sur la Commune de SANGUINET

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification de la ressource en eau :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) à l'échelle du bassin Adour Garonne,
- SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) à des échelles plus locales ; la commune de **SANGUINET** est concernée par le SAGE Etangs littoraux Born et Buch développé ci-après.

■ LE SDAGE ADOUR-GARONNE

La commune de **SANGUINET** est concernée par le SDAGE Adour Garonne, élaboré en 1996 par le comité de bassin Adour Garonne et approuvé par l'Etat. D'après la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il doit fixer les grandes orientations pour une gestion équilibrée et globale des milieux aquatiques et de leurs usages pour une durée de 10 à 15 ans à l'échelle du bassin Adour Garonne. Toutes les décisions publiques dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations et les priorités fixées par le SDAGE.

Sur le bassin Adour-Garonne, la révision du SDAGE de 1996 a été réalisée en intégrant les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000 (DCE), et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA). Le SDAGE 2016-2021 a été approuvé par arrêté préfectoral le 01 décembre 2015 pour une durée de 6 ans. Un programme de mesures associé au SDAGE liste les actions à réaliser pour atteindre les objectifs fixés.

Le SDAGE définit six orientations fondamentales, des enjeux et des secteurs prioritaires, les objectifs de qualité et de quantité et les dispositions pour atteindre les objectifs et prévenir la détérioration de l'état des eaux. Les orientations fondamentales sont :

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,
- gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques,
- maitriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

Tous les milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne sont concernés, y compris les eaux souterraines ; le SDAGE est assorti par bassin hydrographique de Référence d'un Programme de Mesures (PDM) ; la commune de SANGUINET est concernée par le Programme De Mesure de l'Unité Hydrographique "Etangs, lacs et littoral landais", présenté au § II-5-1-4.

Le SDAGE décline pour les milieux aquatiques présents sur le territoire de **SANGUINET**, plusieurs dispositions :

- **classement de l'ensemble des affluents de l'étang de Cazaux** (et de façon plus large des 4 plans d'eau littoraux du SAGE) en « **axe à grands migrateurs amphihalins » et « axe prioritaire pour la restauration de la circulation des poissons migrateurs amphihalins** » (orientation C- Dispositions C32 à C37 et C55 à C59) ; Le bassin Adour Garonne reste le seul en Europe à accueillir l'ensemble des 8 espèces patrimoniales de poissons grands migrateurs amphihalins : la grande alose, l'alose feinte, la lamproie marine, la lamproie fluviatile, le saumon atlantique, la truite de mer, l'anguille et l'esturgeon européen. Ces espèces symboliques contribuent à la préservation de la biodiversité ;
- **Classement du « ruisseau la Gourgue entre le pont du Baron et la confluence de la craste mouliey » ainsi que de la « craste moulieyre à l'aval de la confluence de la craste bille » en « cours d'eau en très bon état écologique** » ; il s'agit de cours d'eau dont l'hydromorphologie est peu perturbée par les activités humaines ou qui accueillent des espèces remarquables, rares ou menacées (Orientation C - Disposition C40 à C43) ;
- **Classement du « ruisseau la Gourgue entre le pont du Baron et la confluence de la craste mouliey « en réservoir biologique.**

Le SDAGE Adour-Garonne a été révisé et la version 2016-2021 a été approuvée le 1er Décembre 2015.

■ LE SAGE ETANGS LITTORAUX BORN ET BUCH

La commune de **SANGUINET** est concernée par le SAGE « Etangs littoraux Born et Buch ».
Le SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » est porté par le Syndicat Mixte pour la sauvegarde et la Gestion des Etangs Landais (GEOLANDES). Son périmètre a été arrêté inter-préfectoral Landes-Gironde le 23 Mars 2007.

Quatre principaux objectifs ont été définis :
- la gestion hydraulique du niveau d'eau des étangs,
- la protection de la ressource superficielle d'eau potable (lac de Cazaux-Sanguinet),
- la restauration du bon état des masses d'eau au sens de la DCE,
- la compatibilité entre usages et préservation de l'environnement,
- l'érosion régressive des cours d'eau principaux situés en tête de BV,
- la protection de la nappe phréatique.

Afin de répondre aux objectifs du SDAGE, (mesure A3) qui demande l'identification des « écosystèmes aquatiques et des zones humides remarquables méritant une attention particulière et immédiate à l'échelle du bassin », la Commission Locale de l'Eau (CLE) a initiée une étude inventaire et caractérisation des zones humides conduite par le BE SIMETHIS.
La cartographie des Zones Humides présentes sur la commune de **SANGUINET** figure au § II-3-2-2 DESCRIPTION DES MILIEUX NATURELS PRÉSENTS SUR LES ZONES ENCORE CONSTRUCTIBLES DU PLU 2015 MIS EN RÉVISION.

2.2.5.6 Hydrographie sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU 2015 mis en revision

L'analyse doit permettre de mettre en exergue les zones de développement du PLU 2015 mis en revision situées dans un périmètre suffisamment proche du réseau hydrographique, pour générer une urbanisation source potentielle de pollution des eaux superficielles (par rejets directs ou indirects d'eaux pluviales, d'eaux usées...), ou d'assèchement par drainage ou remblai des sols dans le cadre des aménagements.

La carte page précédente superposant le réseau hydrographique et les zones de développement met en évidence que plusieurs zones AU se situent à proximité immédiate du réseau hydrographique, à savoir :

- la zone AU1 du bourg, AU2 Pas du Braou et NL du Pavillon qui bordent le ruisseau Pas de Braou, et la zone AU3 de Labadie qui se situe en tête de bassin -versant,
- la zone AU3 de Lillot qui borde le ruisseau de Lamoulette,
- les zones AU3 et AUL de Tasta traversées par une crate qui alimente le ruisseau de la Gourgue.

Une attention particulière devra être portée à la présence de ces zones de développement au plus près du réseau hydrographique, susceptible de générer des rejets directs et indirects.

EN SYNTHESE SUR LES MASSES D'EAU

Le bassin-versant du lac de Cazaux-Sanguinet fait l'objet de classements SDAGE qui attestent de la grande valeur de ses milieux aquatiques (axe à grand migrateur, réservoir biologique...) mais également de classement qui soulignent une situation de milieux perturbés et fragilisés (zone sensible aux pollutions par l'azote et le phosphore, ...) vis-à-vis desquels il faut avoir une attention particulière en termes de qualité des rejets liés à l'urbanisation (eaux usées, pluviales...).
Concernant les zones de développement du PLU 2015 mis en revision, plusieurs présentent un enjeu particulier compte tenu de leur proximité avec le réseau hydrographique.

2.2.6 LA GESTION HYDRAULIQUE

Le bon écoulement des eaux pluviales garantit une protection contre le risque d'inondations en cas d'intempéries.
Le réseau de collecte du pluvial est assez développé, la communes est pourvues d'un réseau séparatif (distinct du réseau d'eaux usées) et le réseau de crastes/fossés joue un rôle d'exutoire important majoritairement dirigé vers le lac.
En règle générale, l'entretien des crastes et des ouvrages situés sur celles-ci est à la charge des propriétaires riverains. Dans les zones sylvicoles, cet entretien incombe l'association de Défense des Forêts Contre les Incendies (A.S.A/D.F.C.I).

L'urbanisation grandissante du territoire risque d'entraîner une augmentation de l'imperméabilisation qui génèrera des volumes d'eaux pluviales de plus en plus importants. La maîtrise des eaux pluviales est donc un enjeu majeur sanitaire mais aussi pour la gestion des inondations.

Face à cet enjeu, la commune de Sanguinet a engagé une démarche de Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales en 2008, qui a conduit à décliner un certain nombre d'éléments de connaissance sur le fonctionnement hydraulique du territoire et sur les enjeux qui en découlent. Cette démarche a conduit à l'établissement d'un zonage d'assainissement assorti de différentes prescriptions par zones en vue de la maitrise du ruissellement pluvial, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

2.2.6.1 Les enjeux hydrauliques et environnementaux

Les enjeux hydrauliques identifiés au cours de la démarche sont liés :
- au développement urbain envisagé par le Plan Local d'Urbanisme qui, au moment des études, ouvrait directement à l'urbanisation environ 70 ha et prévoyait 65 ha de réserves foncières à vocation d'habitat (AU3) et 188 ha de réserves à vocations d'équipements touristiques (AUL2),
- à la situation d'importantes surfaces destinées au développement urbain en tête de bassin versant, nécessitant une maîtrise du ruissellement pluvial afin de ne pas aggraver le risque inondation sur les zones d'habitat à l'aval,
- à la création de zones de développement à proximité d'actuelles zones d'étalement des eaux (marais) qui jouent un rôle hydraulique (rôle tampon) mais également écologique (dépollution, zones humides),
- à la présence d'une nappe superficielle parfois affleurante, qui accentue le ruissellement de surface et génère l'augmentation du débit de crue des différentes crastes,
- au niveau d'eau dans l'étang, qui influence largement les écoulements en période de hautes eaux (augmentation de la ligne d'eau qui peut générer des débordements au niveau des cours d'eaux),
- à la morphologie du territoire communal (plat) avec un réseau hydraulique primaire (cours d'eau, crastes) peu encaissé lui conférant une sensibilité hydraulique particulière, notamment au droit des zones d'habitat.

Si les réseaux de collecte des eaux pluviales, qu'ils soient enterrés ou superficiels, ne posent pratiquement pas de problèmes d'un point de vue hydraulique à l'heure actuelle, le développement urbain est susceptible d'occasionner une augmentation de l'imperméabilisation des sols et engendrer une augmentation des débits de crue.
Aussi, compte tenu des contraintes hydrauliques recensées, une gestion maîtrisée des eaux de ruissellement est essentielle pour ne pas aggraver le risque inondation sur la commune.

Les enjeux environnementaux en terme de gestion des eaux pluviales sont liés :
à la présence de milieux très riches sur le plan environnemental (étang oligotrophe, classé à la fois en zone Natura 2000, site inscrit, ZNIEFF avec des berges classées en zones vertes du SDAGE, Gourgue également classée en zone Natura 2000 et en zone verte du SDAGE), à la sensibilité des milieux récepteurs qui sont utilisés pour l'AEP (les deux prises d'eau d'Ispes et de Cazaux), et mis en valeur pour les loisirs (pêche, nautisme) et le tourisme (baignade).

Ces milieux sont les exutoires de l'ensemble des rejets pluviaux des zones urbanisées de la commune, qui représentent la deuxième source de pollution après les eaux usées, d'autant plus que ces rejets sont évacués sans traitement préalable.

Le maintien de la qualité de l'eau est donc essentiel au maintien des différents usages et à la préservation de la biodiversité (le maintien de certaines espèces est conditionné par une eau de bonne qualité).
L'enjeu principal réside donc en la non dégradation de la qualité des eaux par les eaux arrivant des crastes et cours d'eau qui accueillent les eaux pluviales.

2.2.6.2 Etat des lieux de la gestion des eaux pluviales

Les études préalables à la définition du zonage ont permis de dresser un état des lieux de la gestion des eaux pluviales sur le territoire communal.

Les principales conclusions sont :
- réseaux de collecte assez peu développés, les terrains étant essentiellement drainées par les cours d'eaux et crastes,
- les eaux pluviales sont souvent infiltrées à la parcelle compte tenu de la bonne perméabilité des sols en surface,
- les eaux de voirie sont soit collectées vers des fossés, parfois infiltrants, ou par des ouvrages de stockage-infiltration (tranchée drainante),
- très peu d'ouvrages de dépollution recensés (un séparateur au niveau du centre commercial), pas d'ouvrages de blocage de la pollution accidentelle sur les axes routiers structurants,
- nombreux ouvrages hydrauliques (buses, ponts) ensablés ou encrassés, réduisant leur capacité hydraulique.

Peu de problèmes ont été recensés dans l'état actuel sur le réseau hydraulique. Cependant, certains bassins versants présentent une sensibilité particulière, notamment en situation future :

- Craste de Pirot – ruisseau des Bardets : débordements à l'amont du camping « Les grands pins » pour l'événement décennal ; phénomène accentué en situation future par le développement urbain en tête de bassin versant (zone AU3 de Labadie) ;
- Ruisseau du Pas de Braou : peu de problème quantitatif actuellement, cependant, une importante zone de développement est projetée à l'amont du bassin versant (zone AU3 de Labadie). Des mesures de protection doivent être prises, notamment pour un événement exceptionnel en situation future. Sur le plan qualitatif, la dépollution des eaux pluviales doit être améliorée au niveau du supermarché ;
- Craste de lauguey – ruisseau de Couton : faibles débordements en situation actuelle (réseau pluvial à l'arrière de l'école, étalement dans le marais situé entre le chemin de Lillot et l'Av. de la Côte d'Argent). En situation future, des mesures de protection doivent être prévues vis à vis de l'urbanisation de terrains situés en zone d'étalement des eaux (zone AU1 de Lillot) ;
- Craste de Lapirou : débordements observés au droit de l'ouvrage hydraulique route de Langeot et étalement des eaux dans le marais à l'aval du bassin versant. En situation future, compte tenu des zones d'urbanisation recensées en tête de bassin versant, le recalibrage des ouvrages hydrauliques et de la craste est nécessaire pour assurer le drainage de la zone.

Une cartographie des événements rares (crue centennale) a été élaborée en 2011 par la SOGREAH qui identifie les secteurs d'attention particulière concernant les risques d'inondation résultant de la conjonction de plusieurs phénomènes (débordement des cours d'eau, remontée de la nappe, ruissellement pluvial, ...) (cf. carte ci-après).

Un programme pluriannuel de travaux a été engagé, en complément des mesures de gestion des eaux

CARTE DES ÉVÉNEMENTS RARES

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNE DE SANGUINET

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

CARTE DE SIMULATION D'UN EVENEMENT CENTENNAL

Echelle : 1 / 5 000

Septembre 2011
N° 4 32 1000

SOGREAH

Agence de Pau

B	Modification Centre-ville / Secteur Lillet	1	432 1000	10/03/2009	ELB	ELB
A	Plan initial	1	432 1000	10/03/2009	RPY	PLE
Indice	Objet de la modification	N. Plan	N. Affaire	Date	Visa réalisation	Visa contrôle
Nom du fichier		Phase4_Evenement rare.dwg				

LEGENDE

- Limite de bassin versant urbain
- Zone d'urbanisation future
- Point de débordement sur le réseau de collecte
- Destination des surverses par ruissellement de surface
- Zone d'étalement des eaux pluviales

NOTA : les zones d'étalement ne sont mentionnées qu'à titre indicatif en vue d'indiquer la présence de zones d'accumulation des eaux. Les limites de ces zones ne peuvent être définies dans le cadre de l'étude en l'absence de relevés topographiques précis des différents secteurs permettant d'estimer l'emprise des zones inondables et les hauteurs d'eau atteintes.

étalement vers le bois
débordement amont
débordement amont
débordement réseau (env. 275 m3 max.)
débordement amont OH (env. 2 500 m3 max.)
ruissellement de surface h < 0,1 m
ruissellement de surface vers l'étang
OH ø 600 à mettre en place pour Q 1/100 en situation future
ruissellement de surface vers craste
OH ø 800 à mettre en place pour Q 1/100 en situation future
débordement max. 400 m3
débordement max. 20 m3
débordement max. 30 m3
ruissellement de surface h < 0,05 m
étalement important dans le bois (7 700 m3 max.)
étalement vers le bois
zone d'étalement avant l'étang
étalement vers le bois
étalement important en rive droite à l'amont de l'OH (+ 1 000 m3 max.)
surverse sur l'OH puis réinjection à l'aval surverS 800 m3 max.
Zone de marais à aménager et valoriser
ruissellement de surface h < 0,1 m
étalement important dans le marais (8 000 à 13 000 m3 max.)
volume surversé 600 - 3 000 m3 étalement dans le camping h < 0,25 m
faibles débordements du lit mineur (50 m3)
OH de franchissement ø 1 000
Bassin de rétention 3 500 m3 - Qf = 800 l/s
volume surversé 4 500 m3 étalement autour du bassin
Bassin de rétention 2 000 m3 - Qf = 250 l/s
Bassin de rétention 350 m3 - Qf = 120 l/s
zone d'accumulation des surverses V = 500 m3 max. h < 0,15 m
faibles débordements du réseau (200 m3)
Bassin de rétention 800 m3 - Qf = 30 l/s
Ruissellement de surface
volume surversé : 250 - 800 m3 h < 0,15 m
faibles débordements du réseau
débordements du réseau de collecte amont
Ruissellement de surface
h < 0,1 m
volumes surversés : 200 - 1 000 m3
écrêtement amont (remplissage du bassin)
Ouvrage d'écrêtement 6 000 m3 - Qf = 650 l/s pour Q1/100 an situation future
étalement vers le bois

2.2.6.3 Le zonage d'assainissement et ses principes

■ PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le premier principe est l'infiltration partout où cela est possible. Ce choix résulte :

- d'une part, des possibilités offertes par le territoire où de nombreuses zones d'infiltration existent déjà et de part la volonté de la commune d'intercepter les eaux de ruissellement au plus près de leur source,

- d'autre part, de la sensibilité particulière de l'exutoire principal des cours d'eau de la commune, l'étang de Cazaux-Sanguinet, notamment sur le plan qualitatif. L'infiltration permet d'une part de retarder le temps de propagation des eaux pluviales vers l'étang (temps de transfert important) et d'autre part, d'assurer en zone non saturée, un abattement important de la pollution d'origine pluviale. Ce principe permet d'une part de ne pas aggraver la situation actuelle et d'autre part de l'améliorer dans certains cas.

Le deuxième principe consiste à mettre en œuvre une politique de maîtrise des ruissellements basée sur la compensation des effets négatifs liés à l'imperméabilisation des sols plutôt qu'à la limitation des imperméabilisations.
Il est donc demandé aux aménageurs de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives.

■ LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT (CF. CARTE PAGE CI-APRÈS)

Le zonage décline deux zones, l'une de maitrise du ruissellement pluvial et l'autre de dépollution des eaux pluviales :

- **Les zones de maitrise du ruissellement pluvial** sont les zones U (U1, U2, U3, Uy et UL) situées dans la zone agglomérée, les zones AU (AU1, AU2, AU3, AUy et AUL). L'infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est soumis à des limitations de débit. Ce rejet devra faire l'objet d'une autorisation du propriétaire du fond inférieur ou du réseau.
  Sur l'ensemble de la zone, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 3 litres par seconde et par hectare (3 l/s/ha). Pour les projets de superficie inférieure à 1 ha, le débit de rejet sera fixé à 3 l/s afin de tenir compte de la faisabilité technique des dispositifs de régulation de débit.
  Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux changements de destination du bâti existant. Les opérations concernées sont :
    - les opérations d'aménagement de plus de deux logements,
    - les opérations à destination commerciale, artisanale ou industrielle de + de 200 m2 d'emprise au sol.
- **les zones où la collecte et le traitement des eaux pluviales** avant rejet devront être envisagés sont les zones Uy et AUy du PLU. Ces zones potentiellement polluantes devront être équipées :
  ⇨ pour les zones à risque de pollution accidentelle :
    - de dispositifs de piégeage des pollutions accidentelles (de type séparateur à hydrocarbures permettant d'éviter les effets de chocs sur les milieux récepteurs,
    - d'un volume de rétention étanche destiné au confinement d'une pollution accidentelle par temps sec, équipé de vannes d'isolement et d'un by-pass,

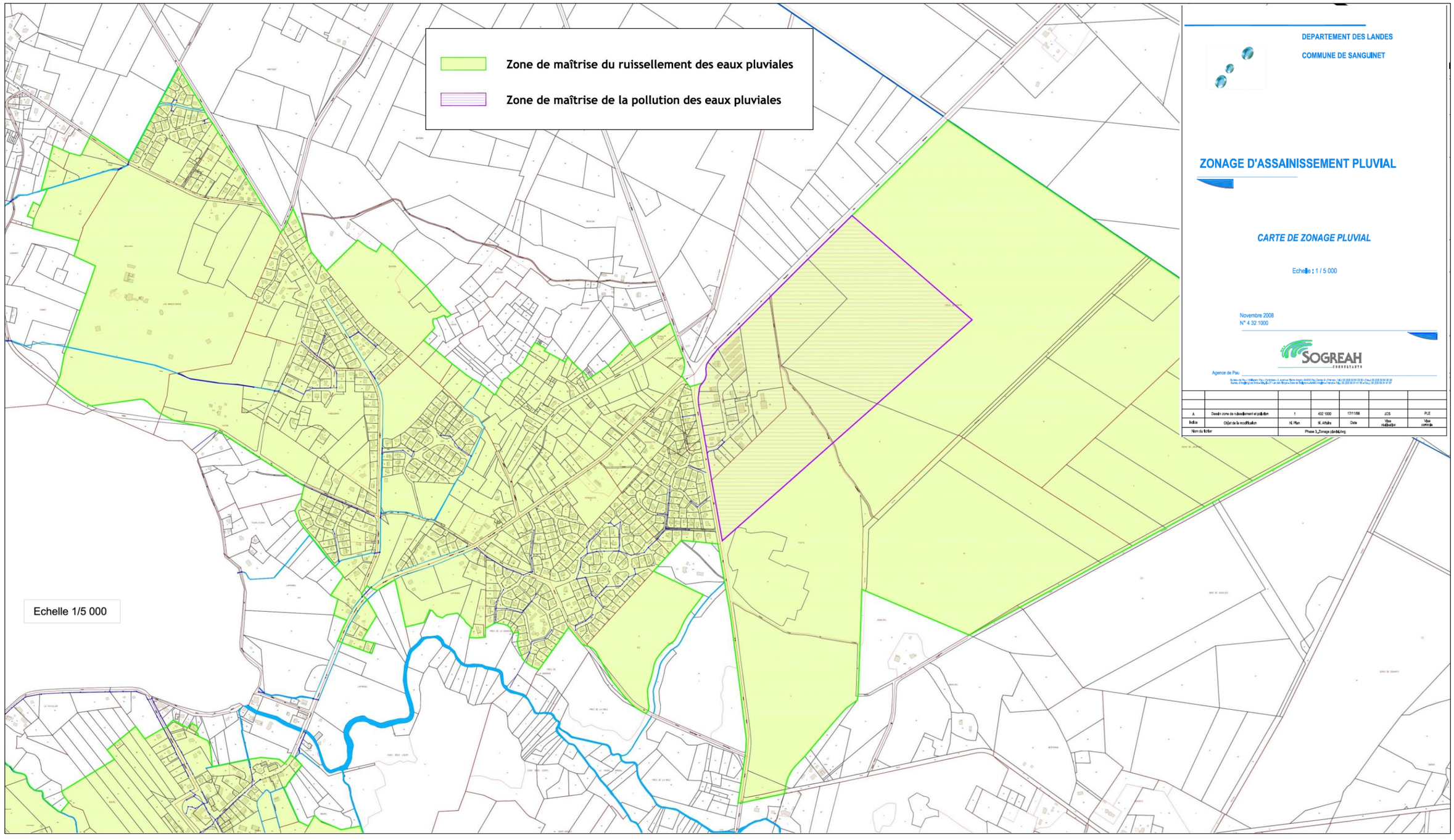
  ⇨ pour les zones où des risques de pollution chronique sont identifiés :
    - de dispositifs de prétraitement adaptés à l'activité du site (dégrilleur, débourbeur, déshuileur, séparateur à hydrocarbures, …),
    - de dispositifs de traitement des eaux pluviales par décantation. Les dispositifs de type bassin de décantation des eaux pluviales sont à privilégier. Des dispositifs de type décanteur particulaire pourront également être envisagés. Les bassins utilisés pour l'écrêtement des débits pourront éventuellement être utilisés pour la dépollution les eaux pluviales.

■ MESURES GÉNÉRALES DE GESTION DES EAUX ÉGALEMENT APPLICABLES

Dans un souci de protection du milieu récepteur et notamment de l'étang de Sanguinet, plusieurs mesures générales doivent être mise en œuvre :

- éviter le redressement des crastes à l'amont de la zone urbaine (zone sylvicole notamment) de façon à retarder le temps de transfert des rejets pluviaux, ce qui permet :
    - de bénéficier de l'autoépuration naturelle dans le réseau hydrographique,
    - de disposer d'un temps d'intervention plus important pour bloquer une pollution accidentelle de temps de pluie,
- conserver les zones humides existantes qui jouent un rôle de filtre à l'amont de l'étang et de régulateur hydraulique par étalement des crues,
- imposer la mise en place d'ouvrages de prétraitement des eaux pluviales (de type débourbeur-séparateur à hydrocarbures) avant rejet dans le milieu hydraulique superficiel ou infiltration dans le sol pour les eaux de ruissellement provenant des axes majeurs de circulation, les parkings de surface supérieure à 1000 m2 et des zones d'activités. Le dimensionnement pourra s'effectuer sur la base du prétraitement de 20% du débit décennal,
- entretenir régulièrement le réseau hydrographique en zone urbaine afin d'éviter son ensablement et un comblement progressif susceptible d'occasionner une réduction de la capacité hydraulique du réseau.

CARTE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL



CARTE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNE DE SANGUINET

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

CARTE DE ZONAGE PLUVIAL

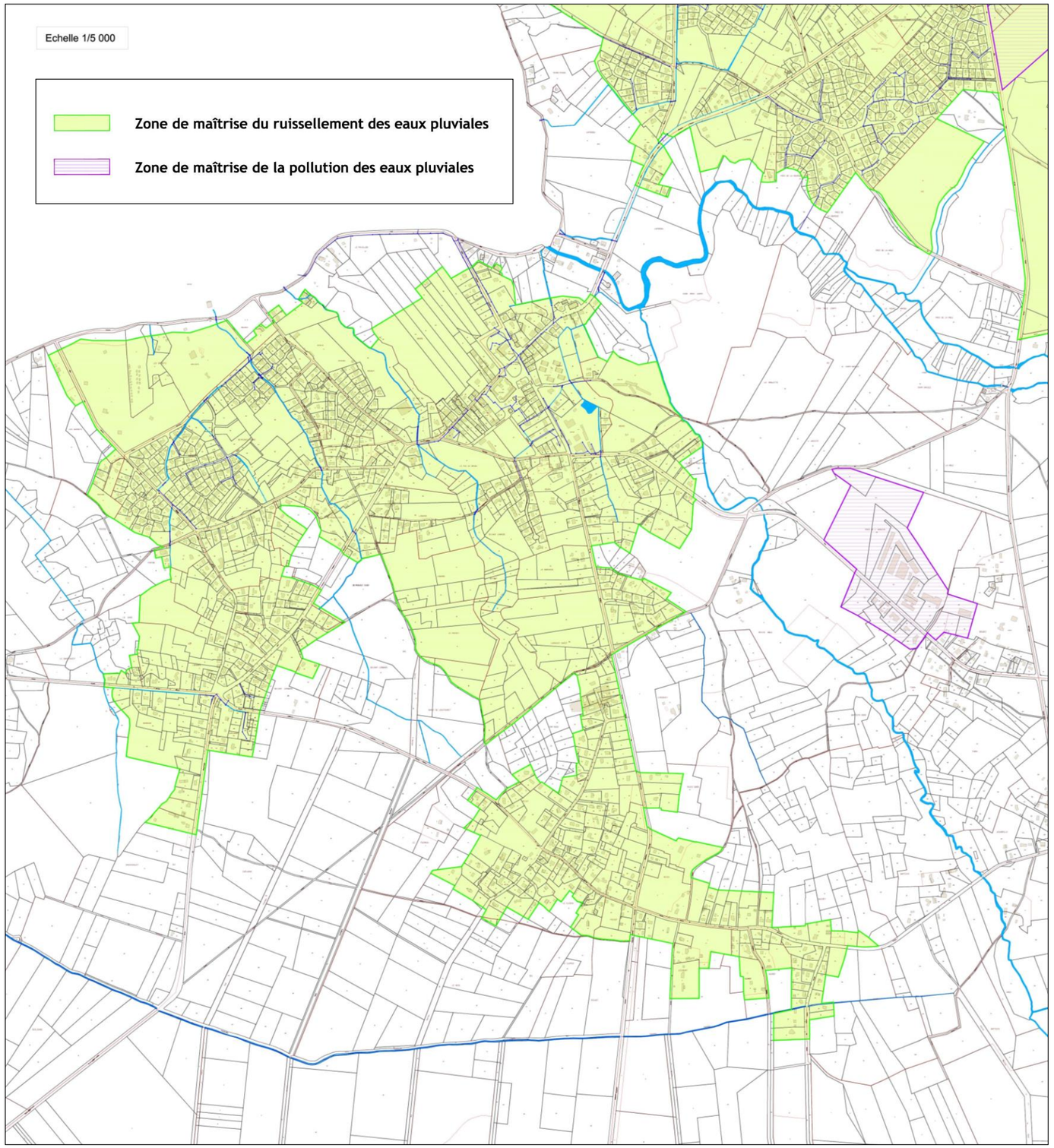
Echelle : 1 / 5 000

Novembre 2008
N° 4 32 1000

SOGREAH CONSULTANTS

Agence de Pau

Indice	Objet de la modification	N. Plan	N. Affaire	Date	Vérification	Validation
A	Dessin zone de ruissellement et pollution	1	432 1000	17/11/08	JCS	PLE
Nom du fichier		Phase 3_Zonage plan bd.dwg				



2.3 MILIEU BIOLOGIQUE

2.3.1 MESURES DE CONNAISSANCE, DE PROTECTION ET DE GESTION DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE

2.3.1.1 Les périmètres réglementaires

Source : DREAL Aquitaine

■ LA LOI LITTORAL

La loi Littoral du 3 Janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral fixe des principes d'urbanisation et de protection des espaces littoraux, des mers et grands lacs intérieurs, qui présentent des enjeux majeurs de protection de la nature et de maîtrise du développement.
En tant que commune riveraine d'un plan d'eau intérieur d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, la commune de Sanguinet est soumise à la loi Littoral. Cette application est effective sur le lac et sa bordure - sur 100 m à partir de la limite des plus hautes eaux (24,90 m NGF) -, la Gourgue et ses affluents et la Craste-Bille.
A ce titre, elle se doit de prendre en compte la délimitation des « espaces remarquables » du littoral au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme, qui doivent faire l'objet d'une délimitation en zone naturelle.
Les parties boisées de ces espaces remarquables ainsi que les espaces boisés significatifs de la commune doivent faire l'objet d'un classement en espace boisé au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.
Les coupures d'urbanisation, au sens de la loi Littoral, doivent être identifiées comme telles dans le document d'urbanisme (article L. 121-22 du Code de l'Urbanisme). Cet article précise aussi les critères à prendre en compte pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.

■ LE SITES INSCRIT DES ÉTANGS LANDAIS NORD

La loi du 2 mai 1930, relative à la protection des espaces du territoire français qui présente un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire, permet par classement ou inscription, la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État.

Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ; celle-ci en fonction de la nature des travaux est soit de nature préfectorale soit de nature ministérielle. En site classé, le camping et le caravaning, l'affichage publicitaire, l'implantation de lignes aériennes nouvelles sont interdites.
L'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie minimale de protection. Elle entraîne l'obligation, pour les maîtres d'ouvrages, d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. Les sites classés et inscrits doivent être reportés au PLU en qualité de servitude d'utilité publique opposable aux tiers.

Un site inscrit est recensé sur le territoire communal : **Le Site Inscrit « Etangs landais nord » (Arrêté du 16/08/1977) N°SIN0000200**

Cf. Carte sites inscrits présents sur la commune de Sanguinet

Le Site Inscrit des étangs landais nord, d'une superficie de près de 43700 ha entre l'océan et la RD 652. La procédure d'inscription a été initiée suite aux réflexions de la Mission Interservices pour l'Aménagement de la Côte Aquitaine (MIACA) qui visait à encadrer les équipements de la Côte Aquitaine et à renforcer les protections. Cette politique a permis de prendre en compte la qualité paysagère et environnementale exceptionnelle de l'ensemble des étangs littoraux aquitains jusqu'à l'océan, par des mesures de protection au titre des sites.

Le périmètre du site inscrit est en cours de révision.

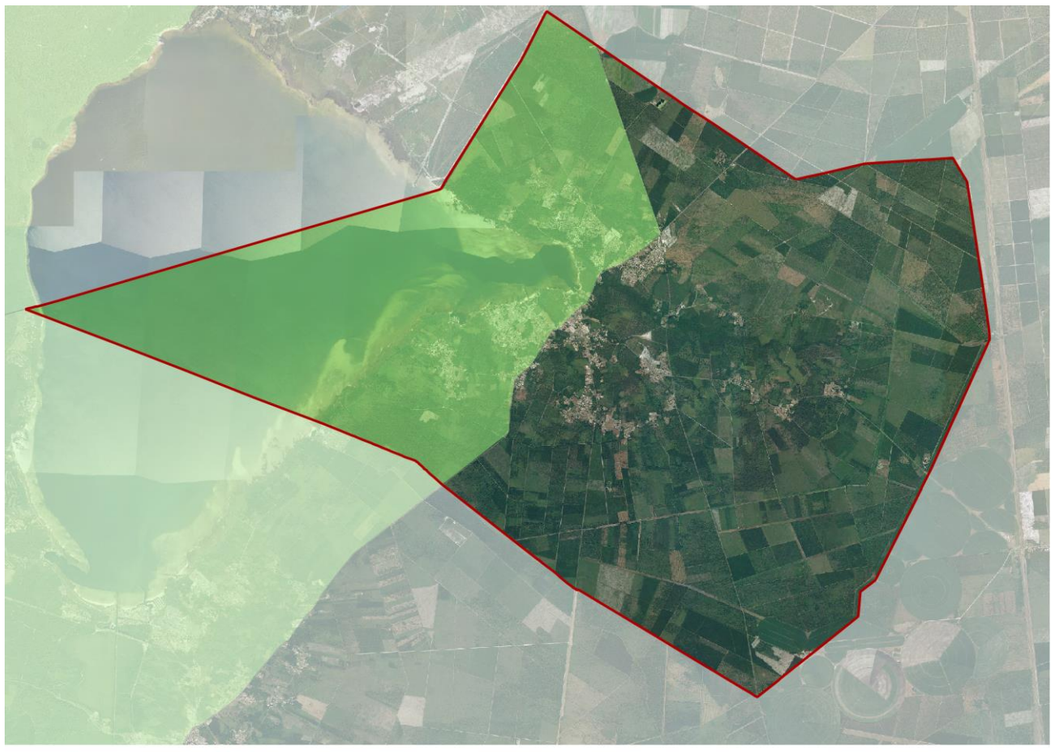
Le site des étangs landais nord présente plusieurs unités paysagères :

- le littoral,
- les dunes boisées entre océan et lacs littoraux,
- le réseau hydrographique comprenant les lacs littoraux, les canaux et courants qui les relient,
- la pinède du plateau landais,
- les bourgs, hameaux et airials.

Ce site correspond à des espaces qui subissent des pressions fortes. En effet, les étangs landais subissent les inconvénients de leur succès : l'urbanisation s'étend fortement et les milieux naturels reculent. La pression à proximité des rives et des zones naturelles telles que ruisseaux, zones humides et leur cortège de forêts feuillues grandit et la demande foncière ne cesse de croître.

Ces pressions ont entraîné des changements définitifs des paysages notamment par l'extension des lotissements à proximité des bourgs, ou encore l'ouverture de zones artisanales et commerciales. L'urbanisation peut également correspondre au durcissement de nombreux campings dont l'aspect a complètement changé. Ces paysages urbanisés ne présentent pas de qualité paysagère particulière et sont pourtant situés dans le périmètre du site inscrit.

Malgré ces évolutions, les paysages emblématiques des étangs littoraux dominent et l'impression générale qui se dégage de ces lieux est celle d'espaces encore préservés et à dominante naturelle.
La tempête de janvier 2009 a occasionné des dégâts importants sur la forêt de pins située à l'est des Etangs. Les rives verdoyantes et boisées des étangs ont été globalement préservées.



LE SITE NATURA 2000 DES ZONES HUMIDES DE L'ARRIÈRE-DUNE DU PAYS DE BORN

En 1992, au « sommet de la Terre » de Rio de Janeiro, en réponse aux inquiétudes croissantes concernant la diminution de notre patrimoine naturel, l'Union européenne s'est engagée à enrayer la perte de la biodiversité sur ses territoires en créant un réseau de sites écologiques nommé Natura 2000. Avec près de 25 000 sites terrestres et marins, il s'agit du plus vaste maillage de sites protégés au monde.

Ce réseau mis en place en application de la Directive « Oiseaux » de 1979 et de la Directive « Habitats » de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

- Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs,

- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

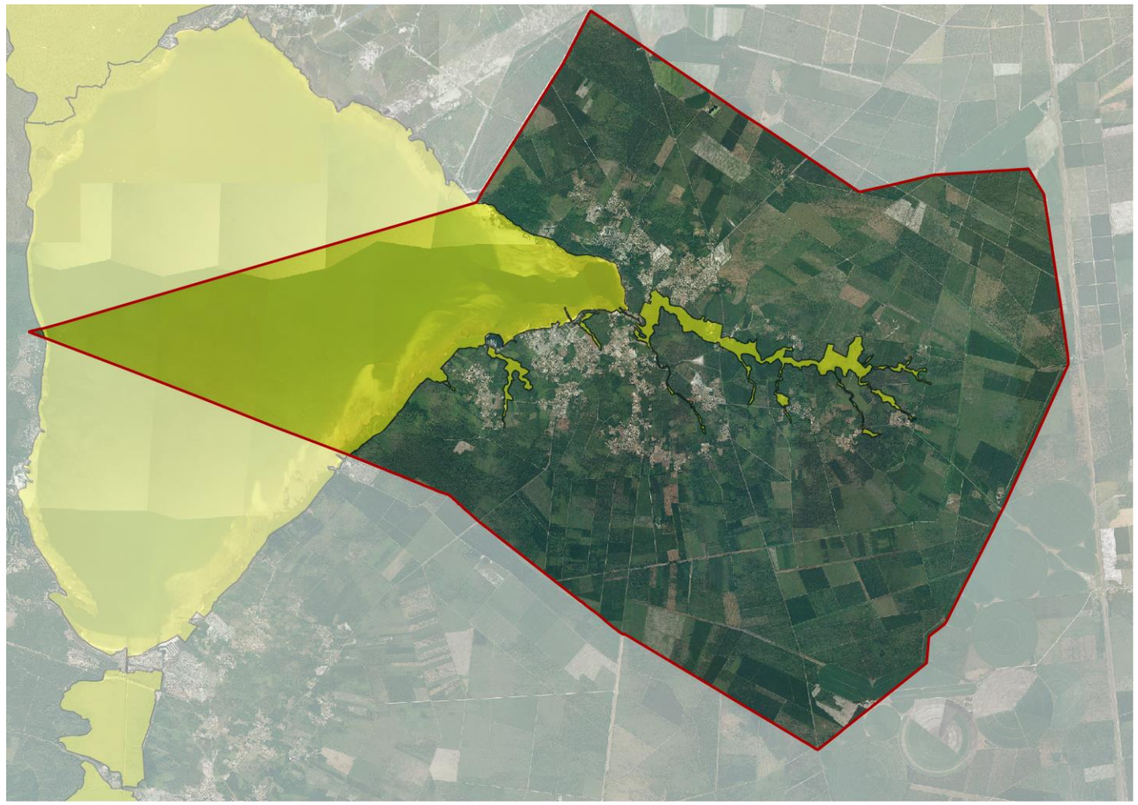
Chaque Etat membre est tenu d'identifier des sites importants pour la conservation de certaines espèces rares et en danger ainsi que des types d'habitats communautaires, présents sur son territoire, en vue de leur intégration dans le réseau Natura 2000.
Une fois désignés, ces sites Natura 2000 doivent être gérés de façon à garantir la survie à long terme des espèces et des habitats en faveur desquels ils ont été désignés.

Le territoire intercommunal est recouvert par un site Natura 2000 : **Site n° FR7200724 – Directive Habitats - Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born**

Cf. Carte Site Natura 2000 présent sur la Commune de Sanguinet ci-contre

Le site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born » est situé sur l'étang de Cazaux et le long du ruisseau de la Gourgue. Situé en Aquitaine, il couvre environ 14 950 ha, et est répartis entre le département des Landes (85% de la superficie du site) et celui de la Gironde (15%). Le Document d'Objectifs (Docob) a été validé le 03/07/2014. L'animation du site est assurée par la Communauté de communes des Grands Lacs.

Le site Natura 2000 concerne un vaste système de plans d'eau et de cours d'eau formé à l'arrière du cordon dunaire côtier, et se compose principalement d'eaux douces intérieures (environ 86%). Il abrite de nombreuses espèces rares ou menacées notamment sur les rives soumises au marnage. Malgré leur faible superficie, les habitats tourbeux y sont riches et certains sont très bien conservés. C'est un site vulnérable à la surfréquentation et aux modifications du régime hydraulique.



Site Natura 2000 des zones humides de l'arrière-dune du pays de Born

N
O
E
S

0 1 2 km

Sources : IGN BD Ortho 2009, DREAL Aquitaine
Réalisation : Avril 2016

▶ Habitats naturels d'intérêt communautaire (HIC) recensés sur le site :

Un habitat naturel est un ensemble original de caractéristiques stationnelles (géologie, pédologie, alimentation en eau, climat, ...) assorti d'une végétation particulière (phytocénose) et auxquels sont associées des espèces animales (zoocénose).
Chaque habitat est relié à un syntaxon phytosociologique, c'est-à-dire un cortège de végétaux caractéristiques. Certains habitats présentent une valeur patrimoniale au regard de divers critères comme la biodiversité, la représentativité, la rareté et le caractère résiduel (disparition d'une grande partie de son aire d'origine).
Les habitats peuvent être dits remarquables soit au niveau régional, soit au niveau national, soit au niveau européen. On parle alors d'intérêt communautaire (avec un niveau supérieur de protection souhaitée d'intérêt communautaire prioritaire). C'est l'objet de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore.

Au cours des inventaires lors du diagnostic du DOCOB, ce sont 29 habitats d'intérêt communautaire (HIC) dont 7 à caractère prioritaire qui ont été recensés sur le site Natura 2000. 16 sont présents sur la commune de Sanguinet dont 5 prioritaires.

HABITATS D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE DU SITE NATURA 2000 DES ZONES HUMIDES DE L'ARRIÈRE-DUNE DU PAYS DE BORN

Habitats naturels d'intérêt communautaire	Code Natura 2000	*Groupements à Lobélie su Cazaux-Sanguinet* Présence sur la commune
Habitats naturels prioritaires		
Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	2130*	
Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix	4020*	X
Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) * (Agrostion curtisii)	6230*	X
Tourbières hautes actives	7110*	X
Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae * (Caricion davallianae)	7210*	X
Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	91E0*	X
Tourbières boisées (Alnion glutinosae)	91DO*	
Habitats naturels non prioritaires		
Falaise avec végétations des côtes atlantiques et baltiques (Crithmo maritimi-Limonion binervosi)	1230	
Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae)	1330	
Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (Puccinellio maritimae-Halimionion portulacoidis)	1420	
Dunes mobiles embryonnaires	2110	
Dunes à Salix repens ssp. Argentea (Hydrocotylo vulgaris-Schoenion nigricantis)	2170	
Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale (Quercion ilicis, Quercion robori-pyrenaicae, Alnion glutinosae)	2180	
Dépressions humides intradunales (Hydrocotylo vulgaris-Schoenion nigricantis, Scirpion compacto-littoralis)	2190	
Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)	3110	X
Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoètes spp.	3120	
Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea	3130	X
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	3150	X
Lacs et mares dystrophes (Sphagno cuspidati-Utricularion minoris)	3160	X
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	3260	X
Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p.	3270	X
Landes sèches européennes (Ulicinion minoris-Ericenion ciliaris)	4030	X
Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Juncion acutiflori)	6410	X
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	6430	X
Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle	7120	
Tourbières de transition et tremblants (Groupements à Menyanthes trifoliata, Potentilla palustris, Equisetum fluviatile)	7140	
Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion	7150	X
Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur	9190	X
Chênaies galico-portugaises à Quercus robur et Quercus pyreanica (Quercion robori-pyrenaicae)	9230	

Les espèces mentionnées dans le Docob des zones humides de l'arrière-dune du pays de Born sont inscrites aux annexes II, IV et V de la Directive Habitats (CF. PARTIE FAUNE)

— **Milieux aquatiques non marins :**

Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae) [CODE CORINE (22.11 x 22.31)].

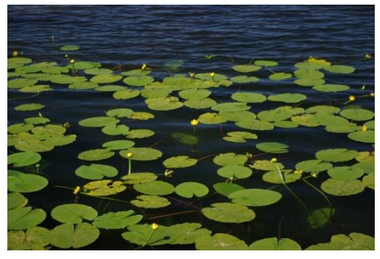


Groupement à Lobélie Etang de Cazaux-Sanguinet

Surtout situé dans l'ouest et le Sud-Ouest de la France, cet habitat englobe les gazons vivaces amphibies oligotrophiques héliophiles des plaines occidentales françaises. Il est caractérisé par la présence de la Littorelle uniflore (Littorella uniflora), la Baldelie fausse-renoncule (Baldellia ranunculoides), le Scirpe à nombreuses tiges (Eleocharis multicaulis) souvent accompagnés du Millepertuis des marais (Hypericum elodes). Cet habitat est important puisqu'il abrite différentes espèces d'intérêt communautaire et patrimonial : Faux cresson de Thore (Caropsis verticillatinundata), Isoète de Bory (Isoetes boryana), Littorelle uniflore (Littorella uniflora), Lobélie de Dortmann (Lobelia dortmanna). Sur la commune, il est localisé sur les rives de l'étang de Cazaux.

Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea [CODE CORINE 22.11 x (22.31 & 22.32)]
Egalement sur le pourtour de l'étang, on trouve cet habitat dont la végétation est caractérisée par des gazons de substrats sableux ou organiques, oligotrophes à méso-eutrophes, acidiphiles mésohygrophiles et submergés durant la saison hivernale. Les communautés sont dominées par des espèces annuelles de petite taille. Les espèces dominantes sont notamment des Joncacées et des Cypéracées annuelles (Jonc nain Juncus pygmaeus, Juncus bufonius Jonc des crapauds, Cicendie filiforme Cicendia filiformis, Cicendie naine Exaculum pusillum, Souchet jaunâtre Cyperus flavescens). Cet habitat se rencontre en mosaïque ouverte avec des communautés de vivaces. Caractérisé de pionnier, instable selon la gestion hydraulique, il se maintient principalement par défaut de concurrence de la part de communautés vivaces (dont les roselières).

Plans d'eau eutrophes avec végétation enracinée avec ou sans feuilles flottantes [CODE CORINE 22.13 x (22.41 & 22.421]
Ce milieu est fréquent et présent sur tout le territoire français, dès l'instant où le substrat n'est pas trop acide. L'évolution naturelle de ces milieux eutrophes est le comblement à la fois par production végétale, mais aussi, assez souvent, par apport sédimentaire, provenant du bassin versant. Ceci se traduit alors par une régression des macrophytes submergés et une possible colonisation par les hélophytes telles que les nénuphars, potamots, …. Cet habitat est très présent dans les fossés et petits cours d'eau.



Nuphar lutea (Nénuphar jaune)

Lacs et mares dystrophes naturels [CODE CORINE 22.14]
Cet habitat englobe les herbiers aquatiques monospécifiques flottants et non enracinés qui colonisent des zones en eau peu profondes naturelles voire anthropisées (fossés d'extraction de tourbe, ancien chenal ou autres). Outre la faible profondeur (inférieure à 30 cm), les conditions de développement de la végétation sont distinctives : substrat vaseux ou tourbeux, eaux oligotrophes mais subissant un important apport d'acides humiques. Les espèces attachées à cet habitat sont très particulières et souvent protégées telles que les Utriculaires : plantes carnivores aquatiques à fleur jaune.

Rivières (à Renoncules) oligotrophes acides [CODE CORINE 24.4]
L'habitat regroupe toutes les communautés fluviatiles plus ou moins courantes. Il représente des herbiers aquatiques souvent monospécifiques plus ou moins recouvrant selon la vitesse du courant et leur position dans le cours d'eau. Les espèces qui caractérisent cet habitat sont des hydrophytes fixés, nageant : des Potamots, des Callitriches et des Renoncules. Souvent en mélange avec des hélophytes. On le trouve localisé dans l'ensemble des cours d'eau du bassin versant des étangs.
Dans le cadre des ruisseaux des Landes, cet habitat joue un rôle de fixation de banquettes de sable.

Bidention des rivières et Chenopodion rubri [CODE CORINE 24.52]
Cet habitat est caractérisé par une végétation dominée par des annuelles formants des peuplements de faible densité sur les berges vaseuses régulièrement perturbées. On y trouve essentiellement des Bidens (Bidens tripartita, B. frondosa) et des Renouées (Polygonum hydropiper). Cette végétation pionnière en condition eutrophe est sensible à la concurrence. La dynamique fluviale constitue un élément important pour le maintien de l'habitat. Les crues permettent une ouverture du couvert végétal et assurent un apport d'alluvions offrant ainsi des espaces favorables à l'expression de l'habitat. C'est habitat est peu menacé tant que se maintient une dynamique alluviale et un battement de vagues sur les rives d'étangs. Il est localisé sur les berges de l'étang et sur les cours d'eau.

— **Milieux ouverts :**

Landes humides atlantiques tempérées à Bruyère ciliée et Bruyère à quatre angles, Habitat prioritaire* [CODE CORINE 31.12]
Ces landes humides se trouvent souvent associées à d'autres habitats - notamment aux tourbières et aux landes « sèches » avec lesquels elles constituent des complexes en mosaïques. Ce milieu de lande hygrophile est dominé par la Bruyère à quatre angles (Erica tetralix), et les faciès herbeux sont formés par la Moline bleue (Molinia caerulea) en touradons plus ou moins élevés sur des sols paratourbeux. Il s'agit essentiellement de landes établies sur des sols très pauvres peu profonds, très hydromorphes. Cet habitat, prioritaire à l'échelle européenne, peut abriter des communautés végétales et des animaux rares et menacés : Azuré des mouillères, Vison d'Europe, … Cet habitat est principalement localisé le long des berges du lac, des cours d'eau et des lagunes.



Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetrali@x

Landes atlantiques fraîches méridionales [CODE CORINE 31.2]
Cet habitat est caractérisé par des landes de physionomie variable suivant les conditions stationnelles mésohygrophile à mésophile, et dépendantes des modalités de gestion forestière, établies sur sol minéral plus ou moins drainé. La végétation est dominée par des chaméphytes : Bruyère ciliée (Erica ciliaris), Bruyère à balais (Erica scoparia), Bruyère à quatre angles (Erica tetralix). La présence d'un fort recouvrement de Poacées telles que la Molinie bleue entraine la formation de faciès « herbeux ». Il est peu fréquent et localisé dans les pinèdes plantées et drainées autour des ruisseaux sur l'ensemble du bassin versant des étangs.



Carex trinervis (Laîche à trois nervures)



Végétation des tourbières hautes

Pelouses acidiphiles thermoatlantiques, Habitat prioritaire* [CODE CORINE : 35.1]
Cet habitat correspond à des pelouses de plantes vivaces rases ne dépassant pas 50 cm de hauteur. Elles s'installent sur des sols au substrat siliceux et ont une structure plus ou moins ouverte selon la pression de gestion (pâturage, fauche ou piétinement). Les espèces dominantes sont des graminées (Agrostis capillaris) et des Cyperacées (Carex trinervis, Carex arenaria).
Plusieurs associations sont identifiables sur le site avec des espèces diversifiées : Phalangère à feuilles planes (Simethis mattiazzii), Agrostide à soies (Agrostis curtisii), Petite oseille (Rumex acetosella),… Peu fréquent, il est localisé sur la commune le long des berges de l'étang de Cazaux.

Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux [CODE CORINE : 37.311]
Cet habitat générique et ses déclinaisons regroupent un vaste ensemble de prairies hygrophiles à mésohygrophiles. Elles se développent sur des sols tourbeux à paratourbeux, oligotrophes à mésotrophes. Leur physionomie est variable suivant les différents groupements des communautés des prairies acidiphiles hygrophiles à mésohygrophiles, sur des sols oligotrophes à mésotrophes, sur des substrats minéraux ou organiques. Les prairies sont ici dominées par la Molinie bleue (Molinia caerulea), le Jonc à tépales aiguës (Juncus acutiflorus), l'Hydrocotyle commune (Hydrocotyle vulgaris), le Mouron délicat (Anagallis tenella), … C'est un habitat très présent sur les berges du lac.

Mégaphorbiaies mésotrophes collinéennes / Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces [CODE CORINE 37.7 & 37.8]
Cet habitat se présente sous la forme d'une végétation dense et haute (souvent plus d'1 m). Il dérive de la destruction de forêts riveraines et de l'abandon des activités pastorales et s'installe sur des sols plus ou moins humides à mouillés en bordure de rivières et cours d'eau. Leur état naturel correspond à un linéaire de lisière ou à des taches occupant les trouées forestières, et est lié à l'absence d'interventions anthropiques (la fauche ferait régresser certaines espèces typiques de ces milieux).
Composé de plantes à fleurs plus ou moins indicatrices d'eutrophie, selon l'apport en éléments nutritifs et, très productives : Eupatoire chanvrine (Eupatorium cannabinum), Reine-des-prés (Filipendula ulmaria), Angélique sauvage (Angelica sylvestris), Épilobe à quatre angles (Epilobium tetragonum), Lythrum salicaire (Lythrum salicaria), Lysimaque vulgaire (Lysimachia vulgaris), cet habitat constitue un gîte important pour les insectes dont les odonates (Agrion de Mercure, Cordulie à corps fin,…) et les lépidoptères. Sa capacité d'accueil est également remarquable pour leurs prédateurs associés (reptiles, amphibiens, chiroptères, …). Il est localisé en bordure des étangs, des cours d'eau et des prairies humides.

— **Marais, bas marais et tourbières**

Végétation des tourbières hautes actives, Habitat prioritaire* [CODE CORINE 51.1]
Cet habitat regroupe une grande diversité de formations végétales toutes liées aux tourbières acidiphiles. La végétation y est composée, dans ses formes les plus typiques, d'une alternance de buttes constituées principalement de Sphaignes, et éventuellement d'éricacées. Les dépressions (gouilles, chenaux, mares) présentes créent à la surface de la tourbière une mosaïque d'habitats et une microtopographie caractéristiques. Très peu fréquent, il est très localisé et fragmenté. On le trouve particulièrement sur la rive est tourbeuse de l'étang de Cazaux, et en bas de pente à proximité des cours d'eau.

Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion [CODE CORINE 54.6]
L'habitat est composé d'une végétation pionnière, héliophile, constituée principalement d'hémicryptophytes accompagnées de quelques géophytes rhizomateuses. Le recouvrement est généralement faible, laissant des espaces de sol dénudé. La strate herbacée, peu développée et discontinue, abrite un nombre limité d'espèces, celles-ci étant cependant caractéristiques et souvent exclusives. Lorsque les brosses de Rhynchospore (R. alba, R. fusca) sont bien développées, la végétation prend une physionomie herbeuse. Des espèces rares et patrimoniales se développent dans ce type d'habitat : Faux cresson de Thore (Caropsis verticillatinundata), Drosera à feuilles intermédiaire (Drosera intermedia), … Sur la commune, on le trouve sur la rive est de l'étang.

Végétation à marisque, Habitat prioritaire* [CODE CORINE 53.3]
Cet habitat également présent sur les rives de l'étang de Cazaux est quasi monospécifique (présence du Marisque, Cladium mariscus), il peut s'exprimer de deux façons : disséminé ou très dense. La colonisation peut s'opérer selon 2 dynamiques : à partir d'un plan d'eau ou au sein de groupements « terrestres ». Ainsi, les cladiaies peuvent se trouver en position dynamique très différente : dans le 1er cas, le Marisque est l'espèce colonisatrice en amont du passage à la tourbière de transition et dans le 2nd cas, il est typique de l'invasion des bas-marais alcalins suite à un abandon. La colonisation des cladiaies denses par les ligneux est difficile à cause du système racinaire, de la litière et de la densité de couverture. De même, une ouverture au sein des cladiaies denses, favorisera l'expression d'un cortège diversifié d'espèces végétales, mais pourra également favoriser le développement des espèces ligneuses en facilitant leur germination.

— **Milieux boisés :**

Chênaie pédonculée à Molinie bleue [CODE CORINE 41.51 et 41.54]
Ce type de boisement est dominé par le Chêne pédonculé (Quercus robur) souvent accompagné de Bouleaux. La strate arbustive est composée de Bourdaine (Frangula dodonei), de Saule roux (Salix acuminata) et au niveau herbacé on trouve une moliniaie dense. Il est localisé dans les pentes des vallées des ruisseaux et les landes humides des têtes de bassin versant.

Aulnaies-frênaies à Laîche espacée des petits ruisseaux / Aulnaies à hautes herbes, Habitats prioritaires* [CODE CORINE 44.3, 44.2 et 44.13]
Cet habitat est caractérisé par une strate arborée à Aulne glutineux (Alnus glutinosa) et plus rarement de Frêne (Fraxinus excelsior). La strate arbustive est peu recouvrante et surtout composée de Saule roux (Salix acuminata) et la strate herbacée contient de nombreuses plantes : Reine des prés, Prêle très élevée, Douce amère, Eupatoire chanvrine,… Issu de l'évolution généralement de mégaphorbiaie, puis de fruticées, saulaies, cet habitat est étroitement lié au niveau d'eau. Il se situe en bordure des cours d'eau dans la partie la plus en aval où les crues hivernales sont marquées.

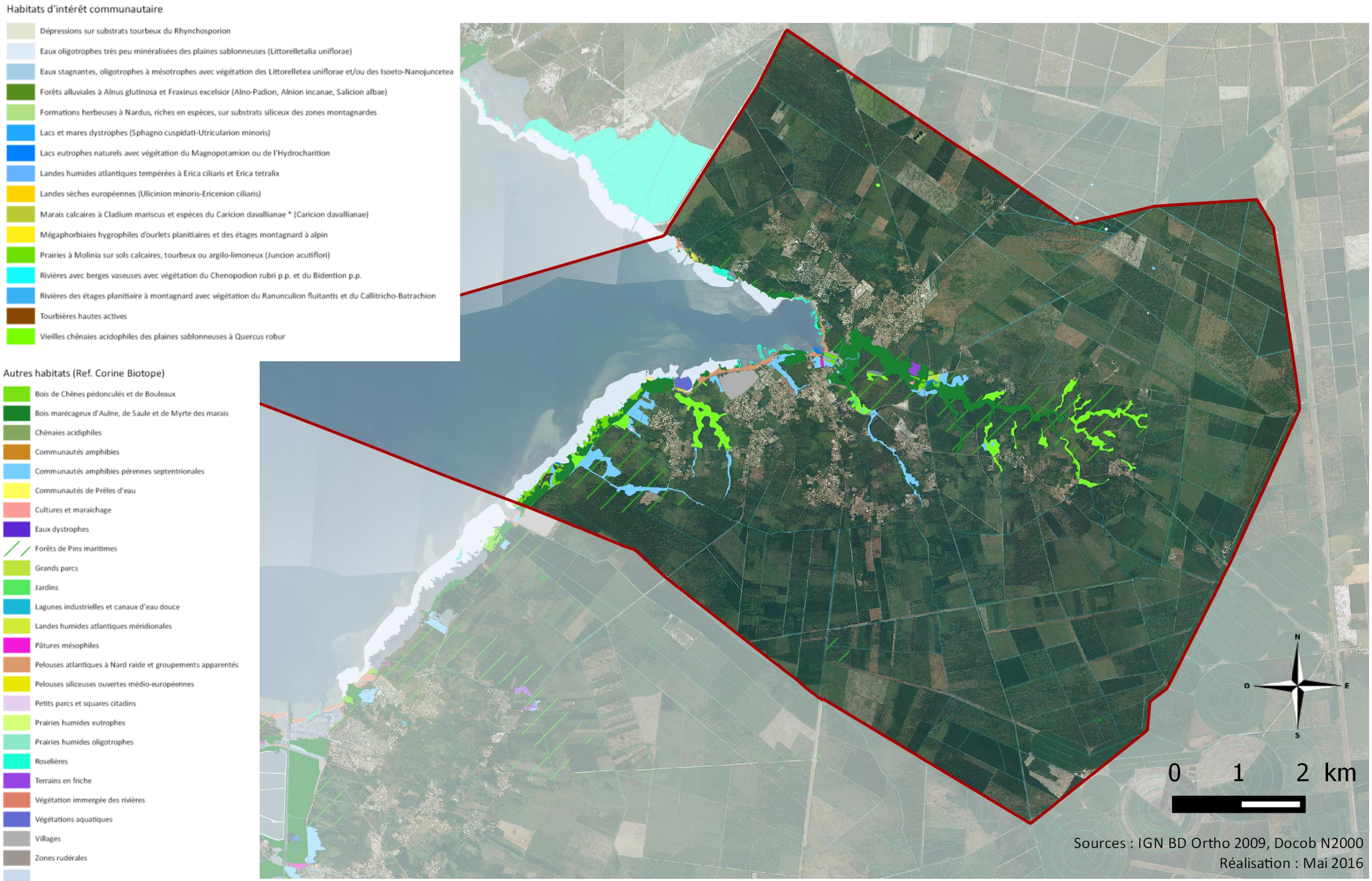


Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

ETAT DE CONSERVATION DES HABITATS D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE PRESENTS SUR LA COMMUNE DE SANGUINET

Habitats naturels d'intérêt communautaire	Code Natura 2000	Etat de conservation sur site	Etat de conservation sur domaine ATL
Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)	3110	Inadéquat	Mauvais
Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea	3130	Inadéquat	Mauvais
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	3150	Bon	Mauvais
Lacs et mares dystrophes (Sphagno cuspidati-Utricularion minoris)	3160	Inadéquat	Mauvais
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	3260	Bon	Inadéquat
Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p.	3270	Bon	Mauvais
Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix	4020*	Inadéquat	Mauvais
Landes sèches européennes (Ulicinion minoris-Ericenion ciliaris)	4030	Inadéquat	Mauvais
Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) * (Agrostion curtisii)	6230*	Inadéquat	Inconnu
Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Juncion acutiflori)	6410	Inadéquat	Mauvais
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	6430	Inadéquat	Mauvais
Tourbières hautes actives	7110*	Inconnu	Mauvais
Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion	7150	Inadéquat	Mauvais
Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae * (Caricion davallianae)	7210*	Inadéquat	Inadéquat
Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur	9190	Bon	Inadéquat
Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	91E0*	Bon	Inadéquat

CARTE DES HABITATS NATURELS - SITE NATURA 2000 "ZONES HUMIDES D'ARRIERE DUNE DU PAYS DE BORN



■ LES ZONES HUMIDES DU SAGE ETANGS LITTORAUX BORN ET BUCH SUR LA COMMUNE

Source : SAGE Etangs littoraux Born et Buch - Etat initial - GEOLANDES -

–cf. CARTE DES ZONES HUMIDES DU SAGE ETANGS LITTORAUX page ci-après

RAPPELS REGLEMENTAIRES

La Convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée Convention de Ramsar, est un traité intergouvernemental adopté le 2 février 1971 qui sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources.
L'article L.211-1 du Code de l'Environnement (Livre II, Titre Ier, Chapitre Ier : Régime général et gestion de la ressource) vise à une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau en assurant notamment la préservation des sites et zones humides qui sont définies comme étant « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'article R.211-108 du Code de l'Environnement définit les critères de définition des zones humides. Ceux-ci sont précisés par l'arrêté du 1er octobre 2009 et la circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides.

SDAGE Adour-Garonne 2016 – 2021 : « l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales ou leurs groupements initient des inventaires de zones humides, conformément au tronc commun défini par l'IFEN. Ces inventaires sont obligatoires dans le cadre de l'élaboration du SAGE ».

L'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme (Livre I, Titre I, Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme) énonce que les documents d'urbanisme (SCOT* et PLU* ou POS*) doivent être compatibles avec les SDAGE et SAGE s'ils sont approuvés ou rendus compatibles avec ces schémas dans un délai de 3 ans après leur approbation.

SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 :

- Cartographier les zones humides (C44) ;
- Eviter, ou à défaut, compenser l'atteinte grave aux fonctions des zones humides (C46) ;
- Instruire les demandes sur les zones humides en cohérence avec les protections réglementaires (C50) ;
- Respecter, par les règles d'utilisation des sols définies par les documents d'urbanisme, les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques (dont les zones humides et leurs bassins d'alimentation) (F5).

— DÉFINITION

Une zone humide est définie suivant l'article L.211-1 du Code de l'Environnement comme « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les surfaces en eau sont exclues de cette définition.

Le cadre législatif s'appuie. L'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides. Les critères de délimitation se basent sur les composantes :

- d'habitat naturel et de végétation hygrophile ;
- de type de sol (partie pédologie de l'arrêté modifié par l'arrêté du 01 octobre 2009 et complétée par la circulaire du 26 juin 2008).

Sur le territoire du SAGE des Etangs littoraux Born et Buch, les zones humides sont étroitement liées au contexte abiotique dans lequel elles s'inscrivent et permettent l'expression de différentes fonctionnalités. Plusieurs fonctions leurs sont généralement associées :

⇨ **Fonction hydrologique** : les milieux humides sont des « éponges naturelles » qui reçoivent de l'eau, la stocke et la restitue.

⇨ **Fonction biologique** : les zones humides constituent un réservoir de biodiversité, offrant aux espèces animales et végétales qui y sont inféodées, les éléments nécessaires à leur cycle de vie : l'alimentation, la reproduction grâce à la présence de ressources alimentaires et à la diversité des habitats, la fonction d'abri, de refuge et de repos notamment pour les poissons et les oiseaux.

⇨ **Fonction physico-chimique** : les zones humides contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau par leur pouvoir épurateur. Elles jouent à la fois le rôle de filtre physique (dépôts de sédiments, piégeage d'éléments toxiques, rétention des matières en suspensions...) et de filtre biologique. Les zones humides régulent également les régimes hydrologiques.

⇨ **Fonction climatique** : les zones humides participent à la régulation des microclimats. Les précipitations et la température atmosphérique peuvent être influencées localement par les phénomènes d'évaporation intense d'eau au travers des terrains et de la végétation (évapotranspiration) qui caractérisent les zones humides.

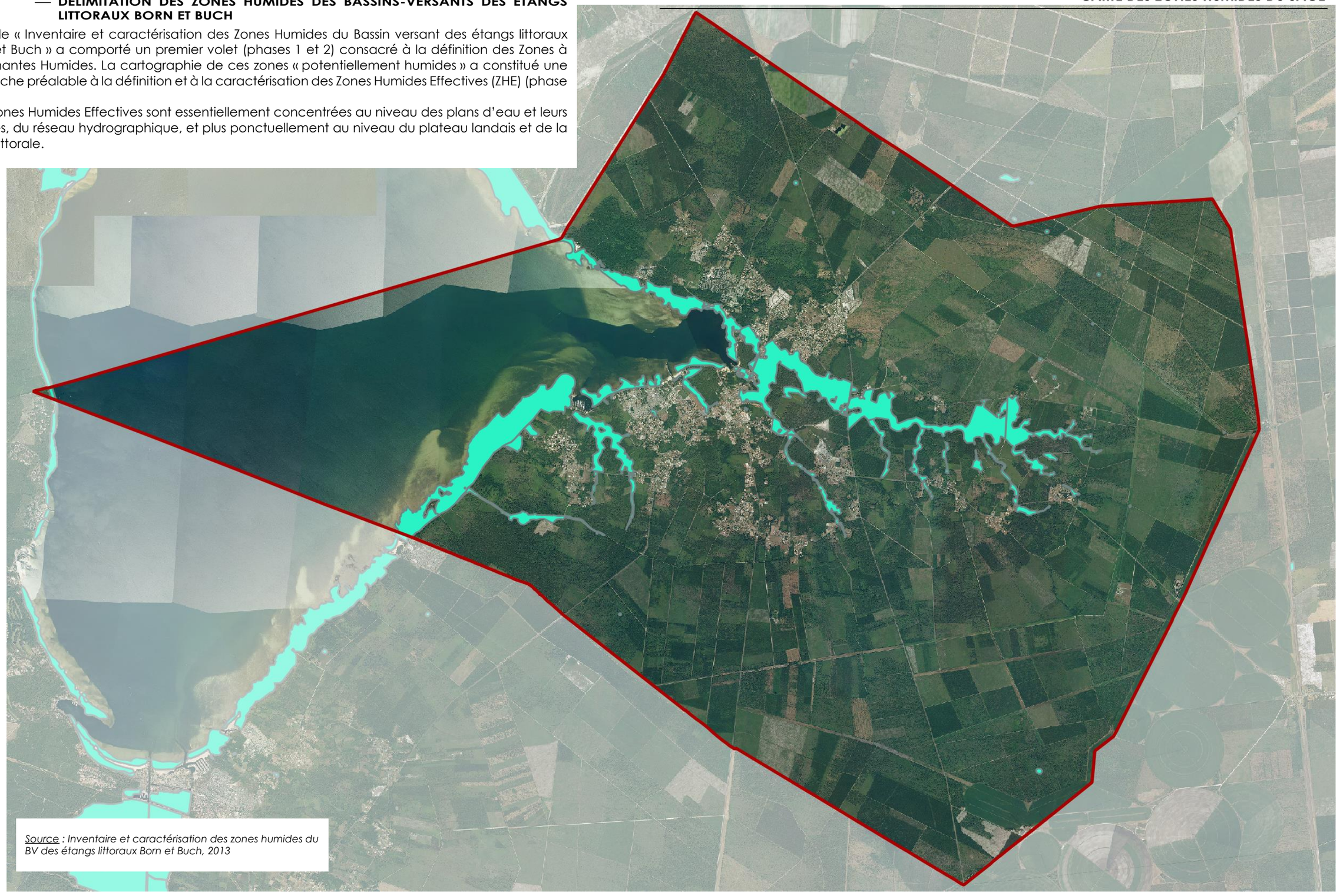
⇨ **Fonction récréative et économique** : L'utilité des zones humides est de plus en plus reconnue. Elles sont associées à des usages de diverses natures. Outre une valeur patrimoniale intrinsèque, les zones humides sont utiles à la société et à l'économie. Une évaluation économique des services rendus par les zones humides a permis de mettre en avant (par une analyse coûts-bénéfices de l'acquisition de 20 000 hectares de zones humides) que les bénéfices sont bien supérieurs aux coûts (source : « Evaluation économique des services rendus par les zones humides », CGDD, juin 2010).

— DÉLIMITATION DES ZONES HUMIDES DES BASSINS-VERSANTS DES ÉTANGS LITTORAUX BORN ET BUCH

L'étude « Inventaire et caractérisation des Zones Humides du Bassin versant des étangs littoraux Born et Buch » a comporté un premier volet (phases 1 et 2) consacré à la définition des Zones à Dominantes Humides. La cartographie de ces zones « potentiellement humides » a constitué une approche préalable à la définition et à la caractérisation des Zones Humides Effectives (ZHE) (phase 3).

Ces Zones Humides Effectives sont essentiellement concentrées au niveau des plans d'eau et leurs rivages, du réseau hydrographique, et plus ponctuellement au niveau du plateau landais et de la zone littorale.

CARTE DES ZONES HUMIDES DU SAGE



Source : Inventaire et caractérisation des zones humides du BV des étangs littoraux Born et Buch, 2013

2.3.1.2 Les zonages d'inventaires

Source : DREAL Aquitaine

La ZNIEFF est un outil de reconnaissance et de protection du patrimoine naturel qui se base sur un inventaire scientifique des milieux. Cet inventaire n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration de projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

On distingue les ZNIEFF :

1. De type I : secteurs en général de superficie restreinte et dont l'intérêt est lié à la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des aménagements ou à des modifications du fonctionnement écologique des milieux.
2. De type II : grands ensembles naturels libres ou peu modifiés par l'homme et qui offrent des potentialités biologiques et paysagères intéressantes. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques et, en particulier, les territoires de la faune sédentaire ou migratrice.

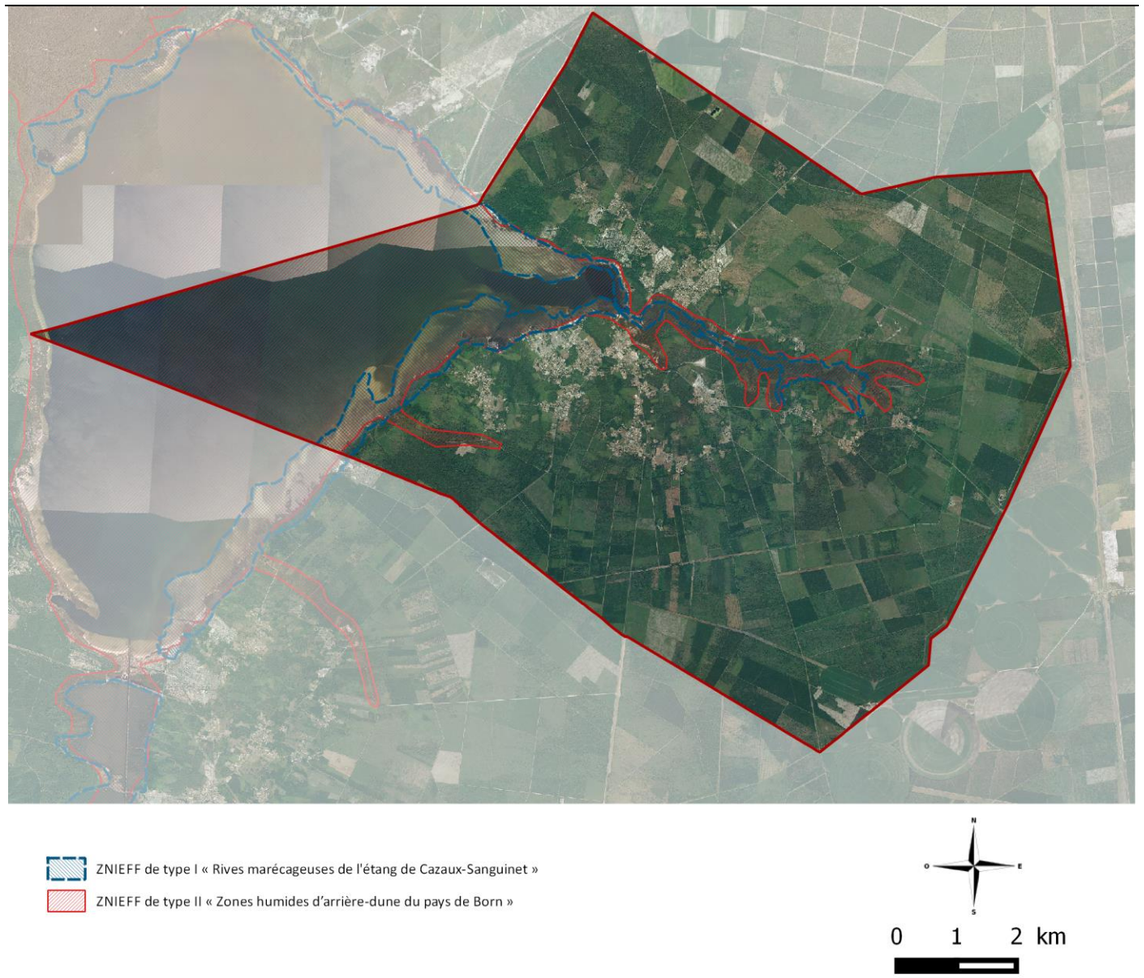
Sur le territoire de la commune de Sanguinet, on recense 2 ZNIEFF :

- ZNIEFF 720000939 Rives marécageuses de l'étang de Cazaux-Sanguinet (Type I)
- ZNIEFF 720001978 Zones humides d'arrière-dune du pays de Born (Type II)

La ZNIEFF de type I **« Rives marécageuses de l'étang de Cazaux-Sanguinet »** couvre environ 978 ha dont 520 Ha sur la commune de Sanguinet. Il s'inscrit autour du lac Cazaux, des herbiers aquatiques et gazons subaquatiques des eaux assez profondes aux terrains inondables, à l'exclusion des zones anthropisées et des milieux artificialisés. Les berges du lac inscrites dans la ZNIEFF sont occupées par des landes humides, plus ou moins tourbeuses et des boisements humides dans la zone inondable. Elles se prolongent dans l'étang par un replat sableux dans une eau oligotrophe peu profondes. Ces caractéristiques permettent le développement d'habitats rares car voués à disparaître avec le vieillissement progressif de l'étang et son eutrophisation naturelle. Ces gazons amphibies oligotrophes accueillent des plantes rares et vulnérables. Cette ZNIEFF est très vulnérable, menacée par la gestion des niveaux d'eau de l'étang essentiellement axée sur les développements des activités touristiques. Ceci implique une diminution du marnage, indispensable pourtant au maintien de nombreuses espèces rivulaires et, également, une dégradation croissant des berges sous divers effets mécaniques résultant des activités sportives ou d'aménagements lourds tels que des marinas.
Ces incidences des activités humaines, combinées à l'eutrophisation naturelle de l'étang, provoquent une régression des habitats oligotrophes et des espèces qui y sont adaptées.

La ZNIEFF de type II **« Zones humides d'arrière-dune du pays de Born »** s'étend quant à elle sur 12820 ha dont 2234 ha sur le territoire communal.

CARTE DE LOCALISATION DES ZNIEFF SUR LE TERRITOIRE



Sources : IGN BD Ortho 2009, DREAL Aquitaine
Réalisation : Avril 2016

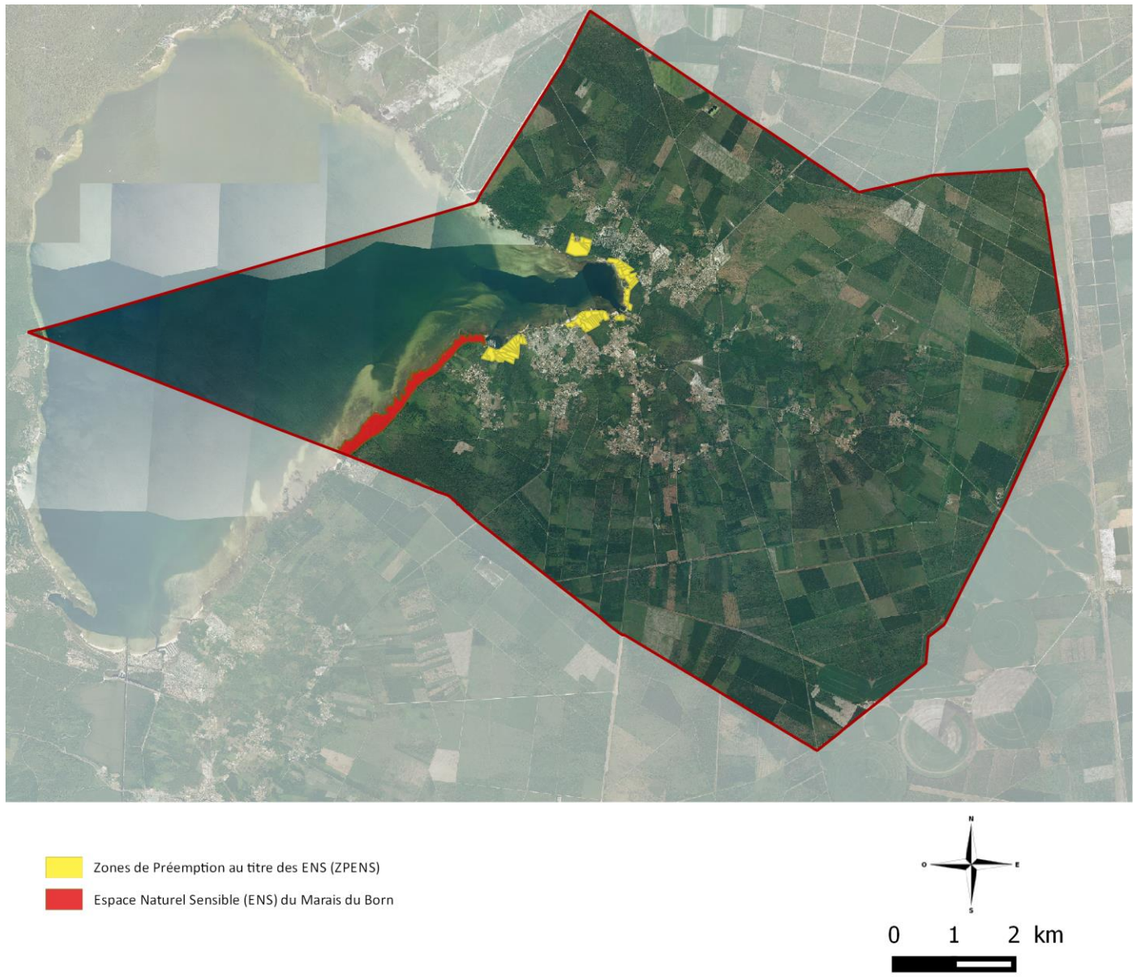
2.3.1.3 Les Espaces Naturels Sensibles du département (ENS)

Un Espace Naturel Sensible (ENS) est un espace reconnu pour ses qualités écologiques, paysagères et ses fonctions d'aménité qu'il est nécessaire de conserver et de transmettre. Il accueille des habitats, des espèces animales ou végétales remarquables ou présentent une fonctionnalité écologique indispensable pour le maintien de ces habitats et espèces sur le territoire. Ce patrimoine est qualifié d'Espaces Naturels Sensibles à partir du moment où il bénéficie de l'action du Conseil départemental. Selon l'article L142-1 à L142-13 du code de l'urbanisme, chaque département doit préciser la définition de ses ENS en fonction des caractéristiques du territoire et des priorités politiques qu'il se fixe en matière de protection de l'environnement.
Deux objectifs sont tout de même inscrits dans la loi du 18 juillet 1985 :

- Préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et assurer la sauvegarde des habitats ;
- Aménager ces espaces pour être ouvert au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu.

La commune de Sanguinet est concernée par un espace naturel sensible : Le Marais du Born.

CARTE DES ENS ET ZPENS SUR LA COMMUNE DE SANGUINET



Sources : IGN BD Ortho 2009, DREAL Aquitaine, Département des Landes
Réalisation : Avril 2016

Le **Marais du Born** est un ENS du Département des Landes ouvert au public. Il concerne les communes de Biscarosse, Gastes, Sanguinet et Parentis-enBorn. Il s'étend sur 220,58 ha dont environ 52 sur la commune de Sanguinet. Il est géré par la Fédération départementale des Chasseurs des Landes, Association des Chasseurs Gestionnaires de l'Environnement Lacustre du Born.

Sanguinet est également concernée par des zones de Préemption au titre des ENS (ZPENS). Ces parcelles permettent au département de mettre en œuvre sa politique en facilitant leur acquisition. C'est l'article L142-3 du code de l'urbanisme qui en décrit les modalités. 84 parcelles sont concernées par une ZPENS sur un peu plus de 50ha.

2.3.1.4 Synthèse des périmètres réglementaires et d'inventaires sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 2015 mis en révision

(cf cartes pages suivantes)

Le report des zones encore constructibles projetées dans le cadre du PLU 2015 mis en révision sur la carte des périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine biologique indique les zones d'enjeu suivantes :

- 8 zones AU et NL situées en site inscrit des Etangs Landais Nord (zones AU1 du bourg, AU2 Hameau de Coy, AU3 de Lombard, Beyriques et Andrillon, AUL et NL) ;
- 1 zone AU (du bourg) et 1 zone NL (Pavillon) partiellement concernées par le site Natura 2000 des Zones Humides de l'arrière-dune du Pays de Born,
- 6 zones AU partiellement occupées par les zones humides du SAGE Etangs Littoraux Born et Buch (AU1 du bourg et de Lillot, AU3 de Lapiraou, AUL Gourgue et NL),
- 3 zones AU enZNIEFF (AU1 de Lillot, Lapiraou et AUL1m de la Gourgue).

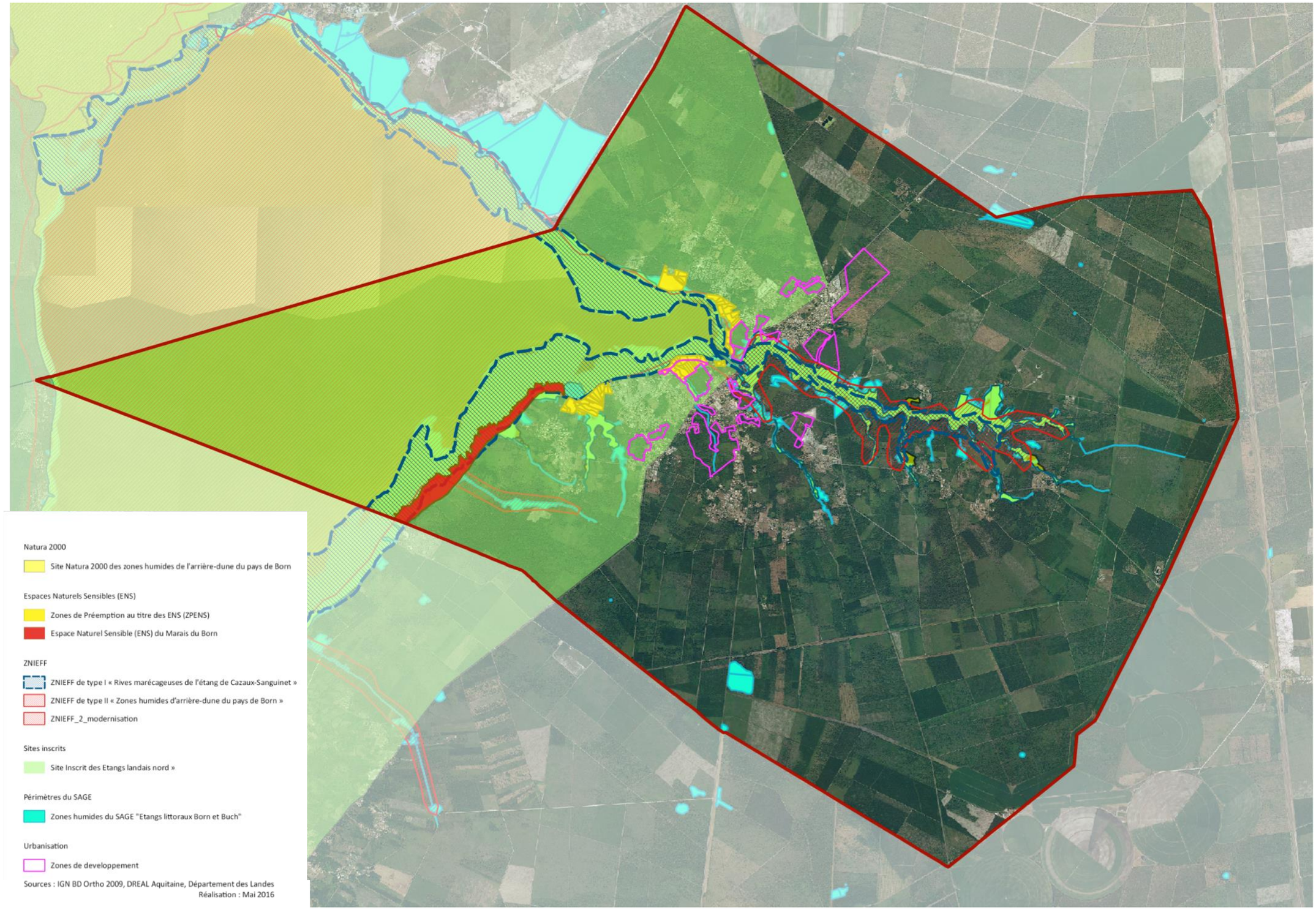
EN SYNTHESE SUR LES PERIMETRES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE

La commune de Sanguinet fait l'objet de multiples périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel, dispositions révélatrices d'un enjeu fort en la matière, la disposition majeure relevant du périmètre Natura 2000.

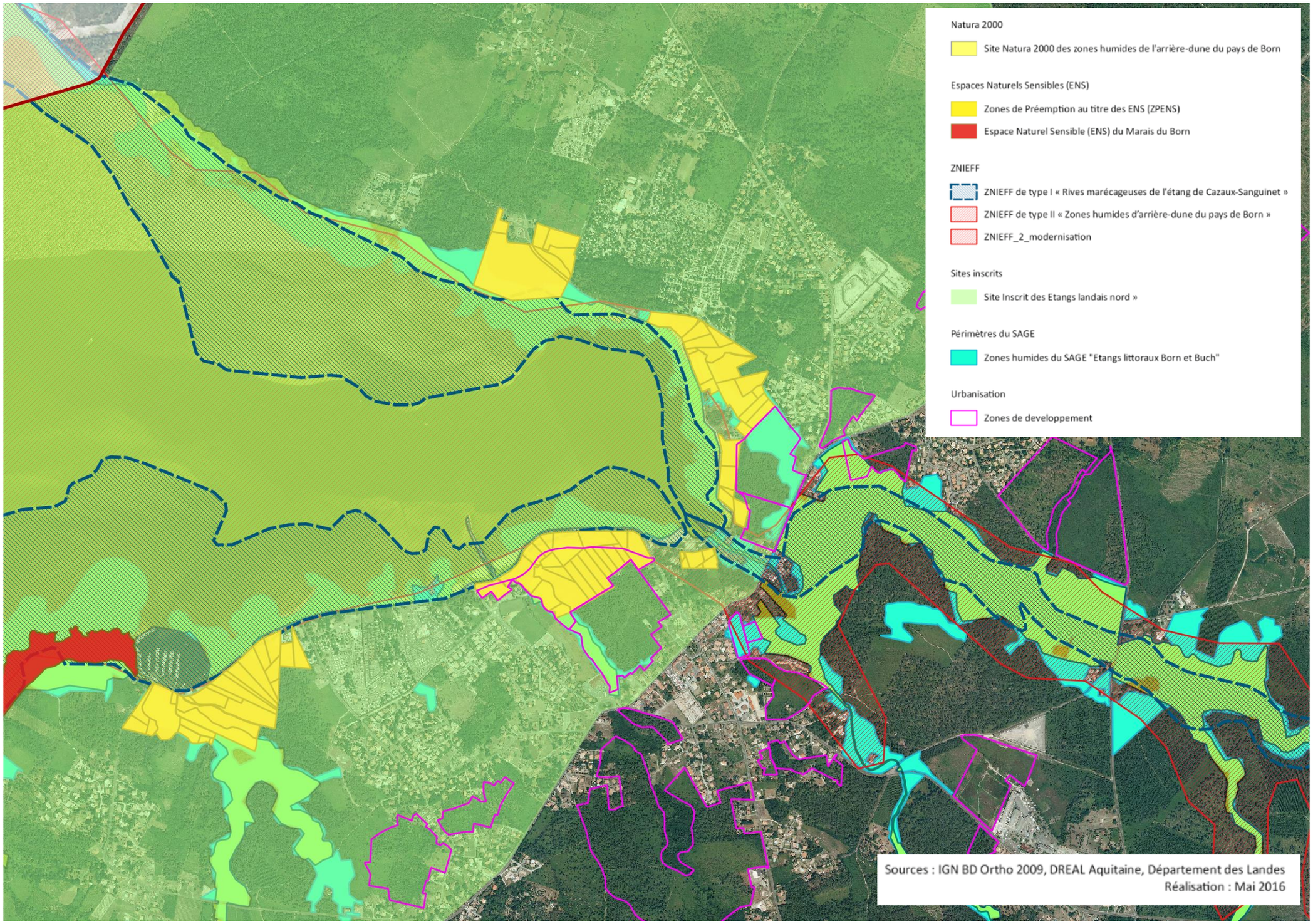
Toutefois, la majorité des zones constructibles projetées par le PLU 2015 mis en révision demeure à l'écart de ces périmètres, les plus sensibles étant les zones AU du bourg, de Lillot, de Lapiraou, de la Gourgue et les 2 zones NL qui empiètent modérément sur le périmètre Natura 2000 et des Zones humides du SAGE d'arrière-dune du Pays de Born.

Toutefois, le fait de n'être concerné par aucune disposition de protection /inventaire du patrimoine naturel n'exclut pas la présence de sensibilité particulière (habitat humide, habitat d'intérêt patrimonial, ...), aspect analysé dans le paragraphe suivant « description des milieux naturels présents sur les zones U et AU ».

CARTE DE SYNTHESE DES PÉRIMETRES REGLEMENTAIRES ET D'INVENTAIRES



CARTE DE SYNTHESE DES PÉRIMETRES REGLEMENTAIRES ET D'INVENTAIRES SUR LES ZONES U ET AU DU PLU 2015 MIS EN REVISION



2.3.2 ANALYSE DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE

2.3.2.1 Description des milieux naturels sur la commune

Source : SAGE Etangs littoraux Born et Buch - Etat initial - GEOLANDES -

■ L'OCCUPATION GÉNÉRALE DU SOL

En termes d'occupation du sol, le territoire communal peut être divisé en sept grands types de milieux :
Les espaces agricoles, naturels et forestiers représentent, environ 59% de la surface communale. L'occupation du sol est fortement marquée par la présence de la forêt et en particulier de la forêt d'exploitation de pins maritimes, qui couvre 51% de la surface communale et 93% des milieux forestiers. Les boisements de feuillus et mixtes représentent, quant à eux, 4% du territoire. La commune compte également quelques milieux ouverts (prairies à 1% et landes à 17%) des milieux cultivés (2%) ainsi que des cours d'eau et plans d'eau (19%) notamment liés à l'étang de Cazaux.
Enfin, les espaces artificialisés représentent environ 6% de la surface communale. Ils sont constitués des espaces bâtis et du réseau routier maillant le territoire.
–cf. Carte d'Occupation du Sol page suivante

— La forêt

La forêt est privée ou communale et se divise en différents milieux :

⇨ La forêt de production

La forêt de production correspond à une futaie régulière de pins maritimes (Pinus pinaster) plantée sur des landes dominées par les Bruyères, les ajoncs, la molinie bleue et la fougère aigle, . Elle est implantée et cultivée mécaniquement pour en assurer la rentabilité économique : ligniculture, drainage, entretien des plantations la caractérisent. C'est une ressource économique importante pour la région.
Enfin, elle est source d'une identité forte d'un pays façonné par des générations de forestiers et d'agriculteurs.
D'un point de vue écologique, la forêt de production peut apparaître assez pauvre au premier abord. Cependant, elle abrite un certain nombre d'espèces lui conférant une valeur patrimoniale moyenne. Elle présente des sous-bois de landes de composition variable en fonction du niveau d'humidité et du niveau trophique du sol. De nombreuses variations existent, du pôle le plus sec à bruyère cendrée (Erica cinerea) au pôle le plus humide à bruyère à quatre angles (Erica tetralix) et molinie (Molinia caerulea), du pôle le plus oligotrophe à lichens (Cladonia sp) au pôle mésotrophe à Ajonc d'Europe (Ulex europaeus).

⇨ Autres boisements de feuillus et mixtes

La forêt monospécifique de pins maritimes est parfois accompagnée de feuillus, notamment sur les lisières. Ces boisements permettent de ralentir les départs de feu et diminuent également les attaques de parasites dans les plantations. Les boisements de feuillus se répartissent en deux groupes distincts selon l'humidité du sol. On rencontre des boisements marécageux (composés d'aulnes et de saules principalement) et des boisements secs à méso-hygrophiles (composés de chênes principalement).

⇨ La ripisylve

Les forêts humides de berges se trouvent principalement autour du Lac et le long du réseau hydrographique, notamment le long de la Gougue et de la Craste de Bille. C'est une forêt à valeur patrimoniale forte, qui apporte de la diversité et de la saisonnalité dans la forêt de production. Elle est notamment composée d'Aulnes, de Saules et de Bouleaux et Chênes. La ripisylve à un rôle écologique très important offrant abris et nourriture pour une faune variée tout en permettant de ralentir l'eutrophisation des eaux du lac et en jouant le rôle d'espace tampon.

⇨ La forêt jardinée

La forêt jardinée caractérise la vieille forêt landaise à pins anciennement gemmés. Elle est présente aux abords du centre bourg et du lac et autour des grands quartiers habités. Elle sert souvent de relais avec la forêt de production autour des airiaux ou autres « clairières » habitées.

— Les prairies

Les pelouses et prairies se développent dans différents contextes pédologiques, qu'il s'agisse de terrains humides ou secs, organiques ou minéraux. La forme la plus commune est la prairie à molinie bleue, qui occupe des surfaces importantes en sous-bois des pinèdes cultivées. Lors de l'exploitation de ces pinèdes, les prairies à molinie se retrouvent dans des conditions optimales pendant quelques années (généralement quatre à cinq ans).
Les prairies à molinie se développent également en contexte tourbeux ou paratourbeux des bords des étangs, où plusieurs espèces végétales les accompagnent.
Les pelouses se développent dans des conditions d'oligotrophie marquée, et d'humidité du sol très variable. Les pelouses que l'on rencontre dans les airials en sont un exemple, comme celles qui subsistent en contexte pâturé.
On note donc la présence de prairies dans les classes d'occupation du sol de la commune. Elles sont de deux sortes :

- **Les prairies humides** : Elles se concentrent sur la rive sud est du lacet en partie à proximité de quartiers (Lillot). Elles sont composées notamment de jonc (Juncus acutiflorus) et de molinie (Molinia caerulea).
- **Les prairies non humides** : elles sont dispersées sur la commune, souvent proches voire enchâssées dans l'urbanisation (anciennes pâtures ?). Elles sont à caractère mésophile est dominée par les fétuques, la houlque laineuse et le dactyle.

— Les landes

Les landes se rencontrent dans plusieurs contextes locaux, qu'ils soient liés aux étangs, aux ruisseaux mais aussi aux dunes et au plateau sablonneux. Il s'agit toujours de végétations se développant sur des terrains acides et souvent oligotrophes. Les bruyères, la Molinie bleue, l'Avoine de Thore sont accompagnées par les ajoncs qui forment alors des fourrés.
Différents milieux de landes sont donc présents dans les sous-bois :

- La lande humide à Molinie sur les terrains pas ou peu drainés
- La lande mésophile à Fougère aigle sur les sols drainés (majoritaire sur la commune de Sanguinet)
- La lande sèche à Bruyère cendrée et Callune

— Les milieux humides

⇨ Le réseau hydrographique

C'est un réseau complexe constitué de ruisseaux mais aussi d'une trame de fossés, crastes et canaux qui assurent le drainage de la commune.

⇨ Le lac

L'étang de Cazaux-Sanguinet est l'exutoire principal du réseau hydrographique de la commune. C'est également le dernier maillon de la chaine composée par les étangs landais. C'est un lac oligotrophe, accueillant une flore et une faune remarquables.

⇨ Les lagunes

Les lagunes sont présentes au sud et au nord de la commune. Ce sont de petites étendues d'eau douce plus ou moins circulaires et alimentées par la nappe phréatique. Formées il y a plus de 10000 ans, elles sont uniques et sont fortement menacées. Elles constituent des milieux humides originaux typiques du plateau de la forêt des Landes de Gascogne, cependant elles sont souvent dans un état dégradé à cause du drainage des sols

CARTE D'OCCUPATION DU SOL



Sources : IGN BD Ortho 2009, Département des Landes
Réalisation : Avril 2016

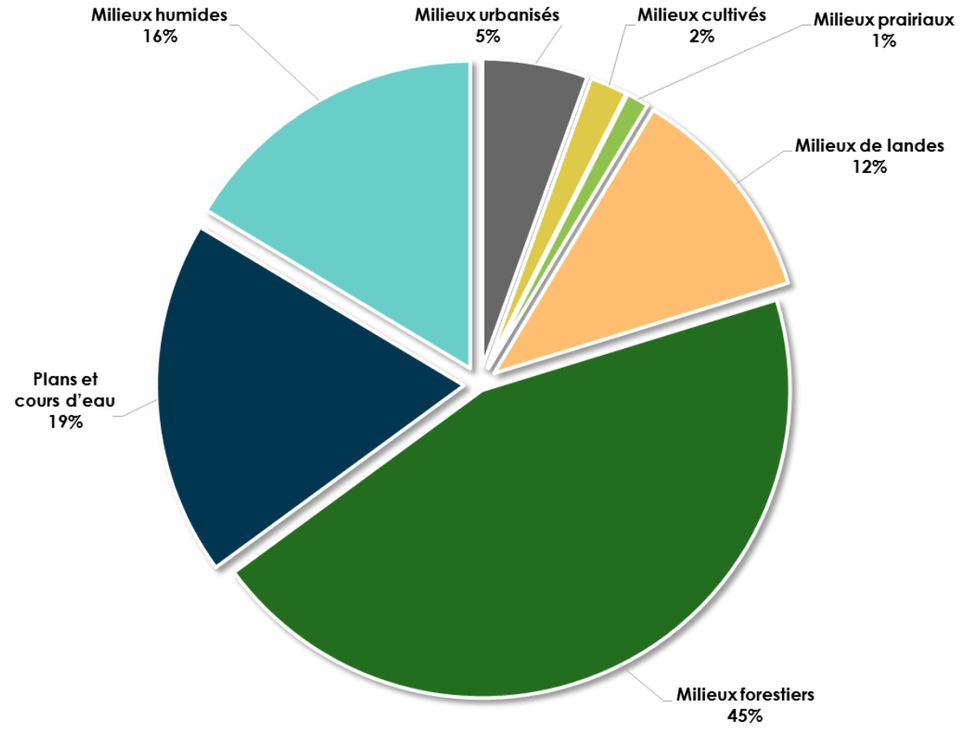
— Les espaces agricoles

Les espaces agricoles sont marginaux sur la commune. Ils correspondent aux grands domaines de production de Maïs.

REPRÉSENTATION OCCUPATION DU SOL (CD40)

	Superficie (Ha)	%
Espaces urbains mixtes	555,91	6%
Espaces agricoles, naturels ou forestiers	5982,77	59%
Dont zones de cultures	197,53	3%
Dont milieux prairiaux	117,84	2%
Dont milieux de landes	1168,57	20%
Dont espaces forestiers	4498,83	75%
Plans et cours d'eau	1880,81	19%
Zones humides	1651,39	16%

RÉPARTITION DES CLASSES D'OCCUPATION DU SOL DE LA COMMUNE DE SANGUINET



LES ESPECES ANIMALES ET VEGETALES REMARQUABLES

D'après les relevés effectués ainsi que les recensements du Conservatoire Botanique Sud-Atlantique (Base de données de l'Observatoire de la Flore OFSA), Environ 300 espèces ont été recensées sur la commune de Sanguinet. 10 espèces sont protégées au niveau national et 4 sont d'intérêt communautaire. Il est à noter que 24 espèces sont exotiques. En ce qui concerne la faune, 308 espèces animales ont été recensées sur les secteurs inventoriés et d'après les données du Muséum d'Histoire Naturel et de sciences participatives (plate-forme Faune d'Aquitaine). Il est à noter que les listes d'espèces ne distinguent pas les parcelles. De plus, du fait de la grande proximité de celles-ci, il faut considérer que l'ensemble des espèces animales sont susceptibles d'utiliser à un moment ou un autre les différentes parcelles comme zone de refuge ou d'alimentation.

SYNTHÈSE DES ESPÈCES RECENSÉES

Groupe	Nombre total d'espèces	Espèces d'intérêt communautaire	Espèces protégées au niveau national
Amphibiens	5	3	5
Mammifères	32	8	11
Odonates	25	1	1
Oiseaux	154	32	104
Papillons	38	2	2
Poissons	19	1	3
Reptiles	7	4	7
Orthoptères	28	-	-
Flore	299	3	11

(Sources : Docob, OFSA, Faune-Aquitaine)

— La faune

⇨ Les amphibiens

Les données récoltées révèlent la présence de 5 espèces, toutes protégées au niveau national, dont 2 d'intérêt communautaire.

Liste des espèces protégées d'amphibiens présentes sur la commune

Nom	Nom latin	DH	PN	LRN	LRR
Crapaud commun	Bufo bufo	-	X	LC	LC
Grenouille agile	Rana dalmatina	An. IV	X	LC	LC
Grenouille rousse	Rana temporaria	An. V	X	LC	LC
Rainette méridionale	Hyla meridionalis	An. IV	X	LC	LC
Triton palmé	Lissotriton helveticus	-	X	LC	LC

⇨ Les mammifères

Au total, 32 espèces de mammifères sont présentes sur la commune dont 6 chiroptères. 11 espèces sont protégées au niveau national et 8 sont d'intérêt communautaire dont la Genette et la Loutre d'Europe. Le Vison d'Europe est potentiellement présent sur la commune puisqu'espèce importante pour le site Natura 2000. Tout comme la Loutre, il est inféodé aux zones humides. Ayant fait l'objet d'une étude approfondie dans le cadre du SAGE « étangs littoraux Born et Buch », ses zones potentielles d'activité, habitats préférentiels et les ouvrages fragmentants ses déplacements ont été identifiés. A noter qu'en plus de la Musaraigne aquatique déjà recensée sur la commune, d'autres mammifères remarquables peuvent fréquenter les milieux humides et mériteraient des investigations spécifiques sur le territoire comme les Chauves-souris, le Campagnol amphibie, etc.

LISTE DES ESPÈCES PROTÉGÉES DE MAMMIFÈRES (HORS CHIROPTÈRES) SUR LA COMMUNE

Nom	Nom latin	DH	PN	LR N
Cerf élaphe	Cervus elaphus	An. II & An. IV	-	LC
Crossope aquatique	Neomys fodiens	-	X	LC
Ecureuil roux	Sciurus vulgaris	-	X	LC
Genette commune	Genetta genetta	An.V	X	LC
Hérisson d'Europe	Erinaceus europaeus	-	X	LC
Loutre d'Europe	Lutra lutra	An. II & An. IV	X	LC

LISTE DES ESPÈCES PROTÉGÉES DE CHIROPTÈRES SUR LA COMMUNE

Nom	Nom latin	DH	PN	LR N
Barbastelle d'Europe	Barbastella barbastellus	An. II & IV	X	LC
Grand Rhinolophe	Rhinolophus ferrumequinum	An. II & IV	X	NT
Grande Noctule	Nyctalus lasiopterus	An.IV	X	DD
Murin de Daubenton	Myotis daubentonii	An. IV	X	LC
Pipistrelle commune	Pipistrellus pipistrellus	An. IV	X	LC
Sérotine commune	Eptesicus serotinus	An. IV	X	LC

⇨ Les odonates

Une espèce d'odonate protégée et d'intérêt communautaire est présente sur la commune. Il s'agit de l'Agrion de Mercure présente sur certains linéaires de cours d'eau ou de crastes.

Nom	Nom latin	DH	PN	LRN
Agrion de Mercure	Coenagrion mercuriale	An. II	X	LC

⇨ Les oiseaux

Sur la commune 154 espèces d'oiseaux sont présentes dont 104 protégées au niveau national et 34 d'intérêt communautaire. Sanguinet abrite donc une avifaune remarquable notamment grâce à l'étang de Cazaux qui représente une étape migratoire importante, lieu d'hivernage et de reproduction pour de nombreuses espèces d'oiseaux.

LISTE DES ESPÈCES PROTÉGÉES DE PAPILLONS SUR LA COMMUNE

Nom	Nom latin	DO	PN	LRN (Nicheur)	LRN (Hivernant)	LRN (de passage)
Accenteur mouchet	Prunella modularis	-	X	LC	NA	-
Aigrette garzette	Egretta garzetta	An I	X	LC	NA	-
Alouette lulu	Lullula arborea	An I	X	LC	NA	-
Avocette élégante	Recurvirostra avosetta	An I	X	LC	LC	NA
Balbuzard pêcheur	Pandion haliaetus	An I	X	VU	NA	LC
Bécasseau variable	Calidris alpina	-	X	NA	LC	NA
Bergeronnette des ruisseaux	Motacilla cinerea	-	X	LC	NA	-
Bergeronnette grise	Motacilla alba	-	X	LC	NA	-
Bergeronnette printanière	Motacilla flava	-	X	LC	-	DD
Bondrée apivore	Pernis apivorus	An I	X	LC	-	LC
Bouscarle de Cetti	Cettia cetti	-	X	LC	-	-
Bouvreuil pivoine	Pyrrhula pyrrhula	-	X	VU	NA	-

Nom	Nom latin	DO	PN	LRN (Nicheur)	LRN (Hivernant)	LRN (de passage)
Bruant des roseaux	Emberiza schoeniclus	-	X	LC	-	NA
Bruant zizi	Emberiza cirlus	-	X	LC	-	NA
Busard cendré	Circus pygargus	An I	X	VU	-	NA
Busard des roseaux	Circus aeruginosus	An I	X	VU	NA	NA
Busard Saint-Martin	Circus cyaneus	An I	X	LC	NA	NA
Buse variable	Buteo buteo	-	X	LC	NA	NA
Butor étoilé	Botaurus stellaris	An I	X	VU	NA	NA
Chardonneret élégant	Carduelis carduelis	-	X	LC	NA	NA
Chevalier culblanc	Tringa ochropus	-	X	-	NA	LC
Chevalier sylvain	Tringa glareola	An I	X	-	-	LC
Chouette hulotte	Strix aluco	-	X	LC	NA	-
Cigogne blanche	Ciconia ciconia	An I	X	LC	NA	NA
Circaète Jean-le-Blanc	Circaetus gallicus	An I	X	LC	-	NA
Coucou gris	Cuculus canorus	-	X	LC	-	DD
Cygne chanteur	Cygnus cygnus	An I	X	-	NA	NA
Cygne tuberculé	Cygnus olor	-	X	NA	NA	-
Échasse blanche	Himantopus himantopus	An I	X	LC	-	-
Effraie des clochers	Tyto alba	-	X	LC	-	-
Élanion blanc	Elanus caeruleus	An I	X	EN	-	NA
Engoulevent d'Europe	Caprimulgus europaeus	An I	X	LC	-	NA
Épervier d'Europe	Accipiter nisus	-	X	LC	NA	NA
Faucon crécerelle	Falco tinnunculus	-	X	LC	NA	NA
Faucon hobereau	Falco subbuteo	-	X	LC	-	NA
Fauvette à tête noire	Sylvia atricapilla	-	X	LC	NA	NA
Fauvette grisette	Sylvia communis	-	X	NT	-	DD
Fauvette pitchou	Sylvia undata	An I	X	LC	-	-
Gobemouche gris	Muscicapa striata	-	X	VU	-	DD
Gobemouche noir	Ficedula hypoleuca	-	X	LC	-	DD
Goéland argenté	Larus argentatus	-	X	LC	NA	-
Goéland brun	Larus fuscus	-	X	LC	LC	NA
Goéland cendré	Larus canus	-	X	VU	LC	-
Grand Cormoran	Phalacrocorax carbo	-	X	LC	LC	NA
Grèbe à cou noir	Podiceps nigricollis	-	X	LC	LC	-
Grèbe esclavon	Podiceps auritus	An I	X	-	VU	-
Grèbe huppé	Podiceps cristatus	-	X	LC	NA	-
Grèbe jougris	Podiceps grisegena	-	X	NA	NA	-
Grimpereau des jardins	Certhia brachydactyla	-	X	LC	-	-
Grue cendrée	Grus grus	An I	X	CR	NT	NA
Harle bièvre	Mergus merganser	-	X	NT	LC	-
Harle huppé	Mergus serrator	-	X	NA	LC	-
Héron cendré	Ardea cinerea	-	X	LC	NA	NA

Nom	Nom latin	DO	PN	LRN (Nicheur)	LRN (Hivernant)	LRN (de passage)
Hirondelle de rivage	Riparia riparia	-	X	LC	-	DD
Hirondelle rustique	Hirundo rustica	-	X	LC	-	DD
Huppe fasciée	Upupa epops	-	X	LC	NA	-
Hypolaïs polyglotte	Hippolais polyglotta	-	X	LC	-	NA
Loriot d'Europe	Oriolus oriolus	-	X	LC	-	NA
Martinet noir	Apus apus	-	X	LC	-	DD
Martin-pêcheur d'Europe	Alcedo atthis	An I	X	LC	NA	-
Merle à plastron	Turdus torquatus	-	X	LC	-	DD
Mésange à longue queue	Aegithalos caudatus	-	X	LC	-	NA
Mésange charbonnière	Parus major	-	X	LC	NA	NA
Milan noir	Milvus migrans	An I	X	LC	-	NA
Moineau domestique	Passer domesticus	-	X	LC	-	NA
Océanite culblanc	Oceanodroma leucorhoa	An I	X	-	-	NA
Océanite tempête	Hydrobates pelagicus	An I	X	NT	-	NA
Oedicnème criard	Burhinus oedicnemus	An I	X	NT	NA	NA
Pic épeiche	Dendrocopos major	-	X	LC	NA	-
Pic épeichette	Dendrocopos minor	-	X	LC	-	-
Pic noir	Dryocopus martius	An I	X	LC	-	-
Pic vert	Picus viridis	-	X	LC	-	-
Pie-grièche écorcheur	Lanius collurio	An I	X	LC	NA	NA
Pie-grièche grise	Lanius excubitor	-	X	EN	NA	-
Pinson des arbres	Fringilla coelebs	-	X	LC	NA	NA
Pinson du Nord	Fringilla montifringilla	-	X	-	DD	NA
Pipit des arbres	Anthus trivialis	-	X	LC	-	DD
Pipit farlouse	Anthus pratensis	-	X	VU	DD	NA
Pipit rousseline	Anthus campestris	An I	X	LC	-	NA
Pipit spioncelle	Anthus spinoletta	-	X	LC	NA	NA
Plongeon arctique	Gavia arctica	An I	X	-	NA	DD
Plongeon catmarin	Gavia stellata	-	X	-	-	-
Plongeon imbrin	Gavia immer	An I	X	-	VU	-
Pluvier doré	Pluvialis apricaria	An I	-	-	LC	-
Pouillot de Bonelli	Phylloscopus bonelli	-	X	LC	-	NA
Pouillot fitis	Phylloscopus trochilus	-	X	NT	-	DD
Pouillot véloce	Phylloscopus collybita	-	X	LC	NA	NA
Rémiz penduline	Remiz pendulinus	-	X	EN	-	DD
Roitelet à triple bandeau	Regulus ignicapilla	-	X	LC	NA	NA
Roitelet huppé	Regulus regulus	-	X	LC	NA	NA
Rossignol philomèle	Luscinia megarhynchos	-	X	LC	-	NA
Rougegorge familier	Erithacus rubecula	-	X	LC	NA	NA

Nom	Nom latin	DO	PN	LRN (Nicheur)	LRN (Hivernant)	LRN (de passage)
Rougequeue à front blanc	Phoenicurus phoenicurus	-	X	LC	-	NA
Rougequeue noir	Phoenicurus ochruros	-	X	LC	NA	NA
Rousserolle effarvatte	Acrocephalus scirpaceus	-	X	LC	-	NA
Rousserolle turdoïde	Acrocephalus arundinaceus	-	X	VU	-	NA
Serin cini	Serinus serinus	-	X	LC	-	NA
Sittelle torchepot	Sitta europaea	-	X	LC	-	-
Spatule blanche	Platalea leucorodia	An I	X	VU	VU	NA
Sterne caugek	Sterna sandvicensis	An I	X	VU	NA	LC

⇨ Les orthoptères

Aucune espèce d'orthoptère protégée ou d'intérêt communautaire n'a été recensée sur la commune. On notera cependant la présence du Criquet Tricolore, espèce menacée à surveiller (source : Liste rouge nationale des orthoptères menacés (SARDET E. et DEFAUt B. (Coord.), 2004). Les habitats des berges du lac constituent des refuges et les bastions de ces espèces, à condition que la berge ne soit pas aménagée, asséchée, piétinée ou fermée par la dynamique végétale. Globalement, les secteurs favorables sont restreints, isolés et cloisonnés entre eux.

⇨ Les papillons

Sanguinet compte au moins 38 espèces de papillon de jour et 3 espèces d'hétérocères (« papillons de nuit »). Deux espèces sont d'intérêt communautaire et protégées au niveau national, notamment le Fadêt des laîches, espèce à fort enjeu sur le plateau landais. Néanmoins, les études menées lors du SAGE indiquent que le statut de l'espèce apparaît relativement précaire, d'autant plus que d'importants secteurs ne concernent pas d'habitats adéquats. La répartition de l'espèce est très fragmentée et celle-ci est en population réduite, voire marginale et relictuelle (quelques spécimens ou des individus isolés) dans des milieux dégradés mais encore favorables de quelques dizaines de mètres carrés. Le Damier de la Succise (Euphydryas aurinia) apparaît lui aussi très dispersé et en populations peu denses.
On notera également la présence du Petit Collier argenté, quasi menacé dans la Liste Rouge Nationale des Insectes menacés (Guilbot R., 1994).

Nom	Nom latin	DH	PN	LRN
Damier de la Succise	Euphydryas aurinia	An. II & An. IV	X	LC
Fadet des laîches	Coenonympha oedippus	An. II & An. IV	X	NT

⇨ Les poissons

19 poissons ont été recensés dans le secteur du lac de Cazaux-Sanguinet et son bassin versant (Sources : Contexte Cazaux-Sanguinet FDAAPMA 40 – 2010, Docob), dont 3 protégées au niveau national et une espèce d'intérêt communautaire. On notera la présence de l'Anguille européenne, espèce en danger critique d'extinction dans la Liste rouge des poissons d'eau douce de France métropolitaine (2009). Le contrôle des niveaux d'eau, qui impacte directement la gestion hydraulique des zones humides et en partie la surface des herbiers, ainsi que l'introduction du Sandre limitent l'importance des peuplements piscicoles. Ceci entraine en particulier une perte des zones d'affût, d'abris et de Zones Favorables à la Reproduction (ZFR). Concernant le Brochet, l'étang de Cazaux est un lac oligotrophe manquant d'une surface conséquente de frayère car les roseaux et les joncs ne constituent pas de réelles Zones Favorables à la Reproduction du brochet. Cette végétation constitue néanmoins une bonne zone de croissance des juvéniles. Concernant la Gourgue, elle a fait l'objet d'une étude par la Communauté de Communes de Mimizan en 2009. Les IBGN réalisés mettent en évidence une qualité biologique globalement mauvaise en aval de la retenue d'eau de la Môle et bonne en amont. L'AAPPMA de Sanguinet mentionne la présence du Brochet, de l'Anguille et de la Vandoise.

LISTE DES ESPÈCES PROTÉGÉES DE POISSONS DANS LE SECTEUR DU LAC DE CAZAUX-SANGUINET ET SON BASSIN VERSANT

Nom	Nom latin	DH	PN	LRN
Truite de rivière	Salmo trutta fario	-	X	-
Brochet	Esox lucius	-	X	VU
Lamproie de Planer	Lampetra planeri	An II	X	LC

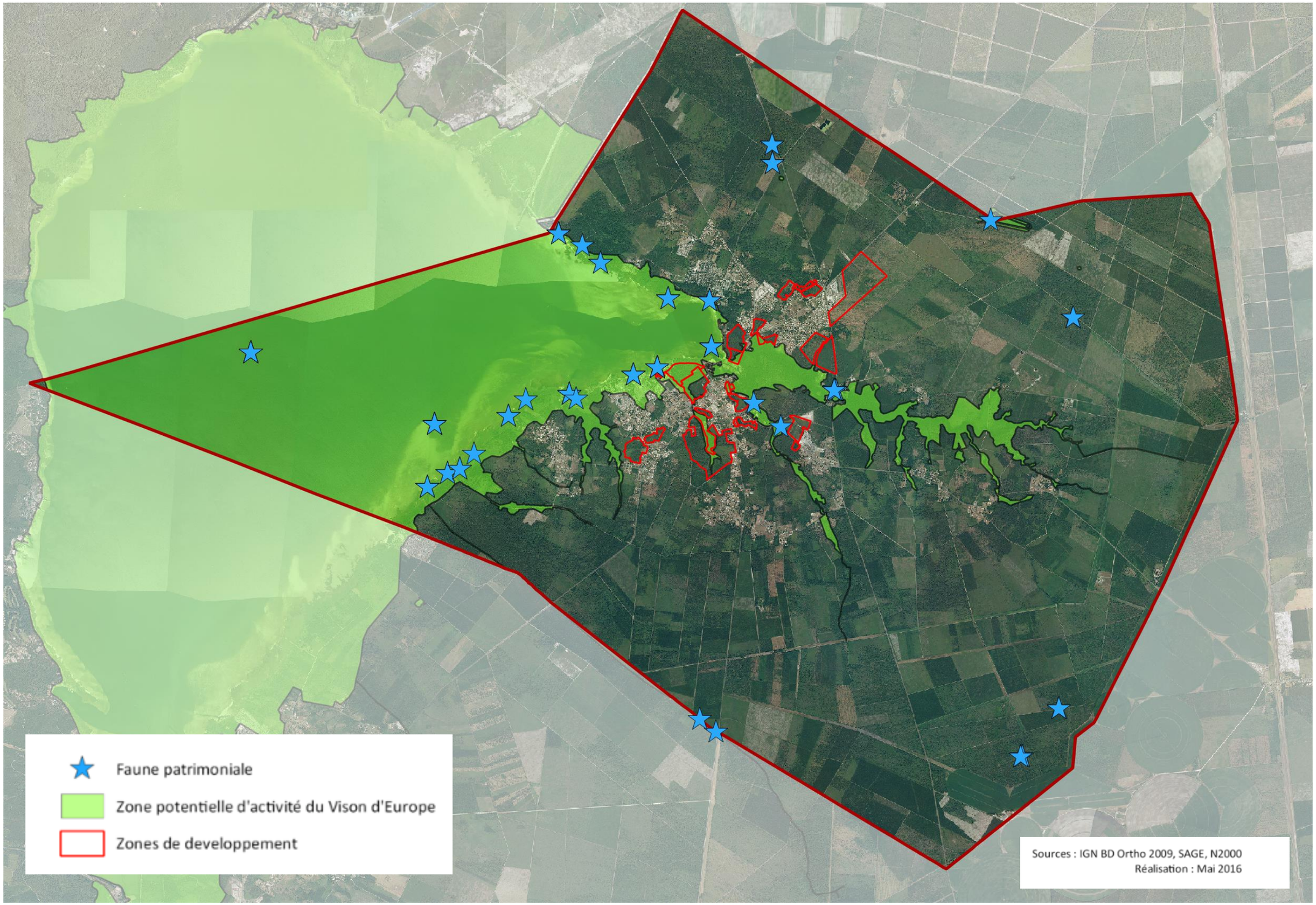
⇨ Les reptiles

Les données récoltées révèlent la présence de 7 espèces de reptiles, toutes protégées au niveau national, dont 4 d'intérêt communautaire. Notons la présence du Lézard Vivipare, espèce relativement discrète des landes humides, tourbières, lagunes et cariçaies.

LISTE DES ESPÈCES PROTÉGÉES DE REPTILES SUR LA COMMUNE

Nom	Nom latin	DH	PN	LRN	LRR
Cistude d'Europe	Emys orbicularis	An. II - IV	X	LC	NT
Couleuvre à collier	Natrix natrix	-	X	LC	LC
Couleuvre verte et jaune	Hierophis viridiflavus	An. IV	X	LC	LC
Lézard des murailles	Podarcis muralis	An. IV	X	LC	LC
Lézard vert occidental	Lacerta bilineata	An. IV	X	LC	LC
Vipère aspic	Vipera aspis	-	X	LC	VU
Lézard vivipare	Zootoca vivipara	-	X	LC	LC

CARTE DE LOCALISATION DE LA FAUNE PATRIMONIALE SUR LA COMMUNE DE SANGUINET



— La Flore

Environ 300 espèces ont été recensées sur la commune de Sanguinet. 10 sont protégées au niveau national et 4 sont d'intérêt communautaire :

Le Faux cresson de Thore (Caropsis verticillato-inundata), l'Isoète de Bory (Isoetes boryana) et le Flûteau nageant (Luronium natans). Ce dernier fréquente deux types d'habitats, les gazons amphibies à Littorelle à une fleur (HIC code 3110) et les rivières à eau courante du Batrachion fluitantis (HIC code 3260). Le maintien d'un caractère oligotrophe des eaux de surface est nécessaire à la bonne restauration des habitats de cette espèce.



Isoète de Bory

Dans les landes, fourrés et pelouses associées se rencontre ponctuellement la Bruyère du Portugal (Erica lusitanica), protégée au niveau national classée en danger dans Liste rouge de la Flore vasculaire de France métropolitaine (2012) ainsi que la Trompette de Méduse (Narcissus bulbocodium).

Notons la présence également de deux espèces classées vulnérables dans la Liste rouge de la Flore vasculaire de France métropolitaine (2012) :

- Linaire en forme de jonc (Linaria spartea) - Protégée en Aquitaine
- Utriculaire intermédiaire (Utricularia intermedia)

LISTE DES ESPÈCES PROTÉGÉES DE FLORE SUR LA COMMUNE

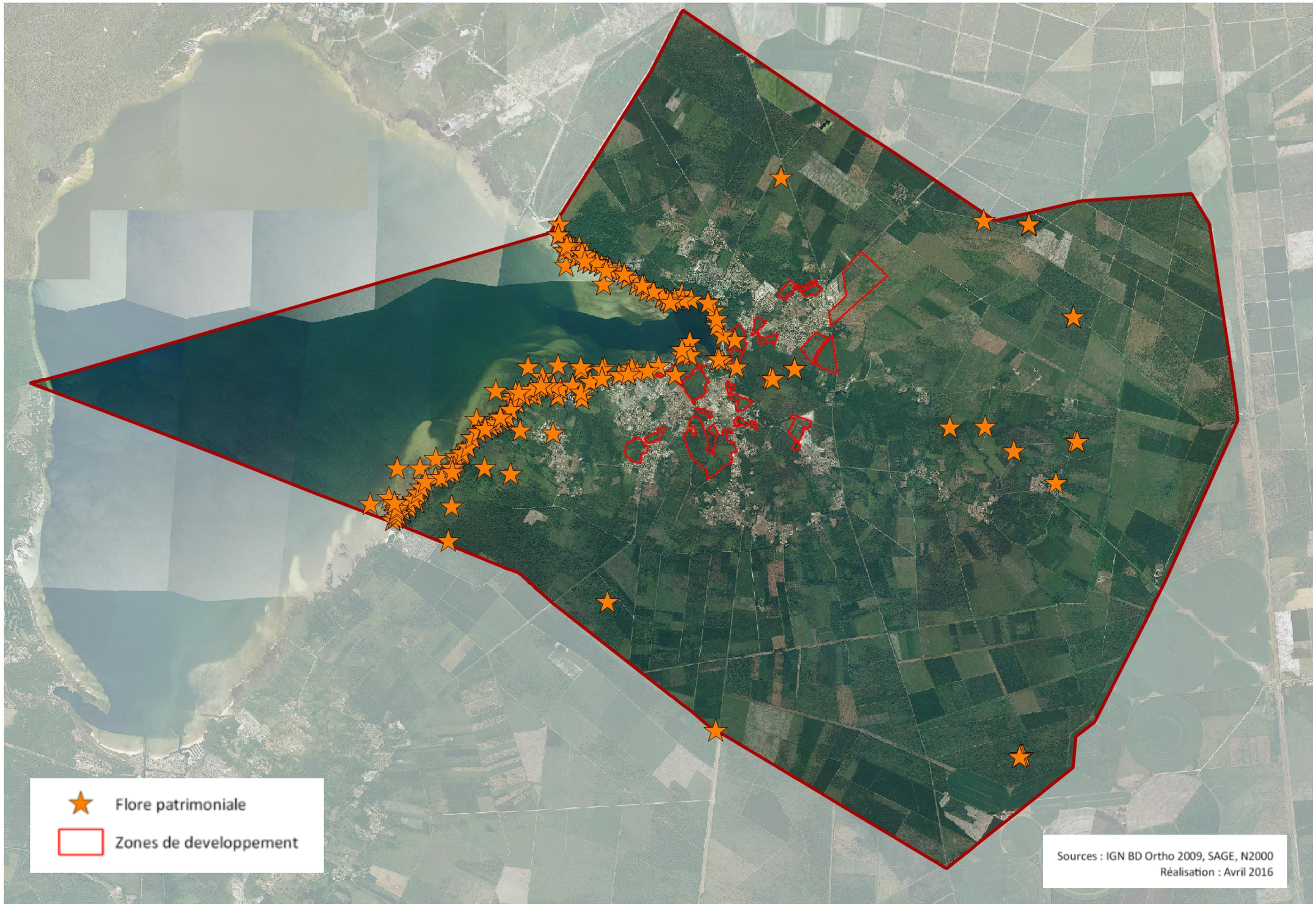
Nom	Nom latin	DH	PN	LRN
Faux cresson de Thore	Caropsis verticillato-inundata (Thore) Rauschert, 1982	An II et IV	X	VU
Rossolis intermédiaire	Drosera intermedia Hayne, 1798	-	X	-
Bruyère du Portugal	Erica lusitanica Rudolphi, 1800	-	X	EN
Isoète de Bory	Isoetes boryana Durieu, 1861	An II et IV	x	EN
Littorelle à une fleur	Littorella uniflora (L.) Asch., 1864	-	X	-
Lobélie de Dortmann	Lobelia dortmanna L., 1753	-	X	VU
Trompette de Méduse	Narcissus bulbocodium L., 1753	Annexe V		-
Boulette d'eau	Pilularia globulifera L., 1753	-	X	-
Romulée bulbocodium	Romulea bulbocodium (L.) Sebast. & Mauri, 1818	-	X	DD
Rossolis à feuilles rondes	Drosera rotundifolia L., 1753	-	X	LC
Flûteau nageant	Luronium natans (L.) Raf., 1840	An II et IV	X	LC

Sur la commune de Sanguinet, 7 espèces exotiques envahissantes ont été recensées. L'étude AEU note également la présence de d'autres espèces invasives sur les étangs landais : la Rénoué du Japon (Fallopia japonica), le Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum) et le Lagarosiphon (Lagarosiphon major).

LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES SUR LA COMMUNE

Nom	Nom latin	Statut
Mimosa argenté	Acacia dealbata Link, 1822	Introduite envahissante
Armoise	Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Introduite envahissante
Bident feuillé	Bidens frondosa L., 1753	Introduite envahissante
Jussie à grandes fleurs	Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Introduite envahissante
Jussie	Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Introduite envahissante
Paspale dilaté	Paspalum dilatatum Poir., 1804	Introduite envahissante
Paspale à deux épis	Paspalum distichum L., 1759	Introduite envahissante

CARTE DE LOCALISATION DE LA FLORE PATRIMONIALE SUR LA COMMUNE DE SANGUINET



2.3.2.2 Description des milieux naturels présents sur les zones encore constructibles du PLU 2015 mis en révision (U, AU, NL)

■ MÉTHODOLOGIE

Une visite de terrain a été réalisée par l'opérateur à pied les 9 et 10 mai 2016. Des relevés phytosociologiques ponctuels ont été réalisés sur chaque parcelle afin de dresser une liste d'espèces et de caractériser les formations végétales. La liste des espèces animales a été dressée à partir de contacts directs lors de la visite et par points d'écoutes.
Il est à noter que les nombre d'espèces recensées sur le territoire communal est donné à titre indicatif, les relevés ayant été réalisés sur deux journées au printemps, les listes présentées pour la flore et la faune ne sont pas exhaustives. De plus, plusieurs ordres d'animaux n'ont pas fait l'objet de relevés (ex : Chiroptères).
L'interprétation des relevés phytosociologiques a été réalisée par rapport aux référentiels CORINE Biotopes pour la France et Cahiers d'Habitats pour les habitats d'intérêt communautaire (Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la Directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore). Les habitats à caractère prioritaire sont indiqués avec un *.

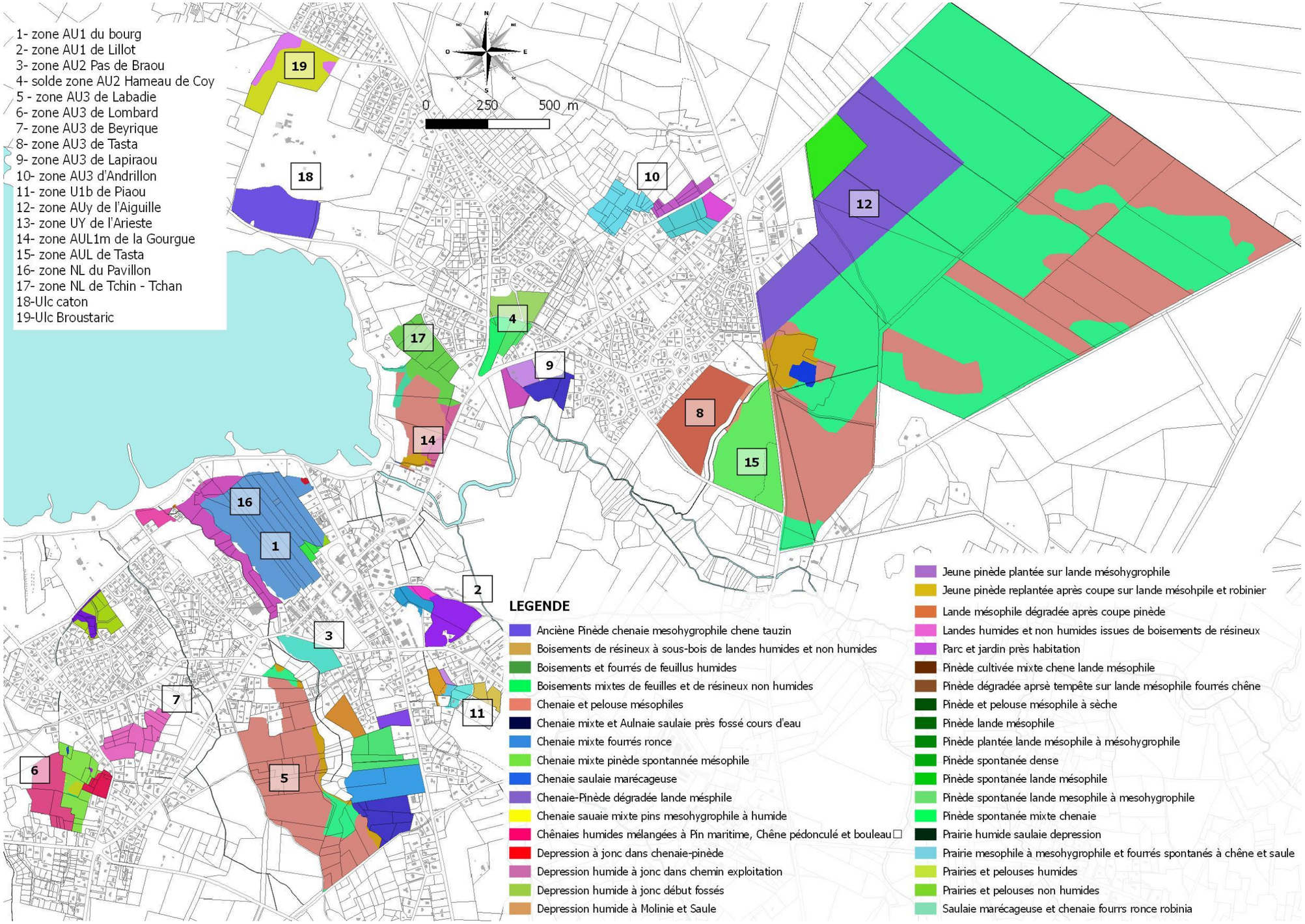
■ LES FORMATIONS VEGETALES ET HABITATS NATURELS ET MODIFIES

Les secteurs restant à urbaniser dans le PLU 2015 mis en révision, inventoriés du territoire communal de Sanguinet sont constitués principalement de forêts pinèdes cultivées sur lande mésophile, de chênaies mixtes et de fourrés humides à saule. Celles-ci constituent la matrice du paysage dans laquelle s'organisent les habitats naturels et modifiés. En bordure de espaces boisés en fonction des usages (tonte-fauche dans parcs et jardins, foresterie et coupe, déprise, friche...) se maintiennent des pelouses et prairies et formations arborées dans des grands parcs ou jardins.
Il faut noter que presque l'ensemble des parcelles sont bordées de fossés de drainage plus ou moins entretenus où se développent des roselières-cariçaie et fourrés à saule. De plus, plusieurs Habitats naturels d'Intérêt Communautaire (HIC) ont été recensés sur la zone d'étude.

TABLEAU DE SYNTHESE DES HABITATS PRESENTS SUR LES ZONES CONSTRUCTIBLES DU PLU 2015 MIS EN REVISION ET ENJEUX BIOLOGIQUES

						Les zones à vocation habitat											Les zones à vocation économique		Les zones à vocation de loisirs				zones de projet	
Type de milieu	Dénomination Habitats naturels ou modifiés	H - p - non	Code CORINE Biotopes	Code Natura 2000	Sensibilité	1- zone AU1 du bourg	2- zone AU1 de Lillot	3- zone AU2 Pas de Braou	4- solde zone AU2 Hameau de Coy	5 - zone AU3 de Labadie	6- zone AU3 de Lombard	7- zone AU3 de Beyrique	8- zone AU3 de Tasta	9- zone AU3 de Lapiraou	10- zone AU3 d'Andrillon	11- zone U1b de Piaou	12- zone AUy de l'Aiguille	13- zone UY de l'Arieste	14- zone AUL1m de la Gourgue	15- zone AUL de Tasta	16- zone NL du Pavillon	17- zone NL de Tchin - Tchan	18-Ulc caton	19-Ulc Broustaric
Landes	Ancienne pinède non dessouchée lande mesohygrophile à Molinie à mesophile	H	31.13x31.239x41.65(x42.81)	nonDH	Moyenne																			X
	Lande mésophile dégradée après coupe pinède	p	31.239 (x42.81)	nonDH	Faible												X							
	Ancienne pinède non dessouchée lande mesophile	p	31.239x41.5(x42.81)	nonDH	Faible																			X
Prairies et Pelouses	Depression humide à jonc début fossés	H	37.2	nonDH	Forte						X													
	Depression humide à jonc dans chemin exploitation	H	37.2	nonDH	Moyenne						X													
	Prairie humide depression à jonc	H	37.2x37.3	nonDH	Forte		X				X													
	Prairie humide saulaie depression	H	37.2x37.3x44.9	nonDH	Forte						X													
	Depression à jonc dans chenaie-pinède	H	37.2(x41.51x42.81)	nonDH	Forte						X													
	Prairie mesophile à mesohygrophile et fourrés spontanés à chêne et saule	p	38.1x37.2(x37.3x44.9x41.5)	nonDH	Moyenne						X													
Forêts et Fourrés	Saulaie-Aulnaie marécageuse chenaie	H	41.51x44.9x87.1	nonDH	Forte	X	X														X			
	Chenaie mixte fourrés ronce	p	41.5x31.8	nonDH	Moyenne							X												
	Chenaie et pelouse mésophiles	p	41.5x35.1x35.2	nonDH	Moyenne										X									
	Chenaie mixte mesophile fourrés	p	41.5x41.65	nonDH	Moyenne		X																	
	Chenaie-Pinède dégradée lande mésphile	p	41.5x42.81x31.2	nonDH	Moyenne				X						X							X		
	Chenaie mixte pinède spontanée mésophile	p	41.5x42.81x31.8	nonDH	moyenne						X													
	Chenaie mixte lande dégradée lande mésophile	P	41.5x87.1	nonDH	Faible	X																		
	Chenaie humide mélangée à pin maritime, chene pédonculé et bouleau	H	41,51x53,1x53,3	**9190**	Forte																	X		
	Pinède spontanée dense	p	42.81	nonDH	Faible						X													
	Pinède spontanée lande mesophile à mesohygrophile	p	42.81x31.2	nonDH	Faible					X														
	Pinède cultivée lande mésophile	p	42.81x31.2	nonDH	Faible					X				X										
	Jeune pinède plantée sur lande mésohygrphile	p	42.81x31.239	nonDH	Moyenne				X						X									
	Pinède chenaie spontanée lande mésophile	non	42.81x41.5x31.2	nonDH	Faible		X						X								X			
	Pinède dégradée après tempete sur lande mesophile fourrés chêne	p	42.81x41.5x31.2x31.8	nonDH	Moyenne						X					X				X				
	Pinède cultivée mixte chene lande mésophile	p	42.81x41.5x41.65x31.2	nonDH	Faible	X															X			
	Pinède chenaie mixte lande mésophile	non	42.81x41.5x41.65x31.2(x87.1)	nonDH	Moyenne			X																
	Anciène Pinède chenaie mesohygrophile chene tauzin	p	42.81x41.65	nonDH	Faible					x					X									
	Pinède Chenaie à chêne tauzin sur dunes	non	42.81x41.65x16.29	**(9230 x 2180)**	Forte											X							X	
	Depression humide à Molinie et Saule	H	44.9x31.13	nonDH	Moyenne												X							
	Saulaie marécageuse et chenaie fourrés ronce robinia	H	44.9x41.51x38.1(x87.1)	nonDH	Forte			X																
	Chenaie mixte et Aulnaie saulaie près fossé cours d'eau	H	44.9x41.5x24.4	nonDH	Forte								X								X			
	Aulnaie-Boulaie	H	44.9(x44.A)	nonDH	Forte											X								
	Saulaie à roselière	H	44.9x53.1	nonDH	Forte	X	X							X						X				
	Fossé avec fourré à saule et Carex	H	44.9x53.2x53.1	nonDH	Forte															X				
jardins	Parc et jardin près habitation	p	85.3x86.2	nonDH	Faible											X						X		
Terrains en friche	Chenaie degradée friche	p	41.5x87.1	nonDH	Faible	X																		
	Pinède et pelouse mésophile à sèche	non	42.81x35.1x35.2x87.1	nonDH	Moyenne																X			
	Saulaie dégradée et fossés proche stationnement	H	44.9x53.1x87.1	nonDH	Moyenne																X			

CARTE DES HABITATS SUR LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT



Source : inventaire des habitats Raphael JUN, mai 2016 et juin 2017

— Les espaces boisés (entre pinède et chênaie humide)

Sur l'ensemble des parcelles inventoriés, les espaces boisées sont bien représentés. Les forêts sont composées majoritairement de plantations de pin maritime (Pinus pinaster) sur des landes mésophile (Corine 42.81x31.239).

Les forêts sont composées majoritairement de plantations de pin maritime (Pinus pinaster) sur des landes mésophiles à sèches (Corine 42.81x31.239). Ces milieux, traités en futaie régulière afin de disposer de parcelles ne comprenant que des arbres de même âge facilite l'exploitation pour le bois d'oeuvre. Ces milieux, traités en futaie régulière afin de disposer de parcelles ne comprenant que des arbres de même âge facilite l'exploitation pour le bois d'œuvre. Ces forêts, très entretenues par un travail du sol, sont pauvres en espèces d'intérêt patrimonial.

Les forêts-fourrés spontanés des pinèdes de Sanguinet sont également constituées de chênaies spontanées mésophiles (Corine 41.5x42.81) dominée par le Chêne pédonculé (Quercus robur) avec une part importante de Chêne tauzin (Quercus pyraneica) et par endroit de Chataignier (Castanea sativa). La forêt de Chêne tauzin (Corine 41.65) est caractéristique de la partie sud du domaine atlantique français. Elle se développe sur des sols relativement secs et pauvres à faible activité biologique. Toujours en situation pionnière, ce groupement forestier présente une structure relativement ouverte permettant une bonne expression d'une strate herbacée riche en héliophiles qui peuvent fleurir en masse au printemps avant le débourrage particulièrement tardif du tauzin. La strate arbustive est généralement peu dense et composé de Bourdaine (Frangula dodonei), de Bruyère cendrée (Erica cinerea), de Fragon petit-houx (Ruscus aculeatus) ou encore d'Ajonc d'Europe (Ulex europaeus). Dans les secteurs secs des dunes de bordures d'étang cette chenaie mélangée typique du massif landais peut être considéré comme un habitat d'intérêt communautaire (code Nature 9230-2180) à haute valeur patrimoniale.

Dans les parties les plus humides, se sont développés et se maintiennent en l'absence de coupes, des boisements dominés par le Chêne pédonculé (Quercus robur) souvent accompagné de Bouleaux (Betula verrucosa) dans les parties marecageuse. La strate arbustive est composée de Bourdaine (Frangula dodonei), de Saule roux (Salix acuminata) accompagné d'Aulne (Alnus glutinosa) dans les parties les plus engorgées. La strate herbacée est souvent composée d'une roselière-cariçaie et de moliniaie dense. Ces boisements dénommés « Vieilles chênaies acidiphiles des plaines sablonneuses à Quercus robur » (Corine 41.51) constituent un habitat d'intérêt communautaire (Code Natura 2000: 9190) à fort intérêt patrimonial lors qu'elles sont bien conservées (absence de travail du sol et de drainage). Il est à noter que des dépressions humides à roseau ou marisque ont été identifiées au sein de parcelles forestières.

Les plantations de pin maritime sont des forêts de substitution aux groupements landicoles et aux forêts climaciques à Chênes, en l'absence de replantation et de travaux d'entretien. L'ensemble des forêts (milieux fermés) constituent des zones de refuge et d'alimentation pour les grands mammifères tels que le Chevreuil et le Sanglier ainsi que pour les oiseaux (passereaux, espèces cavernicoles, palombes et rapaces diurnes et nocturnes). Une bande de recul d'urbanisation (déplacement doux) dans les parcelles non encore construites pourrait constituer un corridor « vert » en bordure de la trame bleue des fossés de drainage avec un maintien contrôlé des roselières. (5 à 10m de large).

Il est à noter que dans certaines parcelles urbanisées (airial, grands parcs, ...) les lisières boisées à Chêne pédonculé sont constituées d'individus plus matures avec des cavités, ils constituent également un habitat d'espèces pour les coléoptères protégés (Lucane cerf-volant et grand capricorne) et Chauves-souris (cependant, les investigations menées n'ont pas permis de réaliser un inventaire exhaustif de cet habitat d'espèces sur l'ensemble du territoire communal).

— Les landes et fourrés landicoles associés aux pinèdes

Les végétations des landes sont des formations dominées par des espèces de la famille des bruyères dont la physionomie des groupements végétaux est essentiellement déterminés par la proximité de la nappe phréatique plus ou affleurante. Il est à noter que de nombreuses parcelles de plantation de pins ont subi les effets des tempêtes successives (1999 puis en moindre mesure en 2009) laissant des milieux ouverts dans lesquelles sont observées les landes. La présence d'un fort recouvrement de Poacées telle que la Molinie (Molinia caerulea) et l'Avoine de Thore (Pseudarrhenatherum longifolium) entraine la formation de faciès « herbeux ».

Le complexe Landes-Pinède est typique des formations végétales de landes humides caractérisée par la Bruyère à quatre angles (Erica tetralix) et Molinie (Molinia caerulea) qui lui donne par endroit une physionomie herbeuse. Celles-ci sont drainées par un réseau de fossés qui tendent à les faire évoluer vers des landes mésophiles typiques du plateau Landais après exploitation forestière du Pin maritime avec des fourrés spontanés. Une forêt mixte à Pins et Chênes se développe sur ces landes. Il est à noter que les landes humides à faciès dominé par la molinie sont un habitat pour le Fadet des laiches (Coenonympha oedippus, protégé au niveau communautaire au titre de la Directive Habitat (annexes II et IV), au niveau international par la Convention de Berne (Annexe II) et au niveau français (art2)). De plus, le passage d'engins lourds sur les parcelles peut créer des dépressions sur substrat tourbeux (groupement de cicatrisation). Cet habitat correspond aux stades pionniers des groupements de landes humides établis sur tourbe ou sables organiques. Sur le site, il s'agit de groupements de cicatrisation caractérisé par la présence du Rossilis à feuilles intermédiaires (Drosera intermedia) suite à un remaniement du sol mais également en bordure de fossé et chemins sur substrat humide. Cet habitat est susceptible de se développer sur l'ensemble des secteurs de forêt suite à des travaux de remaniement de sol. La forte dominance de la fougère aigle (Pteridium aquilinum) sur certaines parcelles traduit la tendance vers l'assèchement des landes humides.

— Les pelouses et prairies et formations arborées dans des grands parcs ou jardins

Le complexe de prairies-pelouses humides à sèches est caractéristique des zones de plaines sous climat thermo-atlantique. Il est essentiellement issu du système agro-pastoral sous dépendance de l'eau (engorgement par battement de nappe et drainage) développés dans les bordures des Etangs Landais.
Une majorité des parcelles inventoriées présentant des milieux ouverts sont situées dans le centre-bourg à proximité de quartiers à habitations peu denses (type airial ou grands parcs), zones agricoles en déprises et coupe forestières. Les pelouses et prairies présentent généralement un milieu mésophile à mésohygrophile ouvert en dynamique de fermeture par ses bordures et fourrés centraux.

Suivant la position topographique et la proximité de l'étang (battement de la nappe superficielle) et l'assèchement progressif des parcelles, ces prairies mésophiles de fauche sont dominées par le fromental (Arrhenatherum eliatus) et l'agrostide capillaire (Agrostis capillaris).

Les travaux d'entretien par tonte-fauche permet un rajeunissement permanent du sol. En l'absence de travaux, on assiste lentement à un envahissement par des fourrés à saule et ronce et arbustes (Chêne) qui préfigurent la forêt acidophile de la chênaie à Chêne pédonculé (Quercus robur) dont elles sont issues à la suite de défrichements historiques. Ce milieu ouvert en dynamique de fermeture en l'absence de pâture ou de fauche présente des habitats naturels en mauvais état de conservation (cortèges spécifiques appauvris). De plus, l'abandon qui entraîne la dérive vers des communautés préforestières provoque un appauvrissement extrême et un changement qualitatif d'habitat.

Les prairies humides à jonc (Corine 37.2) et les formations landicoles dégradées à molinie (Corine 31.239) avec ilots à saule assurent la transition entre les pelouses et prairies mésophiles dans les parcelles bien drainées (fossés entretenus) et les communautés de bas-marais qui sont présentes dans les zones humides en bordure de l'étang. Elles comprennent un grand nombre de communautés distinctes et souvent riches en espèces, dont beaucoup abritent des espèces de plantes et d'animaux spécialisées, rares et menacées. Bien que l'intérêt patrimonial de la flore soit nul (aucune espèce n'est d'intérêt patrimonial dans les parcelles inventoriées), cette alternance contribue à la présence d'une forte diversité végétale. Ces prairies humides sont en mauvais état de conservation en raison du drainage historique ou de l'usage (pâturage intensif). La reconversion en zone constructible constituent les principales menaces pesant sur ces prairies. Cependant, en cas de restauration (projet de compensation sur zone humide) elles pourraient constituer un habitat naturel d'intérêt communautaire.

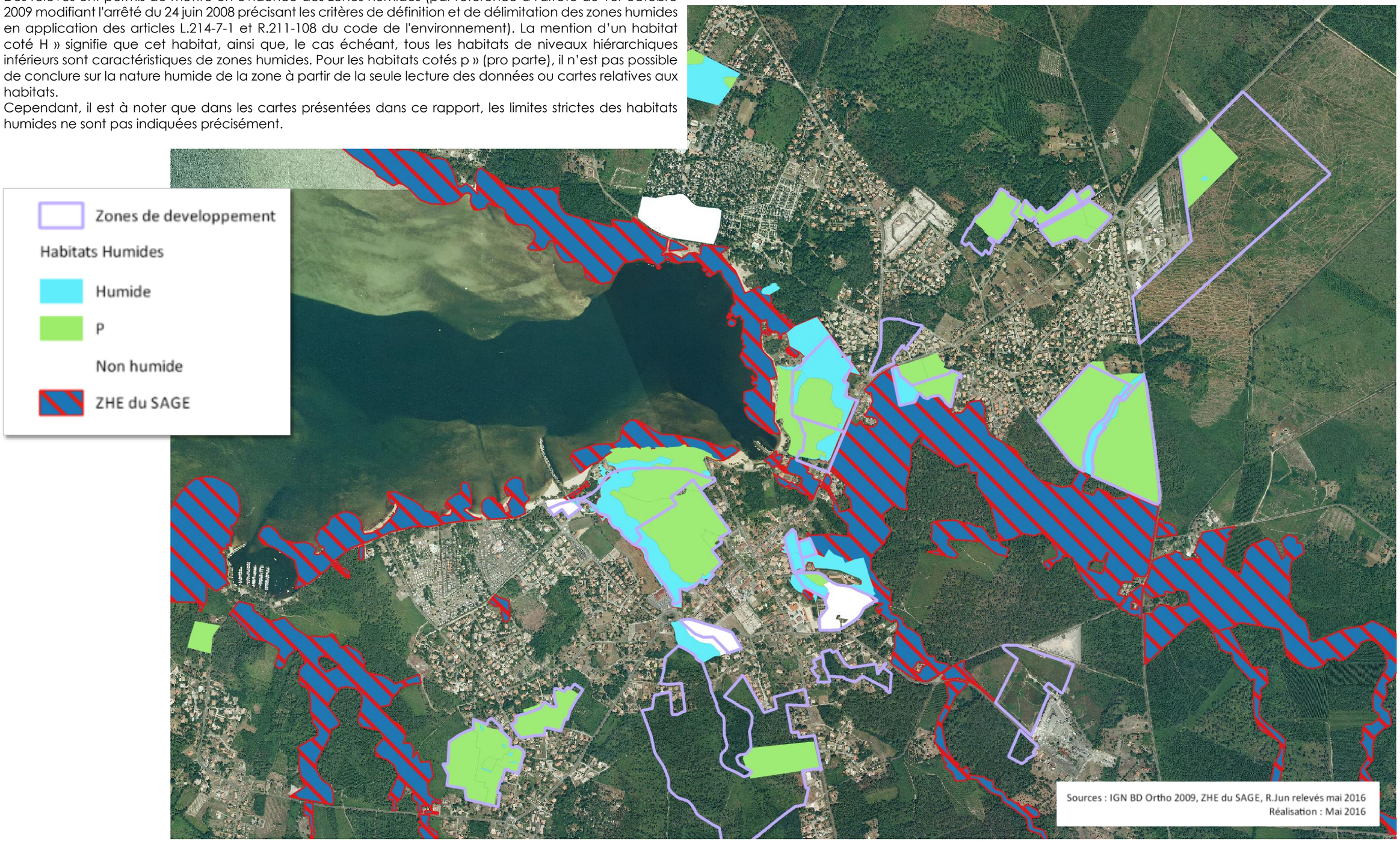
Il est à noter que la majorité des parcelles est ceinturée par un réseaux de fossés de drainage à écoulement intermittent où se développe une végétation de zone humide dominée par les joncs (Juncus spp.) et gazons amphibies (Corine 22.3x89.22) ou les roseaux (Phragmites australis) (Corine 53.1) de fourrés à ronce (Rubus sp.) (Corine 31.8) et une saulaie à saule roux (Salix acuminata) sous la forme de fourrés arbustifs en bordure (Corine 44.9).

Ces parcelles ceinturées de fossés présentent un intérêt pour les oiseaux (rapaces, échassiers, passereaux), les reptiles, les papillons et les libellules. De plus, les fourrés sont toutefois susceptibles d'accueillir de nombreux passereaux (refuges, alimentation).

LES ZONES HUMIDES

Des relevés ont permis de mettre en évidence des zones humides (par référence à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement). La mention d'un habitat coté H » signifie que cet habitat, ainsi que, le cas échéant, tous les habitats de niveaux hiérarchiques inférieurs sont caractéristiques de zones humides. Pour les habitats cotés p » (pro parte), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats.
Cependant, il est à noter que dans les cartes présentées dans ce rapport, les limites strictes des habitats humides ne sont pas indiquées précisément.

CARTOGRAPHIE DES HABITATS HUMIDES DANS LES ZONES U ET AU



CARTOGRAPHIE DES HABITATS HUMIDES (TYPOLOGIE CORINE BIOTOPES) :

en bleu : habitat humide « H »; en vert clair habitat « p »; en blanc les habitats secs; en bleu foncé à bordure rouge les « Zones Humides Effectives » du SAGE.

■ SENSIBILITÉ ÉCOLOGIQUE DES ZONES U ET AU

Trois grands types de milieux (forêts-landes-prairies) ont été identifiés dans les secteurs d'études à proximité des zones urbanisées, qui présentent une alternance entre des espaces ouverts et fermés ainsi que des entités linéaires de fourrés autour de fossés. Tous les milieux inventoriés sont dans un mauvais état de conservation. Les formations végétales sont majoritairement issues de l'action de l'homme sur des milieux humides à mésophiles et sol acide de bordure d'étang landais et sous l'influence du battement de la nappe d'eau superficielle. De plus, il faut considérer que l'ensemble des espèces animales recensées lors de cette étude sont susceptibles d'utiliser à un moment ou un autre les différentes parcelles comme zone de refuge ou d'alimentation (trame verte); Il est à noter que cette analyse inclu des habitats naturels présents dans les fossés de drainage et les Zones Humides Élémentaires du SAGE (trame bleue).
La notation des enjeux et de la sensibilité du site s'est également appuyée sur une synthèse bibliographique de la flore et faune sur l'ensemble des secteurs.
Les tableaux proposés ci-après (Michelot, 2003) intègre l'aspect patrimonial (entrée la plus fréquemment utilisée) et des habitats. Il considère également la notion de diversité biologique. Cette notion est intéressante en vue de valoriser la « nature ordinaire ». De plus, l'analyse paysagère sous l'angle de la distance entre les habitats et leur superficie font référence aux connexions biologiques et aux corridors importants pour éviter l'isolement des communautés et leur appauvrissement (MacArthur et Wilson, 1967)

Faune / Flore

Intérêts	flore	faune
fort	une ou plusieurs espèces protégées ou présence de plantes rares à l'échelon national, régional, départemental (listes rouges, ...) 4	- présence d'espèces protégées inféodées ou de passage - milieu très favorable à des espèces inféodées aux zones humides (oiseaux, amphibiens, reptiles, insectes, ...) - zone humide ponctuelle particulière représentant un habitat potentiel pour certains groupes d'animaux (mares, ...) 4
moyen	cortège floristique caractéristique d'une formation hygrophile rare (tourbière bombée, ...) ou groupement floristique présentant une forte diversité végétale et possédant potentiellement des espèces rares ou présence d'espèces rares à l'échelon local 2	zone de refuge et de gagnage pour les espèces de gibier (sanglier, chevreuil, ...) 2
Faible	- milieu pauvre sur le plan botanique - milieu mono spécifique type roselière - milieu connaissant une eutrophisation avancée : avancement de plantes nitrophiles ou fort embroussaillement 0	- milieu paludéen de superficie réduite ou dégradé - milieu fortement sujet au dérangement: proximité des habitations, ... 0

Habitat

Intérêts	rareté	état de conservation	aire de répartition et représentativité	distance à la zone humide la plus proche
fort	présence de deux habitats prioritaires ou plus, ou d'un habitat de la directive. 4	milieu bien conservé 2	limite d'aire de répartition d'une espèce / habitat ou représentativité de l'espèce > à 15 % 2	moins de 200 m 2
moyen	présence d'un habitat de la directive Natura 2000 2	milieu moyennement conservé 1	représentativité de l'espèce de 2 à 15 % 1	de 200 à 500 m
faible	absence d'habitat de la directive Natura 2000 0	milieu dégradé 0	représentativité de l'espèce < à 2 % 0	plus de 500 m 0

Intérêt patrimonial	note sur
flore	4
faune	4
rareté des habitats	4
état de conservation des habitats	2
aire de répartition et représentativité	2
proximité des zones humides	2
surface des zones humides	2

Intérêt patrimonial des sites - note sur 20.

— **Les milieux ouverts :**

- **des espaces landicoles humides à mésophiles** composés de formations végétales dérivant d'anciennes plantations de pin (exploitées ou impactées par une tempête) sur lande humide drainée par un réseau de fossés identifiées présentent une diversité de faciès qui présentent un intérêt patrimonial fort essentiellement pour la faune (oiseaux, papillons, amphibiens et mammifères). De plus, la présence de zones humides constituées de landes humides à dominance de molinie (habitat d'intérêt communautaire et habitat d'espèce pour le Fadet des laiches) peut présenter un enjeux patrimonial fort lors de projet d'aménagement ou de nouvelle affectation de l'occupation des sols.

- **des espaces prairiaux humides à mésophiles** identifiés à proximité des habitations. Ces prairies régulièrement fauchées présentent un intérêt patrimonial pour la flore et la faune (oiseaux, papillons, libellules, reptiles). Ces prairies sont entrecoupées ou bordées de fossés de drainage accueillant une végétation de zone humide.

— **Les milieux fermés :**

- **des boisements mésophiles** dominés par les pins (pinèdes plantées sur landes) à caractère patrimonial faible et des boisements dominés par les chênes. L'habitat de forêt mixte de Pin et Chêne ne peut pas être considéré d'intérêt communautaire cependant il présente un caractère patrimonial moyen et il faut noter que les vieux arbres servent de milieu refuge pour de nombreuses espèces animales :
    - ils hébergent une entomofaune spécifique dans laquelle on trouve de nombreuses espèces rares; C'est un habitat d'espèces pour la Lucane cerf-volant (Lucanus cervus) ainsi que pour le Grand Capricorne (Cerambyx cerdo). Ces deux espèces sont susceptibles d'être présente dans les secteur S6 bien qu'elles n'ont pas été recensées lors des relevés.
    - ils servent de gîte pour diverses espèces de chauves-souris dont certaines sont souvent devenues rares tant au niveau local qu'à l'échelle nationale ou internationale.
    - ils constituent des sites de nidification privilégiés pour certaines espèces d'oiseaux (pics, mésanges, grimpereaux, sittelles ...) et ils participent ainsi à la diversité des peuplements de passereaux.

- **des boisements humides Chêne et fourrés à saule**. Ces zones humides présentent un caractère patrimonial fort pour les espèces animales qui sont susceptibles de le fréquenter.

Un tableau de pondération des enjeux a été réalisé prenant en compte quatre enjeux patrimoniaux pour la flore, la faune, les habitats naturels et la présence de zone humide sur les secteurs et à proximité (cf. tableau ci-dessous).

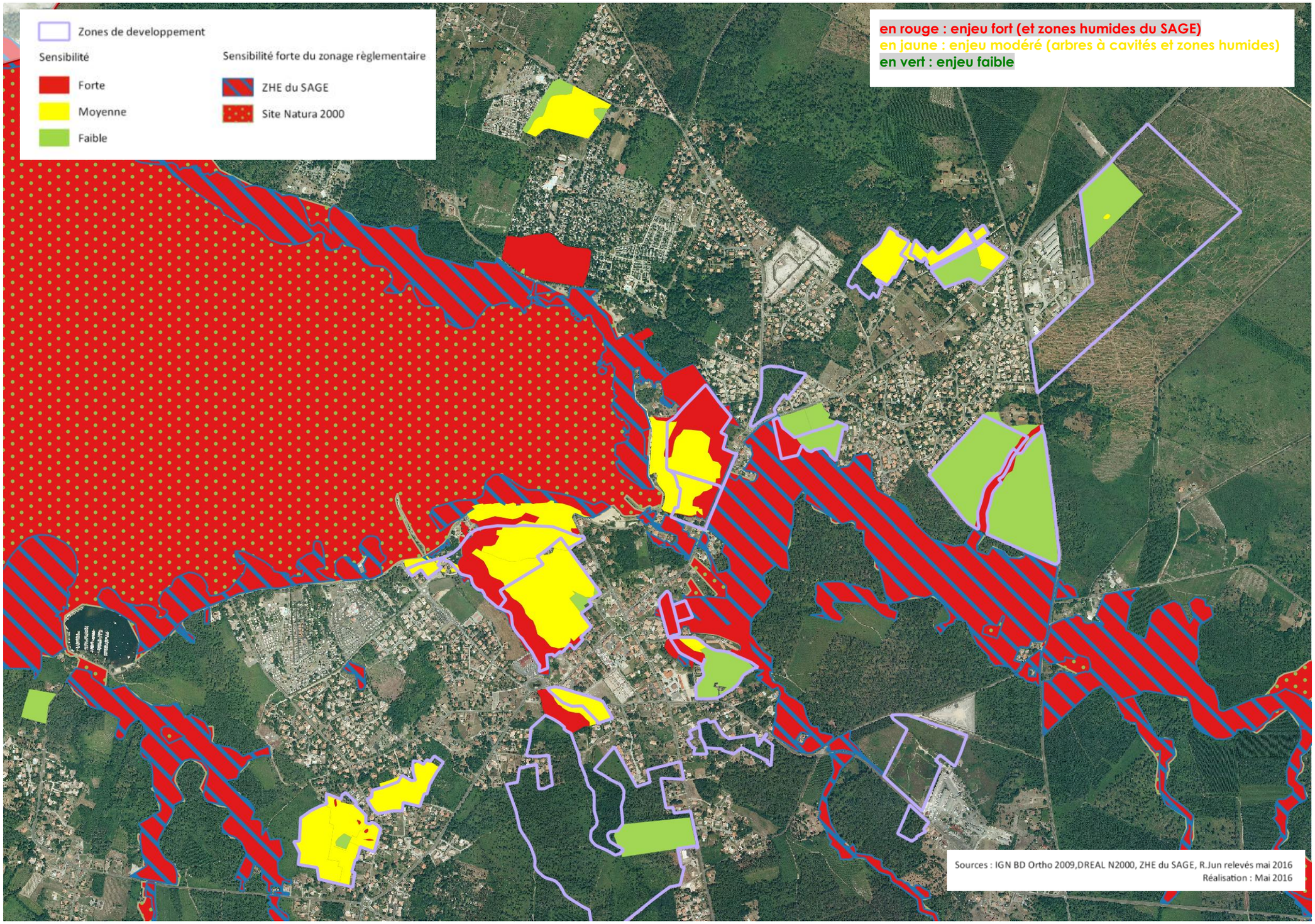
TABLEAU DE PONDÉRATION DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES, SENSIBILITÉ

Type de milieu	Habitats naturels ou modifiés	Flore	Faune	Rareté Habitats	État de conservation	Aire de répartition / représentativité	Proximité des zones humides	Surface des zones humides	Somme pondération Intérêt patrimonial	Sensibilité
Landes	Ancienne pinède non dessouchée lande mesohygrophile à Molinie à mesophile	0	4	0	0	1	2	1	8	Moyenne
	Lande mésophile dégradée après coupe pinède	0	4	0	0	0	2	0	6	Faible
	Ancienne pinède non dessouchée lande mesophile	0	4	0	0	0	2	0	6	Faible
Prairies et Pelouses	Depression humide à jonc début fossés	2	4	1	0	0	2	1	10	Forte
	Depression humide à jonc dans chemin exploitation	0	2	2	0	0	2	2	8	Moyenne
	Prairie humide depression à jonc	2	4	0	0	0	2	2	10	Forte
	Prairie humide saulaie depression	2	4	0	0	0	2	2	10	Forte
	Depression à jonc dans chenaie-pinède	0	4	2	0	0	2	2	10	Forte
	Prairie mesophile à mesohygrophile et fourrés spontanés à chêne et saule	2	4	0	0	0	2	0	8	Moyenne
Forêts et Fourrés	Saulaie-Aulnaie marécageuse chenaie	2	4	2	1	0	2	2	13	Forte
	Depression humide et chenes à cavités	2	4	4	1	1	2	1	15	Forte
	Chenaie mixte fourrés ronce	0	4	2	0	0	2	0	8	Moyenne
	Chenaie et pelouse mésophiles	0	4	2	0	0	2	0	8	Moyenne
	Chenaie mixte mesophile fourrés	0	2	2	1	0	2	0	7	Moyenne
	Chenaie-Pinède dégradée lande mésphile	2	2	0	0	0	2	1	7	Moyenne
	Chenaie mixte pinède spontannée mésophile	2	2	2	0	0	2	0	8	moyenne
	Pinède spontanée dense	0	2	0	0	0	2	0	4	Faible
	Pinède spontanée lande mesophile à mesohygrophile	0	2	0	0	0	2	0	4	Faible
	Pinède cultivée lande mésophile	0	2	0	0	0	2	0	4	Faible
	Jeune pinède plantée sur lande mésohygrphile	2	2	2	0	0	2	0	8	Moyenne
	Pinède chenaie spontanée lande mésophile	0	2	0	0	0	2	0	4	Faible
	Pinède dégradée après tempete sur lande mesophile fourrés chêne	2	2	0	0	1	2	0	7	Moyenne
	Pinède cultivée mixte chene lande mésophile	0	2	0	0	0	2	0	4	Faible
	Pinède chenaie mixte lande mésophile	0	4	1	0	1	2	0	8	Moyenne
	Anciène Pinède chenaie mesohygrophile chene tauzin	0	2	0	0	0	2	0	4	Faible
	Pinède Chenaie à chêne tauzin sur dunes	2	4	4	2	2	2	0	16	Forte
	Depression humide à Molinie et Saule	2	2	0	0	0	2	2	8	Moyenne
	Saulaie marécageuse et chenaie fourrés ronce robinia	0	2	2	0	0	2	2	8	Forte
	Chenaie mixte et Aulnaie saulaie près fossé cours d'eau	0	2	2	0	0	2	2	8	Forte
	Saulaie à roselière	2	2	2	0	0	2	2	10	Forte
	Fossé avec fourré à saule et Carex	0	2	2	0	0	2	2	8	Forte
Grands jardins	Parc et jardin près habitation	0	2	0	0	0	2	0	4	Faible
Terrains en friche	Pompe relevage eaux usées	0	0	0	0	0	2	0	2	Faible
	Chenaie degradée friche	0	2	0	0	0	2	0	4	Faible
	Pinède et pelouse mésophile à sèche	0	2	2	0	0	2	0	6	Moyenne
	Saulaie dégradée parc stationnement et fossés	0	2	2	0	0	2	2	8	Moyenne

L'analyse des enjeux patrimoniaux permet de caractériser la sensibilité des secteurs (cf. carte ci-après).

- **Les secteurs où les habitats obtiennent une note basse** (< 7/20), ils peuvent être qualifiées de site à sensibilité faible. Ils sont majoritairement constitués de milieux modifiés (état de conservation mauvais), en exploitation ou en friche.
- **Les secteurs où les habitats obtiennent une note moyenne** (> 7 mais <10), ils peuvent être qualifiées de site à sensibilité modérée. Ils sont composés d'habitats naturels présents à l'état relictuel sur des linéaires (fossés, bordures de route..) ou de bas niveau topographique. Les habitats sont en mauvais état de conservation.
- **Les secteurs où les habitats obtiennent une note élevée** (>10/20), ils peuvent être qualifiées de site à sensibilité forte. Plusieurs parcelles ont été identifiées sur le territoire correspondant à des boisements, dépressions et prairies humides ainsi que d'une pinède-chenaie mixte sur dune.

CARTOGRAPHIE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES SUR LES ZONES ENCORE CONSTRUCTIBLES DU PLU 205 MIS EN REVISION



Source : inventaire des habitats Raphael JUN, mai 2016 et juin 2017

Après une investigation de secteurs au cours de l'été et une analyse des enjeux écologiques (flore, faune et habitats naturels), il apparaît que les secteurs sont composés de trois types de milieux dont des landes humides à mésophiles (anciennes plantations de pins), des prairies humides à mésophiles drainées par un réseau de fossés, des boisements mésophiles dominés par le pin ou les chênes et des boisements humides Chênes et des fourrés à saule.

- **Les parcelles et secteurs qui obtiennent une note basse** ; ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité faible. L'ensemble des parcelles apparaissent favorables à des projets d'aménagement.

- **Les parcelles et secteurs qui obtiennent une note moyenne** ; ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité modérée. Des aménagements sont possibles mais sur des surfaces limitées au sein des parcelles. En amont d'un futur projet d'aménagement, il semble nécessaire de réaliser un complément d'analyse de l'état initial des parcelles au à différentes saisons qui permettra d'affiner la valeur patrimoniale, de préciser les enjeux écologiques de chaque parcelle et de délimiter précisément les surfaces couvertes par les zones humides.

- **Les parcelles et secteurs qui obtiennent une note élevée** ; ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité forte. Ils sont constitués de parcelles où ont été recensés des habitats naturels d'intérêt communautaire et des zones humides dont certaines identifiées dans le SAGE « Born et Buch ».

Il est conseillé d'éviter tout aménagement dans les zones humides dont la préservation est un objectif majeur du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux SDAGE de l'Agence de Bassin Adour-Garonne (2016-2021). Cependant, la délimitation stricte des habitats humides (arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement) devra être effectuée avant tout aménagement.

Des préconisations sont également à prendre en compte par le futur aménageur dans un objectif d'intégration de la biodiversité et de maintien de la structure de paysage de prairies, fourrés à saule et bosquet de chêne dans un projet d'aménagement :

- favoriser des fauches tardives (juillet) en mosaïque pour l'entretien des prairies et pelouse en relation avec le cycle biologique des papillons ;
- reconstituer la strate arbustive des haies avec des essences strictement locales (favoriser le saule roux, Salix acuminata, le noisetier, Corylus avellana, le châtaignier, Castanea sativa, le Prunellier, Prunus spinosa, l'Aubépine, Crataegus monogyna, le Chêne pédonculé, Quercus robur, le poirier sauvage Pyrus cordata, la ronce Rubus sp...) ;
- maintenir la structure linéaire des alignements de vieux arbres comme le Chêne pédonculé avec identification des individus présentant des cavités, absence de coupe de branches mortes) ;
- tout projet d'aménagement paysager doit prohiber l'introduction des espèces végétales adventices (cf. Conservatoire Botanique National Sud Atlantique). Il est à noter que vingt quatre espèces végétales à caractère invasif ont été identifiées sur le territoire communal.

Sur les parcelles inventoriées, l'étude a permis de mettre en évidence 36 habitats naturels ou modifiés, deux habitats forestiers d'intérêt communautaire à caractère patrimonial fort et des zones humides ponctuelles ou en continuité des secteurs humides patrimoniaux (Zones Humides Elémentaires du SAGE) et fossés de drainage.

Ce résultat confirme qu'en dehors des zones de protection réglementaire le territoire communal de Sanguinet présente des qualités écologiques qui permet l'accueil d'une biodiversité d'intérêt patrimonial dépendante de la proximité de l'eau (étang et zones humides) et de l'alternance de milieux ouverts et fermés composés de boisements peu entretenus en mosaïque avec les feuillus.
De plus, la présence d'une urbanisation « discontinue » permet le déplacement des espèces sur de large partie de ce territoire qui peut se traduire en corridors écologiques à l'échelle communale ou des différents quartiers.
Cependant, les milieux naturels présents sur le territoire sont sujet à évolution rapide à cause des pressions (drainage, espèces exotiques, eutrophisation, urbanisation).

EN SYNTHESE DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE SUR LES ZONES DE DEVELOPPEMENT DU PLU 2015 MIS EN REVISION

Les zones de développement préfigurées par la révision du PLU, sont majoritairement occupées par des habitats naturels ne revêtant pas d'enjeu fort d'ordre patrimonial, le plus fréquemment occupés par des habitats naturels modifiés, parfois en mauvais état de conservation ;

A noter toutefois l'identification de zones revêtant un enjeu fort dans du fait de la présence d'Habitat naturel d'Intérêt Communautaire (HIC) :
- Partie Nord de la zone AU1 de Lillot,
- Partie Ouest de la zone AU1 du bourg et de la zone NL du Pavillon,
- Partie Est de la zone AULm de la Gorugue et NL de Tchin-Tchan,
- Partie Sud-Ouest de la zone AU3 de la Lapiraou.

	zonages reglementaires			zonage d'inventaire		sensibilité des habitats			présence habitat humide		
	site inscrit	Natura 2000	ZH SAGE	ZNIEFF	ZPENS	forte	moyenne	faible	oui	P (pro parte)	non (habitat sec)
Les zones à vocation habitat :											
1- zone AU1 du bourg										P	
2- zone AU1 de Lillot											
3- zone AU2 Pas de Braou											
4- solde zone AU2 Hameau de Coy						NR			NR		
5 - zone AU3 de Labadie										P	
6- zone AU3 de Lombard										P	
7- zone AU3 de Beyriques										P	
8- zone AU3 de Tasta										P	
9- zone AU3 de Lapiraou										P	
10- zone AU3 d'Andrillon										P	
11- zone U1b de Piaou						NR			NR		
Les zones à vocation économique :											
12- zone AUy de l'Aiguille										P	
13- zone UY de l'Arieste						NR			NR		
Les zones à vocation de loisirs :											
14- zone AUL 1m de la Gourgue										P	
15- zone AUL de Tasta										P	
16- zone NL du Pavillon										P	
17- zone NL de Tchin -Tchan										P	

2.3.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE

2.3.3.1 Les notions de biodiversité

■ LA BIODIVERSITÉ

La biodiversité recouvre l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie existantes sur terre (plantes, animaux, champignons, bactéries, virus, …) ainsi que toutes les relations et interactions qui existent, d'une part, entre ces organismes vivants eux-mêmes, d'autre part, entre ces organismes et leurs milieux de vie.

L'homo sapiens constitue l'un des éléments de la biodiversité.

La biodiversité dite ordinaire désigne cette biodiversité qui nous entoure au quotidien, au fond du jardin, sur des parcelles agricoles en exploitation extensive, au bord des routes et chemins, dans les parcs urbains, etc… Bien qu'on l'ignore souvent en raison de sa proximité, cette biodiversité a autant d'importance que la biodiversité dite remarquable (milieux naturels exceptionnels, espèces emblématiques ou rares, …), notamment par les services qu'elle rend directement ou indirectement à l'homme.
La biodiversité actuelle est le produit de la longue et lente évolution du monde vivant sur l'ensemble de la planète.

5 à 100 millions d'espèces peupleraient notre planète. Or, dans le même temps, les experts indiquent que la moitié des espèces vivantes pourrait disparaître d'ici un siècle, compte tenu du rythme actuel de leur disparition : 100 à 1 000 fois supérieur au taux naturel d'extinction !

Les milieux naturels ne sont pas épargnés. Sur l'ensemble de la planète, 60 % d'entre eux ont été dégradés au cours des 50 dernières années et près de 70 % sont exploités au-delà de leur capacité (tels les milieux forestiers). En France, environ 165 ha de milieux naturels et terrains agricoles (soit un peu plus de quatre terrains de football) sont détruits chaque jour, remplacés par des routes, habitations, zones d'activités.
Des causes naturelles peuvent expliquer la disparition d'espèces et la perte de fonctionnalité des milieux mais l'érosion actuelle de la biodiversité est largement attribuable aux activités humaines.

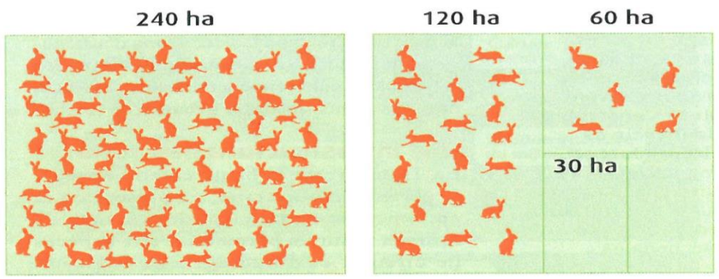
Cinq pressions majeures sur la diversité biologique – qui peuvent se conjuguer – ont été identifiées :

- la fragmentation (encadré) et la destruction des milieux naturels liées, en particulier, à l'urbanisation croissante, à la culture intensive et au développement des infrastructures de transport : ceci affecte tout particulièrement les prairies, les zones humides, les tourbières ;
- l'exploitation non durable d'espèces sauvages (surpêche, déforestation, ….) ;
- les pollutions d'origine domestique, industrielle et agricole ;
- l'introduction d'espèces exotiques envahissantes comme le vison d'Amérique ou les jussies ;
- le changement climatique qui peut s'ajouter aux autres causes ou les aggraver et contribue à modifier les conditions de vie des espèces, les forçant à migrer ou à adapter leur mode de vie, ce que toutes ne sont pas capables de faire.

Les effets de la fragmentation des milieux naturels (ou habitats)
Le cas du lièvre commun du Plateau suisse

Lorsque le milieu de vie du lièvre se réduit, le nombre de spécimens par unité de surface diminue. Si cette surface est inférieure à 30 ha, les lièvres disparaissent.

Source : d'après R. Anderegg – Journée route et faune organisée par l'Office fédéral des forêts, *1984*



■ LE PRINCIPE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

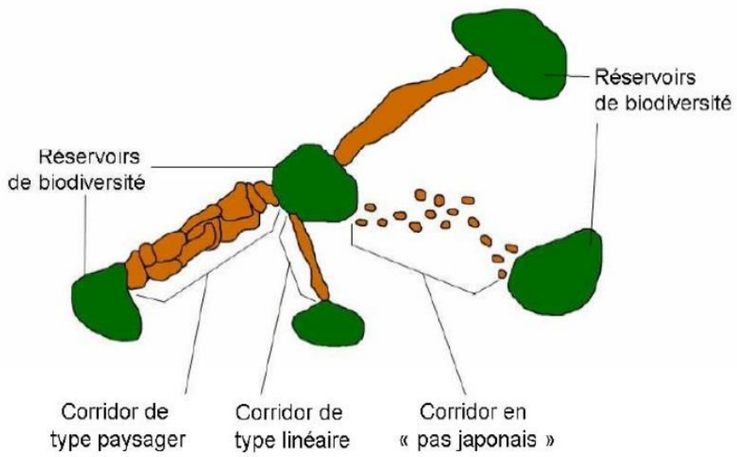
La Trame verte et bleue (TVB), nouvel outil d'aménagement du territoire issu du grenelle de l'environnement, a pour objectif de contribuer à la préservation de la biodiversité, tout en tenant compte des activités humaines et en intégrant les enjeux sociaux-économiques du territoire. Elle est une des réponses au constat que la conservation de la biodiversité ne peut plus se réduire à la protection de la faune et de la flore dans des espaces protégés et se limiter aux espèces remarquables. En effet, la biodiversité qualifiée d'ordinaire rend des services souvent irremplaçables et recouvre souvent aussi des espèces communes en régression (abeilles...). Hors, une des causes majeures du déclin de la biodiversité réside dans la fragmentation des espaces naturels. La trame verte et bleue permet de penser cette biodiversité en réseau et non plus seulement une nature « en réserve » pour permettre l'accomplissement du cycle biologique des espèces, la connexion entre populations, le maintien des possibilités d'expansions, etc.

Différentes approches sont possibles pour concevoir un réseau écologique (ou trame verte et bleue). Certaines s'appuient sur un réseau d'aires protégées : il s'agit alors de favoriser le passage d'une aire à l'autre. Pour importante qu'elle soit dans la conservation de certains éléments de la biodiversité, cette approche peut être restrictive au regard des enjeux en matière de biodiversité dite ordinaire sur certains territoires. En effet, cette approche est militée à quelques espèces et habitats souvent qualifiés de menacés et méritant de ce fait une attention particulière. D'autres font le choix de favoriser la libre expression des capacités adaptatives des espèces et des écosystèmes en limitant les freins et barrières d'origine humaine.

Plusieurs entrées sont alors envisageables pour établir l'ossature d'une trame verte et bleue :

- Par les espèces : en partant du principe que la connectivité sert au déplacement des individus, il s'agit de cibler le maintien ou la restauration de cette connectivité sur certaines espèces. Cependant, le fait de se restreindre à un trop petit nombre d'espèces peut être discutable. Il est alors possible de travailler sur des groupes d'espèces pas trop rares et caractéristiques chacun d'un type d'habitat donné. La localisation des habitats associés à ces communautés permet de réfléchir aux liaisons à maintenir/recréer ;
- Par les habitats : plutôt que de devoir choisir des cortèges d'espèces, se focaliser sur les habitats permet d'assurer la sauvegarde des espèces qui y sont inféodées ;
- Par les zones d'intérêt écologique majeur qui abritent une grande diversité biologique d'espèces et d'habitats qu'il convient de favoriser en permettant des échanges entre elles. Des ZNIEFF de type 1 pourraient être ces zones. L'intérêt est qu'elles sont disponibles immédiatement et qu'elles résultent d'une articulation national/régional avec une approche mixte « espèces / habitats » ;
- Par les paysages : il s'agit de favoriser les structures paysagères qui permettent la connexion des habitats naturels (approche éco paysagère).

EXEMPLE DE RÉSEAU ÉCOLOGIQUE (SOURCES : BENNETT A., 1991, (CITÉ DANS COMOP TVB 2010A)



Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

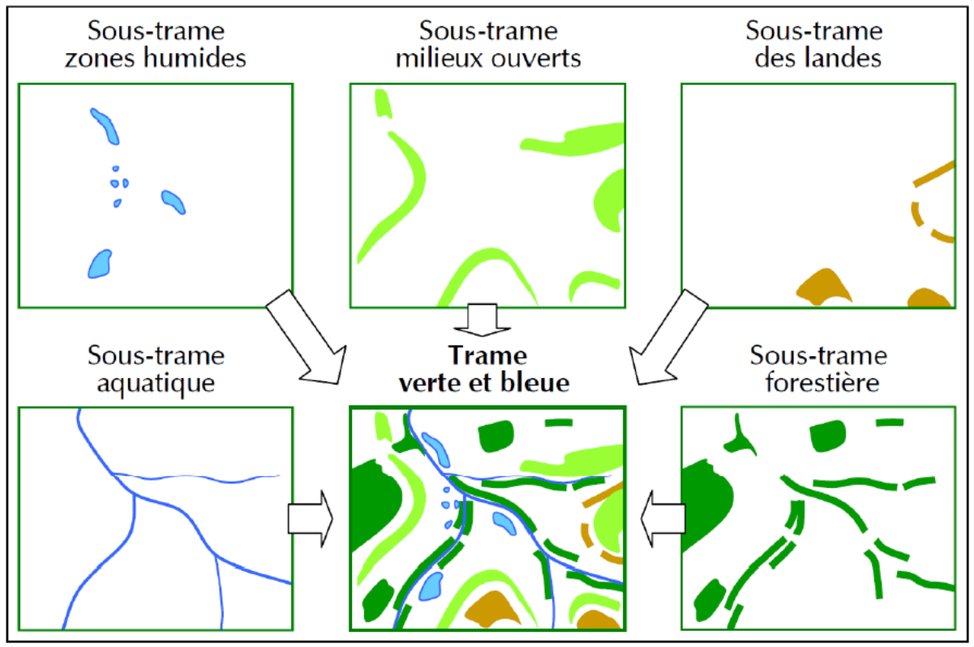
Réservoirs de biodiversité : Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement). Ce sont des espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi, une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentent se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux d'un grand intérêt écologique.

Corridors écologiques : Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement). Ce sont des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons permettent la dispersion et la migration des espèces. Il existe trois types de corridors :

Structures linéaires : haies, bords de chemins, ripisylves, etc. Structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges (séries de bosquets, de mares ou d'îlots de feuillus). Ces espaces sont fonctionnelles pour des espèces susceptibles de voler au-dessus ou de traverser des espaces inhospitaliers mais non rédhibitoires.

Matrice paysagère : type de milieu paysager, artificialisé, agricole, etc. qui prend la forme d'une trame générale ou d'une mosaïque.
Les corridors tiennent différentes fonctions écologiques. Ils sont en effet des habitats tout en étant des conduits permettant la circulation d'espèces ou des barrières qui fragmentent d'autres habitats. Ils peuvent être traités en sous-trame, approche devant être adaptée selon les territoires.

EXEMPLE DE TRAME VERTE ET BLEUE COMPOSÉE DE SOUS-TRAMES ÉCOLOGIQUES SPÉCIFIQUES
(COMOP TVB, 2010a et b)



La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. En effet, les réservoirs de biodiversité sont des espaces où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

D'après le projet de loi portant engagement pour l'environnement, la trame verte comprend :

- Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres II et IV du présent code (il s'agit notamment des espaces Natura 2000, réserves, parcs naturels, espaces naturels sensibles, etc.) ;
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;
- Les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L.211-14.
- La trame bleue comprend :
- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application des dispositions de l'article L. 214-17 ;
- Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la restauration contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 ;
- Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité (…).

NB : Le classement des cours d'eau vise à la protection et à la restauration de la continuité écologique des rivières. La liste 1 classe les cours d'eau sur lesquels la construction de tout nouvel ouvrage faisant obstacle à la continuité écologique est interdit. La liste 2 classe les cours d'eau sur lesquels il convient d'assurer ou de rétablir la libre circulation des poissons migrateurs et le transit des sédiments, dans les 5 ans qui suivent la publication de la liste des cours d'eau.

Les composantes « Verte » et « Bleue » de la TVB forment un ensemble indissociable, certaines espèces ne se limitant pas à une composante exclusive, en particulier sur les zones d'interface (végétations en bordures de cours d'eau, zones humides etc.)

2.3.3.2 Corridors écologiques supra-communaux : les dispositions du SRCE

La TVB est une réflexion qui doit prendre en compte l'échelle supra-communale d'autant plus que les espèces animales ou végétales ne connaissent pas les limites administratives. Lorsqu'on évoque l'érosion de la biodiversité et les causes telles que le changement climatique, on comprend que la prise en compte des enjeux de la TVB, sa préservation et sa restauration passent aussi par des réflexions nationale et régionale.

C'est ainsi que, pour rendre opérationnels les grands principes adoptés dans le cadre du Grenelle, un dispositif a été mis en place prévoyant différentes échelles d'intervention :

➔ **Au niveau national**, un Comité opérationnel (COMOP) Trame Verte et Bleue a été créé et animé afin de décliner l'engagement pris lors du Grenelle de l'environnement. Il a pour rôle de cadrer la définition des Trames Vertes et Bleues, d'en définir les enjeux et les choix stratégiques tout en proposant des méthodes d'identification et de prise en compte. L'objectif est d'assurer une cohérence écologique de la TVB au niveau national.

➔ **Au niveau régional**, conformément à l'article L.371-3 du Code de l'environnement, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue un document cadre qui identifie et met en œuvre la Trame verte et bleue. Il est mis à jour et suivi conjointement par la région (Conseil régional) et l'État (préfet de région) en association avec un comité régional Trame verte et bleue. Aujourd'hui, toutes les régions métropolitaines sont engagées dans des démarches d'élaboration du SRCE. Chaque schéma propose un diagnostic du territoire, un atlas cartographique, un plan d'action stratégique et un dispositif de suivi évaluation. Le SRCE est un document intéressant dans la prise en compte de la TVB mais n'est pas adapté directement à l'échelle locale. Ainsi, il est nécessaire de suivre ces grandes orientations en affinant la méthode et en l'adaptant aux spécificités du territoire.

➔ **Au niveau local**, les documents d'urbanismes (SCoT, PLUi, PLU, sont les outils d'application concrète de la TVB sur les territoires concernés. Selon le code de l'environnement (article L.371-3 al13 et 14) : « Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme. [..]les documents de planification et les projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique. »

Les orientations nationales doivent être prises en compte par chaque SRCE. A son tour, le SRCE doit être pris en compte dans les documents de planification (Schémas de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme -Intercommunaux...) et les projets d'aménagement et d'urbanisme de l'Etat et des collectivités locales. Ainsi, à l'échelle des documents d'urbanisme, il s'agit à la fois d'intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE en les adaptant au contexte local mais aussi de s'intéresser aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité.

Le SRCE de la région Aquitaine, adopté par arrêté du 24 décembre 2015, a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux (jugement du 13 juin 2017) pour manque d'autonomie fonctionnelle entre l'autorité chargée de l'évaluation environnementale du schéma et l'autorité qui l'a adoptée.

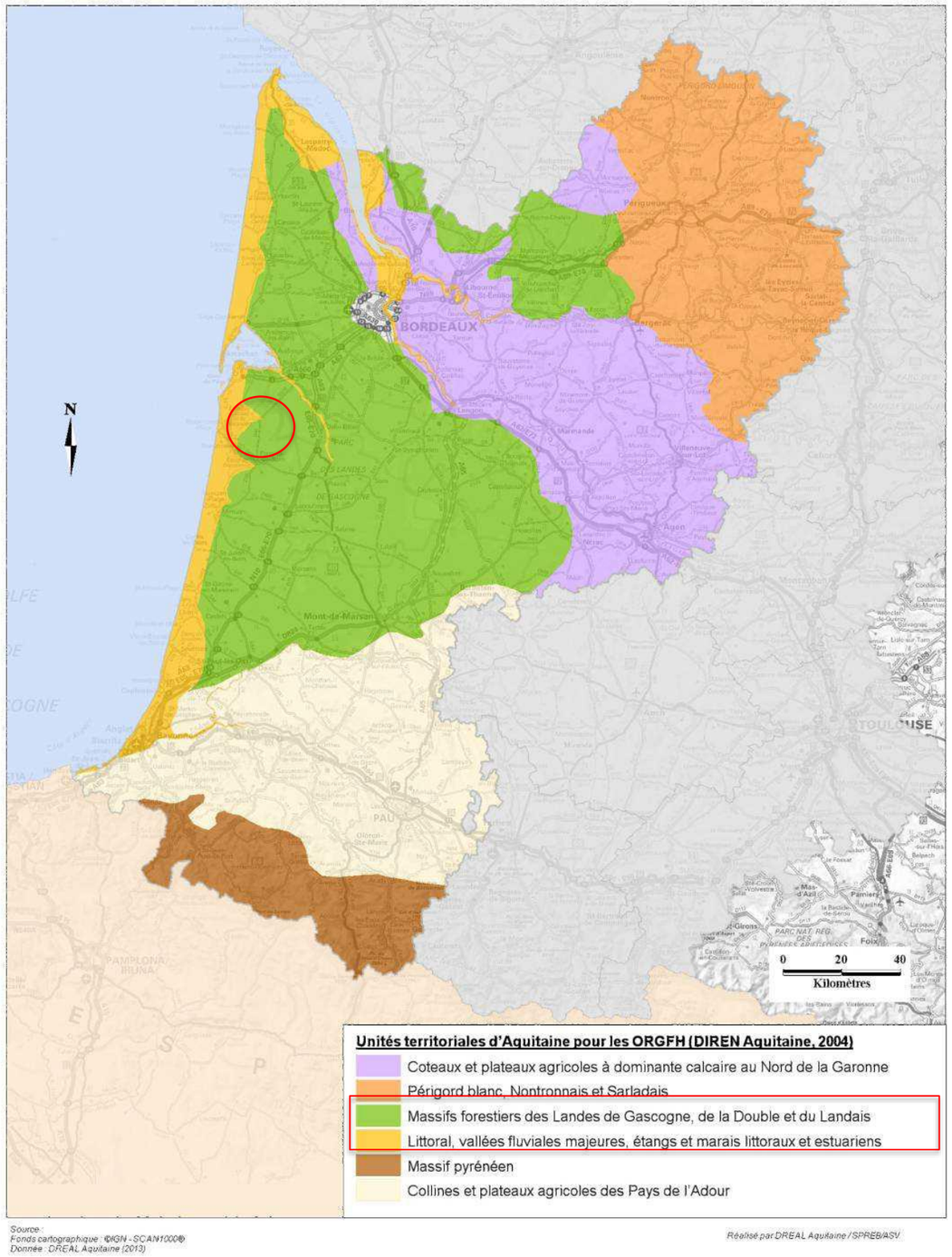
L'état des lieux, qui comporte seulement des éléments de connaissance sur les continuités écologiques régionales en Aquitaine, est transmis, à titre informatif, aux porteurs de projets. En effet, l'État et la Région considèrent que les informations contenues dans ce document à l'échelle de l'Aquitaine sont de nature à faciliter l'identification des enjeux relatifs à la biodiversité sur le territoire, sachant qu'il convient de rappeler que ces informations ne peuvent en aucun cas être opposables.

Au niveau régional, le SRCE d'Aquitaine identifie :

2 **orientations régionales** transversales
- l'amélioration des connaissances pour identifier les continuités écologiques et leur diffusion aux acteurs du territoire
- la sensibilisation et la formation des acteurs du territoire

5 **enjeux transversaux :**
- une urbanisation croissante et une artificialisation des sols à limiter
- un réseau d'infrastructures dense et fragmentant à maîtriser
- des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau à préserver
- les continuités longitudinales des cours d'eau à préserver/restaurer
- un maillage de milieux ouverts nécessaire au fonctionnement des espèces et à leur déplacement, à maintenir

GRANDES RÉGIONS NATURELLES D'AQUITAINE IDENTIFIÉES DANS LE SRCE



La Commune de Sanguinet appartient à deux grandes régions naturelles identifiées dans le SRCE :
1. Le **Massif des Landes de Gascogne**
2. Le **littoral, vallées alluviales majeures, étangs et marais littoraux et estuariens**

Le **Massif des Landes de Gascogne** décrit comme un espace peu fragmenté, dominé par la forêt de production et structuré en une mosaïque de milieux favorables aux déplacements des espèces (mosaïque spatiale et temporelle est régie par la rotation des parcelles et de leur exploitation)

Les enjeux infra-régionaux associés sont les suivant :

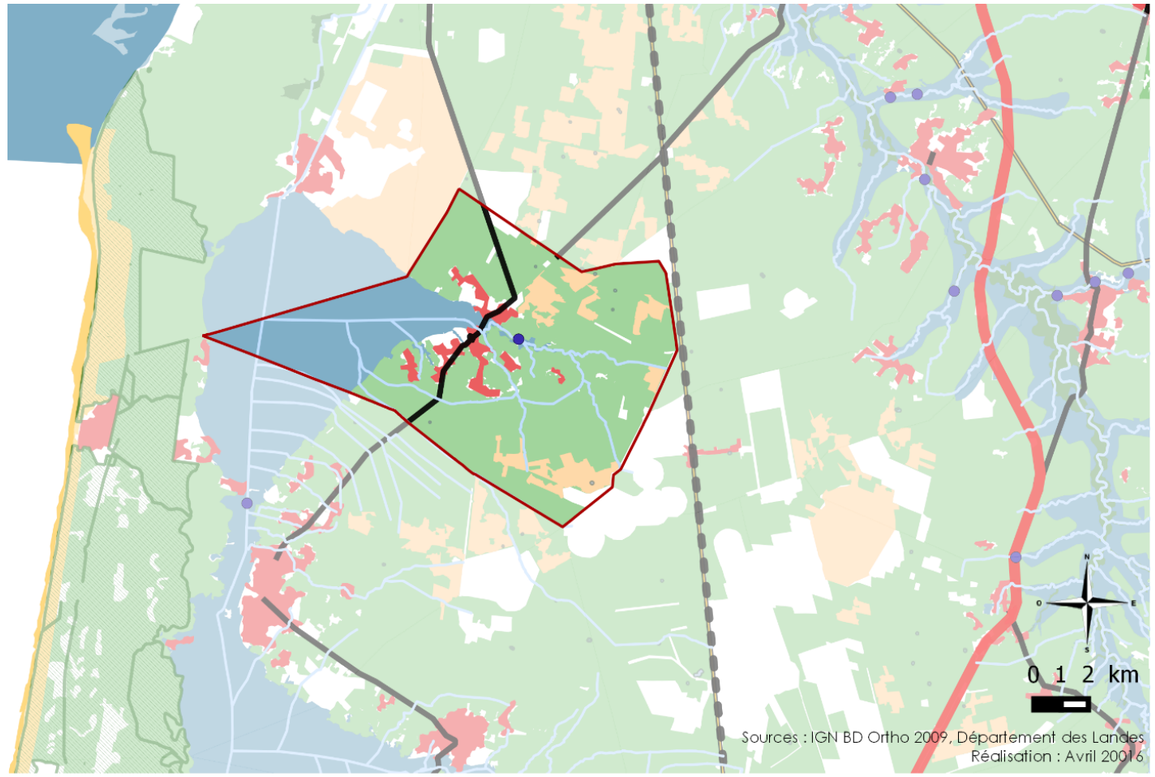
- Conserver des espaces non fragmentés pour le maintien du caractère de réversibilité des espaces naturels de cette matrice en limitant la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles prairiaux (infrastructures de transport et d'énergie, étalement urbain le long des axes de circulation et mitage du bâti en milieu rural) et en limitant également les risques incendies (la fragmentation accroît les risques).
- Maintenir les surfaces agricoles (en particulier les systèmes prairiaux dans le massif des Landes)
- Maintenir et développer les capacités de vie et de déplacement de la faune au sein de la matrice forestière en conservant une mosaïque spatiale régie par la rotation des parcelles et de leur exploitation et en favorisant les éléments de diversité forestière (îlots de feuillus, îlots de rotation longue sur l'essence de production)
- Préserver les éléments existants (zones humides, continuités latérales des cours d'eau, landes humides) et éviter/limiter l'assèchement général des horizons supérieurs du massif en modifiant la logique d'approfondissement des crastes (ou fossés), en ayant une gestion des niveaux d'eau plus proches des cycles naturels (zones humides et cours d'eau), et en maintenant ou en restaurant la fonctionnalité écologique du réseau de crastes (ou fossés) et de cours d'eau tout en maintenant les secteurs de landes humides
  Concernant l'enjeu régional de préservation /restauration des continuités longitudinales, il s'agit de maintenir l'assainissement de la surverse et maintenir et/ou restaurer la continuité longitudinale des cours d'eau.

Le **littoral, vallées alluviales majeures, étangs et marais littoraux et estuariens** grâce à l'étang de Cazaux, élément du réseau d'étangs formé avec les étendues d'eau de Biscarosse et Parentis.

Les enjeux infra-régionaux associés sont les suivant :

- Préserver le réseau de zones humides sur le littoral, les lacs et les basses vallées fluviales (espaces de mobilité)
- Préserver les continuités transversales des cours d'eau et leurs annexes hydrauliques

COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU NIVEAU DE LA RÉGION AQUITAINE POUR LA COMMUNE DE SANGUINET



Sources : SRCE Aquitaine

Le SRCE d'Aquitaine a identifié 3 réservoirs de biodiversité sur la Commune de Sanguinet :

Sous-trame	Nom du réservoir	Surface totale en Ha	Surface de la commune en Ha
Boisements de conifères et milieux associés	Massif des Landes de Gascogne	992 626,69	7 109,93
Milieux humides	Zones humides de l'arrière dune du Pays de Born	17 323,14	2 373,40
Milieux ouverts et semi-ouverts de type « Landes »	Aerodrome de Cazaux et landes voisines	5 787,15	757,49

Les corridors identifiés correspondent aux lagunes de la commune (sous-trame des milieux humides). Certaines lagunes de la région figurent en réservoir de biodiversité dans le cadre de la définition de secteurs présentant une forte densité. Ce n'est pas le cas sur la commune de Sanguinet, les lagunes ayant été retenues comme corridors écologiques de type espaces relais discontinus (pas japonais).

Concernant la trame bleue, le classement des cours d'eau est l'outil réglementaire mis en place pour préserver et restaurer la continuité écologique des cours d'eau.

Afin de répondre aux objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) et conformément à la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, deux nouvelles listes de classement au titre de l'article L214-17-I du code de l'environnement ont été prises par arrêtés du 8 octobre 2013 du préfet coordonnateur de bassin Adour-Garonne :

- Une liste de cours d'eau dite « liste 1 » dont l'objectif est la préservation des cours d'eau à caractère "patrimonial" sur lesquels il sera interdit de construire de nouveaux ouvrages faisant obstacle à la continuité ;
  L'établissement de la liste 1 se base sur trois listes de cours d'eau identifiés dans le SDAGE, les « cours d'eau en très bon état écologique », où la continuité est l'un des critères de « très bon état », les « cours d'eau jouant un rôle de réservoirs biologiques », et les cours d'eau identifiés comme « prioritaires pour la préservation et la restauration des poissons grands migrateurs amphihalins ».

- Une liste de cours d'eau dite « liste 2 » comprenant des rivières ou canaux nécessitant une restauration des milieux en intervenant sur les ouvrages existants pour rétablir la continuité écologique dans les 5 ans suivant l'arrêté de classement (soit d'ici 2018).
  La liste 2 peut être établie sur l'ensemble des cours d'eau du bassin en fonction des besoins de restauration de la continuité écologique (circulation des espèces et transit des sédiments).

Les propositions de classement sont établies en tenant compte des usages existants, voire nouveaux, tout en préservant au mieux les milieux aquatiques à fort enjeux environnementaux identifiés par le SDAGE et leur continuité écologique.
Cette démarche contribue à la mise en œuvre du plan national de la restauration de la continuité écologique des cours d'eau, issu du Grenelle de l'environnement.
Ces cours d'eau classés constituent le socle de la Trame bleue et contribuent à la réalisation des schémas régionaux de cohérence écologique, en assurant notamment une cohérence entre les régions par l'intégration automatique des cours d'eau des listes 1 et 2.

Tous les cours d'eau, crastes et canaux de la commune de Sanguinet sont classés sur la liste 1.
Au vu de ces réservoirs et corridors, les **deux actions prioritaires du plan d'action stratégique** du SRCE concernant la commune de Sanguinet sont :

- **Favoriser le maintien des landes, des milieux humides et des forêts galeries au sein du massif landais**
- **Accompagner la loi littorale et la bonne prise en compte des enjeux de continuités écologiques dans les documents d'urbanisme sur le territoire**

Enfin, deux obstacles fragmentants la Trame Verte et Bleue ont été identifiés sur la commune : il s'agit de la route D652 classée dans les « liaisons principales et liaisons régionales >5000 v/j) et du moulin du Joualieu.

2.3.3.3 La Trame Verte et Bleue locale

Les cartographies du SRCE doivent être prises en compte. Cependant, son échelle de restitution au 1/100 000e ne permet pas une application telle quelle. Les éléments doivent être déclinés et précisés sur les territoires locaux. Il en est de même pour les enjeux du SRCE.

- Cette adaptation peut se faire à différents niveaux :
- Précision des limites géographiques des éléments constituant les continuités sur la base d'un fond cartographique plus précis. Ceci permet de corriger et d'affiner les corridors identifiés.
- Déplacements de certains éléments en lien avec la définition plus fine de l'occupation du sol et des éléments constituants les continuités.
- L'ajout d'informations locales plus précises ou non prises en compte à l'échelle plus large : nouveaux corridors ou obstacles qui n'étaient pas « visibles » à une échelle plus large ou qui ne présentaient pas d'enjeux à l'échelle régionale.

La commune de Sanguinet est caractérisée par la présence d'espaces forestiers où la participation des milieux remarquables (inventoriés et protégés) est potentiellement forte ainsi que celle des milieux ordinaires. Les zones de sylviculture constituent une partie importante du territoire ce qui donne lieu à des enjeux spécifiques à identifier et à caractériser localement.

L'analyse des espaces naturels et remarquables du territoire, de l'occupation du sol, des différents documents proposants une étude de la Trame Verte et Bleue communale, ont permis une première analyse de continuités écologiques à l'échelle locale :
- Repère des éléments et des espaces participant à la trame écologique
- Repère des éléments pouvant créer des ruptures dans les continuités

La cartographie ci-après présente une proposition de TVB à l'échelle communale.

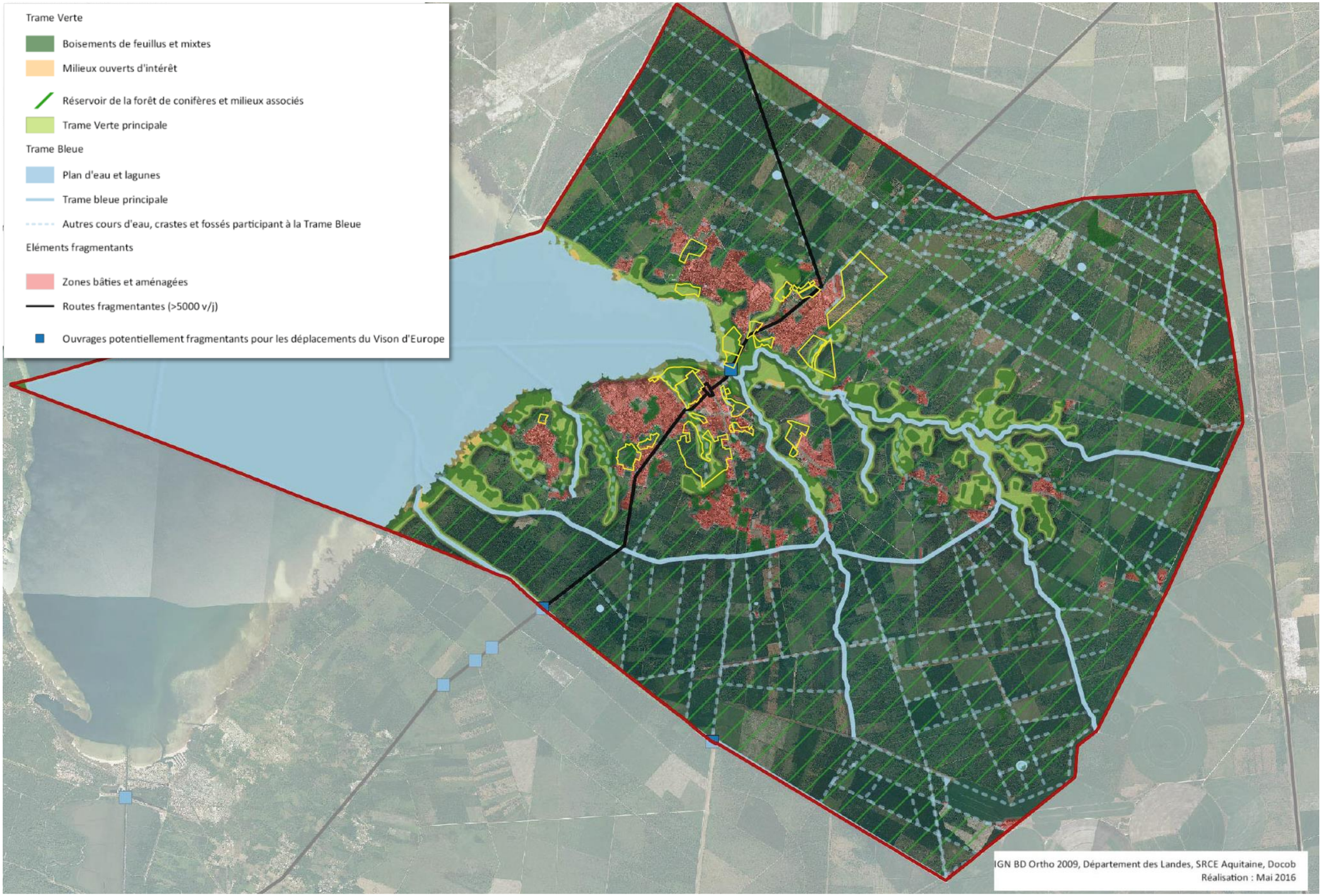
— Méthode

L'analyse s'appuie sur la couche d'occupation du sol du Département des Landes, numérisée au 1 :15000. Elle est donc plus précise que la base de données Corine Land Cover (1 :100000) utilisée dans le SRCE, inadaptée à cette échelle d'application.
Cette base de données s'est vue complétée par des données du Département des Landes sur l'inventaire des Lagunes. Enfin, la BD Topo 2012 de l'IGN a, quant à elle, été utilisée dans la détermination des cours d'eau et des routes. La délimitation des habitats humides recensés lors de l'étude SAGE «Etangs littoraux Born et Buch » a également servie pour définir la Trame Verte et Bleue du territoire, en complément de l'occupation du sol.

La numérisation de la Trame Verte du territoire s'est donc appuyée sur ces éléments. Elle a été effectuée au 1 : 5000, est utilisable au 1 :1000 mais l'échelle de restitution la plus appropriée est le 1 :25000.

La Trame bleue s'appuie quant à elle sur la définition des cours d'eau de la BD Topo 2012 et des données de l'étude du SAGE.

CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE DE SANGUINET



— **Résultats**

Sur le territoire communal, une grande partie des boisements de fond de vallon (Vallée de la Gourgue et dépressions humides en connexions) ou autour du réseau hydrographique sont des boisements humides intégrés à la Trame Verte mais en interface avec la Trame Bleue. A l'inverse, l'ensemble des lagunes du territoire ont été intégrées dans la Trame Bleue alors qu'elles présentent une interface terrestre par les boisements humides de bordure.

La Trame Bleue

L'identification de la Trame Bleue à l'échelle de la commune réside essentiellement sur les résultats de l'analyse régionale. Les cours d'eau de la Liste 1 ont été caractérisés en « continuités aquatiques majeures » en accompagnement des lagunes du territoire et des différentes surfaces en eau identifiées sur la BD topo de l'IGN. Les cours d'eau, crastes et fossés n'étant pas concernés par le classement font également partie intégrante du réseau égologique aquatique du territoire.

La Trame Verte :

L'identification de la Trame Verte locale repose sur la base de données d'occupation du sol du Département des Landes qui permet une couverture homogène de la commune. Elle décline :

- Le réservoir de la forêt de production

La forêt de production tient une place particulière dans le réseau écologique du territoire. Grand réservoir de biodiversité à l'échelle régionale, c'est un espace peu fragmenté. Il doit être considéré dans son ensemble, avec les boisements de pins maritimes et les landes associées. En effet, ces éléments font partie d'un complexe et d'une dynamique de milieux important pour de nombreuses espèces. Ce sont ces variations entre milieux fermés et milieux ouverts qui rendent cette entité unique. Il n'est alors pas pertinent de s'attacher à parler de continuités terrestres dans cet espace mais bien de le prendre dans son intégralité comme réservoir.

- Les milieux d'intérêt pour la TVB locale

Les milieux les plus sensibles pour la TVB ont donc fait l'objet d'une analyse particulière afin de mettre en évidence les principaux axes de communication pour la biodiversité. Il s'agit des forêts de feuillus principalement forêts galeries des cours d'eau de la commune, et des milieux ouverts majoritairement formés par les prairies et landes humides. Ces milieux sont considérés d'importance égale pour la Trame Verte considérant qu'ils sont interdépendants les uns des autres et participent à une mosaïque de milieux indispensable au bon fonctionnement du réseau écologique.

La zone de continuités terrestres principale est une zone de liaison entre les milieux d'intérêt cités précédemment. Elle reprend avec plus de détail la « Trame Verte et Bleue principale » de l'AEU® de la Ville de Sanguinet.

La Trame Verte de Sanguinet est donc majoritairement liée aux rives du lac de Cazaux et des forêts galeries de la Gourgue. Les ripisylves des autres cours d'eau font également partie intégrante du réseau écologique terrestre.

Les éléments fragmentants

- ⇨ Les éléments linéaires Une seule route est retenue comme fragmentante car inscrite comme tel au niveau régional (la D652).
- ⇨ Les obstacles à la Trame Bleue : De même que pour les ouvrages linéaires, un seul obstacle référencé à l'échelle régionale peut être repris comme élément fragmentant de la TVB locale. Les ouvrages de franchissement du réseau hydrographique présents sur les zones potentielles d'activité du Vison d'Europe : Le Vison d'Europe est inféodé aux milieux humides : cours d'eau boisements, marais, tourbières…Il est amené cependant à se déplacer sur la terre ferme pour se nourrir et se reproduire. C'est au niveau des ouvrages de franchissement du réseau hydrographique que le risque de collision est important si ces structures ne sont pas aménagées.

Sur la commune, 9 ouvrages ont été recensés dont 2 évalués. Le premier concerne l'intersection entre la D652 et la Gourgue. C'est un ouvrage où le cheminement est possible uniquement à étiage ou marée basse. Le second se trouve en limite communale, à l'intersection de la D652 à nouveau et de la craste de bille. Cet ouvrage est considéré comme pouvant rendre le possible le cheminement uniquement à étiage.

EN SYNTHESE SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie ; au titre de la loi Grenelle II, elle doit faire l'objet de mesures de préservation ou de restauration

Il ressort de l'analyse précédente :

- La présence de 3 réservoirs de biodiversité recensés dans le SRCE, à savoir le Massif des Landes de Gascogne, les Zones Humides de l'arrière-dune du Pays de Born et le réseau de landes et coupes du massif landais ;

- Les corridors identifiés correspondent aux lagunes de la commune (sous-trame des milieux humides), retenues comme corridors écologiques de type espaces relais discontinus (pas japonais).les forêts de feuillus principalement forêts galeries des cours d'eau de la commune, et les milieux ouverts majoritairement formés par les prairies et landes humides ont également été retenues comme corridors écologiques sur la commune appartenant ainsi à la sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts de landes.

- Concernant la trame bleue, le classement des cours d'eau est l'outil réglementaire mis en place pour préserver et restaurer la continuité écologique des cours d'eau ; tous les cours d'eau, crastes et fossés sont classés sur la commune en liste 1 dont l'objectif est la préservation des cours d'eau à caractère "patrimonial" sur lesquels il est interdit de construire de nouveaux ouvrages faisant obstacle à la continuité.

- Plusieurs obstacles fragmentant ont été identifiés sur la commune, notamment pour les déplacements du vison d'Europe : il s'agit de la RD 652 à son intersection avec la Gourgue et avec la craste de Bille.

2.4 RESSOURCES NATURELLES

L'examen de cette thématique a pour objectif d'assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles physiques (eau, sol, énergie, espace, ...) en les préservant de manière à ce que les générations futures puissent disposer des mêmes conditions de développement.

2.4.1 RESSOURCE EN EAU

2.4.1.1 La structure administrative compétente

La structure administrative compétente en matière d'adduction d'eau potable est le SIAEP de Parentis-en-Born, qui couvre les communes de la CDC des Grands Lacs (représentant 27 850 habitants en 2013).
La gestion de l'eau potable et de l'assainissement est confiée en délégation de service public à VEOLIA; Ce service assure la production et la distribution de l'eau potable ainsi que la collecte et le traitement des eaux usées sur l'ensemble des communes.

2.4.1.2 Les prélèvements en eau potable

■ ORIGINE DE L'EAU ET CAPACITÉ DE PRODUCTION

L'alimentation en eau potable de la CDC des Grands Lacs s'effectue par l'exploitation d'un captage en eau profonde sur le site de l'Aiguille et un captage en eau superficielle dans le lac de Cazaux-Sanguinet.

La prise d'eau du point de captage de « Ispe-Lac » dans le lac Cazaux-Sanguinet s'effectue sous 7 mètres d'eau en période d'étiage. La prise d'eau bénéficie de trois périmètres de protection :

1. Un périmètre de protection immédiat ;
2. Un périmètre de protection rapproché qui est composé par la totalité du Lac de Cazaux-Sanguinet soit sur une surface de 58 km ;
3. Un périmètre éloigné qui correspond au bassin versant du lac et englobe les communes de Biscarrosse, Parentis-en-Born, Gujan-Mestras, Le Teich, Lugos.

Le Lac de Cazaux-Sanguinet est par ailleurs classé en Zone à Protéger pour le Futur (ZPF) par le SDAGE afin d'assurer au mieux la préservation de cette source principale d'eau potable.

Les prélèvements effectués à l'usine de Ispes représentent 73 % des apports pour les communes desservies par le SIAEP. Les volumes prélevés sont largement en-dessous de ceux autorisés : 1 454 890 m3 prélevés pour 7 300 000 autorisés; à noter la variabilité des besoins en eau potable liés au caractère saisonnier du territoire qui enregistre sur 2 mois d'été une multiplication par 3 de la population.

Les communes du Sud Bassin d'Arcachon prélèvent également une partie des eaux superficielles du Lac de Cazaux-Sanguinet pour leur propre alimentation en eau potable (captage de Cazaux).

Le SIAEP ne bénéficie d'aucune interconnexion avec les réseaux voisins de distribution d'eau potable. Par conséquent, en cas d'accident ou d'évènement soudain entrainant une pollution signification du lac, il serait nécessaire d'acheminer par camion-citerne 70 % de l'eau distribuée pour répondre aux besoins.

Au regard des coûts environnementaux et financiers que généreraient un tel dispositif, il est aujourd'hui nécessaire de rechercher des solutions alternatives pour sécuriser l'approvisionnement en eau potable (captage de secours, interconnexion avec des réseaux voisins, etc.).

Le forage actuellement en service au pied du château d'eau de l'Aiguille a été autorisé pour un débit d'exploitation de 2000 m3/j soit 20 heures à 100 m3/h. Il est exploité aujourd'hui à environ 90 m3/h soit 1800 m3/j sur 20 heures, ce qui représente 90% du maximum autorisé.
Durant les mois d'été – juillet et août – on se situe à des débits journaliers moyens de l'ordre de 1 700 – 1 900 m3 avec des pointes très ponctuelles de l'ordre de 2 000 - 2 100 m3.

Aujourd'hui, le forage, du fait d'une pompe sous-dimensionnée par rapport à l'autorisation d'exploitation, ne suffit pas à assurer les débits de pointe. Le recours à l'appoint que constitue la canalisation qui vient de Biscarrosse se fait donc (et uniquement) pour répondre aux besoins des mois de juillet et août.

Le changement de la pompe pour en augmenter le débit à 100 m3/h permettrait de réduire cet apport de Biscarrosse, voire le supprimer. Il s'agit là d'une solution à court terme.

■ QUALITÉ DES EAUX

La station de production, implantée en rive ouest du lac sur la commune de Biscarrosse, procède à un traitement des eaux qui sont totalement déminéralisées puis reminéralisées (chaux).

Les eaux destinées à la consommation humaine doivent répondre à des critères de qualité définis par le décret du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine.
Les analyses réalisées en 2015 par l'Agence Régionale de la Santé confirment que l'eau distribuée est de bonne qualité bactériologique et conforme aux normes règlementaires fixées pour les substances toxiques recherchées et les pesticides.

La qualité de l'eau sur le territoire est principalement soumise :

- aux pressions estivales qui engendrent une sur consommation et des rejets plus importants,
- à la diffusion des effluents agricoles et produits phytosanitaires.

■ QUALITÉ DES EAUX DE BAIGNADE

L'analyse de la qualité des eaux de baignades est règlementée en France depuis la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ainsi que divers décrets d'application codifiés dans le Code de la santé publique.

Depuis cette loi et dans le souci de renforcer les outils de prévention des risques de pollution des eaux de baignade chaque collectivité est tenue de réaliser un diagnostic environnemental **: le profil de baignade**.
Ce document constitue tant un outil à la disposition des gestionnaires de baignade qu'une information à destination des baigneurs dans la mesure où ce dernier doit être obligatoirement affiché sur les lieux de baignade. Il prend la forme d'un pictogramme associé à une synthèse du diagnostic.

La réalisation des profils de baignade est fondée sur la réalisation de prélèvements diligentés par **l'ARS** et réalisés, dans le département des Landes, par le **laboratoire des Pyrénées et des Landes**, titulaire du marché public du contrôle sanitaire des eaux.
L'organisme de suivi, gestion, prévention et intervention sur la qualité des eaux de Baignade est le Syndicat Mixte de Gestion des Baignades Landaises. Le **SMGBL** prévient la détérioration des eaux de baignade par des mesures de surveillance de l'environnement et de formation des agents communaux. Il opère également un autocontrôle sur la présence des cyanobactéries dans les eaux de baignade, en lien direct avec l'ARS.

Deux sites font l'objet de prélèvements annuels sur la commune de Sanguinet :

- La plage du Caton
- La plage du Pavillon

Les résultats des analyses témoignent de **l'excellente qualité bactériologique des eaux de baignade** sur cette partie de l'étang de de Cazaux en 2018 et sur les quatre dernières années de prélèvement. Les analyses bactériologiques complémentaires révèlent également que les eaux de la plage du Caton et du Pavillon sont celles qui présentent le moins de cyanobactéries sur l'ensemble des sites Landais analysés.
Les profils de baignade font cependant état d'un risque de pollution potentielle pour les plages de la commune. Ces dernières peuvent provenir des eaux drainées par les bassins versants ou lors d'incidents sur le réseau d'assainissement (Source : Révision du zonage d'assainissement- 2018).

Au regard des profils de baignade, il apparait que la qualité des eaux sur l'étang de Cazaux est d'une qualité largement satisfaisante pour assurer une pratique de la baignade sécurisée d'un point de vue sanitaire (bactériologique).

2.4.1.3 Desserte en eau potable des secteurs susceptibles d'etre touchés de façon notable par le PLU 2015 mis en revision

Actuellement, tous les secteurs de la commune sont correctement desservis et le réseau ne présente pas de problème de fonctionnement particulier (dimensionnement et qualité des eaux).

EN SYNTHESE SUR LA RESSOURCE « EAU »

La ressource en eau sur SANGUINET, bénéficie de bonnes conditions de protection, répond de façon satisfaisante aux besoins actuels et futurs au regard de la marge entre les autorisations de prélèvement et les prélèvements effectués ; les zones AU du fait de leur localisation géographique à proximité du bourg bénéficient de bonnes conditions de desserte par le réseau public d'eau potable.

2.4.2 RESSOURCE SOL

2.4.2.1 La ressource « sol agricole »

Bien qu'ayant eu dans le passé une activité agricole dont il demeure encore des traces dans l'organisation spatiale, on ne compte plus beaucoup de terres cultivée à vocation agricole sur la commune ; elles occupent toutefois 200 ha et se localisent en clairières dans la pinède en limites communales Est.

2.4.2.2 Ressource agricole sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 2015 mis en revision

Aucune zone de développement n'est concernée par une utilisation agricole.

EN SYNTHESE SUR LA « RESSOURCE « SOL AGRICOLE »

La problématique de la consommation de terres à caractère agricole ne revêt pas sur SANGUINET d'enjeu dans le cadre du PLU.

2.4.2.3 La ressource forestière

–cf. CARTE DES ESPACES FORESTIERS page ci-après

Avec près de 632 300 ha de forêt, le Département des Landes est le premier département forestier métropolitain. Le taux de boisement est de 61,7 % (Source : IFEN), avec une essence largement dominante, le pin maritime. 92 % de la forêt est privée avec plus de 36000 propriétaires dont 10000 ont plus de 4 ha de forêt. La forêt landaise est découpée en cinq régions forestières.
La commune de **SANGUINET** appartient à la région forestière du plateau landais. Le plateau landais est le domaine de la grande forêt landaise de pins maritimes (90 % des surfaces).

La production forestière est orientée vers la monoculture du pin maritime, qui constitue une essence adaptée aux caractéristiques pédologiques du département, à savoir des sols sableux, filtrants, pauvres et acides, et au climat. Elle a dans un premier temps été axée sur la récolte de la gemme (résine), puis dès la première moitié du XXème siècle vers la production de bois d'œuvre et de bois d'industrie. Dès lors, la productivité a fortement augmenté pour atteindre aujourd'hui 12 m3 par ha et par an contre 4 à 5 m3 il y a 25 ans et la durée entre deux coupes a été réduite.

En 2005, la production de bois d'œuvre s'élevait à 2,7 millions de m3, ce qui représente environ 12,5 % de la production nationale. 87% de la production est constitué de grumes à sciage, essentiellement en pin maritime (51% de la production régionale de grumes). Le bois d'œuvre est dirigé vers les usines de transformation de parquets, de moulures, de lambris, baguettes ou destiné à la fabrication d'emballages lourds (caisses, palettes), ou à la charpente traditionnelle.
La surface forestière sur **SANGUINE**T représente 7 235 ha, soit 89 % du territoire communal, la commune est donc à ce titre classée commune forestière. La forêt de production de pins maritime constitue la majeure partie de la couverture forestière, le reste relevant de boisements de feuillus liés aux zones humides et aux ruisseaux.

Bien que de statut majoritairement privé, on compte sur **SANGUINET** 21 % de forêt de statut public, composée de 989 ha de forêt communale et 719 ha de forêt domaniale de Lagnereau (dont 45 ha de landes) .
La forêt communale de **SANGUINET,** localisée pour la majeure partie en limite communale Est, est non soumise au régime forestier et fait l'objet d'un Plan Simple de Gestion (cf. § I-4-3 DIAGNOSTIC FORESTIER).

▶ les fonctions remplies par les espaces forestiers

Les boisements présents sur la commune revêtent un enjeu fort en termes de ressource forestière, au regard de la surface qu'ils occupent (72 %) mais également au titre des autres fonctionnalités qu'ils remplissent dans les domaines du réchauffement climatique, de la qualité de l'eau ou de la lutte contre l'érosion de la biodiversité :

- **L'effet puits de carbone** : dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, l'augmentation du stockage du carbone revêt une importance toute particulière. Les espaces forestiers concourent à la réduction des gaz à effet de serre : 1 m3 de bois exploité stocke 900 kg de CO2 ;

- **Préservation de la qualité de l'eau** : dans ce domaine, la pérennité du couvert forestier représente un atout par rapport aux autres couverts végétaux. L'activité biologique en forêt est plus constante est permet un recyclage des éléments minéraux plus efficace car les phénomènes de relargage ou de fuites d'éléments minéraux sont limités. Par ailleurs l'activité sylvicole n'utilise pas d'intrant, ou alors de façon marginale, les eaux infiltrées sous forêt ont par conséquent une teneur en nitrates très faible (de l'ordre de 5 mg/l contre 50 mg/l couramment dépassés en grandes cultures. Il a donc été démontré qu'a l'échelle du bassin versant, la forêt assure un rôle de protection de la ressource en eau ;
- **Drainage vers le sous-sol et réduction des débits de crue** : les milieux forestiers ont également un impact sur la quantité d'eau. D'abord, grâce à une porosité et une rugosité des sols supérieures, la forêt favorise le drainage vers le sous-sol. L'infiltration est ainsi favorisée au dépend du ruissellement de surface. Ce phénomène, cumulé aux effets d'interception des précipitations par le feuillage, d'évaporation et d'évapo-transpiration, ont des effets sur la réduction des débits de crue ;
- **La biodiversité** : Si ces peuplements ne sont pas aussi « biodivers » que d'autres boisements comme les boisements alluviaux, ripisylves, ou même que des forêts mixtes semi-naturelles, ils présentent toutefois des qualités indéniables d'un point de vue de la biodiversité dite ordinaire et parfois même remarquable. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), document de référence concernant l'élaboration des trames verte et bleue, identifie d'ailleurs le massif des Landes de Gascogne dans son ensemble en tant que réservoir de biodiversité. La grande continuité, à l'échelle de plusieurs départements, de ce massif et l'alternance des milieux associés dans leur fonctionnement écologique qui le caractérisent, en font un territoire unique et favorable à la présence de nombreuses espèces de faune et de flore dont certaines sont patrimoniales.

▶ Les aides octroyées aux espaces forestiers

–cf. CARTE DES PARCELLES AIDEES PAGE ci-après

A la suite des difficultés subies par le massif forestier, des aides publiques au nettoyage, reboisement et à la lutte contre les scolytes ont été octroyées depuis 2011. En contre partie de ces aides publiques, les propriétaires s'engagent à maintenir la vocation forestière des parcelles durant 30 ans ; il convient donc de cerner les parcelles concernées par cette servitude afin de les exclure des zones constructibles du PLU

Sur **SANGUINET**, 2543 ha ont fait l'objet d'une aide publique, soit 35 % du massif ; la carte ci-après qui reporte les zones U et AU projetées sur la carte des parcelles forestières aidées permet de constater que seules la zone AU3 de Labadie est partiellement concernée.

2.4.2.4 Ressource forestière sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 2015 mis en revision

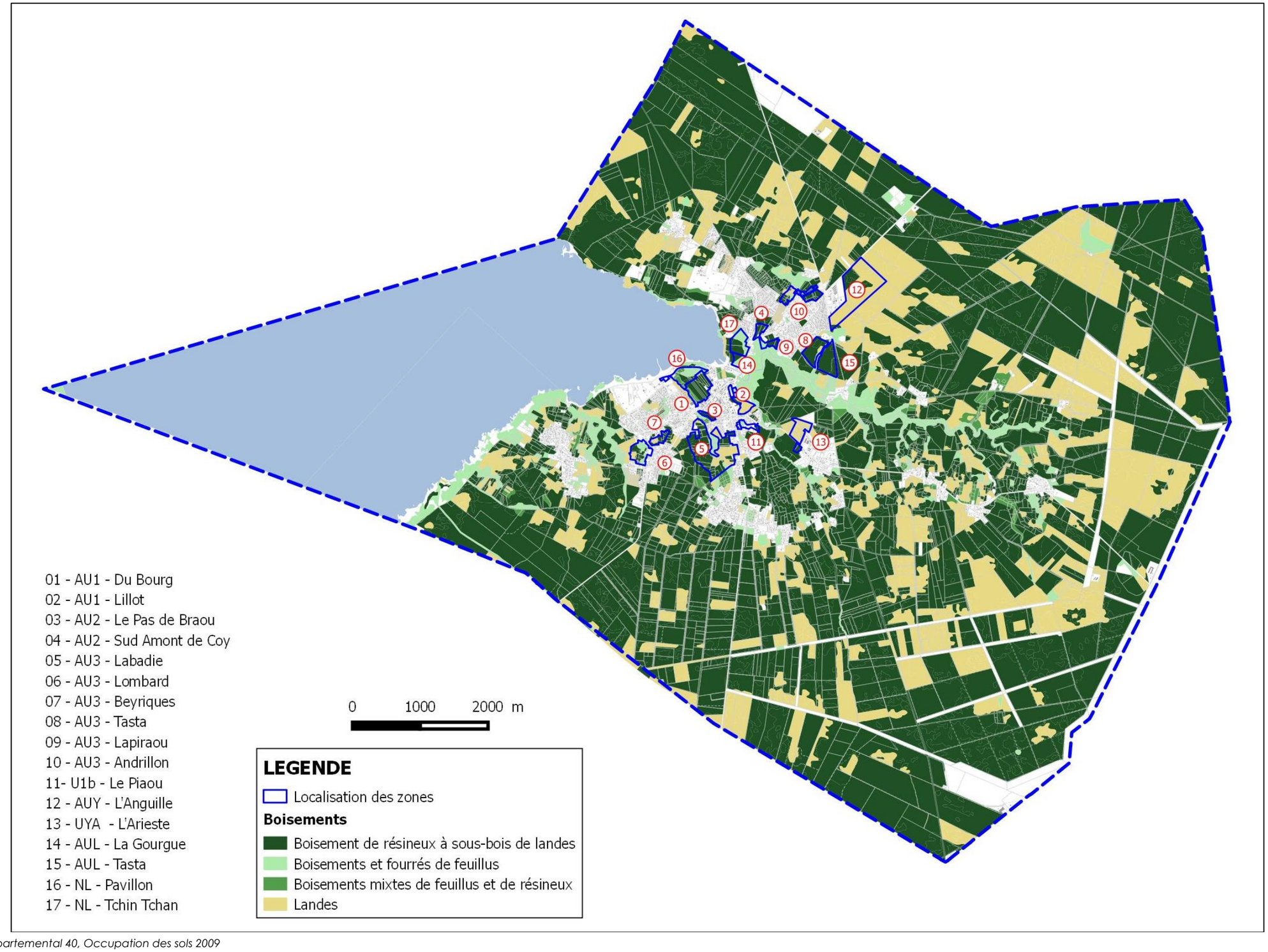
La carte ci-contre qui reporte les zones U et AU projetées dans le PLU 2015 mis en revision sur la carte des espaces forestiers permet de constater que la majorité d'entre elles portent sur des zones boisées.

EN SYNTHESE SUR LA RESSOURCE « SOL FORESTIER »

Les espaces forestiers dominent le territoire de SANGUINET avec un taux de boisement de 88 % et constituent une part notable de l'économie locale au regard du poids de l'industrie forestière landaise et ses nouvelles filières bois/énergie ; la majorité des zones projetées du PLU 2015 mis en révision est concernée par une occupation forestière, mais quasiment aucune n'a fait l'objet d'une aide au nettoyage/reboisement (petite superficie sur la zone AU3 de Labadie).

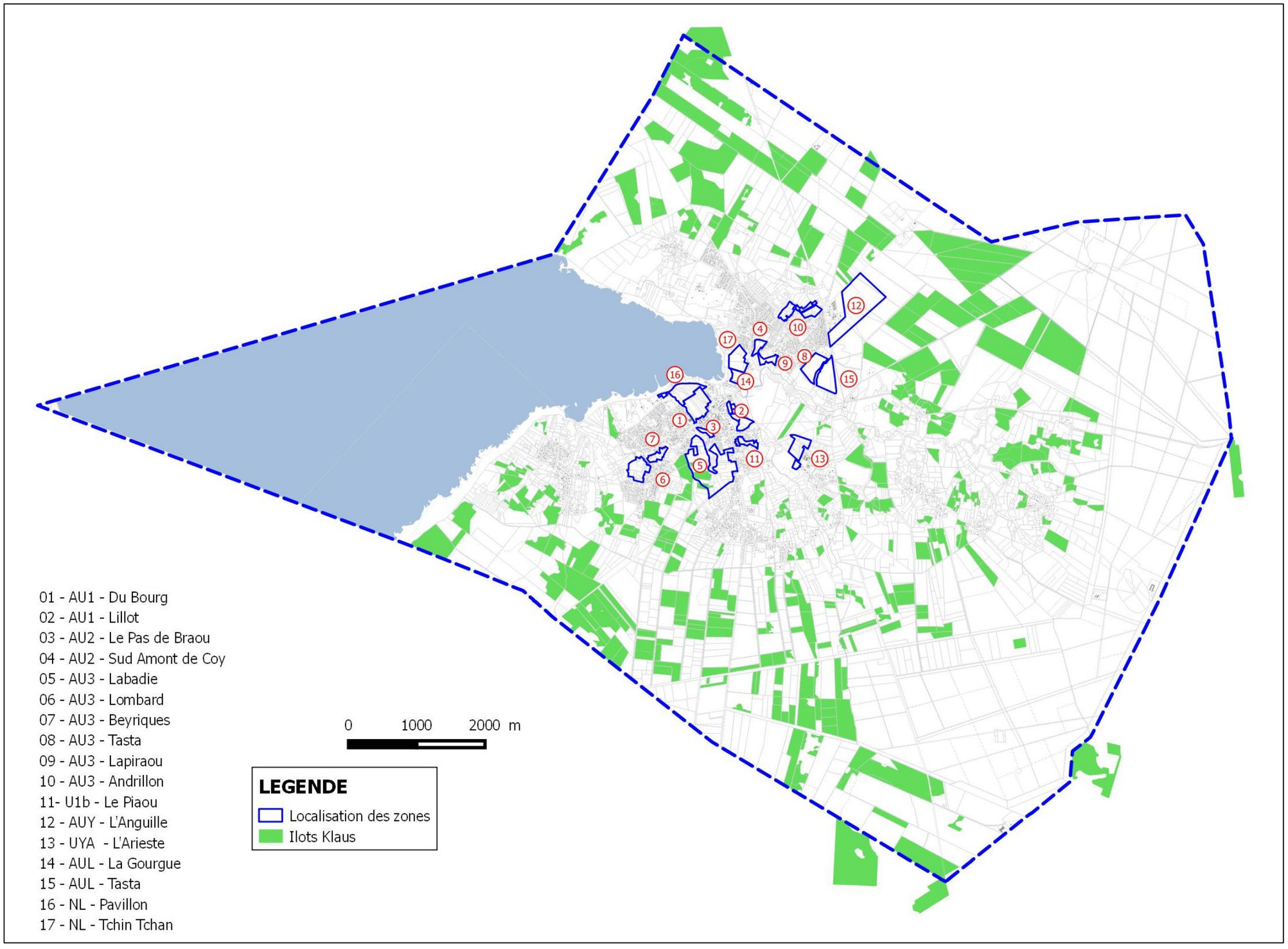
Toutefois, il conviendra d'évaluer plus finement la qualité des boisements concernées et leur inscription dans une exploitation viable et durable afin d'apprécier les incidences de leur maintien en zone constructible. Les incidences relatives aux autres fonctionnalités citées précédemment (biodiversité, gestion qualitative et quantitative de l'eau, effet puits de carbone, ...) seront également à cerner.

CARTE DES ESPACES FORESTIERS



Source : Conseil Départemental 40, Occupation des sols 2009

CARTE DES PARCELLES AIDEES (ILOTS KLAUS)



Source : GIP ATGeRI

2.4.3 SOUS-SOL

Aucune exploitation du sous-sol n'est recensée sur la commune.

2.4.4 ENERGIE

2.4.4.1 La consommation énergétique et les moyens de sa maitrise

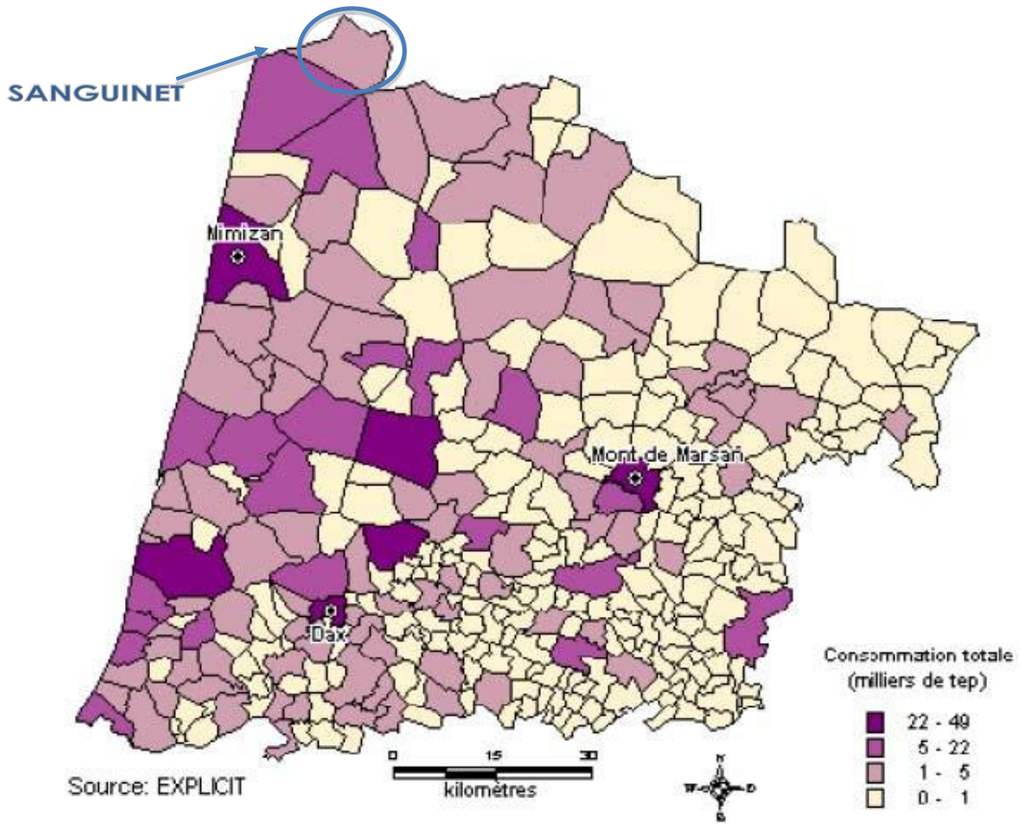
■ LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Un bilan énergie-effet de serre a été réalisé en Aquitaine par l'Ademe en 1999. La consommation d'énergie totale dans les Landes est de 1 038 milliers de tonnes équivalent pétrole (ktep), soit une consommation moyenne de 3,18 tep par habitant et par an contre 2,5 au niveau régional. Cette différence est liée à l'importance de l'industrie dans le département. La consommation énergétique se concentre près des agglomérations (Dax, Mont-de-Marsan, Aire-sur-l'Adour), dans les principales communes littorales (Mimizan, Soustons, Biscarrosse, Capbreton, …), et dans les communes industrielles (Rion des Landes, Labouheyre, …), notamment celles orientées dans la chimie et la pâte à papier très consommatrices en énergie.

En Aquitaine, la consommation énergétique a augmenté durant les années 1990 d'environ 1,8 % par an, plus vite que l'augmentation de la population. Les facteurs sont divers : apparition de nouveaux usages (ordinateurs, téléviseurs plus perfectionnés, climatisation..), développement es résidences secondaires, des transports routiers, des activités tertiaires..

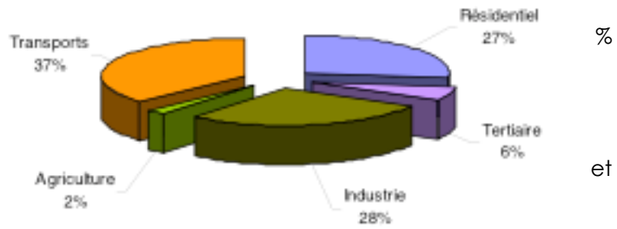
Cette cartographie range la commune de SANGUINET parmi les communes forestières de faible densité urbaine, avec une consommation moyenne d'énergie comprise entre 1 000 et 5 000 tep (Tonne Equivalent Pétrole), soit rapporté à la population, une valeur de 1 à 5 tep/habitant, proche de la moyenne landaise (3,18).

Consommation totale d'énergie par commune



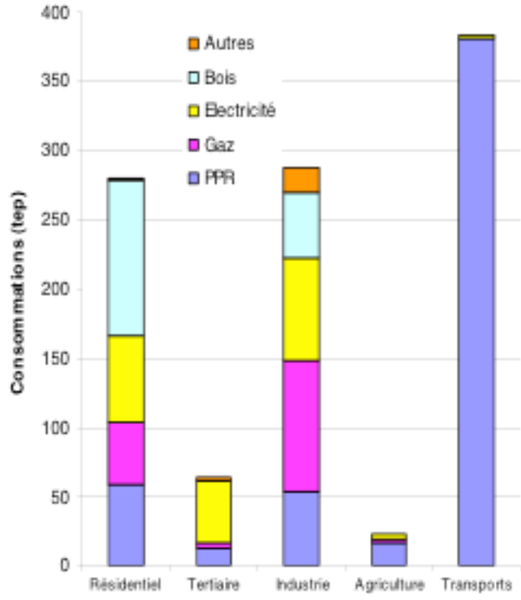
■ CONSOMMATIONS TOTALES D'ÉNERGIE PAR SECTEUR EN 2010

CONSOMMATIONS TOTALES D'ÉNERGIE PAR SECTEUR EN MILLIERS DE TEP

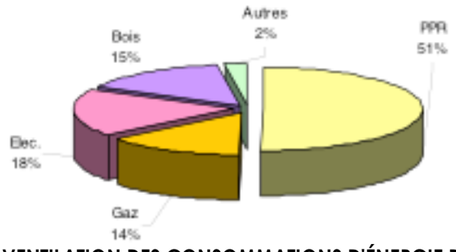


Le premier secteur consommateur d'énergie dans les Landes est celui des transports, avec 37 % de la consommation finale totale. Le secteur résidentiel consomme 27 % et l'ensemble résidentiel et tertiaire, c'est-à-dire la consommation d'énergie dans les bâtiments (hors ceux de l'industrie) est de 33 %. L'industrie l'agriculture ensemble consomment 30 % de l'énergie totale.

CONSOMMATION PAR SECTEUR



Les produits pétroliers arrivent en tête des énergies consommées et représentent plus de moitié de la consommation d'énergie totale 72 % est absorbée par les transports. L'électricité arrive loin derrière en seconde position (18 %) ; est largement utilisée dans le secteur tertiaire (dont la consommation due à 68 % à l'électricité) et est bien développée dans les secteurs industriel (dont la consommation est à 25 % à l'électricité) et résidentiel (dont la consommation est due à 22 % à l'électricité). La du gaz n'est pas négligeable (14 %), ni celle du (15 %), essentiellement consommé dans le secteur résidentiel. Dans les Landes, 40 % des consommations des ménages est faite à partir bois ; c'est la première source d'énergie pour le chauffage domestique.

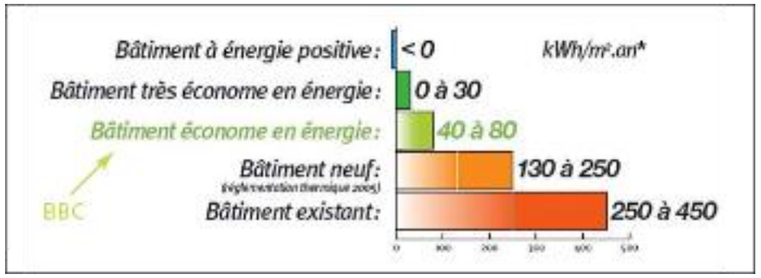


VENTILATION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE PAR PRODUIT (EN MILLIERS DE TEP)

■ MOYENS DE LA MAITRISE ÉNERGÉTIQUE

La maitrise des consommations énergétiques constitue un véritable enjeu de société, qui passe par une politique de modération et d'efficacité énergétique devant conduire à la réduction des consommations à la source. Deux domaines peuvent être plus particulièrement mobilisés à l'échelle du PLU :

- les transports, en cherchant un report modal vers le transport collectif et les déplacements doux non motorisés,
- l'habitat, en matière de rénovation mais également en matière de construction neuve ; le PLU pouvant désormais fixer dans le règlement d'urbanisme des dispositions de performances environnementales.



Source : ADEME

Dans le domaine de l'urbanisme, favoriser des formes urbaines et des typologies d'habitat compacts s'avèrent des pistes efficaces. En effet, les émissions de CO2 varient du simple au double entre une densité de 40 logts/ha et 70 logts/ha. Par ailleurs, à surface égale, un logement collectif consomme environ 30 % de moins qu'un logement individuel isolé.

	chauffage	eau chaude sanitaire	TOTAL
	unité : kW/m2/an		
HABITAT PAVILLONNAIRE	62	38	**100**
HABITAT GROUPE	54	47	**101**
LOGEMENTS COLLECTIFS	52	45	**97**

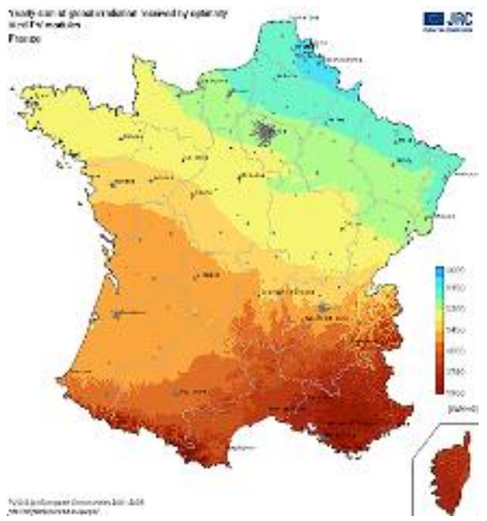
source : ADEME

Mais d'autres pistes peuvent être mobilisées :

- Adapter l'éclairage public à l'ambiance des espaces,
- Prendre en compte les facteurs climatiques (vents, soleil) dans la construction, pour profiter au maximum des apports naturels,
- Prendre en compte le végétal dans l'environnement bâti, ce dernier pouvant participer au confort thermique estival et réduire le recours aux dispositifs de climatisation consommateurs énergétique,
- Favoriser la création d'une offre énergétique renouvelable et variée dans le logement privé mais également les bâtiments publics (puits canadien, VMC double flux, photovoltaïque, pompe à chaleur, ...).

2.4.5 LES POTENTIALITÉS EN ÉNERGIES RENOUVELABLES

■ GISEMENT SOLAIRE



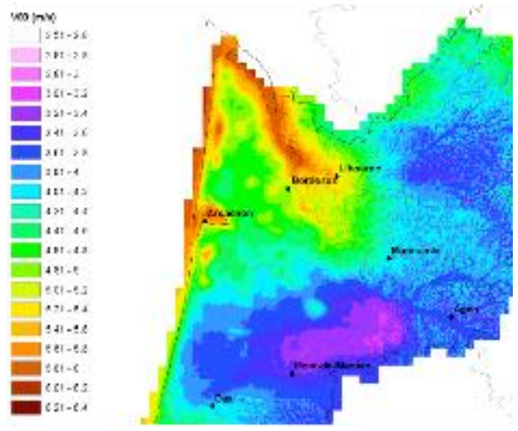
La commune de SANGUINET dispose d'un potentiel favorable à l'utilisation de l'énergie solaire.
Sur le département l'énergie incidente par unité de surface est d'environ 4,5 kWh/m2/j en moyenne.

■ GISEMENT GÉOTHERMIQUE



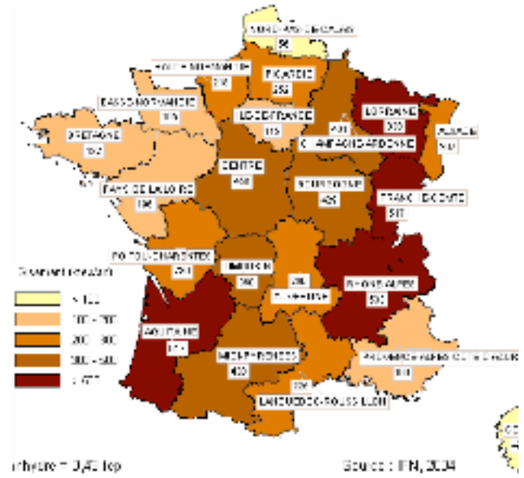
Selon la carte du BRGM, la commune de SANGUINET fait partie des zones favorables pour l'exploitation de la géothermie.

■ GISEMENT ÉOLIEN



Les vents présents sur la commune de SANGUINET semblent insuffisants pour une exploitation de l'énergie éolienne.

■ GISEMENT BIOMASSE



Il n'existe pas de réseau de chaleur bois sur la commune. Pourtant, la filière bois constitue le plus grand potentiel d'énergie renouvelable en Aquitaine.

EN SYNTHESE SUR LE POTENTIEL ENERGETIQUE

La commune de SANGUINET présente des atouts pour la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelables (solaire, géothermie, biomasse) ; une attention particulière est à porter à la maitrise et à la modération énergétique dans les zones de développement.

2.5 QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS, ET NUISANCES

L'examen de cette thématique a pour objectif de connaitre et minimiser les rejets dans les milieux et adapter ces rejets aux capacités de ceux-ci.

2.5.1 QUALITÉ ET OBJECTIFS DE QUALITÉ DES MASSES D'EAU

2.5.1.1 Les objectifs de qualité des masses d'eau

Depuis la création des agences de l'eau, l'objectif est de limiter les rejets polluants dans les milieux aquatiques afin de leur redonner un état de qualité satisfaisant. La directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000 (DCE) prévoit, pour 2015 en particulier, un objectif de bon état pour l'ensemble des milieux aquatiques.

Le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 a été adopté par le Comité de bassin et approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin (Préfet de la Région Midi-Pyrénées) le 1er décembre 2015. Ce document fixe des objectifs de qualité des eaux à atteindre d'ici à 2021, et arrête pour une période de 6 ans les huit grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin.

Pour les eaux superficielles, le bon état se définit lorsque l'état chimique et l'état écologique d'une masse d'eau sont bons :

— **L'État chimique**

Il est destiné à vérifier le respect des normes de qualité environnementale (NOE) fixées par des directives européennes pour 41 substances dites « prioritaires » ou « dangereuses prioritaires ». Il se décompose en deux classes : respect ou non-respect des NOE.

— **L'état écologique**

Il se fonde principalement sur des éléments de qualité biologique, sur des éléments de qualité physicochimique et hydromorphologique en tant que facteurs explicatifs d'une éventuelle dégradation de la biologie.

Pour les eaux souterraines, le bon « état » est atteint lorsque :

- l'état chimique est respecté,
- l'état quantitatif s'avère bon, c'est-à-dire que les prélèvements ne dépassent pas la capacité de renouvellement de la ressource disponible,
- et que les eaux souterraines ne sont pas à l'origine d'une dégradation de la qualité des masses d'eau superficielles avec lesquelles elles sont en relation.

2.5.1.2 La qualité des eaux souterraines

Source : Système d'information sur l'eau du Bassin Adour-Garonne ; SAGE des étangs littoraux Born et Buch

Le tableau ci-après synthétise l'évaluation de l'état des 10 masses d'eau souterraines présentes sur le territoire de SANGUINET ainsi que leur objectif d'état. Toutes sont en bon état global (quantitatif et chimique).

Certaines de ces masses d'eau sont :

➔ Concernées par le SAGE Nappes Profondes de la Gironde mais ne font pas l'objet de prélèvement dans les Landes,

➔ Classées en Zone à Protéger pour le Futur (ZPF) :
- FRFG083 Calcaires et sables de l'Oligocène à l'ouest de la Garonne ;
- FRFG084 Grès, calcaires et sables de l'helvétien (Miocène) captif ;
- FRFG045 Sables plioquaternaires des bassins côtiers région hydro et terrasses anciennes de la Gironde.

Etat et pressions exercées sur les masses d'eau souterraines (Source : Agence de l'Eau Adour-Garonne)

MASSES D'EAU		ECHEANCE ATTEINTE DU BON ETAT				EVALUATION DE L'ETAT DE LA MASSE D'EAU (données 2007/2010)			Evolution des prélèvements		
Code Masse d'Eau	Nom de la Masse d'Eau	Global	Quantitatif	Chimique	Type de dérogation	Etat quantitatif	Cause(s) de dégradation	Etat chimique	Agricole	Industriel	Eau potable
FRFR105	Sables et graviers du pliocène captif du littoral aquitain	2015	2015	2015		Bon	-	Bon	↗	↗	→
FRFG102	Calcaires et sables de l'oligocène captif du littoral nord aquitain	2015	2015	2015		Bon	-	Bon	→	→	→
FRFG083	Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne	2015	2015	2015		Bon	-	Bon	→	→	→
FRFG070	Calcaires et faluns de l'aquitanien-burdigalien (miocène) captif	2015	2015	2015		Bon	-	Bon	→	→	→
FRFG103	Calcaires et faluns de l'aquitanien-burdigalien (miocène) captif du littoral nord aquitain	2015	2015	2015		Bon	-	Bon	→	→	→
FRFG084	Grès, calcaires et sables de l'Helvétien (miocène) captif	2015	2015	2015		Bon	-	Bon	↗	→	→
FRFG104	Grès calacaires et sables de l'Hévétien (miocène) captif du littoral nord aquitain	2015	2015	2015		Bon	-	Bon	→	→	→
FRFG080	Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif	2015	2015	2015	Conditions naturelles	Bon		Bon	↗	→	↗
FRFG101	Sables, graviers et calcaires de l'éocène captif du littoral nord aquitain	2015	2015	2015		Bon	-	Bon	→	→	→
FRFG045	Sables plio-quaternaires des bassins côtiers région hydros et terrasses anciennes de la Gironde	2015	2015	2015		Bon		Bon	↗	→	→

2.5.1.3 La qualité des eaux superficielles

Source : Système d'information sur l'eau du Bassin Adour –Garonne; SAGE des étangs littoraux Born et Buch

■ LES PARAMÈTRES DE DÉFINITION DE LA QUALITÉ DES EAUX

L'arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface pris en application du code de l'environnement, précise les éléments suivants :

- Eléments de qualité et paramètres pour la classification de l'état écologique des eaux de surface :
- Eléments biologiques : Composition et abondance de la flore aquatique, Composition et abondance de la faune benthique invertébrée, Composition, abondance et structure de l'âge de l'ichtyofaune.
- Eléments hydromorphologiques soutenant les éléments biologiques : quantité et dynamique du débit d'eau, Continuité de la rivière.
- Eléments chimiques et physico-chimiques soutenant les éléments biologiques : température de l'eau, bilan d'oxygène, salinité, état d'acidification, concentration en nutriments,
- Polluants spécifiques : pollution par tous polluants synthétiques spécifiques autres que les substances prioritaires, recensés comme étant déversés en quantités significatives dans la masse d'eau.

■ LE LAC DE CAZAUX-SANGUINET

Source : SAGE Etangs littoraux Born et Buch - Etat initial -GEOLANDES 2013

— Etat trophique du plan d'eau

L'eutrophisation, c'est-à-dire le passage d'un stade pauvre en éléments nutritifs (stade oligotrophe) à un stade riche (état eutrophe) est une évolution naturelle des milieux lacustres. Ce processus de vieillissement est en général très lent et se produit à l'échelle des temps géologiques sur une période de plusieurs milliers d'années.

Les activités humaines peuvent considérablement accélérer ce phénomène d'eutrophisation, par l'apport excessif dans les milieux de matières organiques et nutriments (phosphore et azote); les activités humaines à l'origine de ces apports sont agricoles (utilisation de nitrates et phosphates dans les engrais), industrielles, urbaines et touristiques (rejets des STEP).
Les conséquences du processus d'eutrophisation, marqué par une raréfaction de l'oxygène dissous en profondeur et d'une augmentation de la turbidité, sont un changement de la biodiversité des espèces présentes.

Les populations animales sensibles à la baisse de teneur en oxygène et les bactéries aérobies meurent asphyxiées. Parallèlement, l'accumulation de végétaux colmate le fond des plans d'eau détruisant les habitats des invertébrés et les zones de frai des poissons.
Le lac de Cazaux-Sanguinet est le seul plan d'eau oligotrophe de la chaine des étangs littoraux Born et Buch, situation liées aux faibles activités agricoles et industrielles du bassin-versant. Cette situation est cependant fragile, notamment en raison de la période de renouvellement de ses eaux de 4 ans, très longue en comparaison avec les autres plans d'eau. Cet état est relativement stable depuis 1975.

— Etat qualitatif de la masse d'eau

Les résultats de l'état de la masse d'eau, (évaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2009-2013) figurent dans le tableau ci-dessous :

RÉSULTATS DE L'ÉTAT DES LIEUX DCE DES MASSES D'EAU (SOURCE : AGENCE DE L'EAU ADOUR-GARONNE)

MASSES D'EAU		ECHEANCE ATTEINTE DU BON ETAT				EVALUATION DE L'ETAT DE LA MASSE D'EAU							
						DONNEES DE 2006 (ETAT DES LIEUX DCE)					DONNEES 2010 et 2011		
Code Masse d'Eau	Nom de la Masse d'Eau	GLOBALE	ECOLOGIQUE	CHIMIE	RAISON REPORT ECHEANCE	Nature de la donnée	ETAT ECOLOGIQUE	Biologie mesurée	Physico-Chimie mesurée	ETAT CHIMIQUE	ETAT ECOLOGIQUE	PARAMETRES DECLASSANTS	ETAT CHIMIQUE
FRFL28	Etang de Cazaux-Sanguinet	2015	2015	2015	-	Mesurée	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon	-	Bon

■ LE RUISSEAU DE LA GOURGUE

Source : SAGE Etangs littoraux Born et Buch- Etat initial -GEOLANDES 2013 ; SDAGE 2016-2021

Les données disponibles sur le ruisseau de la Gourgue indiquent une dégradation de l'état de la masse d'eau entre l'évaluation faite dans le cadre du SAGE Etangs littoraux Born et Buch (tableau ci-dessous) et les données du SDAGE 2016-2021.

RÉSULTATS DE L'ÉTAT DES LIEUX DCE DES MASSES D'EAU (SOURCE : AGENCE DE L'EAU ADOUR-GARONNE)

MASSES D'EAU		ECHEANCE ATTEINTE DU BON ETAT				EVALUATION DE L'ETAT DE LA MASSE D'EAU					EVALUATION DE L'ETAT DE LA MASSE D'EAU EN 2011			DONNES COMPLEMENTAIRES ISSUES DU SEQ EAU (2011)
Code Masse d'Eau	Nom de la Masse d'Eau	GLOBALE	ECOLOGIQUE	CHIMIE	RAISON REPORT ECHEANCE	Nature de la donnée	Etat 2006 simulé PEGASE	ETAT ECOLOGIQUE	ETAT CHIMIQUE	PARAMETRES DECLASSANTS	ETAT ECOLOGIQUE	ETAT CHIMIQUE	PARAMETRES DECLASSANTS	
FRFRL28_1	La Gourgue	2015	2015	2015	-	Mesurée	Bon	Moyen	Bon	Physico-Chimie : Taux de saturation en oxygène	Moyen		•Physico-Chimie : ⇨DBO5 et Taux de saturation en oxygène moyens ⇨COD médiocre •Biologie : IBGN et IBMR moyens	•Physico-chimie : ⇨Minéralisation médiocre ⇨Micro-organismes moyen

L'Etat écologique

- Physico-chimie : Les indices physico-chimiques (nutriments et transparences) sont « bons ».
- Biologie : De la même manière, les indices phytoplanctoniques (chlorophylle-a et IPL) et invertébrés (IOBL) sont « bons ».
- Polluants spécifiques : Les polluants synthétiques et non synthétiques présentent un « bon état »

Globalement, l'état écologique de cette masse d'eau est considéré « bon » en raison d'un « bon état » biologique, physico-chimique et des polluants spécifiques.

L'Etat chimique : L'état chimique est qualifié de « bon ». Notons que tous les paramètres chimiques et physico-chimiques permettant de conforter l'état biologique sont très bons ou bons (absence de pollution).
Données chimiques complémentaires sur le sédiment : la qualité de l'eau et du sédiment est bonne, seule la présence d'arsenic dans le sédiment (qualité moyenne) est à signaler.

L'Etat hydromorphologique : Aucune donnée hydromorphologique n'est disponible (pas de mise en œuvre du protocole LHS).

BILAN GLOBAL : Les états écologiques et chimiques sur cette masse d'eau sont considérés « bons ». Les autres éléments descripteurs vont dans le même sens : la qualité de l'eau et du sédiment est bonne. Seule la présence d'arsenic dans le sédiment, dont l'origine reste à définir est à surveiller.

■ LE RUISSEAU DE LA GOURGUE

Source : SAGE Etangs littoraux Born et Buch- Etat initial -GEOLANDES 2013 ; SDAGE 2016-2021

Les données disponibles sur le ruisseau de la Gourgue indiquent une dégradation de l'état de la masse d'eau entre l'évaluation faite dans le cadre du SAGE Etangs littoraux Born et Buch (tableau ci-dessous) et les données du SDAGE 2016-2021.

L'Etat écologique
L'état physico-chimique a évolué de moyen en 2006 à médiocre en 2011 en raison d'un taux de saturation en oxygène inférieur aux valeurs seuils adjugeant un bon état au milieu, et d'un état « moyen » sur les paramètres COD et Oxygène dissous.
L'état biologique est moyen en 2011 en raison d'un IBGN* (Indice Biologique Global Normalisé) et d'un IBMR (Indice Biologique Macrophytique en Rivière) moyen.

L'état écologique global de la masse d'eau était moyen en 2006 mais avec un manque de données sur la biologie. En 2011, les résultats sur la physico-chimie (médiocre) et la biologie (moyen) étant connus, cet état écologique est qualifié de moyen également ; l'évaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011-2012-2013 (station de mesure 05191800) qualifie l'état écologique médiocre, avec un indice de confiance haut.

L'Etat chimique
"bon état" chimique maintenu dans l'évaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011-2012-2013 (station de mesure 05191800), mais avec un indice de confiance faible.

Apports d'informations complémentaires du SEQ-Eau (Système d'évaluation de la Qualité de l'eau)
Les dégradations constatées en 2011 (dans le cadre du Réseau Complémentaire Départemental) résultaient d'une faible oxygénation mesurée à trois reprises et d'une valeur en Escherichia coli mesurée au mois de mai. Les résultats des analyses de 2011 (contrairement à 2010) sur les matières en suspension et les paramètres bactériologiques permettent de classer la Gourgue parmi les cours d'eau de bonne qualité pour la pratique des loisirs aquatiques.

Les objectifs d'état fixés par le SDAGE 2016-2021 pour la masse d'eau "la Gourgue" sont les suivants :

Objectif de l'état écologique : Bon état 2027
Type de dérogation : Raisons techniques
Paramètre(s) à l'origine de l'exemption : Matières organiques, Métaux, Pesticides, Benthos invertébrés, Ichtyofaune

Objectif de l'état chimique (Sans molécules ubiquistes) : Bon état 2015

EN SYNTHESE SUR L'ETAT DES MASSES D'EAU

L'état global (qualitatif et quantitatif) des masses d'eau (superficielles et souterraines) référencées sur la commune est bon, à l'exception de la Gourgue qui enregistre une dégradation.

Le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 fixe des objectifs de maintien du bon état des eaux des masses d'eau présentes sur la commune. Les choix techniques en matière d'aménagement des secteurs projetés à l'urbanisation (Zones AU) devront veiller à ne pas contrarier ses objectifs en minimisant les incidences sur la qualité des eaux de la commune.

2.5.1.4 Le Programme De Mesures (PDM) de l'Unité Hydrographique "Etangs, lac et littoral landais »

Les masses d'eau plan d'eau et ruisseaux communaux sont concernés par le Programme De Mesures de l'Unité Hydrographique de Référence « Etangs, lacs et littoral landais » présenté ci-après.

Le Programme De Mesures est un élément d'accompagnement du SDAGE qui n'est pas opposable en tant que tel aux documents d'urbanisme. Il est néanmoins important d'en rappeler le rôle et la portée.
Etabli pour la période 2016-2021, le PDM constitue le recueil des actions dont la mise en œuvre est nécessaire pour atteindre les objectifs environnementaux fixés par le SDAGE 2016-2021, en application de la Directive Cadre sur l'Eau, ou de son propre ressort.

Ces objectifs se rapportent en particulier :
- à l'obtention des objectifs d'état des eaux souhaités pour les masses d'eau superficielles (cours d'eau, lacs, côtières et de transition) ou souterraines vus au paragraphe précédent,
- à la protection de la qualité des ressources en eau dans les différentes « zones protégées » instituées en application de directives antérieures à la DCE, notamment pour la production d'eau potable et l'exercice de la baignade dans les zones officielles,
- à des domaines d'actions spécifiquement visés par le SDAGE, en complément du champ d'application de la DCE : les problématiques liées à l'assainissement des collectivités locales, à la dépollution des industries, l'amélioration des connaissances ainsi que la politique de prévention des inondations rentrent notamment dans ce cadre.

Ces mesures inscrites au PDM se répartissent en :
- mesures « de base », définies à l'article 11-3 de la DCE qui découlent de l'application de la législation communautaire pour la protection des eaux et des usages liés à l'eau (substances dangereuses, nitrates, eaux usées, baignade, AEP, Natura 2000, installations classées...) et des mesures requises dans le cadre de la législation mentionnée à l'article 10 et dans la partie A de l'annexe VI de la DCE.
- mesures « complémentaires », définies au cas par cas en fonction de l'appréciation de l'intensité de l'effort supplémentaire à fournir dans le cas des masses d'eau considérées comme risquant de ne pas atteindre l'objectif défini, après mise en œuvre des mesures de base.
  Les mesures inscrites faisant l'objet d'une évaluation financière, le PDM comporte de ce fait l'ensemble des éléments nécessaires au suivi et à l'évaluation des programmes mis en œuvre pour l'atteinte des objectifs définis pour chacune des masses d'eau.

Le tableau ci-après, issu du PDM, recense les mesures pour l'Unité Hydrographique de Référence " Etangs, lacs et littoral landais" dans laquelle se situe la commune de **SANGUINET**, et qui pour certaines sont directement en relation avec la mise en œuvre du PLU :

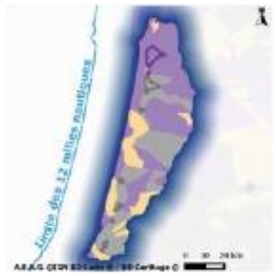
COMMISSION TERRITORIALE **LITTORAL**

UHR Etangs, lacs et littoral landais



Principaux enjeux
- Points noirs de pollution domestique et industrielle.
- Pollutions d'origine agricole.
- Protection des sites de baignade et autres activités de loisirs nautiques.
- Protection des ressources AEP.
- Fonctionnalité des cours d'eau et gestion coordonnée des ouvrages hydrauliques.

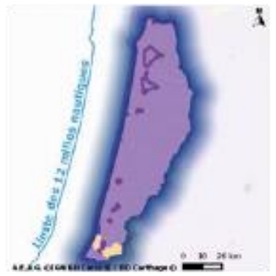
Objectif bon état écologique



Masses d'eau superficielles



Objectif bon état chimique



Mesures appliquées à l'UHR Etangs, lacs et littoral landais

CODE DE LA MESURE	LIBELLÉ DE LA MESURE	DESCRIPTIF DE LA MESURE
Gouvernance Connaissance		
GOU01	Etude transversale	Réaliser une étude transversale (plusieurs domaines possibles)
GOU02	Gestion concertée	Mettre en place ou renforcer un SAGE
GOU03	Formation, conseil, sensibilisation ou animation	Mettre en place une opération de formation, conseil, sensibilisation ou animation
Assainissement		
ASS01	Etude globale et schéma directeur	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'assainissement
ASS02	Pluvial strictement	Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales strictement
ASS03	Réseau	Réhabiliter et/ou créer un réseau d'assainissement des eaux usées hors Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
ASS13	STEP, point de rejet, boues et matières de vidange	Reconstruire ou créer une nouvelle STEP hors Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
Industrie - Artisanat		
IND01	Etude globale et schéma directeur	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'industrie et à l'artisanat
IND04	Dispositif de maintien des performances	Adapter un dispositif de collecte ou de traitement des rejets industriels visant à maintenir et à fiabiliser ses performances
IND13	Ouvrage de dépollution et technologie propre - Principalement hors substances dangereuses	Créer et/ou aménager un dispositif de traitement des rejets industriels visant à réduire principalement les pollutions hors substances dangereuses
Pollutions diffuses agriculture		
AGR04	Pratiques pérennes	Mettre en place des pratiques pérennes (bio, surface en herbe, assolements, maîtrise foncière)
AGR08	Limitation des pollutions ponctuelles	Réduire les effluents issus d'une pisciculture
Milieux aquatiques		
MIA01	Etude globale et schéma directeur	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
MIA02	Gestion des cours d'eau - hors continuité ouvrages	Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau
		Réaliser une opération d'entretien d'un cours d'eau
MIA03	Gestion des cours d'eau - continuité	Aménager ou supprimer un ouvrage (à définir)
MIA04	Gestion des plans d'eau	Mettre en œuvre des opérations d'entretien ou de restauration écologique d'un plan d'eau
MIA05	Gestion du littoral	Réaliser une opération de restauration des habitats marins dans les eaux côtières
MIA07	Gestion de la biodiversité	Gérer les usages et la fréquentation sur un site naturel
		Mener d'autres actions diverses pour la biodiversité
MIA09	Profil de vulnérabilité	Réaliser le profil de vulnérabilité d'une zone de baignade, d'une zone conchylicole ou de pêche à pied
MIA10	Gestion forestière	Gérer les forêts pour préserver les milieux aquatiques
MIA14	Gestion des zones humides, protection réglementaire et zonage	Réaliser une opération d'entretien ou de gestion régulière d'une zone humide

2.5.2 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

2.5.2.1 Le Schéma Directeur d'Assainissement

–cf. CARTE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF page ci-après

Les activités humaines sont à l'origine de pollutions organiques ou toxiques qui font l'objet de traitements spécifiques pour limiter leur impact sur le milieu naturel :

- Collectifs lorsque les réseaux de collecte peuvent amener les eaux polluées dans les stations d'épuration. Ce cas intéresse principalement les habitats groupés et les industries qui peuvent s'y raccorder,
- Individuels dès lors que les critères techniques et financiers le justifient.

L'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Il est soumis à enquête publique.

Le Schéma Directeur d'Assainissement d'une agglomération fixe les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la collectivité. Il est formé de l'ensemble des plans et textes qui décrivent, sur la base des zonages d'assainissement, l'organisation physique des équipements d'assainissement d'une collectivité (réseaux et stations). Ce zonage doit être soumis à enquête publique avant d'être approuvé en dernier ressort par l'EPCI qui en est maitre d'ouvrage.

La commune de **SANGUINET**, a conservé la compétence assainissement collectif et a à ce titre approuvé un 1er Schéma Directeur d'Assainissement en septembre 2002, révisé une première fois en Juillet 2007, et de nouveau en cours de révision en 2016 avec une mise à l'enquête publique à l'été 2016.

Le Schéma Directeur d'Assainissement a arrêté la zone au sein de laquelle la collectivité s'engage à mettre en place une collecte collective des eaux usées. Au delà de ce périmètre, les effluents des constructions sont assainis par un système de traitement autonome.

La commune dispose d'une STEP de 16 000 EH, au nord de la commune au lieu-dit Darmuzey, destinée à couvrir les besoins émanant des populations permanentes (estimées à l'échéance 2025 à 6 000 EH), des populations estivales (estimées à l'échéance 2025 à 9 700 EH) et des entreprises susceptibles de s'implanter en zones UY et AUY (besoins estimés à 400 EH); le taux de raccordement au réseau est actuellement estimé à 75 % des logements.

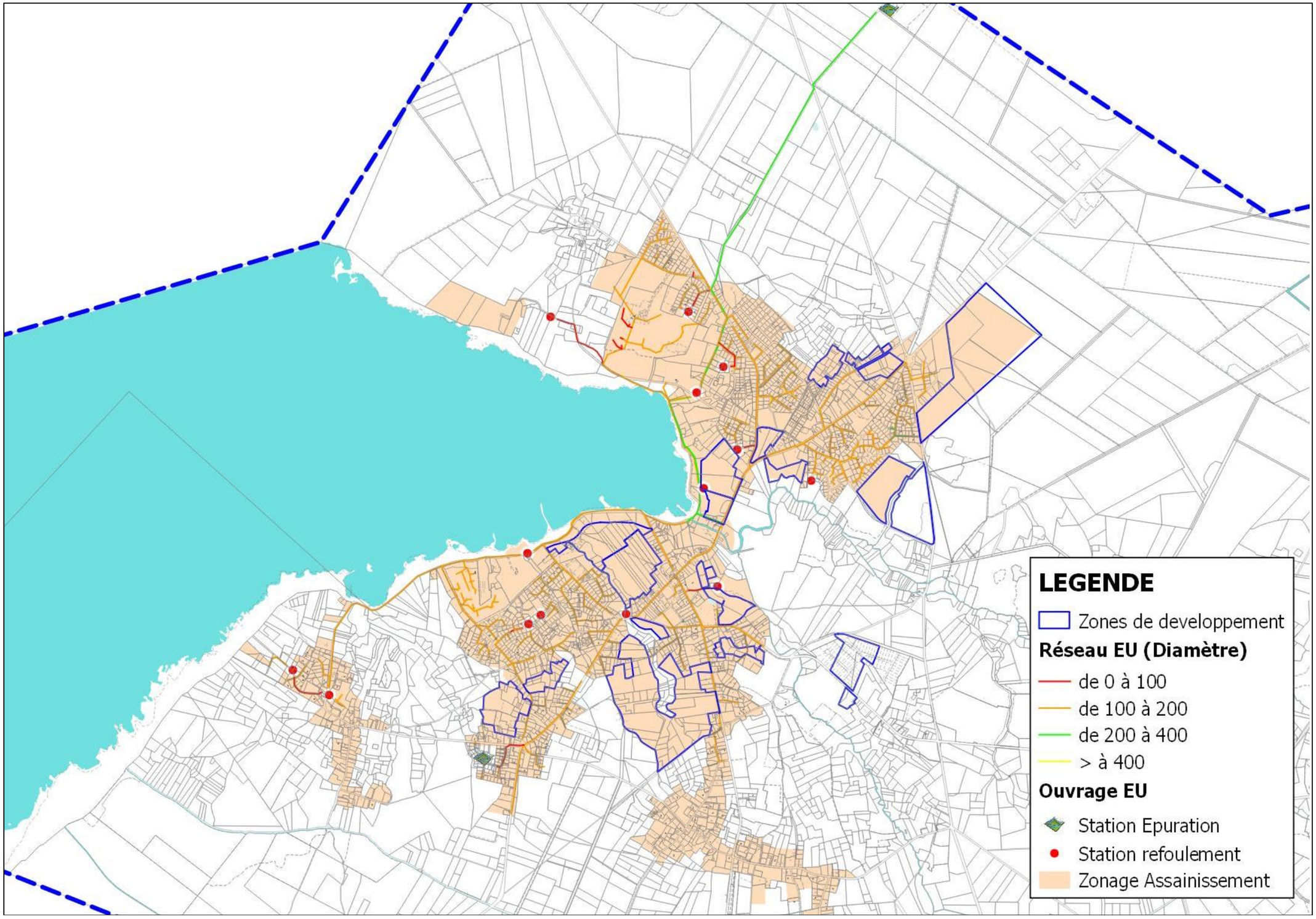
Le système d'assainissement de la STEP est à boues activées à aération prolongée avec rejet dans des lagunes d'infiltration au regard d'un substrat sableux qui offre des zones d'infiltration efficaces.

2.5.2.2 La desserte des zones AU en assainissement collectif

–cf. CARTE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF page ci-après

Compte tenu de l'objectif du SDAGE Adour-Garonne de limiter les rejets polluants dans les milieux aquatiques afin de leur redonner un état de qualité satisfaisant, toutes les zones de développement projetées se situent dans le périmètre d'assainissement collectif projeté, comme la carte ci-après permet de le constater, à l'exception de la zone AUL de Tasta et de la zone UY de l'Arieste.

CARTE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



2.5.2.3 L'assainissement non-collectif et l'aptitude des sols à l'ANC

—cf. CARTE DE L'APTITUDE DES SOLS À L'ANC page ci-après

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par la commune de SANGUINET qui en a pris la compétence et confié depuis 2010 la gestion à VEOLIA EAU en Délégation de Service Public. Cette compétence couvre la prise en charge les dépenses de contrôle du fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif et éventuellement celle des dépenses d'entretien des systèmes.

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) approuvé, les constructions des quartiers situés en dehors du périmètre d'assainissement collectif relèvent de l'assainissement autonome, soit approximativement 450 logements ; Les quartiers de Meoule,, Lombard et Le Clercq sont toutefois suffisamment bâtis et proches des réseaux actuels pour envisager leur raccordement au réseau collectif.
Le Conseil Municipal a donc décidé de les intégrer en zone d'assainissement collectif dans le cadre de la révision du SDA, le redimensionnement de la STEP à 16 000 EH le permettant.

L'Assainissement Non Collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux vannes (eaux des toilettes) et des eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche…). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées.
Contenant micro-organismes potentiellement pathogènes, matières organiques, matière azotée, phosphorée ou en suspension, ces eaux usées, polluées, peuvent être à l'origine de nuisances environnementales et de risques sanitaires significatifs. L'assainissement non collectif vise donc à prévenir plusieurs types de risques, qu'ils soient sanitaires ou environnementaux.

PRINCIPES DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF



Suite à la collecte (1), les eaux usées domestiques sont prétraitées dans une fosse étanche (2) qui permet la décantation des matières en suspension dans les eaux collectées, la rétention des éléments flottants et une première étape de dégradation.
Les eaux usées sont par la suite acheminées vers le traitement où l'élimination de la pollution est assurée par dégradation biochimique (activité microbiologique) des eaux grâce au passage dans un réacteur naturel constitué soit par un sol naturel, soit par un sol reconstitué (massif de sable) (3).

Les filières sont définies par le SDA en fonction des conditions pédologiques et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome (cf. carte ci-après)
Un sol idéal pour la mise en œuvre d'une épuration – dispersion des effluents doit avoir une vitesse d'infiltration suffisamment lente pour assurer la dégradation de la pollution par les micro-organismes, mais également suffisamment élevée pour permettre la dispersion des eaux à traiter et ainsi éviter l'engorgement de l'installation.

De plus, le processus d'épuration nécessite la présence d'oxygène et donc une zone non saturée permanente (zone au-dessus du niveau le plus haut de la nappe phréatique) suffisante.
Une opération de rejet dans le sol repose, par conséquent, sur le compromis entre la capacité épuratoire d'un sol et sa capacité d'infiltration. En cas d'inaptitude du sol à assurer ces deux fonctions, il y a nécessité de le remplacer. L'aptitude d'un sol à l'épuration dépend de sa texture (teneur en sable, argile, limon, humus et calcaire).

La carte d'aptitude des sols a été établie par le bureau d'étude HYDROLOG à partir de 44 sondages à la tarière réalisés en janvier 2000, complétés par une quinzaine de fosses ouvertes au tractopelle. Cette reconnaissance a couvert l'ensemble des quartiers concernés par l'assainissement autonome. La totalité des sites reconnus montre une similitude des sous-sols qui sont **tous inaptes à l'épandage souterrain**, la capacité épuratrice du sol étant nulle en période humide. La filière prescrite de ce fait est dans presque tous les cas le **tertre filtrant**, sauf quelques secteurs où la nappe serait assez basse pour construire des filtres à sable non drainés.

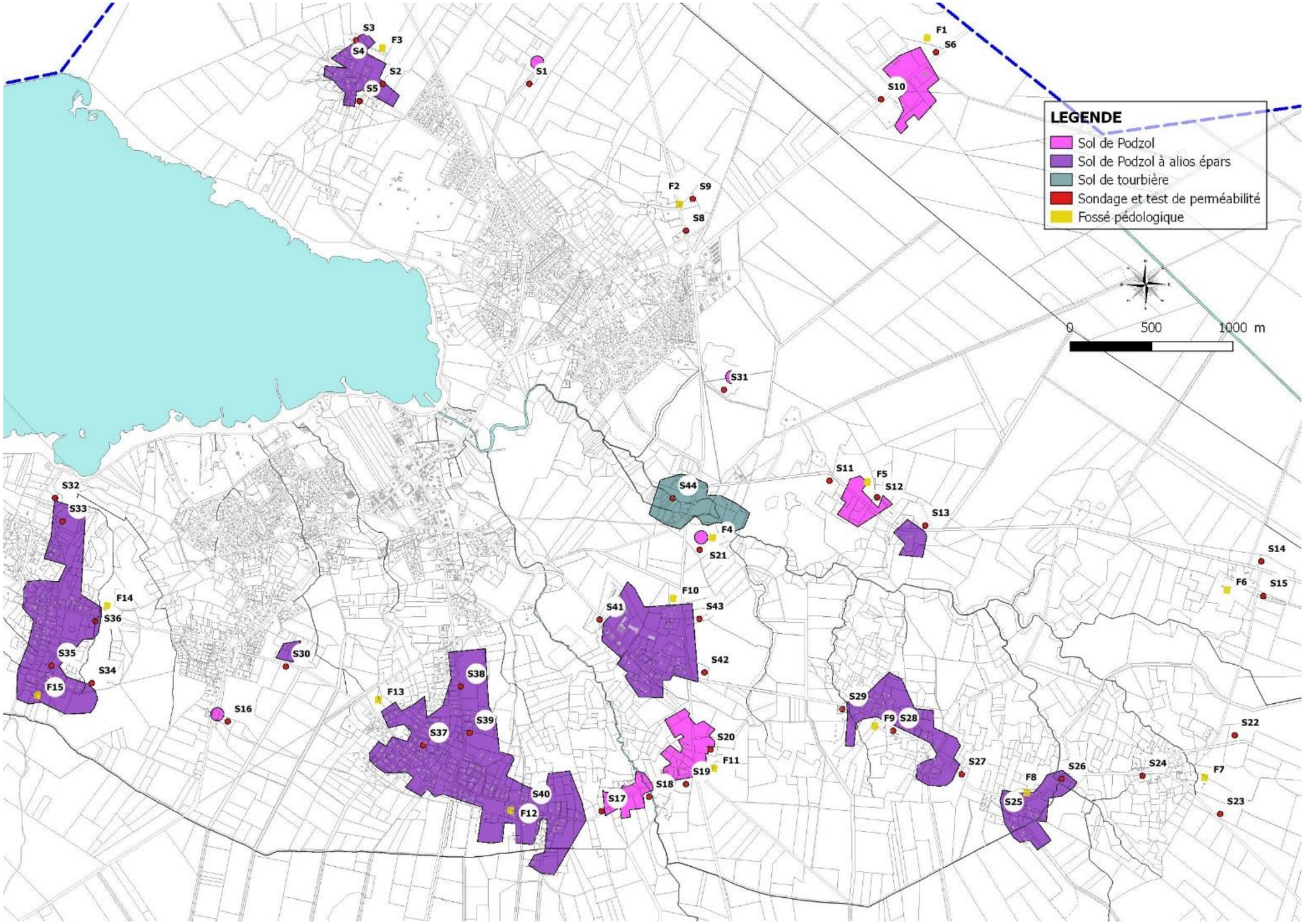
Les contraintes vis-à-vis de l'assainissement non collectif sont donc fortes et la commune prévoit de limiter l'urbanisation sur les secteurs concernés. A noter qu'à l'exception des deux zones UY de l'Arieste et AU3 de Tasta, aucune des zones de développement projetées par le PLU révisé ne se situe en dehors du périmètre relevant de l'assainissement collectif.

Dans le cadre du SPANC, un bilan des installations privées des assainissements non collectifs est régulièrement réalisé; sur les 450 installations d'assainissement non collectif, le délégataire VEOLIA EAU a conduit 380 contrôles (soit 85 %) qui ont permis d'identifier 151 installations non conformes (soit 33 %), à savoir incomplètes et/ou qui font l'objet d'un dysfonctionnement mais ne générant aucune nuisance pour la salubrité publique et dont une réhabilitation est à prévoir mais sans urgence

EN SYNTHESE SUR LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La Commune de SANGUINET bénéficie de conditions favorables à la maitrise qualitative des impacts des effluents générés par l'urbanisation (liée à l'habitat et à l'économie) sur les milieux aquatiques, au regard d'une couverture par le réseau collectif de la majorité de l'enveloppe bâtie et des futures zones AU ; toutefois la maitrise quantitative des ruissellements pluviaux représente un enjeu au regard d'une insuffisance du réseau de drainage, d'une forte imperméabilisation de certains secteurs et de l'absence fréquente d'ouvrages de régulation au sein de l'enveloppe urbaine.

CARTE DE L'APTITUDE DES SOLS À L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF



Source : Schéma Directeur d'Assainissement

2.5.3 QUALITÉ DE L'AIR ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

2.5.3.1 Lien entre qualité de l'air et changement climatique

Source : Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air - Aquitaine

Pollution atmosphérique et changement climatique sont devenus indissociables car liés par une même origine, les émissions de substances d'origine anthropiques et naturelles participant aux deux processus. En effet, certains polluants ont un double impact sur la qualité de l'air et le changement climatique. Par exemple, l'ozone, composé très oxydant, aura des effets sur la santé humaine mais aussi sur la végétation en limitant la photosynthèse. De même l'augmentation des températures aura pour effet d'accroître les émissions de composés organiques volatils biogéniques, précurseurs de l'ozone, issus des forêts.

L'implantation de la végétation en zones urbaines denses permettra donc de diminuer le phénomène d'îlot de chaleur (diminution des températures) mais par contre diminuera la turbulence dans les basses couches de l'atmosphère induisant du coup la stagnation d'épisodes de pollution en ville. Enfin, l'augmentation du niveau de fond en ozone aura pour conséquence directe d'amplifier l'effet de serre.

Les aérosols ou particules en suspension jouent quant à eux un rôle à la fois sur pollution de l'air et sur le changement climatique. D'origine naturelle (poussières désertiques ou de sols agricoles remises en suspension) ou anthropique (automobile, industrie, …), leur taille peut varier du nanomètre (groupes de molécules) à quelques dizaines de micromètres (particules de poussière et gouttelettes nuageuses). Ces particules ont un impact direct sur le climat car elles diffusent ou absorbent des radiations solaires, mais aussi un impact indirect lorsqu'elles agissent en tant que noyau de condensation (ou de glaciation) en provoquant la formation de nuages. Si l'impact global des aérosols est un refroidissement de l'atmosphère, de nombreuses incertitudes demeurent notamment sur les interactions entre les gaz, les aérosols et les nuages.

Ainsi, certaines initiatives destinées à limiter le changement climatique peuvent être préjudiciables à la qualité de l'air, et les efforts pour limiter la pollution atmosphérique peuvent concourir au changement climatique :

- L'utilisation de biomasse, en remplacement des énergies fossiles, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre induit des émissions élevées de polluants atmosphériques (COV, HAP, particules et monoxyde de carbone) aux conséquences néfastes pour la santé humaine ;
- Les voitures diesel, si elles consomment moins de carburant et émettent donc moins de CO2, mais produisent plus de particules polluantes. De même, la régénération continue des filtres à particules catalytiques concourt à la surémission de NO2 ;
- Les oxydes de soufre dangereux pour la santé humaine, les écosystèmes végétaux et aquatiques, exercent un forçage radiatif négatif. Les efforts pour limiter leurs émissions permettront de protéger la santé humaine et l'environnement mais vont accentuer le forçage radiatif

Certaines mesures destinées à limiter la pollution atmosphérique nécessitent de l'énergie, et entraînent donc des émissions de gaz à effet de serre. Enfin on peut citer la problématique de la qualité de l'air dans les bâtiments : en effet, le secteur du bâtiment consomme plus de 40% de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre. Pour réduire drastiquement les consommations de ce secteur, des objectifs ambitieux de réduction ont été fixés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

L'atteinte de ces objectifs passera nécessairement par une amélioration importante de l'efficacité énergétique des bâtiments et donc par l'accroissement de l'étanchéité à l'air des bâtiments. Dans ce contexte le risque est grand de vouloir réduire la ventilation alors qu'au contraire, ce travail d'étanchéité à l'air devrait s'accompagner d'une parfaite maîtrise de la ventilation pour éviter une dégradation de la qualité de l'air intérieur des bâtiments dans lesquels nous passons plus de 80% du temps. Or la qualité de l'air intérieur est d'ores et déjà une problématique car la ventilation est souvent le parent pauvre des constructions existantes.

Elle risque donc de l'être encore plus si les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique n'intègrent pas la nécessité :

- de maintenir une ventilation adéquate
- de limiter l'émission de substances polluantes à l'intérieur des habitations et lieux de vie clos

Par conséquent, toute politique énergétique nationale, régionale ou locale, pourra donc avoir un impact sur le climat (émissions de gaz à effet de serre) mais aussi sur la qualité de l'air (émissions de particules, de précurseurs de l'ozone, …), incidences désormais considérées conjointement pour rechercher des actions « gagnant-gagnant ».

2.5.3.2 Les sources émettrices de polluants

Source : Site Air Aquitaine ; Profil environnemental des Landes

AIR Aquitaine est agréé par le Ministère chargé de l'Environnement pour la mise en œuvre de la surveillance de la qualité de l'air et la diffusion de l'information sur les cinq départements de la région Aquitaine.
Les sources de chaque polluant et leurs effets sont les suivants :

- L'ozone (O3) provient de la réaction des polluants primaires (issus de l'automobile ou des industries) en présence de rayonnement solaire et d'une température élevée. Il provoque toux, altérations pulmonaires, irritations oculaires.
- Les oxydes d'azote (Nox) proviennent des combustions et du trafic automobile. Le dioxyde d'azote provient à 60% des véhicules. Ils affectent les fonctions pulmonaires et favorisent les infections.
- Le monoxyde de carbone (CO) provient du trafic automobile et du mauvais fonctionnement des chauffages. Il provoque maux de têtes, vertiges. Il est mortel, à forte concentration, en cas d'exposition prolongée en milieu confiné.
- Le dioxyde de soufre (SO2) provient de la combustion du fioul et du charbon (industrie, chauffage). Il irrite les muqueuses, la peau et les voies respiratoires supérieures.
- Les particules en suspension (PM10) proviennent du trafic automobile, des chauffages fonctionnant au fioul ou au bois et des activités industrielles. Plus elles sont fines, plus ces poussières pénètrent profondément dans les voies respiratoires.
- Les poussières sédimentables (PS) se différencient des particules en suspension par leur taille : alors que les particules en suspension ont un diamètre inférieur à 10 microns, celui des poussières sédimentables est de l'ordre de la centaine de microns. Les PS ont pour origine l'exploitation de carrières en zone rurale, et d'usines d'industries lourdes. Les PS ne sont pas dangereuses pour la santé de l'homme, mais elles gênent principalement son confort : dans la région Languedoc-Roussillon, elles posent un problème dans les jardins, les vignes...
- D'autres polluants comme le Benzène, le Toluène et les Xylènes (BTX) proviennent des véhicules, des industries, des solvants... Ils provoquent gêne olfactive, irritation et diminution de la capacité respiratoire. Le benzène a des effets mutagènes et cancérigènes. Les Composés Organiques Volatils (COV) entrent dans la composition des carburants mais aussi de nombreux produits courants : peintures, encres, colles, détachants, cosmétiques, solvants... Des COV sont émis également par le milieu naturel.
- L'ammoniac (NH3) est un polluant essentiellement agricole, émis lors de l'épandage des lisiers provenant des élevages d'animaux, mais aussi lors de la fabrication des engrais ammoniaqués. Il a une action irritante sur les muqueuses de l'organisme. On retiendra globalement la présence potentielle de polluants liés aux pesticides ou à des produits "phytosanitaires".

En vue de disposer d'une meilleure connaissance de la qualité de l'air, d'en faire un suivi quotidien et éventuellement déclencher une procédure d'alerte à la pollution atmosphérique, Air Aquitaine a mis en place un réseau de 32 stations de mesures.

2.5.3.3 Les sources émettrices de polluants dans le secteur de SANGUINET

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de l'Aquitaine, approuvé en mars 2002, constitue le document de référence en termes de planification des objectifs pour une gestion locale des problèmes de pollution atmosphérique. Il définit 21 orientations valables à l'échelle régionale.
La surveillance de la qualité de l'air devient obligatoire dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Ainsi la station de mesure de qualité de l'air la plus proche du territoire, mise en place par l'association régionale AIRAQ, se situe sur l'agglomération de Dax.

On peut toutefois considérer que du fait de sa dominante rurale et forestière (effet de puits de carbone lié à l'environnement à 79% forestier de SANGUINET), de sa sous-industrialisation, de son éloignement de grands axes autoroutiers, ainsi que de sa position littorale lui conférant une météorologie favorable au renouvellement de l'air, le secteur subit une pollution atmosphérique relativement modérée; toutefois l'impact sur la qualité de l'air lié à l'industrie du bois et aux déplacements automobiles est à considérer.

■ LA POLLUTION LIÉE À L'INDUSTRIE DU BOIS

Les principaux gaz responsables de l'effet de serre sont le CO2, le CH4, le N2O et des composés halogénés (CFC et leurs substituts). A l'échelle nationale, le CO2 contribue à hauteur de 75 % au phénomène.
Dans le département des Landes, en raison de la présence de quelques industries de ce type, les émissions de CO2 par habitant sont en conséquence très nettement supérieures à la moyenne régionale : 6,27 tonnes de CO2 par habitant contre 5,23 à l'échelle de la région et 6,6 tonnes au niveau national.

Le canton de Mimizan abrite un des plus gros pôles de l'industrie du bois, (Gascogne Paper anciennement Groupe Gascogne), et la commune de Parentis-en-Born, dans une moindre proportion avec l'usine du groupe AKERMA, potentiellement émetteurs de CO2.

■ LA POLLUTION LIÉE AUX DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES

Sur un espace caractérisé par sa ruralité et largement dominé par un habitat de type individuel diffus, l'usage des transports en commun est quasi inexistant car peu développé. L'automobile est donc très largement préférée comme mode de déplacement inter et intra-urbain.

Durant l'été, l'attractivité balnéaire du littoral multiplie les déplacements automobiles. Ainsi, lors de journées très ensoleillées, l'importante émission de polluants (monoxyde et dioxyde de carbone, oxydes d'azote, poussières) liée à l'affluence automobile vers les plages, ajoutée au rayonnement solaire, provoque la dégradation des polluants primaires et la formation d'ozone.

Ce problème doit alimenter la réflexion à l'échelle du territoire sur l'organisation des aménagements pour l'accès aux plages, basé sur un développement des modes de transport dit "propres". A ce titre, depuis le 1er juillet 2013, a été mise en place une offre en transport en commun estival à base de navettes plages/bourg/lac de Biscarrosse (Bisca Bus) géré par Trans-Landes dont l'autorité organisatrice est le CD40, la CA du Grand Dax, la CDC de MACS et la ville de Biscarrosse ; toutefois cette offre ne dessert pas les communes rétro-littorales comme **SANGUINET**.

La CDC des Grands Lacs , compétente en matière de pistes cyclables, a élaboré un schéma qui met les communes en lien par un itinéraire cyclable, au sein duquel la commune de **SANGUINET** est intégrée.

2.5.3.4 Le cadre législatif : la loi LAURE

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 Décembre 1996, a pour objectif de mettre en œuvre le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.

Dans le domaine de l'urbanisme, l'obligation principale pour tous les documents d'urbanisme est de maîtrise les besoins de déplacement en évitant l'étalement urbain et en proposant des modes de déplacement doux (piétons et cyclistes) et de prévenir les pollutions et nuisances (article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Cet objectif peut être atteint à l'appui des moyens suivants :

- Organiser le territoire pour favoriser la proximité et diminuer les déplacements de courte distance (commerces, services équipements). En France, la moitié des déplacements automobiles font moins de 3 km.
- Mettre en place un plan des déplacements alternatifs à l'automobile, intra-communal et inter-communal, à vocation pédestre et/ou cyclable.

Dans cette optique, plusieurs initiatives se mettent en place (détaillées au § I-7-5 LES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX ; § I-7-6 LES TRANSPORTS EN COMMUN).

2.5.3.5 Le Schéma Régional du Climat, de l'Air, et de l'Energie d'Aquitaine

Le SRCAE d'Aquitaine, approuvé le 15 novembre 2012, définit les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables terrestres et d'amélioration de la qualité de l'air.

Les objectifs fixés par le scénario de référence du SRCAE d'Aquitaine sont les suivants :
- une réduction de 28,5% des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008,
- une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4% de la consommation énergétique finale en 2020,
- une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 1990,
- une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote et les particules en suspension.

L'Aquitaine se positionne ainsi sur une trajectoire devant permettre d'atteindre une division par 4 des émissions de GES d'ici 2050, par rapport à celles enregistrées en 1990.

Le rapport présente la situation régionale en termes de consommation et production d'énergie, de vulnérabilité climatique et de qualité de l'air, ainsi que les potentiels et les objectifs pour 2020 de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de consommation énergétique et de production d'énergies renouvelables.

Le document d'orientations présente 32 orientations Climat Air Énergie en vue d'atteindre les objectifs « 2020 » :
- 24 orientations sectorielles « Bâtiment », « Industrie », Agriculture et Forêt », « Transports », « Énergies et Réseaux »
- 8 orientations transversales relatives à l'adaptation au changement climatique et à la qualité de l'air dont des orientations spécifiques pour les zones sensibles.

Le schéma régional éolien, arrêté par le Préfet de région le 6 juillet 2012, est annexé au SRCAE comme le prévoit la réglementation. Il définit notamment les parties du territoire aquitain favorables au développement de l'énergie éolienne qui peuvent conduire à l'implantation de Zones de Développement de l'Éolien (ZDE).

EN SYNTHESE SUR LA QUALITE DE L'AIR

En l'absence de mesures de qualité de l'air directement attachées au secteur, il est difficile d'évaluer les réels impacts de l'activité industrielle et des déplacements automobiles qui s'exercent sur la commune ; En tout état de cause, la recherche de modalités de déplacements alternatifs à l'automobile sont autant de pistes qu'il est possible de mettre en place à l'échelle locale.

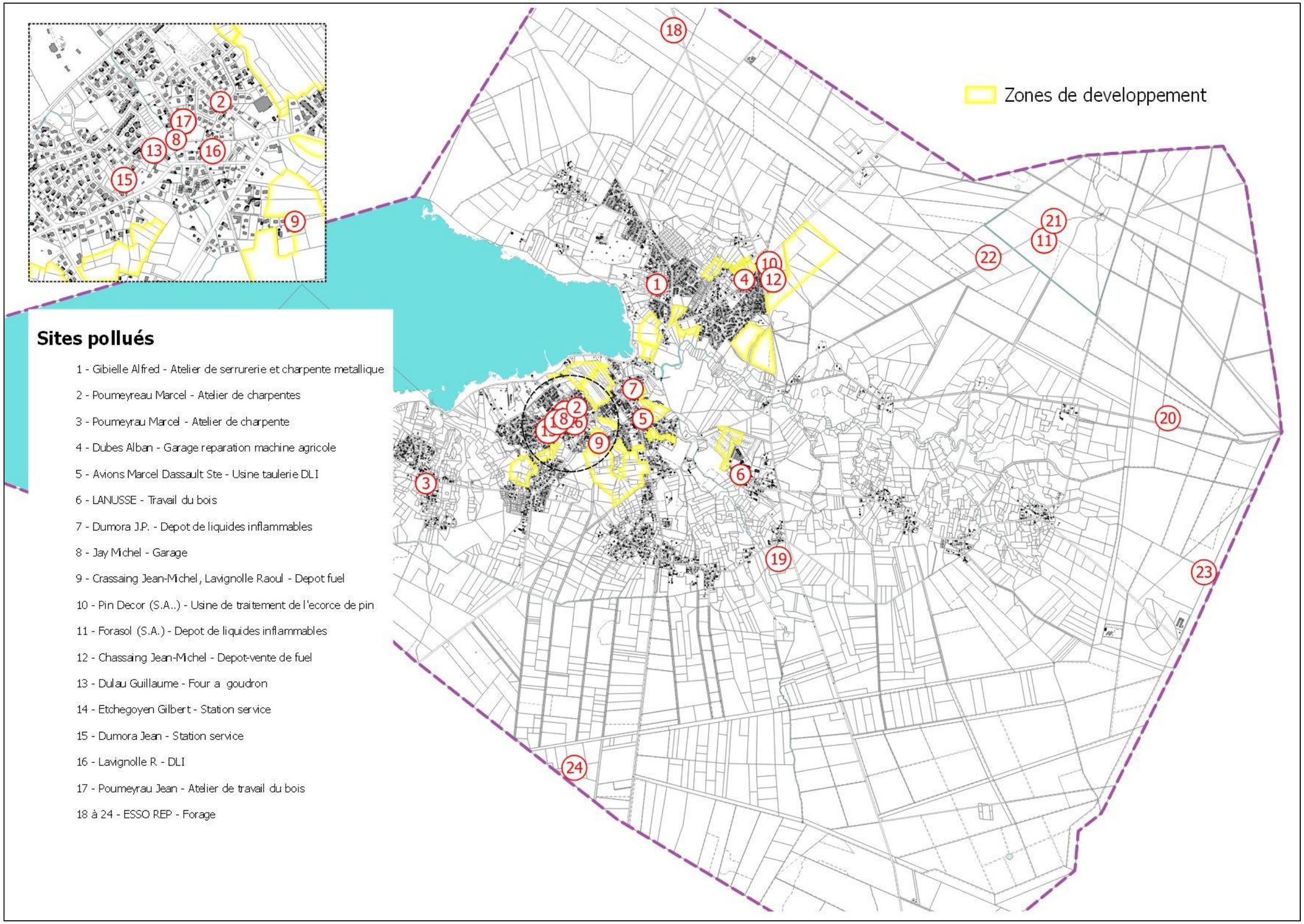
2.5.4 SITES ET SOLS POLLUÉS

2.5.4.1 Les sites industriels, anciens et en activité, potentiellement polluants

Basias (Base des anciens sites industriels et activités de service) est une base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante. Développée par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) pour le MEDD, elle est accessible librement sur Internet (http://basias.brgm.fr).
Son objectif principal est d'apporter une information concrète aux propriétaires de terrains, exploitants de sites et collectivités, pour leur permettre de prévenir les risques que pourraient occasionner une éventuelle pollution des sols en cas de modification d'usage.
24 sites industriels, potentiellement polluants sont recensés sur la commune de **SANGUINET** (cf. carte page ci-après), dont seuls 6 seraient encore en activité (liste à contrôler).

	RAISON SOCIALE	NOM USUEL	ADRESSE	ETAT OCCUPATION	LIBELLE ACTIVITE
1	Gibielle Alfred	Atelier de serrurerie et charpente métallique	CR Pas de Braou	Activité terminée	Fabrication d'éléments en métal pour la construction [portes, poutres, grillage, treillage...].
2	Poumeyreau Marcel	Atelier de charpentes	Méoule	En activité	Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries
3	Poumeyrau Marcel	Atelier de charpente	Méoule	non renseigné	Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation, Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries
4	Dubes Alban	Garage, réparation de machine agricole	Aiguille [l']	En activité	Fabrication et réparation machines agricoles et forestières
5	Avions Marcel Dassault Sté	Usine de tôlerie, chaudronnerie, traitement des métaux, DLI	?	Activité terminée	Chaudronnerie, tonnellerie, Traitement et revêtement des métaux [traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures], DLI
6	LANUSSE	Travail du bois	CVO n° 9	Activité terminée	Sciage, imprégnation du bois Entretien et réparation de véhicules automobiles, DLI
7	Dumora J.P.	Dépôt de liquides inflammables	RN n° 652	En activité	Commerce de gros, détail, de carburants [station service]
8	Jay Michel	Garage	Beyriques	En activité	Garages, ateliers, mécanique et soudure
9	Crassaing Jean-Michel, Lavign	Dépôt aérien de fuel domestique	Labadie	Activité terminée	Commerce de gros, détail, de carburants [station service]
10	Pin Décor [S.A..]	Usine de traitement d'écorce de pin	Zone industrielle	Activité terminée	Fabrication d'objets en bois
11	Forasol [S.A.]	Dépôt de liquides inflammables	?	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables [D.L.I.]
12	Chassaing Jean-Michel	Dépôt-vente de fuel	Tasta	En activité	Dépôt de liquides inflammables [D.L.I.],
13	Dulau Guillaume	Four à goudron	Beyriques ?	Activité terminée	Fabrication, fusion, dépôts de goudron, bitume, asphalte, brai
14	Etchegoyen Gilbert	Station service	Rte de Biscarrosse	Activité terminée	Commerce de gros, détail, de carburants [station service]
15	Dumora Jean	Station service	Rte de Biscarrosse	Activité terminée	Commerce de gros, détail, de carburants [station service]
16	Lavignolle R	DLI	quartier Jo-zy	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables [D.L.I.]
17	Poumeyrau Jean	Atelier de travail du bois	Lombard	En activité	Sciage, rabotage, imprégnation du bois ou application de vernis...
18	ESSO REP	Forage	Quatre Vents 1	Activité terminée	concession minière d'exploitation du pétrole
19	ESSO REP	Forage	(Fronsac 1]	Activité terminée	concession minière d'exploitation du pétrole
20	ESSO REP	Forage	Sillac 1	Activité terminée	concession minière d'exploitation du pétrole
21	ESSO-REP	Forage incliné	Lagnereau 1	Activité terminée	concession minière d'exploitation du pétrole
22	ESSO REP	Forage	Bremontier 1	Activité terminée	concession minière d'exploitation du pétrole
23	ESSO-REP	Forage incliné	Tiremaou Ouest 1	Activité terminée	concession minière d'exploitation du pétrole
24	ESSO REP	Forage	(Sanguinet 1]	Activité terminée	concession minière d'exploitation du pétrole

CARTE DES SITES POLLUÉS



2.5.4.2 Les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics

BASOL accessible sur www.basol.environnement.gouv.fr est une base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Le recensement est réalisé par les préfectures et les DREAL et les DIRECCTE. Tableau de bord des actions de l'administration dans ce domaine, elle permet de s'informer sur les opérations menées par l'administration et les responsables de ces sites pour éviter les risques et les nuisances.
Aucun site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics n'est recensé sur la commune de **SANGUINET**.

2.5.5 DÉCHETS

2.5.5.1 L'organisation administrative

Depuis 1999, la CDC de des Grands Lacs a confié la gestion de la collecte et du traitement des déchets ménagers au SIVOM des cantons du Pays de Born. C'est un syndicat mixte « à la carte » qui rassemble 8 collectivités représentant 39 communes.

2.5.5.2 Les équipements et modes de collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères s'effectue en régie avec des agents et du matériel du SIVOM. Elles sont acheminées vers l'Usine de Valorisation Energétique des déchets de Pontenx-les-Forges, d'une capacité de traitement de 42 000 tonnes par an. La collecte des déchets des campings est dans la plupart des cas assurée par un opérateur privé (Société. SX).

L'exploitant historique depuis 1997, la société Cyclergie, filiale du groupe TIRU a remporté en 2012 le marché pour le renouvellement du contrat d'exploitation. Le procédé d'incinération des déchets dans un four oscillant dégage de la vapeur qui est collectée et transformée en électricité. Sa production a été de 13 907 MWh en 2010 ce qui correspond à la consommation d'une ville de 6 000 habitants.

2.5.5.3 La maitrise de la production des déchets

Si l'on s'appuie sur les ratios donnés par l'ADEME1, qui sont de 1 kg/hab./jour de déchets produits en France, la production annuelle de déchets de la commune de **SANGUINET** est actuellement de 1 305 825 kg soit 1300 tonnes/an environ (sur la base de 3605 habitants en 2013), majorée en période estivale par la production liée à l'activité touristique.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU projetées par le PLU, en générant l'arrivée de populations nouvelles, va entrainer une augmentation significative de la production de déchets.
La maitrise de la production des déchets représente un véritable enjeu de société au regard de ses incidences sur l'environnement, La réponse à cet objectif passe à l'échelle des particuliers :

- par une réduction à la source par un changement d'habitudes de consommation (limiter les produits sur-emballés, privilégier les emballages recyclables en carton/verre plutôt que plastifiés, favoriser pour le transport vers le domicile l'usage des panier/cabas/sac réutilisables plutôt que les sacs plastiques jetables, ...)

- une réduction du volume des déchets par compostage individuel, qui s'avère relativement facile à mettre en œuvre dans des secteurs d'habitat individuel comme à **SANGUINET**.

Le compostage d'initiative individuelle peut être également soutenue par une action publique ; le PLU peut également prévoir des dispositions particulières dans le règlement d'urbanisme des zones AU afin de mettre en œuvre une organisation collective.

EN SYNTHESE SUR LES DECHETS

Le projet de PLU entrainera une augmentation de la population et donc des déchets produits, il conviendra donc de préparer et d'anticiper la gestion avant toute ouverture à l'urbanisation, sachant que cette dimension ne peut s'appréhender de façon coordonnée qu'à une échelle plus large que communale, comme celle du SCOT

1 Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

2.5.7 BRUIT

2.5.7.1 Le bruit sur le territoire communal

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a pour objet, dans tous les domaines où il n'y est pas pourvu par des dispositions spécifiques, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

Ces dispositions concernent, notamment, la prévention des nuisances sonores, troubles de voisinage, activités de loisirs bruyantes, l'urbanisme et la construction au voisinage des infrastructures de transports, la protection des riverains des aérodromes, et le renforcement des modalités de contrôle et de surveillance ainsi que le renforcement des sanctions en matière de nuisances sonores.

Dans les projets ultérieurs de la commune, il est préférable de prendre en considération l'implantation d'activités pouvant générer des nuisances.

La commune de **SANGUINET** est traversée par deux infrastructures classées en voie bruyante : la RD 46 et la RD 652, sur des emprises variables de 60 m en milieu urbain à 200 m hors agglomération ; reportées sur le plan des servitudes d'urbanisme et vis-à-vis desquelles le reglement d'urbanisme impose des dispositions d'isolement acoustique.

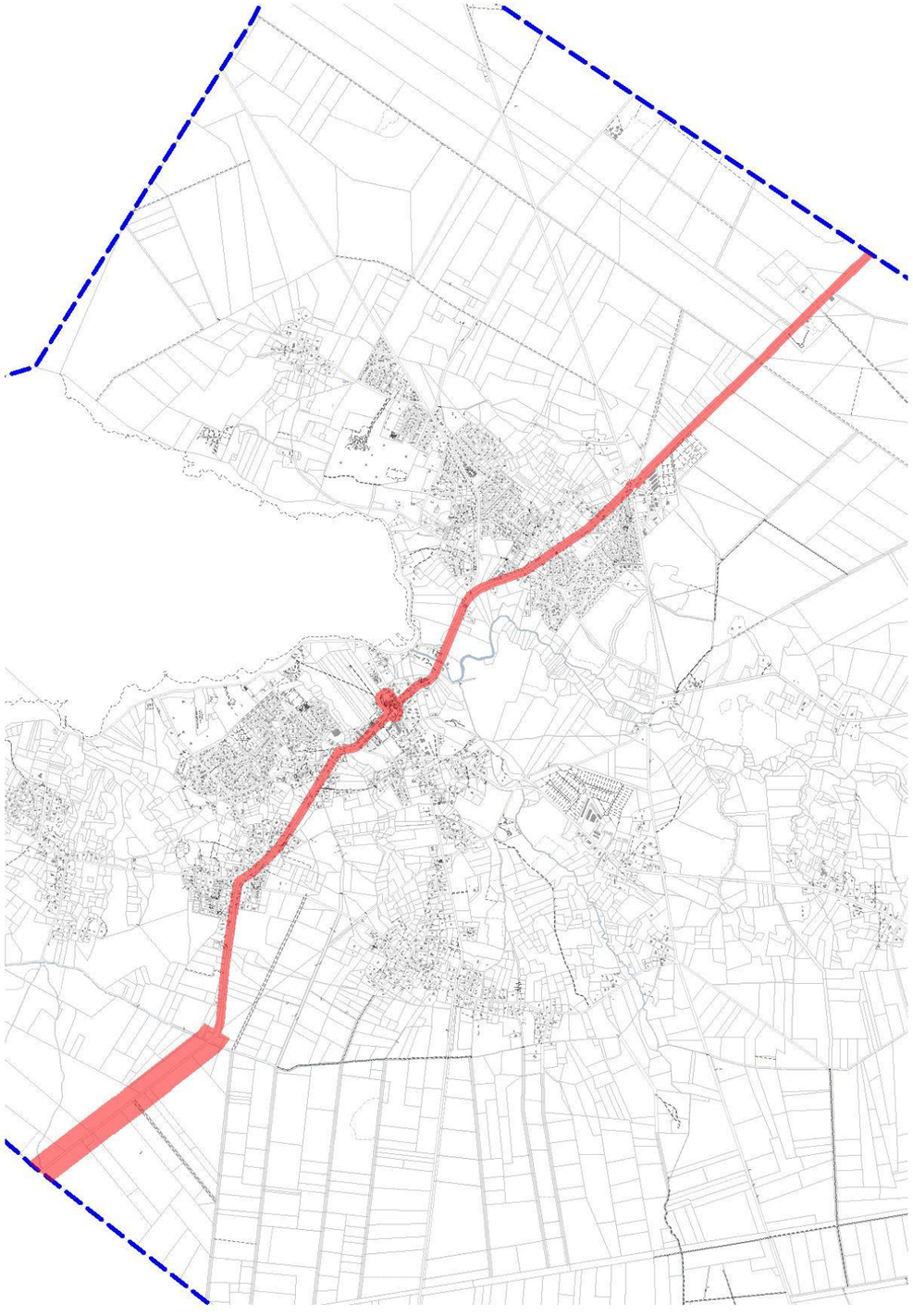
La commune de Sanguinet est en outre concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Cazaux-Sanguinet mais de façon très excentrée, seule la partie nord-ouest du lac étant affectée.

A l'exception du bruit attaché aux infrastructures routière, la commune n'est concernée par aucune autre source de bruit existante ou projetée, susceptible de constituer une nuisance vis-à-vis de l'habitat.

EN SYNTHESE SUR LE BRUIT

La commune n'est concernée que par une seule source de bruit à caractètre routier, attachée aux deux routes départementales qui traversent le territoire (RD 46 et RD 652) ; cette source de bruit potentiellement incommodante pour l'habitat est à prendre en compte lors du choix des zones de developpement de l'habitat.

ZONE DE BRUIT LIEE AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES (RD 46 ET RD 652°



2.6 RISQUES MAJEURS

En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités locales. Le rôle des maires consiste à prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols. Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.
Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) élaboré en 2014 permet de dresser l'inventaire des risques suivants.

2.6.1 LE RISQUE FEU DE FORÊT

2.6.1.1 Les moyens de lutte contre le feu de forêt

Avec un territoire couvert à plus de 89 % par la forêt de pins maritimes, la commune de **SANGUINET** est concernée par le risque feu de forêt. Le massif des Landes exploité pour son bois, constitue une forte valeur économique, raison pour laquelle la gestion préventive du risque feu de forêt constitue un enjeu indéniable à l'échelle du département.

Face aux enjeux humains, économiques et environnementaux, la mise en place de moyens de prévention renforcés et d'une lutte active efficace est devenue un facteur indispensable. Ainsi, les associations de DFCI jouent un rôle important dans la prévention des feux grâces aux divers aménagements réalisés sur l'ensemble du département des Landes : pistes, chemins, guets, pare-feu, points d'eau, signalisation, etc.

Le département des Landes est doté de 24 000 km de pistes principales et pare-feux, 800 points d'eau ainsi que 15000 panneaux de signalétiques. La lutte active contre les incendies est assurée par les Services Départementaux d'Incendies et de Secours (SDIS) dont le centre le plus proche se situe route de Parentis (RD 46).

2.6.1.2 Les outils d'aide à la prise en compte du risque feu de forêt

Deux outils d'aide à la prise en compte de ce risque ont été élaborés dans le département des Landes :

- l'Atlas départemental 2011 du risque incendie de forêt qui donne pour chaque commune une cartographie de l'aléa, version 2011(cf. carte page suivante) ;
- le guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne, version 2011.

Ce document a été élaboré en partenariat entre L'Etat (services déconcentrés des départements 33, 40 et 47), l'association des maires des Landes, le SDIS 40, la DFCI Aquitaine et la chambre d'agriculture des Landes.
Il a vocation à :

- informer sur les spécificités du massif forestier des Landes de Gascogne,
- aider à l'intégration du risque incendie de forêt dans les documents d'urbanisme,
- regrouper l'ensemble des réglementations au-delà des règles d'urbanisme.

Il constitue enfin un outil de sensibilisation et de diffusion de connaissances sur la prise en compte du risque incendie de forêt à l'attention des porteurs de projets et du public.

2.6.1.3 Cartographie de l'aléa feu de forêt sur la commune de SANGUINET

—cf. CARTE ci-après
Dans le cadre de l'élaboration de l'Atlas départemental du risque incendie de forêt 2011 cité précédemment, la commune de **SANGUINET** a fait l'objet de recueil et d'analyse de données, dont la cartographie figure ci-après :

Analyse des enjeux : l'urbanisation sur la commune se caractérise par une partie agglomérée relativement polymorphe, discontinue et entrecoupée de vastes espaces boisés intra-urbains et une partie d'habitat diffus, lâche et relativement éclaté à l'Est, au nord et au sud du bourg, sous couvert forestier; 3 importantes zones de camping s'insèrent dans les tissus urbanisés.

Historique des départs de feu de + d'1 ha sur la période 2001/2008 : aucun départ de feu n'est enregistré sur la commune.

Probabilité de départs de feu : cette notion est issue du croisement des données précédentes et de lois spatiales et géographiques (exemple : distance plausible d'éclosion autour d'axes de communication...); la commune présente un niveau de probabilité forte sur une grande partie des zones bâties peu denses périphériques aux zones agglomérées du bourg.

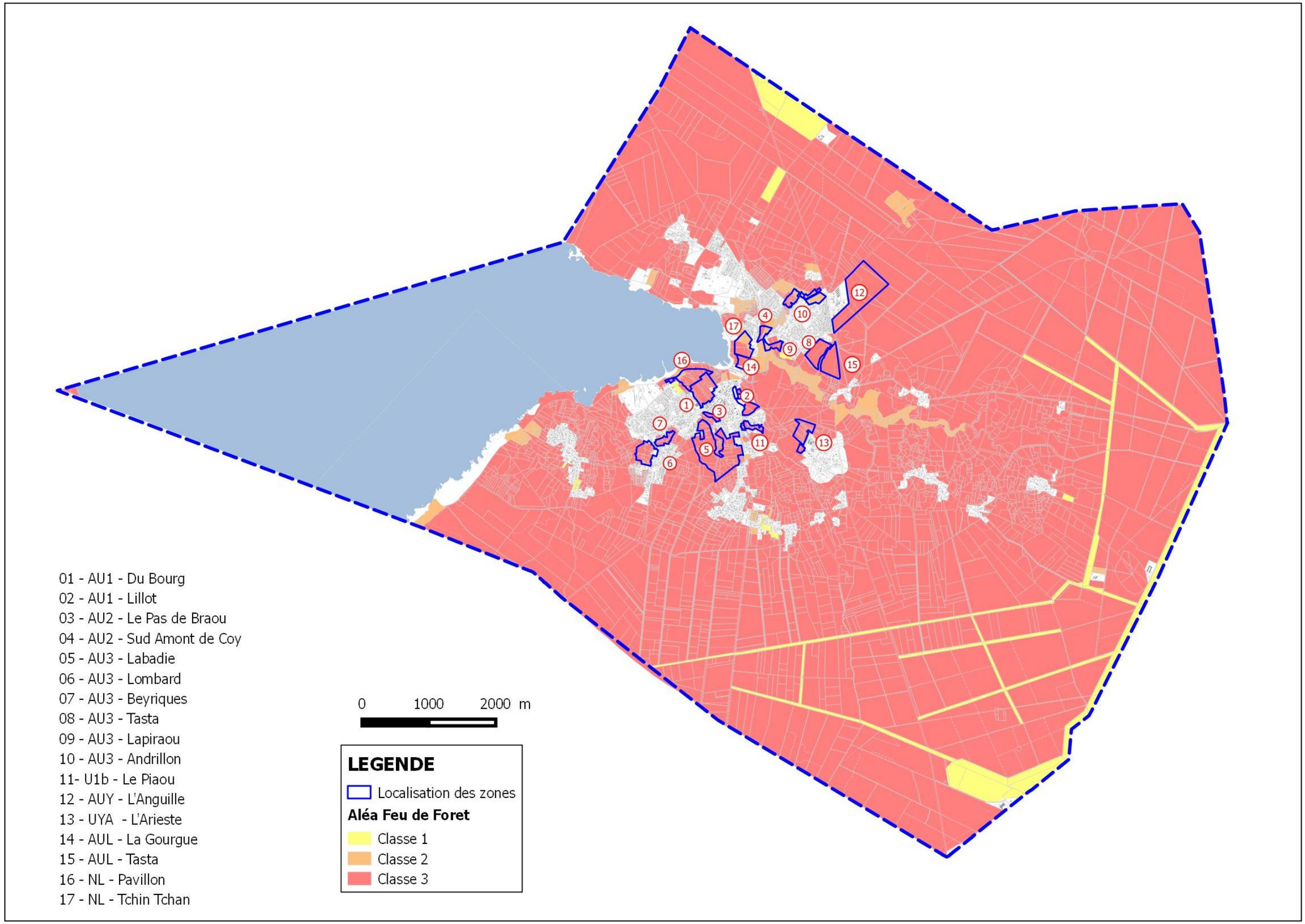
Le niveau d'aléa : le croisement de l'ensemble de ces éléments avec la nature de l'occupation des sols (végétation feuillue, végétation résineuse, habitat disséminé ous couvert forestier...) permet d'établir un niveau d'aléa vis-à-vis du phénomène de feu de forêt, qui varie de faible à moyen et fort.

Compte-tenu du caractère majoritairement boisé du territoire, la commune est concerné par un niveau d'aléa fort. Les zones d'aléa fort pourront être reportées sur le plan de zonage en vue d'être assorties de mesures de prévention de l'événement dans le règlement d'urbanisme notamment.

2.6.1.4 L'aléa feu de forêt sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en oeuvre du PLU 2015 mis en revision

Le report des zones de développement du PLU 2015 mis en revision sur la cartographie de l'aléa feu de forêt indique un aléa majoritairement fort, qui devra être pris en compte dans les modalités d'aménagement.

CARTE D'ALEA FEU DE FORET



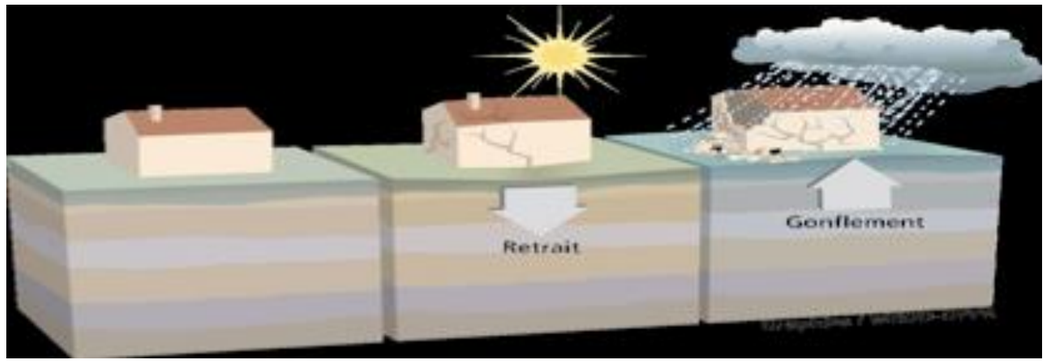
Source : Atlas départemental du risque incendie de forêt, 2011

2.6.2 LE RISQUE LIÉ AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La présence d'argiles sur la commune induit des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation. Le risque appelé retrait-gonflement des argiles est lié à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

2.6.2.1 Nature du phénomène

Chacun sait qu'un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.



En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent.

L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

2.6.2.2 Evaluation du risque sur SANGUINET

—cf. CARTE DE L'ALÉA GONFLEMENT/RETRAIT DES ARGILES ci-après

Sur la commune de **SANGUINET**, le risque retrait-gonflement des sols argileux est évalué à un niveau d'aléa nul sur la totalité de la commune à faible sur certaines parties en bordure du réseau hydrographique.

La carte ci-contre extraite du site www.argiles.fr présente la répartition des zone d'aléa et le positionnement des zones U et AU du PLU 2015 mis en revision; seules deux zones sont concernées par un aléa de niveau faible, à savoir la zone AUlm1 et la zone NL de Tchin-Tchan.

2.6.3 LE RISQUE SISMIQUE

Le risque sismique est présent partout à la surface du globe, son intensité variant d'une région à l'autre. La politique française de gestion de ce risque s'appuie sur la prévention, information du citoyen, normes de construction, connaissance du risque, surveillance et préparation des secours.

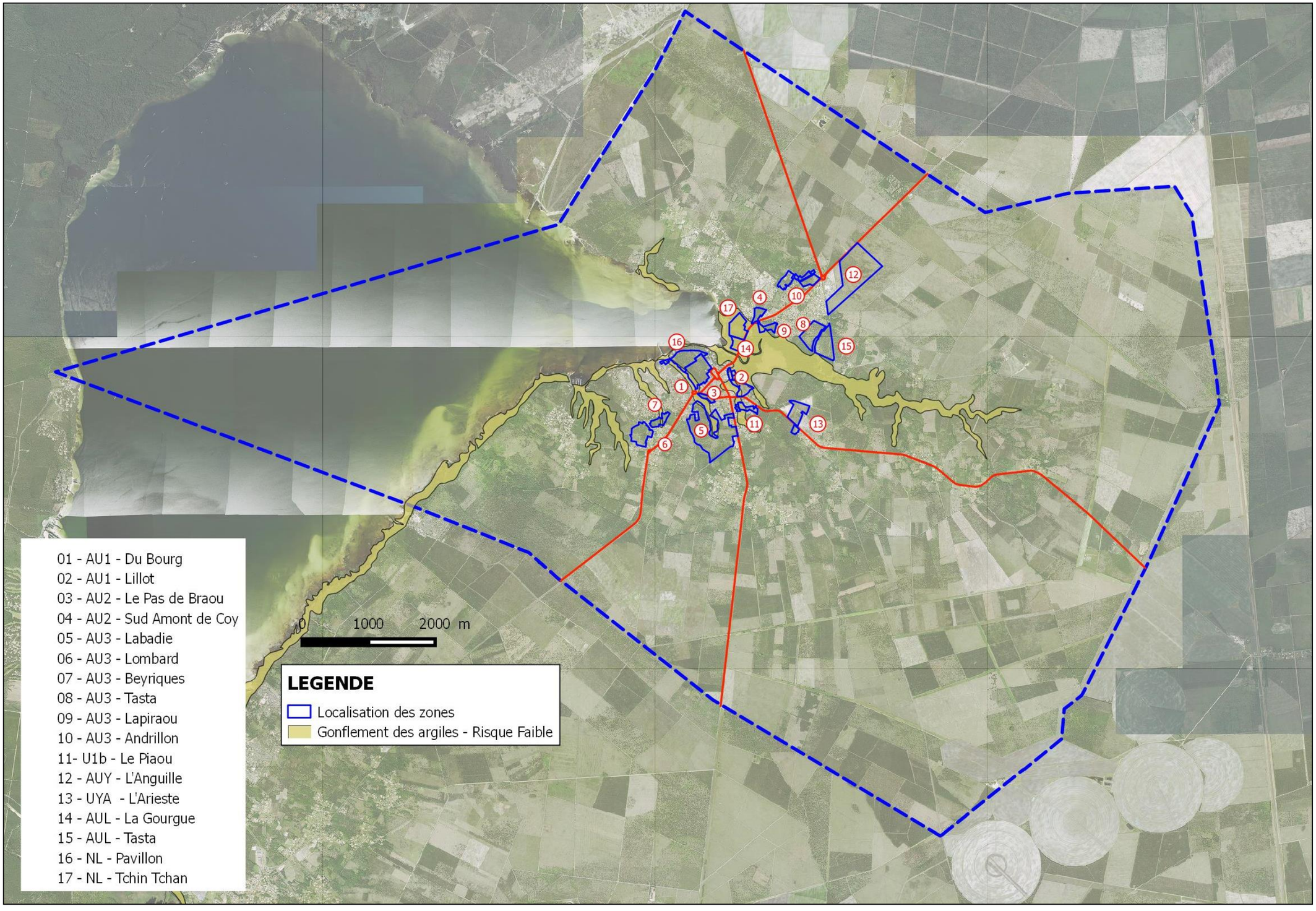
Les décrets sismiques parus en Octobre 2010 sont applicables depuis le 1er Mai 2011 ; la commune **SANGUINET** est classée en zone 1 de faible sismicité.

2.6.4 LE RISQUE TEMPÊTE

Les zones côtières européennes peuvent être touchées par de violentes tempêtes car elles se situent sur la trajectoire d'une grande partie des perturbations atmosphériques véhiculées par le courant du Gulf Stream. Selon météo France, une quinzaine de tempêtes touchent la France chaque année, et une sur dix peut être qualifiée de forte (un épisode est qualifié de « forte tempête » si au moins 20 % des stations enregistrent un vent maximal instantané quotidien supérieur à 100 km/h).

Ainsi bien que le risque tempête soit signalé (DCS) plus particulièrement pour les communes littorales, l'ensemble des communes rétro-littorales peut être soumises à ce phénomène aléatoire.

CARTE DE L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : www.georisques.gouv.fr

2.6.5 LE RISQUE REMONTÉE DE NAPPE

2.6.5.1 Description du phénomène :

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.
Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.
C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle «battement de la nappe» la variation de son niveau au cours de l'année.
Si dans ce contexte, des événements pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.
Conditions favorisant le déclenchement du phénomène de remontées de nappe :
Toutes les roches ne comportent pas le même pourcentage d'interstices, donc d'espaces vides entre leurs grains ou leurs fissures. Par ailleurs, la dimension de ces vides permet à l'eau d'y circuler plus ou moins vite : elle circulera plus vite dans les roches de forte granulométrie. En revanche dans les aquifères à faible pourcentage d'interstice, il faudra moins d'eau pour faire s'élever le niveau de la nappe d'une même hauteur.
Les graviers et sables grossiers bien calibrés sont les formations aquifères qui possèdent le plus fort pourcentage de vides (souvent de l'ordre de 15 à 20 %) ; le phénomène de remontées de nappes est favorisé dans les substrats dont le pourcentage de vides est faible.

2.6.5.2 Le phénomène sur SANGUINET et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en oeuvre du PLU 2015 mis en révision

–cf. CARTE REMONTÉE DE NAPPE CI-après

La carte élaborée par le BRGM ci-dessous indique pour la commune de **SANGUINET** une progression de la sensibilité au phénomène de remontée de la nappe au fur et à mesure de la proximité de l'étang et du ruisseau de la Gourgue, au bord desquels la nappe devient sub-affleurante. Ce phénomène est étroitement lié au phénomène d'inondation décrit au § II-2-6 LA GESTION HYDRAULIQUE.

Le report des zones U et AU projetées par le PLU permet de constater :

- une sensibilité très élevée (nappe affleurante) sur les 2 zones NL du Pavillon et de Tchin-Tchan, sur la zone AU3 de Lapiraou, sur une partie de la zone AU 1 de Lillot, et une partie de la zone AU2 au sud du Hameau de Coy
- une sensibilité forte à moyenne sur la zone UY de l'Arieste, et moyenne sur la zone AU3 du bourg,

2.6.6 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

2.6.6.1 Description des risques technologiques

Les risques technologiques sont, contrairement aux risques naturels, exclusivement une résultante de l'activité humaine. Ils possèdent deux origines potentielles : les activités industrielles et le transport de matières dangereuses ; la commune de **SANGUINE**T n'est concernée que par le risque transport de matières dangereuses (TMD).
Le risque de transport de marchandises dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens, et/ou l'environnement.
La commune de **SANGUINET** est concernée par ce risque au niveau des nombreuses routes départementales qui convergent en étoile et traversent le bourg (RD 652, 46, 147..). En effet, ces voies de transit, structurantes dans les déplacements du territoire communautaire, ne sont pas à l'abri d'un accident impliquant un véhicule transportant des matières toxiques et explosives. Ce risque d'accident peut non seulement mettre en jeu la vie des citoyens mais aussi causer des sources de pollutions pour l'environnement au niveau des ruisseaux ou points de collecte des eaux situés à proximité.
La commune de **SANGUINET** est également concerné par la traversée de canalisations d'hydrocarbures (pipeline de pétrole de Vermillion - liaison Parentis-en-Born/Ambès); Son passage est signalé par des panneaux placés sur son tracé, les habitations concernées par la traversée sont identifiées par la société.

2.6.6.2 Les risques technologiques sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en oeuvre du PLU 2015 mis en revision

Parmi les zones de développement du PLU 2015 mis en revision, seules la zone AU 3 de Labadie longée par la RD 46 route de Parentis et la zone AUL 1 du Tasta longée par la route de la Lucate, sont susceptibles d'être concernées par le risque transport de matières dansgereuses.

2.6.7 SYNTHÈSE DES RISQUES SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

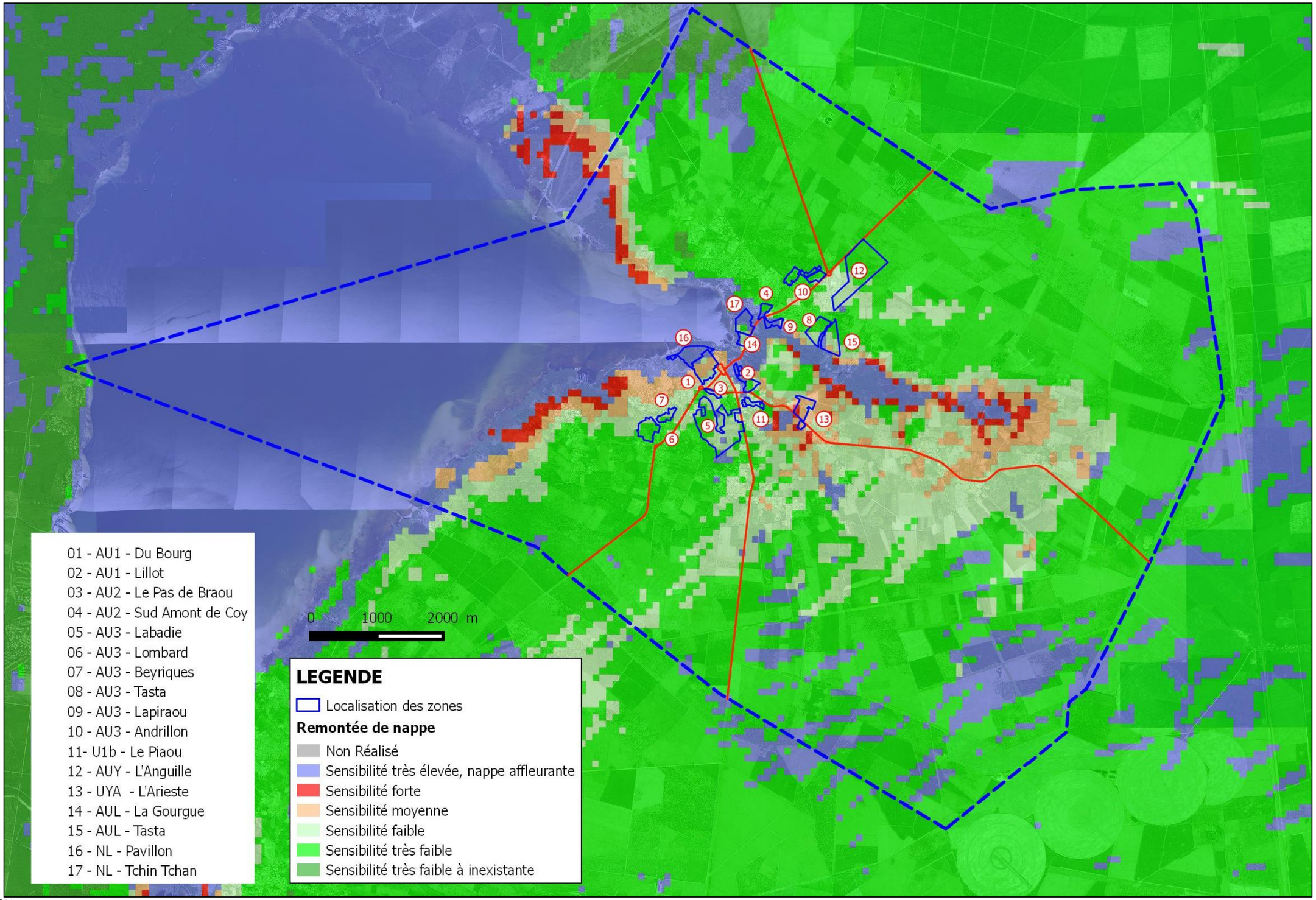
Parmi les risques exposés ci-avant, deux risques pèsent plus particulièrement sur les zones de développement du PLU 2015 mis en revision :

- un aléa fort feu de forêt sur toutes les zones AU ;
- une forte sensibilité au phénomène de remontée de nappe.

EN SYNTHESE SUR LES RISQUES QUI PESENT SUR LE TERRITOIRE

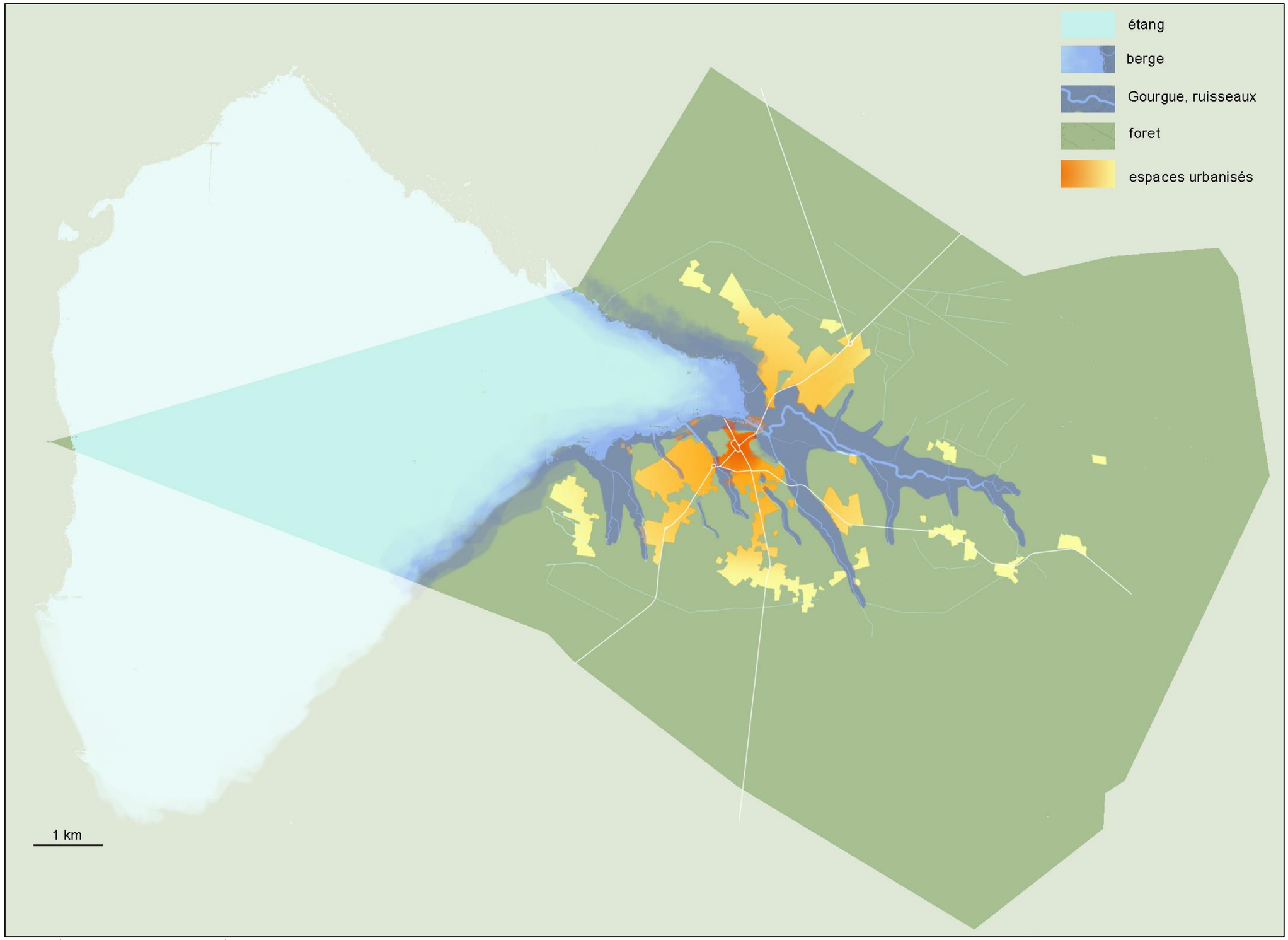
Les risques majeurs qui pèsent sur la commune de SANGUINET relèvent essentiellement de phénomènes naturels, liés à l'aléa feu de forêt et à l'inondation par remontée de nappe, qui constituent un facteur limitant pour le développement de l'urbanisation, mais qui peuvent être palliés dans le cadre de mesures d'accompagnement lors de l'aménagement urbain.

CARTE DU RISQUE REMONTÉE DE NAPPE



Source : BRGM

CARTE DES UNITES PAYSAGERES



Source : Carte IGN, Photo aérienne - Traitement Agence Métaphore

2.7 CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE

2.7.1 ANALYSE PAYSAGÈRE

2.7.1.1 Un système paysager contrasté, des limites diffuses au sein d'un cadre naturel omniprésent

Le territoire étudié occupe une position remarquable à l'arrière de la barrière dunaire longeant le littoral atlantique. Le bourg de Sanguinet s'installe à la confluence de la Gourgue et de l'étang formé par la retenue naturelle du réseau hydrographique drainant la plaine sableuse. Il résulte de cette situation des perceptions contrastées entre espaces ouverts sur l'horizon du vaste plan d'eau et espaces cloisonnés au sein du massif forestier qui constitue un écrin vert omniprésent. Les espaces construits, surtout dédiés à l'habitat se diffusent sous le couvert forestier, au sein de clairières villageoises, plus ou moins densément occupées. Une certaine perte de lisibilité de ce caractère paysager entre lac et foret est alors induite par cette diffusion de la trame urbaine sous forme d'un tissu résidentiel parfois hétéroclite, associé à un maillage viaire introverti.




Le paysage lacustre : vue du lac vers la berge, un littoral préservé et naturel, avec une intégration douce des éléments touristiques ou urbains au sein de la rive végétale.




Vue des berges vers le lac : un horizon étendu limité par la perception des dunes boisées, un cadre intime.





La Gourgue, les ruisseaux : des éléments structurants du paysage, souvent mal identifiés




Le paysage forestier : la diffusion de la nappe urbaine le long des voies ou en poche tend à fragiliser l'existence de clairières champêtres et jardinées

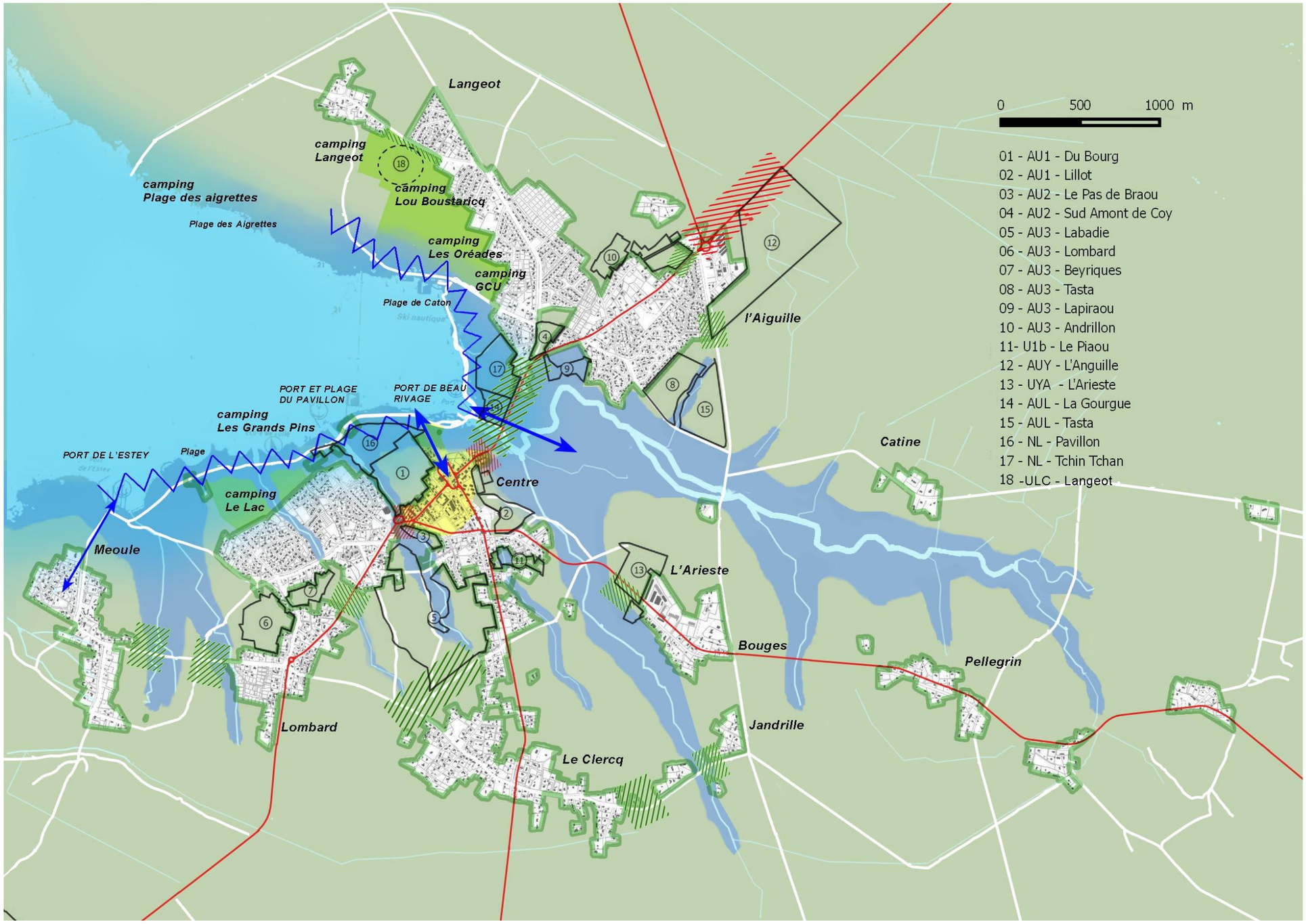





Une certaine diversité, et une qualité du bâti des maisons contemporaines cherchant à s'intégrer aux formes bâties traditionnelles est observable

Ainsi, malgré une forte dynamique d'expansion urbaine, la gradation douce des ambiances entre lac et massif forestier constitue un cadre de vie agréable dont l'harmonie générale semble préservée, quoique fragile. Les enjeux de l'urbanisation future, de l'attractivité économique et touristique de Sanguinet sont plus que jamais intimement liés à la préservation et à la valorisation de cet équilibre paysager et naturel.

CARTE DES ENJEUX PAYSAGERS



LEGENDE

- Intégration à la berge boisée du lac
- Interactions physique ou visuelle avec le lac : mise en scene, protection
- Continuités écologiques et paysagères du réseau hydro-graphique à préserver
- Espaces de représentation du centre-bourg : identité village entre lac et foret à renforcer
- Coupure d'urbanisation, espace de respiration
- Entrée de ville, portes du centre-bourg : effet de seuil, vitrine, valorisation de l'identité lac/foret
- Lisière boisée de l'enveloppe urbaine: écrin vert à conforter

2.7.1.2 Des enjeux croisés induits par le développement urbain et l'attractivité touristique

Ces enjeux se ressentent particulièrement sur certaines zones concernées par l'extension urbaine ou par le développement des activités touristiques liés à la proximité du rivage. Il s'agit principalement de considérer la valeur du contexte paysager existant, villageois ou « naturel » (bois ou berge du lac) et de renforcer, protéger ou valoriser les éléments constitutifs de cette identité à travers les futurs aménagements.

— ENJEUX LIES A LA PROXIMITE DE L'ETANG

*** S'intégrer à la berge boisée de l'étang :** les activités de loisirs et l'hébergement touristique sont insérés en creux, au gré des reliefs des dunes anciennes et en arrière plan d'une frange boisée créant un filtre visuel, ce qui permet aujourd'hui encore l'existence d'une rive principalement végétale et naturelle. Le développement de ces activités peut se faire en respectant cet équilibre, par l'usage de lisières filtrantes et non complètement opaques, s'inspirant de la palette végétale locale :

- lignes hautes : aulnes, saules, frênes, pins, chênes des marais …
- strate arbustive : saules, bourdaine, sureau…
- strate herbacée : carex, joncs, osmonde, iris …

* **Mettre en scène ou protéger les interactions physiques ou visuelles avec l'étang** : il s'agit de considérer les espaces, interfaces ou liaisons viaires (routes, chemins doux) permettant d'accéder aux berges du lac ou de les entrevoir. Par leur diversité d'usages, ces lieux de transition supportent des intérêts parfois contradictoires (environnementaux, urbains, touristiques) à concilier.

*** Continuités écologiques et paysagères du réseau hydrographique à préserver.** Au-delà de la vallée de la Gourgue, qui contitue une césure relativement observable dans le territoire, le réseau hydrographique fin des ruisseaux et crastes alimentant le plan d'eau se trouve confronté à l'extension urbaine. Leur faible ampleur les rends fragiles, et leur rôle paysager s'efface. Il s'agit de donner à ce réseau une visibilité peut-être plus importante, en ménageant des respirations, des mises à distances et des modes de gestions spécifiques.

— ENJEUX LIES A L'IDENTITE VILLAGEOISE DE SANGUINET

*** Valoriser les espaces de représentation du centre-bourg :** dans un objectif d'amélioration de l'attractivité et de la qualité du cadre de vie, il s'agit de souligner, mettre en scène la double identité de Sanguinet, entre lac et foret. Cela concerne la qualité des espaces publics du bourg ouvert, donnant à voir de larges espaces jardinés, mais dont l'usage routier semble prédominant. Cela concerne également l'enveloppe urbaine, à harmoniser, voire structurer afin d'améliorer une certaine perception de la centralité. Enfin le lien vers la berge gagnerait à être renforcé.

* **Valoriser les effets de seuils et de vitrine aux entrées de bourg et de la commune.** Ces lieux d'articulation à la traverse de la commune constituent des enjeux forts en termes d'image, souvent menacés par un risque de banalisation, de dégradation de la qualité paysagère. Là encore, il s'agit d'observer les éléments fondateurs du caractère général de la commune : lisières, présence du végétal, lien à l'eau pour mettre en scène ces espaces et y accueillir des structures propres à développer l'activité économique locale de façon durable.

— ENJEUX LIES A L'OMMNIPRESENCE DE L'ECRIN FORESTIER

* **Maintenir des coupures d'urbanisation, des espaces de respiration** : la croissance urbaine diffuse a malgré tout permis l'existence d'interstices boisés, de séquences vierges de tout bâti. Ceci contribue à rythmer le territoire communal et ces effets constituent des repères, des éléments forts du cadre de vie.

*** Préserver les lisières boisées de l'enveloppe urbaine :** l'horizon de la pinède est souvent perceptible en fond de scène des espaces urbanisés. Il s'agirait d'une part de conforter cette lisière par des modes de gestion compatibles avec ce contexte périurbain, par exemple au moyen de coupes rases intégrées (préservation de frange ou bouquets d'arbres en limite de parcelle).



Implantation des hébergements de tourisme en arrière-plan des berges, avec vue filtrée sur le lac



Entrée de bourg, lien à l'étang à valoriser



Le Langeot : une identité forestière à développer



Urbanisation nouvelle : s'intégrer au sein des espaces bâtis existants, mettre à distance la « trame verte et bleue »

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS PAR ZONES (AU, U, NL)

INTITULÉ DES ZONES	ENJEUX LIÉS À LA PROXIMITÉ DE L'ÉTANG		ENJEUX LIÉS À L'IDENTITÉ VILLAGEOISE DE SANGUINET		ENJEUX LIÉS À L'OMNIPRÉSENCE DE L'ÉCRIN FORESTIER
	Intégration à la berge Interaction physique ou visuelle	Préservation trame bleue et continuité paysagère	Renforcer l'identité du centre-bourg	Qualité entrées de ville	Conforter les lisières et coupures d'urbanisation
Les zones à vocation habitat :					
1- zone AU1 du bourg	++	+++	+++	+	++
2- zone AU1 de Lillot		+++	++		
3- zone AU2 Pas de Braou17- zone NL de Tchin -Tchan		++	++		
4- solde zone AU2 Hameau de Coy				+	
5 - zone AU3 de Labadie		++			+++
6- zone AU3 de Lombard					+++
7- zone AU3 de Beyriques					++
8- zone AU3 de Tasta					++
9- zone AU3 de Lapiraou		+++			+++
10- zone AU3 d'Andrillon					++
11- zone U1b de Piaou		++			
Les zones à vocation économique :					
12- zone AUy de l'Aiguille	+		+++	+++	+++
13- zone UY de l'Arieste			+		++
Les zones à vocation de loisirs :					
14- zone AUL 1m de la Gourgue	+++	+++			+++
15- zone AUL de Tasta					++
16- zone NL du Pavillon	+++	++	+		++
17-zone NL de Tchin -Tchan	+++	+++			+++
18- zone ULC Langeot					+++

2.7.2 LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

2.7.2.1 Les lois et les décrets relatifs à l'archéologie

LA LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941 MODIFIÉE PORTANT RÉGLEMENTATION DES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES

Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.53114 du Code du Patrimoine.

LA LOI N°2001.44 DU 17 JANVIER 2001 RELATIVE À L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Cette loi modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics et privés concourant à l'aménagement.
Les dispositions de cette loi sont pour partie reprises aux articles L.510.1 et suivants du code du patrimoine instituée par l'ordonnance 2004-178 du 20 février 2004.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont "possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à t'article L.531-14 du Code du Patrimoine ".

LE DÉCRET N°2004.490 DU 3 JUIN 2004

Il précise notamment les opérations susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde défi nies par la loi du 17 janvier 2001 modifiée."

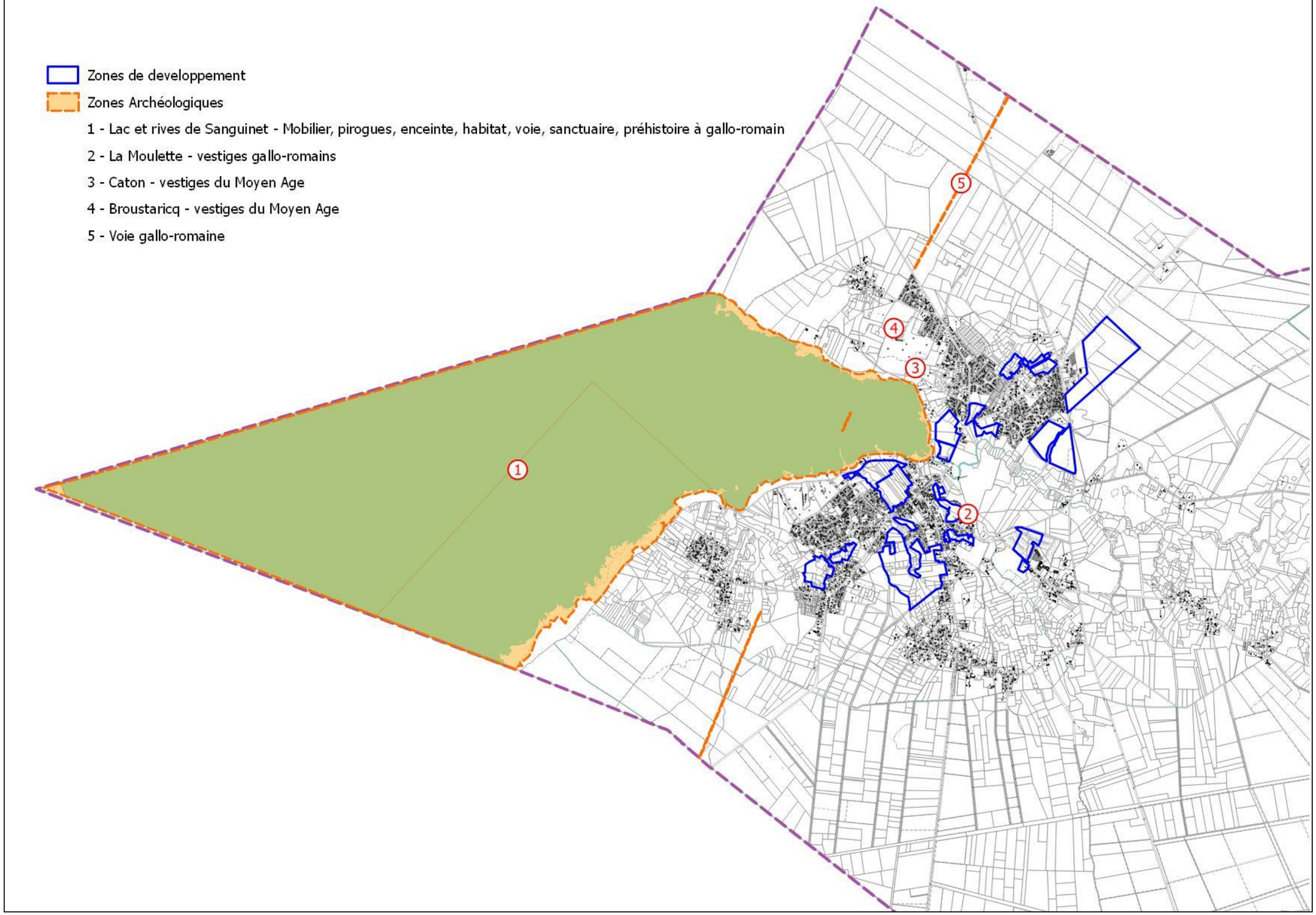
2.7.2.2 Sites archéologiques sur SANGUINET

—cf. CARTE DES ZONES ARCHEOLOGIQUES ci-après

Le Service Régional de l'Archéologie mentionne 5 zones sensibles du point de vue archéologique sur la commune :

1. Lac et rives de Sanguinet – Mobilier, pirogues, enceinte, habitat, voie, sanctuaire, préhistoire à gallo-romain
2. La Moulette – vestiges gallo-romains
3. Caton – vestiges du Moyen-Age
4. Boustaricq - vestiges du Moyen-Age
5. Voie gallo-romaine

CARTE DES ZONES ARCHÉOLOGIQUES



Source : Direction Régionale de l'Archéologie

2.7.3 LE PATRIMOINE PROTÉGÉ

▶ Monuments Historiques

La protection des monuments historiques classés et inscrits relève du code du patrimoine (loi du 31 décembre 1913) et est mise en œuvre par le ministère de la culture et ses services régionaux (DRAC) ou départementaux (STAP).
Sur la commune de SANGUINET aucune construction ne fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques.

▶ Sites classés et inscrits

La loi du 2 mai 1930 intégrée depuis dans les articles L 341-1 à L 341-22 du code de l'environnement permet de préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. Il existe deux niveaux de protection : le classement et l'inscription.

Le territoire communal de SANGUINET est concerné par 1 site protégé (cf. cartographie au § II-3-1 MESURES DE CONNAISSANCE, DE PROTECTION ET DE GESTION DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE) :

- **le site inscrit « des étangs landais nord** » (décret du 16/08/1977)

2.7.4 LE PATRIMOINE NON PROTEGE

Parallèlement au patrimoine prestigieux faisant l'objet d'une protection au titre de la loi sur les Monuments Historiques, le territoire communal jouit d'une certaine richesse attachée au "petit patrimoine vernaculaire", traces du passé rural de la commune et d'une certaine époque à l'économie florissante, qualifiée dans les Landes d'époque de "l'arbre d'or".

Le STAP des Landes a conduit un recensement de ce petit patrimoine vernaculaire qui pourra faire l'objet d'une prise en compte dans le cadre du PLU au titre de la Loi Paysage.

2.8 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL ET HIERARCHISATION DES ENJEUX

		Diagnostic / Etat initial		Tendances évolutives		Niveau d'enjeu			Zones sensibles ou à enjeux forts
		Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces	Faible	Moyen	Fort	
Milieu physique	Climat	Favorable aux dispositifs de maitrise des consommations énergétiques (habitat bioclimatique) et d'énergie renouvelable (photovoltaïque..)	Climat atlantique favorisant le risque tempête Occurrence des chaleurs caniculaires	Favoriser les démarches d'habitat bioclimatique Favoriser la mise en œuvre des énergies renouvelables	Aggravation du risque tempête lié au changement climatique			**Maitrise énergétique**	Toutes les zones AU
	Relief et topographie	Topographie peu marquée	Facteur aggravant vis-à-vis de l'évacuation des eaux vers le lac en période hivernale et printanière de hautes eaux	○ Limitation de l'imperméabilisation des sols, ○ Préservation/entretien/développement du réseau des fossés	Aggravation du phénomène d'inondation hivernale			**Gestion pluviale**	Tout le territoire
	Géologie et géomorphologie	Sols à dominante sableuse, favorables à une infiltration satisfaisante des eaux	○ Possibilité d'occurrence de couches d'alios susceptibles de limiter la capacité d'infiltration des sols ○ Imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation	○ Recherche systématique de ces formations préalablement aux aménagements urbains ○ Limitation de l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation	○ Sous-estimation et/ou non prise en compte des couches d'alios ○ Aggravation de l'imperméabilisation des sols			**Limiter l'imperméa-bilisation des sols afin de maintenir leur capacité d'infiltration. Préserver en amont des zones bâties des espaces de rétension des eaux pluviales .**	○ Toutes les zones U et AU ○ Zones Naturelles en amont/au sein des zones agglomérées (vallons ruisseaux Pas de Braou,, Lamoulette, Tasta) - rôle tampon
	Réseau Hydrographique	Maillage hydrographique qui s'inscrit dans le BV d'un milieu très sensible, celui du lac de Cazaux-Sanguinet ; classement : ○ des affluents du lac en "axe à grands migrateurs amphihalins et "axe prioritaire pour la restauration de la circulation des poissons migrateurs"" ○ du sous-BV du lac en "réservoir biologique" ○ du ruisseau d'1 tronçon de la Gourgue et la craste de Mouleyre en "très bon état écologique" Territoire hors ZRE (Zone de Répartition des Eaux).	○ Classement de toute la commune en « zone sensible aux pollutions diffuses » ; ○ Régression du réseau des fossés au cours de l'urbanisation, qui induit une aggravation des difficultés d'évacuation des EP vers le lac ; ○ Présence de plusieurs zones AU en bordure des ruisseaux (Pas de Braou, Lamoulette) et fossé tributaire de la Gourgue (le Tasta, Lillot..).	○ Préserver/entretenir/développer le réseau des fossés pour améliorer les conditions d'écoulement des eaux de surface ○ Eloigner les zones de développement du réseau hydrographique afin de limiter les pressions anthropiques (pollutions, ...)	○ Augmentation de la pression anthropique sur les milieux aquatiques susceptible d'aggraver la dégradation de leur qualité et le Risque de Non Atteinte au Bon Etat écologique (RNABE) ○ Augmentation de l'imperméabilisation des sols qui participe au phénomène d'inondation hivernale. ○ Aggravation de la régression du réseau de drainage.			○ **Préserver/entretenir /développer le réseau des fossés pour améliorer les condi-tions d'écoulement des eaux de surface** ○ **Eloigner les zones de développement du réseau hydrographique afin de limiter les pressions anthro-piques (pollutions)**	○ Toute la commune et toutes les zones AU pour les actions de gestion hydraulique ○ Fort enjeu sur les abords du ruisseau du Pas de Braou (zones AU du bourg, du Pas de Braou, zone NL du Pavillon) et de Lamoulette (nord zone AU de Lillot)
Milieu Biologique	Faune, flore, habitats naturels	○ Milieux d'intérêt patrimonial avec espèces rares ○ Présence de zones humides attachées au réseau hydrographique (ZH du SAGE) ○ Présence d'outils de recensement, protection et gestion (ZNIEFF, site inscrit, Natura 2000).	○ Perte de biodiversité due à la pression anthropique (urbanisation, ...) ○ Zone AU1 de bourg et NL Pavillon partiellement en zone N2000, ○ 6 zones partiellement en zones humides du SAGE (AU1 bourg, et Lillot, AU3 Lapirau, NL Pavillon et Tchin-Tchan, AULm1 la Gourgue) ○ Présence d''habitats humides dans certaines zones AU (Lillot, Lapiraou) et NL Pavillon et Tchin-Tchan	○ La majorité de ces espaces font déjà l'objet d'une protection réglementaire dans le PLU, à l'exception d'une partie du site N2000 et des ZH du SAGE partiellement classées en zone AU (Lillot, Lapiraou..) ou NL	○ Artificialisation des milieux naturels due aux extensions urbaines croissantes (drainage et assèchement de zones humides, ...) ○ Perte d'habitat humide induite par le maintien en zone AU ou NL des parties concernées par N2000 et les ZH du SAGE le long des ruisseaux de Lamoulette et de la Gourgue.			**Préserver les milieux naturels d'intérêt : zones humides et habitats d'intérêt communautaire**	Zone à enjeu fort : bords du lac et des ruisseaux de Lamoulette et de la Gourgue.
	Trame Verte et Bleue (TVB)	○ Trame Verte bien préservée à l'échelle du grand territoire, au regard d'un massif boisé très développé et relativement bien conservé ○ Trame Bleue bien préservée	○ Enjeu d'atteinte à la continuité du corridor écologique qui s'établit le long du ruisseau de Lamoulette (AU1 de Lillot) de la Gourgue (zones AU1 Lapiraou) ○ Enjeu de maintien de la Trame Verte au sein des espaces centraux de développement (AU1 du bourg, du Pas de Braou, AULm1 et NL Pavillon, ...)	○ Prise en compte de la TVB dans la stratégie de développement urbain et plus précisément à l'échelle des opérations d'aménagement	Risque de disparition de la micro-trame au sein des espaces agglomérés du bourg et au sein des zones de développement projetées.			○ **Préserver les corridors écologiques et la fonctionnalité des milieux associés.** ○ **Favoriser le développement de la nature en ville.**	Zones à enjeu fort : ○ Zones en lisière des ruisseaux du Pas de Braou, de Lamoulette et de la Gourgue, ainsi qu'en bordure du lac (NL)
Ressources naturelles	Ressource en eau	○ Besoin en eau potable quantitativement satisfait sur le territoire communal. ○ Ressource de bonne qualité avec périmètres de protection ○ Classement de la masse d'eau concernée par la disposition SDAGE "Zone à Protéger pour le Futur".	○ Qualité de Ressource en eau liée aux usages qui s'opèrent sur le lac (pression urbaine, à forte variation estivale)	○ Aucun projet de développement lié au PLU susceptible d'impacter la ressource en eau. ○ Possibilité de desservir l'ensemble des zones de développement. ○ Capacité de la ressource suffisante à couvrir le développement futur	Augmentation des besoins en eau pour les nouveaux ménages et activités touristiques	S'assurer de la compati-bilité des besoins en eau potable projetés par le PLU avec la capacité globale de la ressource, notamment à travers l'approche du SCOT			néant
	Sol	Présence importante de la forêt (79 %) qui participe à lutter contre le réchauffement climatique par son rôle de puits de carbone, participe de la biodiversité au titre de "Nature Ordinaire" et constitutive de source de diversification énergétique au titre de la filière bois/énergie	La majorité des zones de développement font l'objet d'une occupation forestière, et dans quasiment aucun cas n'ont bénéficié d'aides au reboisement, lutte contre les scolytes (seule 1 partie limitée à Labadie).	La ressource forestière bénéficie d'une marge de renouvellement (79 % du territoire) importante à même de pallier la consommation d'espace que pourra représenter les zones AU aujourd'hui en pinède. Aucun projet de développement lié au PLU susceptible d'impacter la ressource « espace agricole »	Consommation d'espace forestier par le développement des zones à urbaniser		Fixer un objectif de modération de la consommation de l'espace (en l'occurrence essentiellement forestier) compatible avec les besoins de développe-ment de la commune (habitat) et du territoire élargi (économie)		Toutes les zones AU
	Sous sol	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Aucun enjeu identifié			
	Energie	Climat plutôt favorable au développement des énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse) Zone prévue au PLU pour création d'une unité de production photovoltaïque	Climat défavorable à l'exploitation de l'énergie éolienne	Favoriser des modes de constructions moins énergivores (habitat bioclimatique et habitat semi-collectif à collectif)	Les installations photovoltaïques soulèvent des difficultés en matière d'intégration paysagère. Les installations liées à la filière biomasse sont consommatrices d'espace.	Limiter la consommation d'énergie en encoura-geant des modes de constructions moins énergivores.			Toutes les zones AU

		Diagnostic / Etat initial		Tendances évolutives		Niveau d'enjeu			Zones sensibles ou à enjeux forts
		Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces	Faible	Moyen	Fort	
Pollutions, nuisances et qualité	Qualité des eaux	Qualité des eaux superficielles : bonne sur le lac, médiocre pour la Gourgue (SDAGE) Qualité des eaux souterraines : 10 masses d'eau en bon état. 80 % de raccordement au réseau d'Assainissement Collectif	° 450 installations d'ANC, dont 151 déclarées non conformes lors des bilans du SPANC ° Zone AUL de Tasta + zone UY de l'Arieste non desservies par l'AC et hors zonage d'AC	Favoriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif Maintien du bon état des masses d'eau et Atteinte du bon état à l'échéance 2027 pour la Gourgue	Augmentation de la pression anthropique sur les milieux sensibles (augmentation des rejets d'eaux usées induits par le développement de l'urbanisation, etc ...)			**Prendre en compte la problématique de la qualité des eaux des milieux aquatiques dans l'ensemble des projets d'urbanisation.**	Zone à enjeu fort : lac de Cazaux (réservoir de biodiversité)
	Qualité de l'air et changement climatique	Pas de stations de mesures locales. Présence d'une offre en déplacements alternatifs à l'automobile (cyclable et ferroviaire vers gare d'Ychoux à développer. Effet puits de carbone lié à la masse forestière, Peu de sources de dégradation	Présence d'établissements potentiellement émetteurs de rejets dans l'air (pôle industriel Arkema Parentis- chimie du bois) et d'axes routiers à fort trafic en période estivale	○ Rôle potentiellement favorable des masses boisées sur l'abattement du niveau de pollution ○ Développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture	Augmentation des déplacements automobiles liés au développement des zones urbaines		Tenir compte de la qualité de l'air par l'amélioration de l'offre en déplacements doux..		
	Sites et sols pollués	Aucune zone AU à vocation d'habitat concernée	23 sites potentiellement pollués (source BASIAS)	Conduire un bilan sur les 23 sites potentiellement pollués signalés sur BASIAS	Absence d'accompagnement réglementaire d'éventuelles nouvelles implantations d'activité potentiellement polluante	Démarche d'évitement en matière de nouvelles implantations polluantes			Zone AUi rte des Lacs
	Déchets	La commune dispose d'une collecte sélective, assurée à un niveau supra-communal, dont le dimensionnement et le fonctionnement sont satisfaisants.	La commune est exposée au triplement démographique en période estivale qui augmente la production de déchets	Développer les démarches de maitrise de la production des déchets (démarche de sensibilisation du public, développement du compostage, ...)	Augmentation des volumes de déchets par l'arrivée de nouveaux ménages et estivants.	Favoriser le compostage individuel ou regroupé dans les opérations groupées.			Toutes les zones AU
	Bruit	Aucun établissement bruyant recensé. Présence d1 voie classée bruyante (RD 652)	Sans objet	Eviter l'implantation d'activité potentiellement bruyante à proximité des zones d'habitat.	Augmentation du trafic automobile RD 652 lié à la fréquentation estivale	Aucun enjeu identifié			Sans objet
Risques	Risques naturels	○ Aléa Retrait-gonflement des argiles : faible compte-tenu de la dominante sableuse des terrains ○ Risque sismique : faible (zone 1)	○ Aléa feu de forêt : fort sur les zones AU ○ Forte sensibilité à la remontée de nappe : zones NL, zones AU de Lapiraou, Lillot, sud hameau de Coy	Maitrise de l'aléa feu de forêt : ○ par maitrise du développement diffus en milieu forestier ; ○ définition de règles de construction dans le RU et zonage	Non prise en compte des secteurs à risques dans la délimitation des zones à urbaniser			**Intégrer au mieux les différents aléas au niveau du développement des zones d'habitations.**	○ Aléa feux de forêt : toutes les zones AU ○ Sensibilité remontée de nappe : zones NL, zones AU de Lapiraou, Lillot, sud hameau de Coy
	Risques technologiques	Absence de risque technologique	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Aucun enjeu identifié			Sans objet
Cadre de vie	Paysage	Omniprésence d'espaces naturels, ruraux et forestiers, qui fonde l'identité paysagère communale Paysage remarquable du lac et ses rivages (site naturel inscrit)	Tendances à la perte d'identité paysagère : ○ Etirement linéaire et sans épaisseur le long des voies, avec risque de perte des microcoupures entre les quartiers ○ Mitage des espaces forestiers ○ Disparition de la trame verte qui fonde l'identité forestière de Sanguinet	La révision du PLU peut être l'opportunité de limiter l'étalement urbain source de banalisation de l'identité paysagère de Sanguinet	Risque de dégradation du paysage si réflexion absente lors de l'urbanisation des secteurs			**Lutter contre la dilution urbaine .**	Zone AUY de l'aiguille (entrée de ville) Zones AU
	Patrimoine	Absence de patrimoine protégé au titre des monuments historiques Recensement STAP du Patrimoine vernaculaire (28 constructions) Patrimoine archéologique : 5 zones sensibles	Présence d'un patrimoine vernaculaire non protégé. Patrimoine archéologique : 3 zones sensibles en zone ULc (vestige de MA) et AU1 de Lillot (vestiges gallo-romain)	Possibilité de protéger le patrimoine vernaculaire lors de la révision du PLU	Risque d'atteinte aux 3 zone archéologiques au terme du maintien en zone constructible de cet espace		Reconnaître et mettre en valeur le patrimoine architectural de la commune.		Bourg et Secteurs d'airial
	Santé et salubrité publique	Sans objet	Commune concernée par deux arrêtés amiante et termites	Sans objet	Sans objet	Aucun enjeu identifié			

3 ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLU

3.1 ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS

Les enjeux ayant été identifiés à l'issue de la partie II et formalisés dans un tableau de hiérarchisation, il est nécessaire de vérifier que la traduction des enjeux faite au sein du PLU est cohérente entre toutes les pièces qui composent les documents et que les dispositions prévues sont facilement applicables.

3.1.1 LA PRIORITÉ DONNÉE AU RENOUVELLEMENT ET AU CONFORTEMENT DU BOURG, OBJECTIF INSCRIT DANS LE PADD, COMME MESURE GLOBALE EN FAVEUR DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIÉS À L'ENVIRONNEMENT

Dès les premières réflexions menées dans le cadre de la révision du PLU, le souhait de la commune a été de prioriser son développement via le renouvellement et le confortement de l'enveloppe agglomérée du bourg, de part et d'autre du ruisseau de la Gourgue. Ce choix représente une mesure d'évitement et de réduction globale des incidences sur l'environnement par :

- **La Limitation** de la consommation d'espaces naturels en dehors de l'enveloppe actuelle du bourg, qui limite tout effet de fragmentation du massif forestier, classé Réservoir de biodiversité dans le SRCE et le SCOT du Born ;
- **La Préservation** des continuités écologiques identifiées à l'échelle communale ;
- **La Limitation** des éventuelles pollutions du milieu aquatique superficiel : le bourg et ses extensions étant raccordées en totalité au réseau d'assainissement collectif ;
- **La Limitation** des émissions de gaz à effet de serre via la limitation des déplacements.

3.1.2 COHÉRENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIÉS À LA BIODIVERSITÉ ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE ; RÉSULTANT DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La démarche d'évaluation environnementale a d'abord été guidée par la vision communale des enjeux liés aux milieux naturels. Cette vision a entrainé la mise en place dès la phase PADD d'une **mesure d'évitement et de réduction globale** des incidences prévisibles ci-dessous décrite ; mesure traduite et déclinée dans les autres pièces du PLU (zonage, règlement) dans un souci de cohérence.

3.1.2.1 Rappel des enjeux liés à la biodiversité à l'échelle communale et incidences prévisibles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence sur les milieux naturels (habitats et espèces faunistiques et floristiques) :

- ⇨ Parmi les **incidences directes prévisibles** : destruction de la flore et de la faune en présence, destruction des habitats naturels et habitats d'espèces et coupure de corridors écologiques par la fragmentation des milieux et création d'obstacles au déplacement ;
- ⇨ Parmi les **incidences indirectes prévisibles** : la pollution de l'eau et des milieux aquatiques.

Ces incidences notables prévisibles sont localisées ou proviennent essentiellement des zones de développement urbain projetées à savoir les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU.

Sur la commune de Sanguinet, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale le à savoir :

- ⇨ **Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides de l'étang de Cazaux-Sanguinet et ses tributaires** : Natura 2000, zones humides du SAGE, classements du SDAGE AG (cours d'eau en très bon état écologique, réservoir biologique, axe à grands migrateurs...)
- ⇨ **Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle du bourg**

3.1.2.2 Des mesures de protection de la biodiversité dans les pièces du PLU

L'un des fondements de la stratégie communale d'organisation et de développement du territoire est la « Protection stricte des continuités écologiques vis-à-vis de l'urbanisation afin d'y limiter toute discontinuité, source d'appauvrissement des fonctions biologiques ».

La volonté générale de limiter l'urbanisation à l'enveloppe agglomérée du bourg en est une réponse globale et sa traduction via des choix de zonage et de règlement est présentée ci-après.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides de l'étang de Cazaux-Sanguinet et ses tributaires : Natura 2000, Zones humides du SAGE, classement du SDAGE Adour Garonne (cours d'eau en bon état écologique, réservoir biologique, axe à grands migrateurs..)				
Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances : *« Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques »*	Evitement des incidences directes sur le site Natura 2000 *« zones humides d'arrière-dune du pays de Born»*, sur les zones humides du SAGE « Etangs littoraux Born et Buch **»**, réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides Evitement des cours d'eau classés en « très bon état écologique » ; « axe grands migrateurs » (ruisseau de la Gourgue, ruisseau de Mouleyre) et en « réservoir biologique » par le SDAGE AG	Les emprises Natura 2000 et zones humides du SAGE ont été classées en **secteur Nli** correspondant *« aux espaces remarquables et caractéristiques délimités au titre de la loi **Littoral** à préserver strictement »* ➔ **100% des surfaces concernées sont couvertes par le zonage Nli** .	La constructibilité dans le secteur Nli est limitée de façon stricte : *Seuls sont autorisés :* *- Les aménagements légers listés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public des espaces remarquables du littoral* *- les occupations et utilisations du sol liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale du site Natura 2000 et des zones humides identifiées dans le cadre du SAGE;* *- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux, le cas échéant après enquête publique.* La constructibilité dans le secteur Ntvb est également limitée « équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au site ».	• Affirmer la vocation essentiellement naturelle de ces sites • Eviter les incidences directes sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire • Eviter les incidences directes sur les zones humides associées à ce site • Ne pas faire entrave aux objectifs de qualité des eaux superficielles • Interdire la constructibilité aux abords des cours d'eau afin d'éviter la destruction des zones humides

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle des espaces urbanisés				
Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances : « *Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques* »	Réduction de la consommation d'espaces naturels et sylvicoles Evitement des secteurs constitutifs des continuités Nord/sud entre les 2 réservoirs de biodiversité que sont l'étang de Cazaux-Sanguinet et le Massif des Landes de Gascogne Evitement des éléments de « nature en ville » participant aux continuités écologiques à l'échelle du bourg	Les autres continuités écologiques non concernées par des périmètres d'inventaires ou de protection règlementaire tels que Natura 2000, zones humides du SAGE, .. sont classés en secteur Ntvb, qui permet de prendre en compte les continuités écologiques moins majeures, à préserver au sein des espaces urbanisés. La matrice forestière, reconnue comme réservoir de biodiversité par le SRCE, et qui assure une fonction de continuité écologique à l'échelle du grand territoire, est classée en zone N.	La constructibilité dans le secteur Ntvb est également limitée « équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au site ». La constructibilité dans la zone N est limitée à 1/ la fonctionnalité sylvicole du massif forestier (constructions nécessaires à l'exploitation forestière de 50 m² maximum) ; 2/l'évolutivité des constructions existantes (réaménagement/ Extension limitée/annexes/ Changement de destination...) ;	Ne pas aggraver les facteurs de fragmentation du massif et notamment, ne pas créer de coupures dommageables par le développement de l'urbanisation Prendre en compte le rôle de l'activité sylvicole participant à la richesse écologique du massif boisé Protéger les milieux à forte biodiversité au sein du massif : (forêt galerie et zones humides associées)

3.1.3 COHÉRENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIÉS À LA RESSOURCE EN EAU ; RÉSULTANT DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La démarche d'évaluation environnementale a également été guidée par la prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau, qui a entrainé la mise en place dès la phase PADD de **mesures d'évitement et de réduction globale** des incidences prévisibles ci-dessous décrites ; mesures traduites dans les autres pièces du PLU (zonage, règlement) dans un souci de cohérence.

3.1.3.1 Rappel des enjeux liés à la ressource en eau et incidences prévisibles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence non négligeable sur la ressource en eau :

- Parmi les **incidences directes prévisibles** : Incidence négative directe concernant la **qualité des eaux** superficielles et des eaux souterraines notamment, pollutions engendrées par le projet via la gestion des eaux usées et des eaux pluviales ;

Ces incidences notables prévisibles sont localisées ou proviennent essentiellement des zones de développement urbain projetées à savoir les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU ; et plus particulièrement celles à proximité des cours.

Sur le territoire de Sanguinet, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale à savoir :

- **Enjeu de mise en œuvre des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2016-2021** concernant les masses d'eau du territoire (objectif de bon état atteint en 2015 pour les masses d'eau souterraines et superficielles). Cela passe notamment par la limitation de la pollution des milieux aquatiques superficiels par une gestion des eaux usées et pluviales adaptée aux contraintes du territoire ;
- **Enjeu de prise en compte des périmètres de protection de captage AEP :** Sanguinet est concerné par 2 périmètres, 1 à Sanguinet (captage de l'Aiguille) et l'autre sur la commune de Biscarrosse (prélèvement dans le lac à Ispes).

3.1.3.2 Des mesures de protection de la ressource en eau traduites dans les pièces du PLU.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu lié à la mise en œuvre des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 concernant les masses d'eau du territoire				
Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances : *« Assurer une gestion économe des ressources naturelles :* *- en eau (en favorisant le développement urbain sur les secteurs raccordables à l'AC /en veillant à la bonne qualité des rejets EP lors des aménagements urbains) »*	Eviter de générer de nouveaux effluents issus d'une urbanisation non raccordée à l'assainissement collectif Réduire les pollutions liées au ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre d'ouvrages de régulation.	Toutes les zones de développement se situent dans la zone de desserte par l'assainissement collectif du SDA approuvé en 2017.	Le raccordement au réseau d'AC en zone U et AU est obligatoire : Les zones AU doivent être équipées d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, qui permettent d'opérer un abattement de la pollution liée au lessivage des chaussées.	Limiter les rejets issus de l'urbanisation vers les milieux aquatiques.
Enjeu Prendre en compte les périmètres de protection de captage AEP				
« Assurer une gestion économe des ressources naturelles : *- en eau (en veillant à la bonne qualité des rejets en EP lors des aménagements urbains) »*	Eviter la constructibilité aux abords du périmètre de protection de l'Aiguille Réduire : Limiter les risques de pollution du lac susceptibles d'affecter la prise d'eau d'Ispes.	Le périmètre de protection immédiat du captage de l'Aiguille est classé en zone N, au même titre que son environnement proche classé N, aucune zone constructible à moins de 150 m du captage.	Le raccordement au réseau d'AC en zone U et AU est obligatoire : Les zones AU doivent être équipées d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, qui permettent d'opérer un abattement de la pollution liée au lessivage des chaussées.	Ne pas exposer l'environnement proche des captages à des pollutions susceptibles de dégrader la qualité des eaux.

3.1.4 COHÉRENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIÉS AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE RÉSULTANT DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

3.1.4.1 Rappel des enjeux liés au paysage et au patrimoine et incidences prévisibles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence non négligeable sur les le paysage et le patrimoine :

- Parmi les **incidences directes prévisibles** :
  - Incidence négative directe : destruction du couvert forestier en cœur de l'agglomération, participant à l'ambiance identitaire de la commune ;
  - Incidence négative directe : déficit d'intégration paysagère des nouvelles constructions, notamment aux abords des voies de desserte.
  - Incidence négative directe : déficit de prise en compte de l'intérêt patrimonial de nombreuses constructions anciennes non protégées par le règlement du PLU 2007
- Parmi les **incidences indirectes prévisibles** :
  - Incidence négative indirecte : banalisation paysagère sous l'effet d'un étirement de l'urbanisation le long des routes.

Sur le territoire de Sanguinet, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale à savoir :

- **Enjeu de préservation de la matrice forestière de la commune,** qui constitue « la charpente » du paysage communal ;
- **Enjeu de respect du caractère d'archipel de l'agglomération,** qui appelle la limitation de l'étalement urbain et le maintien des micro-coupures d'urbanisation liées à la TVB intra-urbaine ;
- **Enjeu de protection du patrimoine bâti attaché au passé rural et forestier de la commune (airials ..) ,** qui constitue un socle identitaire bâti et paysager ;

Des mesures en faveur de la protection du paysage et du patrimoine bâti traduites dans les pièces du PLU :

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu de préservation de la matrice forestière et du caractère « d'archipel » de l'agglomération				
Principe de développement et de renouvellement urbains : *« Privilégier un développement urbain en épaisseur et une certaine « compacité » des formes urbaines »* *« Conserver au sein des zones de développement des espaces boisés de respiration, et contribuer à la préservation de la Trame verte »* Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances : *« Respect de la charpente paysagère en archipel liée au réseau hydrographique et à la matrice forestière »*	Eviter : l'urbanisation de zones classées U et AU dans le PLU 2007 ayant un rôle structurant dans le paysage, Compenser : la perte de couvert boisé induit par l'urbanisation, par des mesures d'accompagnement paysagers (dans les OAP). Eviter l'étalement urbain le long des routes par le reclassement en zone inconstructible de tous les hameaux satellitaires de l'agglomération, préjudiciable à la préservation de la qualité paysagère. Eviter la destruction d'éléments de paysage bâti et végétaux	Reclassement en espace naturel forestier (zone N/Ntvb) de d'espaces classés constructibles au PLU 2007 (vallon du Braou entre l'av de Losa et le Intermarché, zones AU3 de Berriques et Lombard de part et d'autres du chemin de Basile, zone AU3 de Labadie rive gauche du ruisseau de Braou, ..) En zones AU, création de bandes paysagères le long des voies afin d'intégrer les constructions neuves dans le paysage, et en limite des zones déjà bâties, Reclassement en espace naturel forestier (secteur Nli,) de zones constructibles dans le PLU 2007(AUL et NL de Tchin-Tchan) le long de l'avenue de la côte d'Argent, qui structure et articule les 2 polarités de l'agglomération de part et d'autres de la Gourgue. Ce reclassement vise à préserver la qualité paysagère et urbaine en entrée de ville, marquer des limites claires à l'enveloppe urbaine et limiter l'étirement urbain en bord de route.	En zone AU : - la réalisation des bandes paysagères est une des conditions de recevabilité de l'aménagement (article 2), rappelé à l'article 13 - un ratio de 20 % d'espace vert et un coefficient de pleine de 50% sont exigés à l'article 13.	Limiter l'étalement urbain propice à la banalisation paysagère et la réduction des espaces assurant les continuités écologiques sur le territoire.
Enjeu de protection du patrimoine				
Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances : *« Préserver le patrimoine bâti attaché au passé rural et forestier (airiaux..) »*	Eviter la destruction d'éléments de paysage bâti et végétaux	Repérage au titre de la loi Paysage sur le plan de zonage. Classement en secteur Na (airial) d'airiaux classés en zone urbaine « banalisée » (U2/U3) (airial de Beyriques, Pinton, Rives/Liahon, Pillon, Broustaricq, Lahilhe..)	Article UC 2-6-10 rappel de l'obligation de protection et de mise en valeur des constructions repérées au titre de la loi paysage sur le plan de zonage.	Lutter contre la perte des éléments identitaires du territoire.

3.1.5 COHÉRENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIÉS AUX RISQUES NATURELS RESULTANT DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

3.1.5.1 Rappel des enjeux liés aux risques et incidences prévisibles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une incidence sur les risques naturels :

- ⇨ Parmi les incidences directes prévisibles :
  - **L'augmentation du nombre de biens et personnes exposés à l'aléa Feu de forêt**
- ⇨ Parmi les incidences indirectes prévisibles :
  - **L'aggravation du risque inondation** liée à l'augmentation des surfaces imperméables induites par l'urbanisation, qui sont responsables, entre autre avec la réduction du réseau des fossés, de la modification du régime d'infiltration des eaux pluviales, lors d'épisodes pluvieux en période hivernale.

Sur le territoire de la commune de Sanguinet, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale à savoir :

- ⇨ Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis de l'aléa feu de foret
- ⇨ Enjeu de gestion hydraulique.

3.1.5.2 Des mesures en faveur de la protection des populations et des biens face aux risques naturels, traduites dans les pièces du PLU

Concernant l'aléa Feu de forêt, un fondement de la stratégie d'organisation et de développement du territoire souhaité par les élus est **« le maintien des zones de développement en continuité de l'enveloppe urbaine constituée »**, qui permet d'optimiser les dispositifs de prévention existants et projetés.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis de l'aléa feu de forêt				
Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances : *« prise en compte des risques naturels, ..notamment l'aléa feu de forêt identifié dans l'atlas départemental du risque incendie 2011 »*	Eviter : le développement de nouvelles habitations dans les zones de quartier excentrées (ex zones N3 du PLU 2015) Compenser : le risque dans les zones AU portées en aléa fort par l'aménagement de bandes de défense incendie en limite du massif forestier.	A l'exception des 2 hameau de Méoule et le Clercq correctement défendues d'un point de vue de l'incendie, pas de nouvelles zones de développement de l'habitat en dehors de l'enveloppe agglomérée, pourvue en équipements de lutte contre l'incendie. Réduction des zones de développement prévues par le PLU 2007 situées dans le prolongement de l'enveloppe agglomérée (zone AUy de l'Aiguille, zone AU3 et AUL de Sainte-rose, zones AU3 Labadie, de Berriques/Lombard,..) . En zones AU situées à l'intérieur de	En zones AU *« Article 1-2-2 : obligation d'intégrer dans le programme de travaux l'aménagement de* ***bandes de défense incendie****, comme portées aux OAP ».* *« Article 2-6-1 : La bande de défense incendie de 12 m devra être enherbée ponctuée d'arbres permettant la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. »* *« Article 2-6-2 : Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillement aux abords des constructions,*	Ne pas exposer de nouvelles populations et biens du risque feux de forêt

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
		l'enveloppe urbaine, report dans les OAP des bandes de défense incendie à créer pour permettre l'accès aux véhicules de secours ; Ces bandes de défense incendie sont également rappelées dans le règlement d'urbanisme.	*chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie. »*	
Enjeu de gestion hydraulique				
« Prise en compte des risques naturels, ..notamment : *De Remontée de nappe phréatique* *De submersion par les eaux par une gestion « douce » des eaux pluviales de ruissellement en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en développant les fossés et limitant le débit de fuite, limitant l'imperméabilisation des sols..*	Eviter : le développement de l'urbanisation sur les secteurs à forte sensibilité « remontée de nappe » Eviter : maintenir à travers les espaces agglomérés des espaces naturels non urbanisés de façon à maintenir une capacité de gestion hydraulique Compenser l'urbanisation projetée par la création de bassins de régulation, de nouveaux (ou restauration) de fossés, noues, Réduire les effets de l'imperméabilisation des sols engendrés par l'urbanisation par une gestion de la densité bâtie.	Les secteurs identifiés comme revêtant des difficultés de gestion hydraulique (zones AU3 de Berriques/lombard, zone AU1 de Lilllot..) sont reclassées en zone N. Des zones AU3 du PLU 2007 identifiées dans le zonage d'assainissement pluvial, comme susceptibles d'exercer des pressions hydrauliques sur des zones aval (zone de Labadie vis-à-vis du secteur Pas de Braou) sont réduites dans leur capacités de développement. Le classement en zone AU1 dans le PLU 2007 du vallon de Braou entre l'avenue de Losa et Intermarché, est modifié en zone Nli afin de « sanctuariser » sa fonctionnalité de trame bleue et de gestion hydraulique. Les espaces identifiés dans le zonage d'assainissement pluvial comme revêtant un enjeu de régulation des eaux pluviales, font l'objet d'ER afin que la collectivité les acquiert pour y préserver cette fonctionnalité régulatrice.	Limiter l'imperméabilisation des sols par l'emprise au sol des constructions (fixée à 35 % en zone UCp et à une fourchette entre 30% et 50% en zone AUh1 en fonction de la largeur de façade de la parcelle) et le maintien d'un coefficient de pleine terre de 20% à 40% en zone UCp et AUH1 en fonction de la taille du parcellaire. En zones AU : Imposer l'aménagement d'ouvrages de régulation sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha (article AU 3-2-7) Imposer la conservation des fossés à ciel ouvert (article AU 3-2-8).	Ne pas aggraver le risque inondation Ne pas exposer de nouvelles populations au risque inondation Améliorer la situation actuelle par la mise en œuvre d'actions de régulation qui bénéficieront à l'ensemble des zones déjà bâties.

3.1.6 COHÉRENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIÉS AUX CHOIX ÉNERGÉTIQUES, LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

3.1.6.1 Rappel des enjeux liés à l'énergie et incidences prévisibles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence sur la consommation énergétique, l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre (engendrée par l'augmentation des déplacements motorisés notamment), et à terme sur le changement climatique. Bien que cet enjeu relève majoritairement de démarches à l'échelle plus large comme celle du SCOT ou celle de la région (SRCAE), les enjeux identifiés à l'échelle communale sont les suivants :

⇨ **Enjeu de facilitation des démarches de performances énergétiques et de mise en œuvre des énergies renouvelables** ;

⇨ **Enjeu de limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements.**

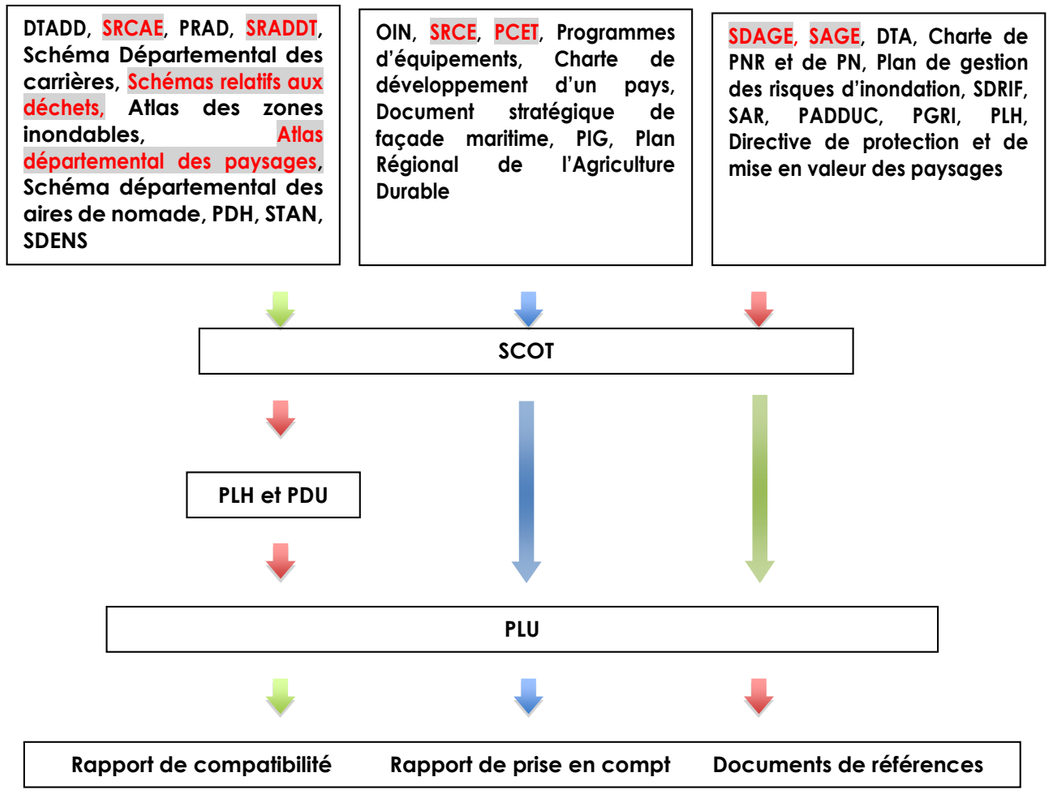
3.1.6.2 Des mesures en faveur de la maîtrise des consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, traduites dans les pièces du PLU

En plus de la maîtrise de la consommation de l'espace qui participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'autres modalités de prise en compte des questions énergétiques trouvent une traduction dans le PLU :

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu de facilitation des démarches de performances énergétiques et de mise en œuvre des énergies renouvelables				
Principe de développement et de renouvellement urbains : *« Favoriser une certaine compacité des formes urbaines »* *« Viser la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments futurs, à travers des principes bioclimatiques. »*	Réduire les consommations énergétiques notamment à travers l'introduction de formes urbaines denses, plus économes en énergie. Compenser : promouvoir le recours aux énergies renouvelables, dans le parc public comme dans le parc privé.	Pas de zonage spécifique : cette mesure concerne toutes les zones de densification et de développement. Principes bioclimatiques développés dans les OAP (découpage des ilots favorisant une orientation nord/sud des constructions, introduction des formes urbaines compactes comme l'habitat collectif...)	Les règles relatives à la densité (emprise au sol, hauteur des constructions) sont compatibles avec la mise en œuvre d'une certaine densité urbaine. Le règlement autorise les architectures biocli-matiques et les dispositifs de performance énergétique/de production des énergies renouvelables, dans le cadre de dispositions visant à l'intégration paysagère des dispositifs déclinés à l'article 2-5.	Favoriser la performance énergétique du territoire.
Enjeu de limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements				
Principes de fonctionnement urbains : *« Développer un maillage de liaisons douces de proximité alternatives à l'usage de la voiture »*	Réduire les émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements automobiles par la limitation de l'étalement urbain et par une offre en déplacements doux	Dans les OAP : création d'un maillage de liaisons douces depuis les zones à aménager vers le cœur du village ; création d'une voie verte en site propre à Labadie Dans le zonage, création d'ER destiné à l'aménagement de piste cyclable.	Deux Articles prévoient la mise en œuvre du schéma des liaisons douces préfiguré dans les OAP : l'article AU 3-1-10 : *« Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie »* et AU 3-1-15 qui dispose que *« chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre des OAP ».*	Mettre en œuvre une offre diversifiée en modes de déplacements alternatifs à l'automobile, source de lien social.

3.2 ANALYSE DE LA COHÉRENCE EXTERNE : ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Dans le cadre de la hiérarchie des normes, et en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicable, le PLU de Sanguinet doit être compatible avec les documents, plans ou programmes présents ci-après (**Documents applicables sur le territoire de Sanguinet)**



Notion de compatibilité : « L'obligation de comptabilité est une obligation de non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspect essentiels » (Source : Ministère du développement durable)

Notion de prise en compte : La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée au minimum par la non méconnaissance des autres dispositions et la motivation des décisions qui ne vont pas dans le même sens (Source : Ministère du développement durable)

3.2.1 RAPPORT DE « COMPATIBILITÉ » AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 Adopté le 1er décembre 2015	X		Le socle du SDAGE 2016-2021 est constitué de 4 orientations fondamentales : **Orientation A : créer les conditions de gouvernance favorables** en vue d'une politique de l'eau cohérente et à la bonne échelle ;	Le PLU de Sanguinet répond aux orientations du SDAGE via notamment ses principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, des paysages et du patrimoine. Plus particulièrement, les choix faits dans les règlements graphique et écrit participent à chacune des orientations :
			Orientation B : réduire les pollutions qui compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages ;	**Réduction des pollutions** via : • La **limitation du potentiel d'urbanisation** et la **priorité donnée au développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif** (obligation de raccordement en zones U, AU) ; • Le **caractère inconstructible du périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable**, ainsi que dans un rayon de 150 m autour des installations. • Des **modalités de gestion des eaux pluviales imposées** dans le cadre du règlement avec une obligation de privilégier la rétention à la parcelle et la mise en œuvre d'ouvrages de régulation des eaux de pluie.
			Orientation C : améliorer la gestion quantitative en maintenant une quantité d'eau suffisante dans les rivières capable d'assurer les prélèvements pour l'eau potable, les activités économiques et de loisirs et tout en assurant le bon état des milieux aquatiques	Réduction de la consommation d'eau via : • Des **dispositions particulières introduites dans le règlement en vue de favoriser les démarches de récupération des eaux pluviales et une palette de végétaux adaptés à de faibles besoins en eau d'arrosage pour les espaces verts publics et privés.**
			Orientation D : préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières…).	**Préservation et restauration des milieux aquatiques et humides via :** • Les réservoirs de biodiversité, les milieux humides et aquatiques comprenant les continuités aquatiques majeures ont été classées en **secteur NLi** ; • Une obligation d'un **recul de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** et des fossés pour toute nouvelle construction en zones U, AU et N.

Le PLU de Sanguinet est à ces titres compatible avec le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021.

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Etangs littoraux Born et Buch	**X**		Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) décline 4 enjeux : Enjeu transversal **: créer les conditions de gouvernance favorables** en vue d'une politique de l'eau cohérente et à la bonne échelle ;	Le PLU de Sanguinet répond aux orientations du SAGE via notamment ses principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, des paysages et du patrimoine. Plus particulièrement, les choix faits dans les règlements graphique et écrit participent à chacune des orientations :
			Enjeu 1 : Préserver la qualité des eaux ; 4 objectifs et 14 dispositions pour : □ Améliorer les connaissances sur les sources de pollutions réelles ou potentielles pour tenter de les maîtriser, □Maintenir une bonne qualité des eaux dans les zones de pratique des activités nautiques, □Préserver les ressources en eau potable, en particulier le lac de Cazaux- Sanguinet, □Concilier les usages et la préservation de la qualité des eaux (assainissement, gestion des eaux pluviales, épandages, utilisation des produits phytosanitaires…).	**Le PLU vise à une réduction des pollutions** via : • La **limitation du potentiel d'urbanisation** et la **priorité donnée au développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif** (obligation de raccordement en zones U, AU); • Le **caractère inconstructible du périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable**, ainsi que dans un rayon de 150 m autour des installations. • Des **modalités de gestion des eaux pluviales imposées** dans le cadre du règlement avec une obligation de privilégier la rétention à la parcelle et la mise en œuvre d'ouvrages de régulation des eaux de pluie, avec équipements de prévention des pollutions.
			Enjeu 2 : Gestion quantitative et hydraulique ; 4 objectifs et 11 dispositions pour : □Approfondir les connaissances sur les ressources en eau, □Gérer les ouvrages hydrauliques situés entre les plans d'eau de manière coordonnée, en conciliant usages et protection de l'environnement, □Maîtriser les risques d'inondation, □Gérer durablement la ressource sur le plan quantitatif, en tenant compte des évolutions du territoire, de la préservation des milieux et du changement climatique	Le PLU développe un volet approfondi sur la gestion hydraulique, introduit dès le PADD (Prise en compte des risques naturels), et notamment la prévention du risque inondation qui est visée, à travers : **Le RU :** La limitation du débit de fuite à 3l/s/ha, l'obligation de créer des ouvrages de régulation dans les opération d'aménagement, limitation de l'imperméabilisation des sols (emprise au sol 30% à 50%, coefficient de pleine terre de 20 à 40 %) **Le zonage** : maintien en zone inconstructible (N, Ntvb) de zones susceptibles d'exercer une pression hydraulique en amont de zones urbanisées (partie ouest de la zone de Labadie vis-à-vis du secteur Pas de Braou); reclassement en zone NLi du ruisseau de Braou au titre de sa fonctionnalité hydraulique.. création d'ER pour maitrise publique foncière sur les secteurs remplissant une fonctionnalité hydraulique. Concernant le volet quantitatif , de réduction de la consommation d'eau le PLU prévoit des dispositions dans le règlement des zones AU en vue de **favoriser une palette végétale d'essences peu consommatrices d'eau** .

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Etangs littoraux Born et Buch			**Enjeu 3 : Protection, gestion et restauration des milieux ;** 4 objectifs et 19 dispositions pour : □Pratiquer une gestion équilibrée sur les cours d'eau et les fossés du territoire, lutter contre les phénomènes d'érosion et d'ensablement, et restaurer la continuité écologique. □ Préserver les milieux et les espèces remarquables, en particulier les zones humides du territoire. □Gérer les espèces invasives.	**Préservation et restauration des milieux aquatiques et humides via :** • Le réservoir de biodiversité des milieux humides et aquatiques comprenant les continuités aquatiques majeures ont été classées en **secteur NLi** ; • Une obligation d'un **recul de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** et des fossés pour toute nouvelle construction en zones U, AU et N.
			Enjeu 4 : Maintien, développement et harmonisation des usages et organisation territoriale ; 2 objectifs et 3 dispositions pour : □Favoriser la communication entre les usagers pour limiter les conflits, □ Encadrer les activités touristiques : sensibilisation des usagers au respect de l'environnement et à la préservation de la qualité des eaux, rappel de la réglementation, réflexions sur l'utilisation des engins motorisés sur les plans d'eau.	Ces dispositions ne renvoient pas directement à une traduction réglementaire dans le PLU mais relèvent d'une démarche de communication auprès du public.
			4 règles, complémentaires aux dispositions du PAGD visent à limiter les incidences : □Des rejets d'eaux pluviales, □De la création, l'extension et l'entretien des réseaux de drainage sur le plan qualitatif et quantitatif (au regard des problématiques d'ensablement notamment), □Des projets d'aménagement sur les zones humides prioritaires, en application de la procédure « « Eviter » (en priorité), « Réduire » et « Compenser » l'impact du projet.	Le PLU met en œuvre : **Des dispositions de régulation des EP** qui permettent de limiter les incidences des rejets des EP (dispositions décrites ci-dessus) **Le principe d'évitement sur des Zones Humides,** (reclassement en secteur NLi de certaines zones constructibles du PLU 2015 comme la partie Ouest de la zone AU1 du bourg et la zone AU1 de Lillot recensées en ZH du SAGE .. et les zones AUL et NL de tchin-tchin, sur lesquelles des zones humides ont été recensées dans le cadre des investigations du PLU.

Le PLU de Sanguinet est à ces titres compatible avec le SAGE Etangs littoraux Born et Buch

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT Côte du Born En cours : d'élaboration PADD débattu en conseil communautaire le 22/01/16 Projet de DOO Version n°6 non consolidée de mars 2018		X	Perspectives démographiques à l'échéance 2035 : En préambule du PADD, il est dressé L'hypothèse d'une organisation territoriale pour l'accueil d'environ 13 000 habitants supplémentaires, soit environ 50 000 habitants sur le territoire en 2035 Il est proposé d'organiser le territoire en appuyant le développement sur les principales polarités que sont : • Biscarosse et Mimizan en pôles principaux ; • Parentis en Born et Sanguinet en pôles complémentaires ; • Ychoux et Pontenx les Forges en pôles de proximité ; Pour assurer un certain équilibre dans le maillage du territoire, il est donc proposé de : • Maitriser la forte croissance démographique et résidentielle sur Biscarrosse et Parentis-en-Born • « Doper » la croissance démographique de Mimizan afin de renforcer cette polarité bien équipée • « Ralentir » le rythme des communes périurbaines les moins bien équipées, sauf si elles sont en mesure d'accompagner le développement résidentiel de créations d'emplois afin de réduire les besoins de mobilité	Perspectives démographiques à l'échéance 2018/2028 : Après une période de développement démographique soutenu entre 1999 et 2007, au cours de laquelle le TCAM a atteint plus de 5%, la commune est revenue après 2007 à un rythme de 3% dont elle souhaite prolonger la tendance.
			Perspectives de production de logements à l'échéance 2035 : • Produire 7 000 résidences principales (RP) supplémentaires entre 2017 et 2035 à l'échelle du territoire du SCoT, (environ 10 500 à 11 000 logements en intégrant les résidences secondaires) : • en veillant à équilibrer la répartition entre les différentes communes du territoire, avec notamment un rythme annuel moyen de croissance de **80 logts/an** (développement et renouvellement urbain/RP et RS confondus) pour la commune de Sanguinet ; • en limitant la part de production de résidences secondaires à hauteur de 37% (et maintien de la part des résidences principales dans le parc total au maximum), • en renforçant l'offre en locatif à l'année sur les communes « périurbaines, dont Sanguinet.	Perspectives de production de logements à l'échéance 2018/2027 Afin de couvrir les besoins en résidences principales et secondaires, le PLU est dimensionné pour produire 716 logements à l'échéance 2028, soit un rythme annuel moyen de 71 logts, soit une valeur compatible avec le PADD, traduite de façon plus précise dans le DOO (P4). La part des résidences secondaires retenue dans le calcul des besoins en logements à l'échéance 2028 est de 15%, au regard d'une vocation touristique moins marquée que sur le reste du territoire du Scot.
			Objectif de modération de consommation foncière : Le SCOT fixe à l'échelle du territoire du scot, un objectif global de densité de 15 logements/ha et de modération de la consommation foncière de moins 35 %.	Objectif de modération de consommation foncière : Le projet s'appuie sur un objectif de densité de 15 logements/ha et une consommation foncière de 35,4 ha de zones naturelle A urbaniser, soit une modération de -35% par rapport au bilan de la consommation foncière 2008-2017 qui s'est élevée à 54 ha.

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT Côte du Born En cours : d'élaboration PADD débattu en conseil communautaire le 22/01/16 Projet de DOO Version n°6 non consolidée de mars 2018			Document d'Orientations et d'Objectifs (Version n°6 non consolidée de mars 2018) **AXE 1 – STRUCTURER LE PROJET DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL** **O1. Structurer le territoire pour accueillir 13 000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035** P1 : Prioriser le développement dans les centralités urbaines existantes et pôles de proximité. P2 : Concevoir un développement urbain facilitant l'évolution des pratiques de déplacement. Les opérations de + de 25 logts devront systématiquement intégrer des liaisons piétonnes et cyclables, raccordées ou raccordable au réseau existant ou projeté. Dans les OAP, une réflexion doit être menée sur la recherche de mixité des formes urbaines et produits logts. **O2. Adapter la production des logements à la croissance démographique à l'horizon 2035** P4 : Nombre max de logts à produire (réhabilitation, sortie de vacance, densification et extensions urbaines) pour la période 2018-2023 fixé pour la commune de Sanguinet : 503 logts, soit 84 logts/an ; P5 : Part de logts sociaux dans la croissance du parc des RP de Sanguinet : 15 % ; Nombre de logts sociaux (locatif et accession) à produire entre 2018 et 2035 : 179 logts soit 10/an et 100 logts sur l'échéance des 10 ans du PLU) ; P8 : introduire dans les OAP un objectif de mixité de l'offre de logements (en taille, statut d'occupation, forme urbaine, prix,..) ; **O3. S'engager dans une stratégie économique volontariste pour créer 5000 2035** P9 : promouvoir un développement économique diversifié, prioritairement sur les secteurs géographiquement stratégiques (cf annexe 1-2 ZAE à renforcer, requalifier, ou densifier) ;	P1 : la commune de Sanguinet est identifiée en pole complémentaire dans l'armature du territoire. P2 : le Règlement d'urbanisme prévoit à l'article AU 3.1.10 que les « voies primaires devront prévoir des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie » et à l'article AU 3.1.15 que « chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre de l'OAP ». Cette disposition est introduite dans les OAP dans le volet « Forme Urbaine ». Les besoins en logements traduits dans le PLU à l'échéance N+10 ans : P4 : 716 logements, soit une production annuelle de 71 logts compatible avec le seuil annuel maximal de 84 logts fixé par le Scot pour la commune de Sanguinet. P5 : Le règlement d'urbanisme fixe une affectation minimale de 20% du programme à des logements locatifs sociaux ; cette disposition est compatible avec la disposition P5 du DOO. L'application du taux de 20 % dans les OAP déclinées dans les zones AUh1 : 54 logts sociaux + 1 potentiel de 60 logts sociaux en zones AUh2 (21ha*15logts/ha*20%). P8 : Les OAP introduisent des dispositions à caractère obligatoire destinées à produire des formes urbaines diversifiées (ordre continu à semi-continu...). P9 : deux ZAE sont classées dans le PLU : 1/ à l'Aiguille, en USae et AUae pour extension 2/ au lieu-dit l'Arieste en Nae (évolutive pour une vocation liée au nautisme) Ces deux zones sont identifiées dans l'annexe 1-2 des ZAE à renforcer, requalifier, ou densifier ; le PLU est à ce titre compatible avec la P9 du Scot du Born. P10 : aucune disposition du PLU ne

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT Côte du Born En cours : d'élaboration PADD débattu en conseil communautaire le 22/01/16 Projet de DOO Version n°6 non consolidée de mars 2018			P10 : Consolider l'économie productive et les filières locales ; P11 : Optimiser les ZAE et les requalifier/renouveler en priorité ; P12 : renforcer la qualité urbaine et paysagère des ZAE ; P13 : dédier les ZA aux activités non compatibles avec l'habitat, et favoriser la mixité fonctionnelle dans les tissus urbains ; interdiction de l'habitat dans les ZAE ; **O4. Soutenir l'activité agricole et sylvicole** P15 : Préserver les terres agricoles et forestières en mobilisant les outils réglementaires, et à l'appui de diagnostics agricoles ; P16 : Protéger les terres irriguées et drainées, figurant à l'annexe 1-3 ; **O5. Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité entre littoral et rétro-littoral** P17 : Spécialiser le développement touristique du Born, notamment sur Biscarrosse, Mimizan ; P18 : Favoriser la mutation d'une partie des campings situés en zone urbaine ; P19 : Structurer une offre adaptée aux séjours courts (complémentarité SNCF/vélo/TC), P20 : Conditionner l'évolution des campings à des opérations de démolition /reconstruction à l'intérieur des périmètres existants et interdire l'extension des campings existants (reportés sur l'annexe 1-4) et l'aménagement de nouveaux campings ; **O6. Organiser le développement commercial et artisanal** P21 : recentrer l'urbanisation commerciale sur les centres-villes de Biscarrosse et Mimizan, et pôles complémentaires de Sanguinet et Parentis ; l'offre commerciale doit s'orienter vers la satisfaction des besoins commerciaux des populations permanentes, avec une attention au connexions douces entre commerces et centre-ville... P22 : proposer des zones préférentielles d'implantation, en lien avec la surface de vente (surfaces de vente à privilégier en	contrevient à la P10. P11 : le PLU optimise les 2 ZAE présentes, à l'exclusion de tout autre nouvelle zone ; P12 : une OAP sur la zone AUae de l'aiguille répond à cet enjeu ; P13 : afin de renforcer et dynamiser le tissu commercial de services au cœur du bourg, le PLU n'autorise les commerces que dans les zones UCa et UCac, ceci dans le souci de pallier tout émiettement de la trame commerciale en dehors du périmètre de centralité et notamment le long des axes routiers. P15 : les espaces forestiers majoritaires sur Sanguinet font l'objet d'un classement N dans lequel les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées ; il en est de même pour les terres défrichées qui font l'objet d'une mise en valeur agricole. P16 : l'annexe 1-3 identifie des terres irriguées au nord et au sud de la commune, classées en zone A dans le PLU ; P17 : sans objet direct sur le PLU de Sanguinet ; P18 : aucune disposition de cet ordre n'est prévue dans le PLU ; P19 : sans objet direct sur le PLU de Sanguinet ; P20 : le PLU ne prévoit aucune extension ni création de nouveaux campings ; P 21 : le PLU prévoit le confortement de l'offre commerciale de proximité et de détail sur le périmètre de centralité (cœur de village/zones UCa et UCac qui accueille l'Intermarché) à l'exclusion des zones pavillonnaires UCp afin d'y limiter l'émiettement de la trame commerciale ; les OAP mette en œuvre un maillage de circulations douces entre les zones AU et le cœur commercial du village ; P22 : afin de pallier tout phénomène de polarisation de la trame commerciale de proximité et de détail vers la zone de l'aiguille, qui pourrait créer une concurrence au renforcement du cœur

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT Côte du Born En cours : d'élaboration PADD débattu en conseil communautaire le 22/01/16 Projet de DOO Version n°6 non consolidée de mars 2018			centre-ville et quartiers de Sanguinet : inférieure à 300 m² ou ponctuellement plus sous réserve de bonnes conditions d'accès) ; P23 : imposer un développement qualitatif des sites d'accueil d'activités artisanales et commerciales ; **AXE II – ASSURER UN DEVELOPPEMENT INTEGRE, EN LIEN AVEC LES CAPACITES D'ACCUEIL DU TERRITOIRE** **O7. Utiliser le foncier de manière plus économe** P24 : fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes répondant aux objectifs quantitatifs (logts/emplois) : soit 15 logts/ha et une moyenne de 467 m2 par logt pour la commune de Sanguinet. P25 : fixer des densités minimales pour les opérations de logts au sein des tissus urbains et des en extension de l'urbanisation ; P26 : évaluer le potentiel de densification et mutation des espaces urbanisés, à mobiliser prioritairement aux espaces en extension de l'urbanisation ; P27 : Proscrire le mitage et éviter le développement d'une urbanisation linéaire ; P28 : Maintenir le rôle régulateur des coupures naturelles et agricoles aux abords des zones urbaines ; **O8. Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : « vers un mode d'habiter plus qualitatif »** P29 : mise en œuvre d'une charte urbaine, architecturale et paysagère à l'échelle du Scot ; P30 : le réinvestissement des bourgs est à	commercial du bourg, le règlement interdit en USae les surfaces commerciales de +50 m² à vocation de commerce de détail, restauration et v service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ; P23 : la zone AUae fait l'objet d'une OAP à même d'assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère ; P24 : le règlement d'urbanisme des zones AU décline à l'article 1.2.5 une densité variable de 18, 19 à 28 logts/ha comme condition de recevabilité des opérations d'aménagement, soit une valeur compatible avec les attendus de la P24. P25 : les OAP fixent des objectifs de densité variables en fonction des zones (ex : zone de centralité AUh1 Lillot 27 logts/ha , 18 et 19 logts /ha en zone AUh1 de l'Usine et de Broustaricq). P26 : la capacité d'accueil du PLU destinée à répondre aux besoins fonciers mobilise pour 40% des espaces interstitiels de l'urbanisation constituée (zones U) contre 60 % de zones AU, sachant que 3 d'entre elles (L'usine, Louse et Perguette) s'inscrivent en dent-creuse de l'urbanisation. P27 : la révision du PLU conduit à reclasser en zone N inconstructible pour de nouveaux logts tous les hameaux satellites du bourg, à l'exception des 2 plus importants quartiers de + d'une centaine de logts, Meoule et Le clercq, dans lesquels seule la densification des dents-creuses est admise à l'exclusion de toute extension de leur enveloppe urbaine. P28 : le PLU ménage entre les espaces bâtis des espaces de « respiration » à caractère naturel, à même de remplir cette fonction. P29 : sans objet direct sur le PLU de Sanguinet ; P30 : le projet urbain de la commune de Sanguinet s'appuie pleinement sur le principe de requalification et

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT Côte du Born En cours : d'élaboration PADD débattu en conseil communautaire le 22/01/16 Projet de DOO Version n°6 non consolidée de mars 2018			privilégier aux extensions urbaines diffuses ; P31 : Les extensions urbaines doivent s'inscrire en continuité de l'existant et à proximité des centralités ; P32 : les extensions de quartier de type « airial » doivent à la fouis répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace et de réinterprétation d'un motif identitaire du Born ; P33 : les quartiers de type « airial » peuvent être identifiés comme des éléments de patrimoine à préserver ; P34 : Les éléments identitaires doivent être préservés et valorisés ; P35 : les panoramas et scénographies repérés sur la cartographie doivent être valorisés dans les DU qui peuvent prévoir des vues complémentaires à préserver. P36 : Les DU doivent démontrer la prise en compte du patrimoine local, sur la base d'un inventaire patrimonial et d'un diagnostic paysager. **O9. Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement et rendant le territoire plus attractif** P37 : Développer les liaisons douces (piétons/cycles) et prévoir un stationnement sécurisé des vélos ; P38 : mettre en place une politique globale de de mobilité ; P39 : organiser le déploiement des transports collectifs ; P40 : organiser l'intermodalité et complémentarité des offres de manière adaptée aux besoins du territoire ;	redynamisation du cœur de bourg, qui s'est traduit en 2017 par une opération de renouvellement urbain (logements +espace public) sur un ancien parking à côté des écoles. Le projet de PLU prolonge cette démarche sur les espaces centraux du bourg notamment. P31 : les extensions urbaines se situent en continuité de l'agglomération au titre de la loi Littoral. P32 : le PLU ne prévoit aucune extension de ce type de quartier, au regard des contraintes de la loi Littoral ; néanmoins, les airiaux sont classés en secteur Na et assorti d'un règlement d'urbanisme à même de préserver leur identité bâtie et paysagère. P33 : les airiaux sont classés en secteur Na assorti d'un règlement d'urbanisme à même de préserver leur identité bâtie et paysagère. P34 : Le PLU protège la trame bâtie identitaire communale. P35 : le PADD identifie des points de vue identitaires notamment vers le lac, reportés sur le schéma en p6. P36 : le RP (paragraphe II-7) comporte un diagnostic paysager, un inventaire du patrimoine bâti qui fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 sur le plan de zonage et dans le RU). P37 : le PADD décline un schéma des circulations douces, dont la mise en œuvre est déjà très aboutie, qui est repris dans les OAP. Un article du RU des zones AU prévoit la création de locaux destinés au stationnement des vélos. P38 à P41 : sans objet direct sur le PLU de Sanguinet ;

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT Côte du Born En cours : d'élaboration PADD débattu en conseil communautaire le 22/01/16 Projet de DOO Version n°6 non consolidée de mars 2018			P41 : promouvoir le développement des « Plans de Déplacements d'Entreprises » ; P42 : Mettre en place une desserte routière structurante et hiérarchisée ; **O10. Traduire les dispositions de la loi Littoral** P44 : Réaliser les extensions de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ; le bourg de Sanguinet est considéré comme village et agglomération (annexe 1.7). Possibilité de finaliser l'urbanisation des « dents-creuses » et densifier le bâti, sans extension de l'urbanisation au-delà des limites des espaces urbanisés identifiés sur l'annexe 1.8. P45 : Limiter les extensions de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage (délimités sur l'annexe 1.8), dans lesquels la densité des constructions envisagées devra respecter la densité moyenne calculée dans les ilots environnants dans un rayon de 500m ; l'extension sera limitée à 30% de l'enveloppe bâtie existante ». P46 : Encadrer le développement des installations de loisirs et de tourisme P47 : Préserver la « bande littorale » en veillant à Interdire les constructions en dehors des espaces urbanisés (hors espaces définis en P44) et équipements et installations mentionnées à l'article L121-17 du code de l'urbanisme. P48 : Protéger les espaces naturels remarquables, dans lequel s'applique un principe d'inconstructibilté. P49 : Préserver les espaces boisés significatifs, conformément à minima à l'annexe 1.10.	P42 : le PLU prévoit 1 ER pour création d'une voie de liaison inter-quartier entre la rte de la Lucate et la RD 652 (route de Biscarrosse). P44 : le PLU définit le contour de l'agglomération de Sanguinet sur la base d'une analyse des critères de morphologie urbaine et de vie sociale ; les espaces de développement du PLU (zones AU) se situent en continuité de l'agglomération ainsi définie. Le PLU identifie deux quartiers répondant aux critères « d'espace urbanisé », Méoule et Le Clercq , que le PLU classe en zone UH dans laquelle les dent-creuses sont constructibles. P45 : le PLU délimite les EPR sur le zonage, sur la base d'une analyse spatiale et contextuelle développée dans le RP. Le RU définit des règles de densité modérée dans les zones urbaines comprises dans les EPR. P46 : le PLU ne prévoit aucun camping dans la bande littorale ni aucune extension de camping existant. P47 : La bande littorale tracée sur le zonage s'appuie sur le croisement des données suivantes : 1/ La cote NGF de 21,10 m retenue par la Commission Locale de l'Eau du 21/02/2015 du SAGE « Zones humides des BV des étangs littoraux Born et Buch, comme niveau des plus hautes eaux de l'étang ; 2/ Le relevé de géomètre réalisé en 2017 pour le compte de la commune de Sanguinet; La bande littorale tracée sur le zonage s'étend majoritairement sur des espaces considérés comme « non urbanisés » au regard de leur caractéristiques physique (nombre limité de constructions, présentes en faible densité). P48 : les espaces remarquables répondent à la liste des espaces cités dans la P48, et sont classés en secteur NLi inconstructible. P49 : les boisements significatifs s'appuient sur 1 critère biologique (habitats forestiers d'Interet Communautaire, et habitats forestiers humides des zones humides du SAGE) et paysager (maintien d'un écrin boisé au rivage lacustre) ; ils sont conformes à l'annexe 1.10).

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
SCOT Côte du Born En cours : d'élaboration PADD débattu en conseil communautaire le 22/01/16 Projet de DOO Version n°6 non consolidée de mars 2018			P50 : Ménager des coupures d'urbanisation, conformément à l'annexe 1.11. P51 : Accompagner la mise en œuvre des plans Plage **AXE III – MENAGER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE** **O12. Préserver et valoriser le réseau de TVB du Born en fonction du niveau de sensibilité** P52 : les réservoirs de biodiversité sont des milieux d'une grande richesse qu'il convient de protéger strictement. Sont concernés le cordon dunaire et l'arrière-dune boisée, les milieux naturels d'importance écologique et les zones humides effectives du SAGE. P53 : le massif de conifères et milieux associés doivent être préservés, les landes permanentes et peuplements feuillus sont protégés de l'urbanisation ; les constructions nécessaires à l'exploitation forestière (bois d'œuvre ou bois énergie) sont autorisées au sein des écosystèmes d'importance. P54 : Les parties naturelles ou boisées des airiaux doivent être identifiées dans les documents d'urbanisme et protégées dans les pièces règlementaires au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du CU (loi paysage) ou bien selon un classement en EBC. P55 : Les « milieux naturels d'importance écologique aux abords de zones urbanisées » présentent un potentiel écologique fort qu'il convient de vérifier avant tout projet d'extension de l'urbanisation. Ainsi, ces secteurs doivent être attentivement analysés dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme locaux. Les extensions urbaines et constructions y sont autorisées sous réserve de l'absence d'habitat d'intérêt communautaire (HIC), du maintien des continuités écologiques, de la	P50 : Le PLU prévoit 2 types de coupure en conformité avec l'annexe 1.11 : 1/ des coupures d'urbanisation majeures au nord vis-à-vis des territoires de La Teste et Le Teich, à l'Est vis-à-vis des territoires de Lugos et au sud vis-à-vis de la commune de Biscarrosse ; la traduction réglementaire de ce principe décline un classement en zone N inconstructible ; 2/ des coupures d'urbanisation secondaires assurées par la trame verte le long du réseau hydrographique ; la traduction réglementaire de ce principe décline un classement en secteur NLi inconstructible. P51 : Aucune disposition du PLU n'est de nature à mettre en difficulté la mise en œuvre du Plan Plage. P52 : le réservoir de biodiversité au titre du SDAGE (lac de Cazaux-Sanguinet), le site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born » et les ZHE du SAGE sont classés en secteur NLi. P53 : le massif de conifères est classé en zone N au sein de laquelle les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées, les peuplements de feuillus d'accompagnement du réseau hydrographique est classé en secteur NLi. P54 : les airiaux les plus remarquables sont classés en secteur Na et leurs parties boisées sont protégées par la loi Paysage. P55 : un inventaire écologique a été conduit dans le cadre des études préliminaires et permet de s'assurer que les zones AU retenues dans le PLU ne comportent aucun HIC ; les enjeux de continuité écologique y sont par ailleurs gérés par un classement Ntvb ou loi paysage.

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
			préservation des éléments d'enjeu paysager. P56 : Au sein des espaces qualifiés de « milieu naturel ordinaire mais support de continuités », les extensions de l 'urbanisation sont autorisées sous réserve : de garantir le maintien de la continuité écologique, a minima sous forme d'un espace naturel présentant une épaisseur incompressible de 50m de préserver par des dispositions réglementaires adéquates des motifs naturels tels que les haies, bosquets, berges naturelles, mares ou encore prairies, par une inscription au titre des EBC ou de l'article L151-23 du CU : P57 : Tout projet d'urbanisation nouvelle s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Il ne doit pas conduire à la création d'un continuum urbain entre deux hameaux ou deux villages P58 : Protéger les éléments constitutifs de la Trame Bleue ; l'absence de zone humide au sein des zones d'extension urbaine doit être vérifiée ; Une zone tampon de 5 mètres minimum de part et d'autre des berges des cours d'eaux littoraux et leurs plus petits affluents identifiés au SAGE, est rendue inconstructible **O13. Valoriser le capital Nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions** P59 : Encadrer les aménagements dans les secteurs naturels, afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature. **O14. Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du Scot (prélèvements, rejets)** P60 : Mettre en adéquation le développement urbain futur et la gestion de l'assainissement. P61 : Mieux gérer les eaux pluviales	P56 : les enjeux de continuité écologique présents sur les zones AU font l'objet d'un classement Ntvb et d'une disposition au titre d'une « bande paysagère » à maintenir naturelle inconstructible (article AU1.2.5). P57 : les zones AU s'inscrivent toutes au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ; aucune zone constructible n'est désormais possible en dehors de celle-ci. P58 : les éléments constitutifs de la TVB telle que définie dans la partie II-3-3 La TVB, sont protégés par un classement en zone N, Ntvb, NLi. Le règlement d'urbanisme des zones UC, AU et N imposent à l'article 2.2.4 ou 2.2.5, un recul de 5 m des constructions vis-à-vis des ruisseaux lorsque ceux-ci sont constitutifs d'une limite séparative. P59 : Le PLU ne prévoit aucun aménagement de cet ordre. P60 : toutes les zones de développement urbain se situent au sein des parties agglomérées comprises dans le zonage d'assainissement collectif en cours de révision parallèlement au PLU ; le PLU ne prévoit aucune zone constructible en dehors de ce périmètre, et par conséquent susceptibles de relever d'un assainissement non collectif. P61 : Le PLU prévoit en zones U et AU : - Un pourcentage d'espace de pleine terre variable de 20 à 40 % en fonction de la surface parcellaire ; - Une infiltration à la parcelle ou le recours à des techniques de rétention sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha ; - Des ouvrages de régulation obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, …) et d'un

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
			P62 : Le SCoT impose d'engager la réalisation de schémas d'assainissement intégrant un volet pluvial, à l'échelle intercommunale, afin de diagnostiquer les problématiques existantes, et d'identifier les solutions à mettre en œuvre pour lutter d'une part contre les inondations récurrentes lors de fortes pluies et pour protéger d'autre part les milieux aquatiques et la ressource en eau des pollutions urbaines. P63 : Garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue **O15. Accompagner le Born dans la transition écologique** P64 : Se diriger vers des performances énergétiques accrues P65 : Encourager les actions en faveur des économies d'énergie P66 : Accompagner la production d'énergies renouvelables de manière à répondre aux besoins croissants des populations et des entreprises sans générer d'impact trop fort sur les paysages **O16. Pérenniser le développement du Born face aux risques** P67 : Prendre en compte les risques naturels dans le développement urbain : Les extensions urbaines doivent être définies en tenant compte des exigences liées à la gestion du risque de feu de forêt : maintien d'une bande tampon non construite et débroussaillée sur une distance minimale de 12 mètres entre la limite de l'aléa fort et les nouvelles constructions, accès périphériques en lisière pour l'accès des secours.	système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...). P62 : la révision du SDA de la commune est engagé, parallèlement à la révision du PLU. P63 : les capacités d'alimentation en eau potable qui desservent la commune sont dimensionnées pour une population de 10 000 habitants, soit en adéquation avec le projet communal. P64 : les OAP déclinent des principes bioclimatiques dans le cadre de l'aménagement des zones UC et AU, portées en dispositions indicatives. P65 : aucune disposition du règlement d'urbanisme ne remettent en cause la faisabilité d'une amélioration de l'isolation des bâtiments. P66 : Les constructions et installations permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère déclinées à l'article 2.5.3. L'échelle de « commune rurale » n'étant pas concernée par des opérations de très grande densité urbaine de 40 logts/ha, le règlement d'urbanisme ne prévoit aucune disposition relative à l'étude d'un réseau de chaleur alimenté par énergie renouvelable. Le règlement de la zone A permet la mise en œuvre de filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture P67 : Le PLU prévoit des dispositions dans les OAP et le RU en vue de la prise en compte du risque incendie (bande de défense incendie de 6 à 12 m en fonction de la zone U ou AU). Le risque remontée de nappe est pris en

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
			La problématique spécifique du risque de remontée de nappe doit être appréhendée, en veillant à limiter le développement urbain dans les secteurs concernés où à positionner des espaces naturels de respiration au cœur des espaces bâtis dans les espaces soumis de façon importante à ce risque. P68 : Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques P69 : Maîtrise des nuisances sonores Le développement urbain doit être organisé en dehors des zones les plus exposées aux nuisances sonores notamment les centres d'essais, l'aérodrome et le réseau routier. Dans le cas dûment justifié par des raisons de stratégie urbaine de développement durable (proximité des transports, etc.) d'une zone de développement urbain située dans une zone de nuisances, les constructions doivent comprendre des dispositions d'isolement phonique relatifs à la nuisance (zones végétalisées, mesures anti-bruit..). Les bâtiments les plus sensibles (en fonction de la quantité de population accueillie et de leur vocation) sont implantés le plus loin de la source de bruit. P70 : Assurer une gestion adéquate des déchets	compte par le recours à des dispositifs de gestion pluviale dans les zones AU et le maintien dans les zones U d'espaces naturels non bâtis en vue d'assurer une régulation hydraulique. P68 : le risque « déversement accidentel » est pris en compte par l'équipement des voiries de dispositifs de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...). ; En zones UC et AU, seules les ICPE relevant d'un service de proximité sont admises, celles relevant d'un caractère industriel sont admises en zones économiques (USae et AUae). Les zones destinées à l'activité industrielle et susceptibles d'accueillir des ICPE présentant un risque pour l'environnement et l'habitat, sont localisées à l'écart du bourg et des espaces à forte valeur biologique. P69 : l'axe structurant de l'agglomération, à savoir la RD 46/652, est classé en voie bruyante et affecte une partie des zones U traversées, mais aucune zone AU projetée ; Afin de pallier cette nuisance, le PLU introduit dans le règlement d'urbanisme des dispositions d'isolement phonique qui s'appliquent aux constructions situées dans la zone de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif. P70 : le PLU prévoit en zones UC et AU à l'article 3.2.13 des dispositifs de dépôt des ordures ménagères avant collecte, clos et/ou semi-enterrés .

Le PLU de Sanguinet est à ces titres compatible avec les orientations du Scot du Born en cours d'élaboration

3.2.2 RAPPORT DE « PRISE EN COMPTE » AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

Plan ou programme	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « prise en compte »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Adopté le 24 décembre 2015 Annulé le 13 juin 2012 [1]	X		Le SRCE d'Aquitaine a identifié les enjeux infrarégionaux de la TVB par grandes régions naturelles. Le territoire de Sanguinet fait partie de la grande région des « massifs forestiers des Landes de Gascogne, de la Double et du Landais » et n'est d'ailleurs concerné que par le massif forestier des Landes de Gascogne. Les enjeux infrarégionaux de ce massif sont : • **Conserver des espaces non fragmentés** pour le maintien du caractère de réversibilité des espaces naturels de cette matrice ; • **Maintenir les surfaces agricoles** (en particulier les systèmes prairiaux dans le massif des Landes) ; • **Maintenir et développer les capacités de vie et de déplacement de la faune** au sein de la matrice forestière ; • **Préserver les éléments existants** (zones humides, continuités latérales des cours d'eau, landes humides) et éviter/limiter l'assèchement général des horizons supérieurs du massif. ➔ **Enjeu pour le PLU : Préserver une mosaïque de milieux favorables au déplacement des espèces, limiter la fragmentation du massif** Le SRCE référence les réservoirs de biodiversité suivants sur le territoire de Sanguinet : • Sous-trame des milieux boisés : **réservoir de biodiversité « territoire » englobant l'ensemble du massif forestier** • Sous trame des milieux humides **réservoir de biodiversité englobant l'étang de Cazaux-Sanguinet et la totalité du réseau hydrographique et milieux humides associés**.	Les dispositions suivantes du PLU de Sanguinet assurent une bonne prise en compte des enjeux du SRCE : • **L'emprise du site Natura 2000 et des zones humides du SAGE, réservoir de biodiversité des milieux humides et aquatiques, et les continuités majeures aquatiques et terrestres constituées des cours d'eau ont été classées en secteur NLi ;** • **Limitation de la consommation d'espaces naturels dont maintien du caractère peu fragmenté du massif**, classé Réservoir de biodiversité dans le SRCE ; • **Le massif boisé est classé en zone N inconstructible**, dans laquelle les bâtiments d'habitation existants peuvent être agrandis + annexes, sous conditions **Le PLU de Sanguinet prend en compte les orientations du SRCE.**
Plan Climat-Energie territorial (PCET) des Landes Approuvé le 3 novembre 2014	X		Le PCET du département des Landes soulève quatre enjeux : • **réduire les émissions liées aux déplacements,** • **réduire la dépendance énergétique du bâti,** • **soutenir et développer l'économie locale et les services de proximité,** • **adapter le territoire aux changements climatiques.**	Plusieurs objectifs des fondements de la stratégie d'organisation et de développement du territoire traduits dans le PLU participent à améliorer l'efficacité énergétique des constructions et à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans un contexte de changement climatique : • Dans les principes de renouvellement et de développement urbains : - Objectif de **réduction de la consommation foncière de moins 35% pour l'habitat** (35 ha projeté contre 54 ha consommés entre 2008 et 2017) : cet objectif traduit en grande partie grâce au maintien dans l'enveloppe urbaine existante, est **positive vis-à-vis de la maîtrise des consommations énergétiques et émission de gaz à effet de serre** - Volonté de **favoriser le développement des énergies renouvelables** - Autorisation de mise en place d'**architectures bioclimatiques des équipements privés** et de dispositifs de production des énergies renouvelables dans le cadre de mesures d'accompagnement de l'insertion paysagère des dispositifs. • Dans les principes de fonctionnement et de déplacement urbains ; l'**amélioration de l'offre en mobilités douces, alternatives à l'usage de l'automobile** vise également à une réduction des émissions de gaz à effet de serre. **Le PLU de Sanguinet répond aux objectifs fixés par ce plan.**

[1] *Le SRCE de la région Aquitaine, adopté par arrêté du 24 décembre 2015, a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux (jugement du 13 juin 2017) pour manque d'autonomie fonctionnelle entre l'autorité chargée de l'évaluation environnementale du schéma et l'autorité qui l'a adoptée.*

L'état des lieux, qui comporte seulement des éléments de connaissance sur les continuités écologiques régionales en Aquitaine, est transmis, à titre informatif, aux porteurs de projets. En effet, l'État et la Région considèrent que les informations contenues dans ce document à l'échelle de l'Aquitaine sont de nature à faciliter l'identification des enjeux relatifs à la biodiversité sur le territoire, sachant qu'il convient de rappeler que ces informations ne peuvent en aucun cas être opposables.

3.2.3 DOCUMENTS DE « RÉFÉRENCE »

Plan ou programme	Document approuvé et exécutoire		Notion de « référence »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
Schéma Régional d'Aménagement et de développement du territoire (SRADDT) Adopté le 15 septembre 2006	X		Priorités énoncées dans le SRADDT : • **Permettre tous les déplacements en région,** • **Maîtriser l'occupation et la consommation d'espace,** • **Organiser le réseau métropolitain des agglomérations,** • **Ouvrir et promouvoir l'Aquitaine dans l4 économie internationale,** • **Faire le choix d'une euro-région : Aquitaine / Euskadi,** • **Développer une vocation logistique en tirant parti du Corridor atlantique,** • **Mettre à niveau les réseaux d'infrastructures,** • **Promouvoir la région éco-énergétique**	Le PLU de Sanguinet ne va pas à l'encontre de ce schéma.
Schéma Régional Climat, Air, Energie d'Aquitaine (SRCAE) Approuvé le 15 novembre 2012	X		Le SRCAE d'Aquitaine est un document stratégique qui définit les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables terrestres et d'amélioration de la qualité de l'air. Les objectifs sont les suivants : • **une réduction de 28,5% des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008 ;** • **une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4% de la consommation énergétique finale en 2020 ;** • **une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 1990 ;** • **une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote et les particules en suspension.**	La commune de Sanguinet est située en zone sensible à la qualité de l'air. Comme cela a été exposé précédemment, plusieurs objectifs du PLU participent à tendre vers une réduction des émissions de gaz à effet de serre et au développement des énergies renouvelables. **Le PLU de Sanguinet participe aux objectifs du SRCAE.**
Atlas départemental du paysage des Landes		X	L'analyse paysagère du territoire landais a mis en évidence 3 secteurs et 22 unités paysagères. Le territoire d'étude appartient à l'une d'elles : **« le paysage forestier du plateau landais »,** caractérisée par une prédominance de la forêt de pins au sein de laquelle les éléments de diversité sont à découvrir. Les enjeux de cette unité sont les suivants : • **Diversité des paysages agro-sylvicoles :** promouvoir la diversité du sous-bois dans les pinèdes, préserver ou recréer des barradeaux, favoriser la résistance aux risques, maintenir une diversité écologique et paysagère (lagunes, forêt galerie) ;	Le PLU de Sanguinet prend en compte les enjeux mis en avant dans cet atlas : • La préservation de son identité de bourg rural et forestier, en limitant l'ambition de son développement, en limitant l'étalement urbain et en appuyant la définition de son enveloppe urbaine sur des limites claires (routes, ...) ; • La préservation de points de vue emblématiques et remarquables (sur le lac, ...) et d'éléments paysagers témoins de son passé (inventaire bâti), au titre de la loi Paysage ;

Plan ou programme	Document approuvé et exécutoire		Notion de « référence »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
			• **Lisibilité du paysage :** favoriser l'accessibilité des forêts au public, maintenir des clairières agricoles autour des bourgs et des airiaux, valoriser la perception de l'eau (accès aux rivières, préservation des vues) ; • **Mémoire de l'histoire – « paysage-patrimoine » :** poursuivre la connaissance des airiaux et mettre en place des programmes de protection et de valorisation, valorisation du patrimoine lié à l'eau ; • **Identité du paysage bâti – démarche de projet** : avoir une exigence qualitative dans les projets d'urbanisation, prendre en compte l'identité des bourgs, sensibiliser à l'utilisation du bois dans les constructions ; • **Pérennité du milieu naturel :** gestion de la ressource en eau, maintenir la qualité des milieux naturels face aux pressions touristiques (notion d'écotourisme).	• Des **OAP** ont été réalisées pour les secteurs ouverts à l'urbanisation ; répondant à l'exigence qualitative des projets d'urbanisation (bandes boisées permettant d'accompagner l'insertion paysagères des constructions neuves.) ; la prise en compte du risque feux de forêt est également traduite dans ces OAP. • La pérennité du milieu naturel et la protection de la forêt galerie est assurée par un **classement en secteur NLi**.

3.3 ANALYSE DE LA COHERENCE AVEC LA LOI LITTORAL

Le littoral Aquitain se doit de répondre par un aménagement maîtrisé et la prévention de ses espaces naturels au défi d'une pression démographique de plus en plus forte.
L'intervention de la MIACA (Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine) entre 1965 et 1985, avait une double ambition : « densifier les espaces urbains et conserver de vastes espaces de nature » qui reste toujours d'actualité.

La loi du 3 janvier 1986 dite « Loi Littoral », dont les dispositions ont été intégrées dans le Code de l'Urbanisme dans les articles L.121-1 à L.121-37, fonde le principe d'équilibre entre aménagement, protection et mise en valeur du littoral.
La totalité de la commune est concernée par les dispositions relatives à l'application de la loi Littoral au titre de son positionnement en bordure du lac de Cazaux-Sanguinet aux abords duquel la loi Littoral s'applique également.

Conformément au courrier du 16 mai 2017 de la DDTM40, la justification de la prise en compte de la loi Littoral se réfère aux documents suivants :

- Le guide régional pour l'application de la loi Littoral en Aquitaine de Janvier 2007,
- L'instruction du Gouvernement du 07 décembre 2015 complétée de 7 fiches techniques

Ces documents ont pour objectif de présenter la loi mais également les jurisprudences, leurs interprétations et des préconisations en fonction des conditions géographiques particulières du littoral.

Outre la référence à ces deux sources méthodologiques, la prise en compte de la loi Littoral dans le PLU s'appuie sur les dispositions déclinées dans le DOO du Scot du Born, avec lesquelles le PLU doit être compatible.
La façon dont la loi Littoral a été traduite dans le PLU est décrite et justifiée article par article dans les encadrés gris ci-après.

3.3.1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ AVEC LES AGGLOMERATIONS

Article L121-8 du code de l'urbanisme :
« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

La notion d'agglomération ou de village (cf. fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15)

- **La notion d'agglomération**, au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain. De plus, l'agglomération doit présenter le caractère d'un lieu de vie permanent et disposant d'équipements et des lieux de vie collectifs.

- **Le village** s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Les campings ne sont ni des villages ni des agglomérations.

Les orientations du DOO du Scot du Born :
P44 : « *sur le territoire du Scot, les agglomérations et villages existants sont cartographiés sur une carte spécifique (cf annexe1.7). Sont considérés comme villages et agglomérations* ***les bourgs de*** *Mimizan, Sainte-Eulalie, Gastes, Parentis en Born, Biscarrosse****, Sanguinet****, ainsi que les bourgs littoraux de Biscarrosse et de Mimizan ».*[1]

Articulation avec les dispositions du PLU
Conformément à cette disposition du SCOT, le PLU retient le principe d'une enveloppe d'agglomération composée de deux polarités urbaines historiquement entrecoupées par le vallon de la Gourgue (cf carte de synthèse Loi Littoral page suivante).

Cette qualification s'appuie sur plusieurs indicateurs de vie sociale et urbaine :
1-Présence de lieux de vie à caractère permanent
2-Présence de lieux et fonctions structurantes dans l'armature urbaine (espaces publics, équipements et services publics, commerces et services marchands, desserte par les transports en commun...)
3-Taille et densité urbaine
Le tableau page ci-après synthétise ces critères.

Les autres espaces urbanisés non en continuité de l'agglomération
En dehors de l'enveloppe de l'agglomération, existent d'autres espaces urbanisés, dans lesquels il est possible d'opérer une densification par comblement des dents-creuses de l'existant, à l'exclusion de toute extension de l'urbanisation.

Conformément à la P44 du DOO du Scot du Born, leur caractérisation s'appuie sur les critères cumulatifs suivants :

- Espaces bâtis continus (moins de 80 m entre deux constructions) de plus de 10 constructions à usage de logement (hors annexe, garages, ..)
- Secteurs présentant une densité d'au moins 5 logts/ha, voire une densité inférieure s'ils comptent plus de 100 logements
- Secteurs présentant plus de 30 constructions dans les zones d'activités « hors bourg »
- Secteurs de camping en continuité de l'agglomération et des villages existants.

Articulation avec les dispositions du PLU
Deux quartiers cumulent ces critères, à savoir les quartiers de Méoule et du Clercq (cf carte de synthèse Loi Littoral page suivante) et peuvent faire l'objet d'une certaine densification par comblement des dents-creuses de l'urbanisation existante, à l'exclusion de toute extension de l'urbanisation.
A ce titre, ces deux quartiers sont classés en zone UH avec un contour défini au plus près du bâti, dans lesquels les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 20 % d'emprise au sol et d'une hauteur des constructions de 6 m à l'égout.

Dans les autres espaces de moindre densité bâtie, il est procédé à un classement en zone N (ou secteur Na pour les airiaux) dans laquelle seules sont autorisées l'extension limitée des bâtiments d'habitation [2] et la création d'annexes aux bâtiments d'habitation.

Pour les autres constructions ne relevant pas de l'habitat, elles font l'objet d'un classement en secteur de zone N au plus près du bâti existant, afin de permettre la gestion des activités existantes :
Secteur Neq pour les centres équestres,
Secteur Ngv pour l'aire d'accueil des gens du voyage,
Secteur Nc pour les campings qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet,
Secteur Nanc pour aires naturelles de camping,
~~Secteur Nsl pour les activités de sport et de loisirs,~~
Secteur Ncc destiné à la relocalisation de l'aire de camping-cars,

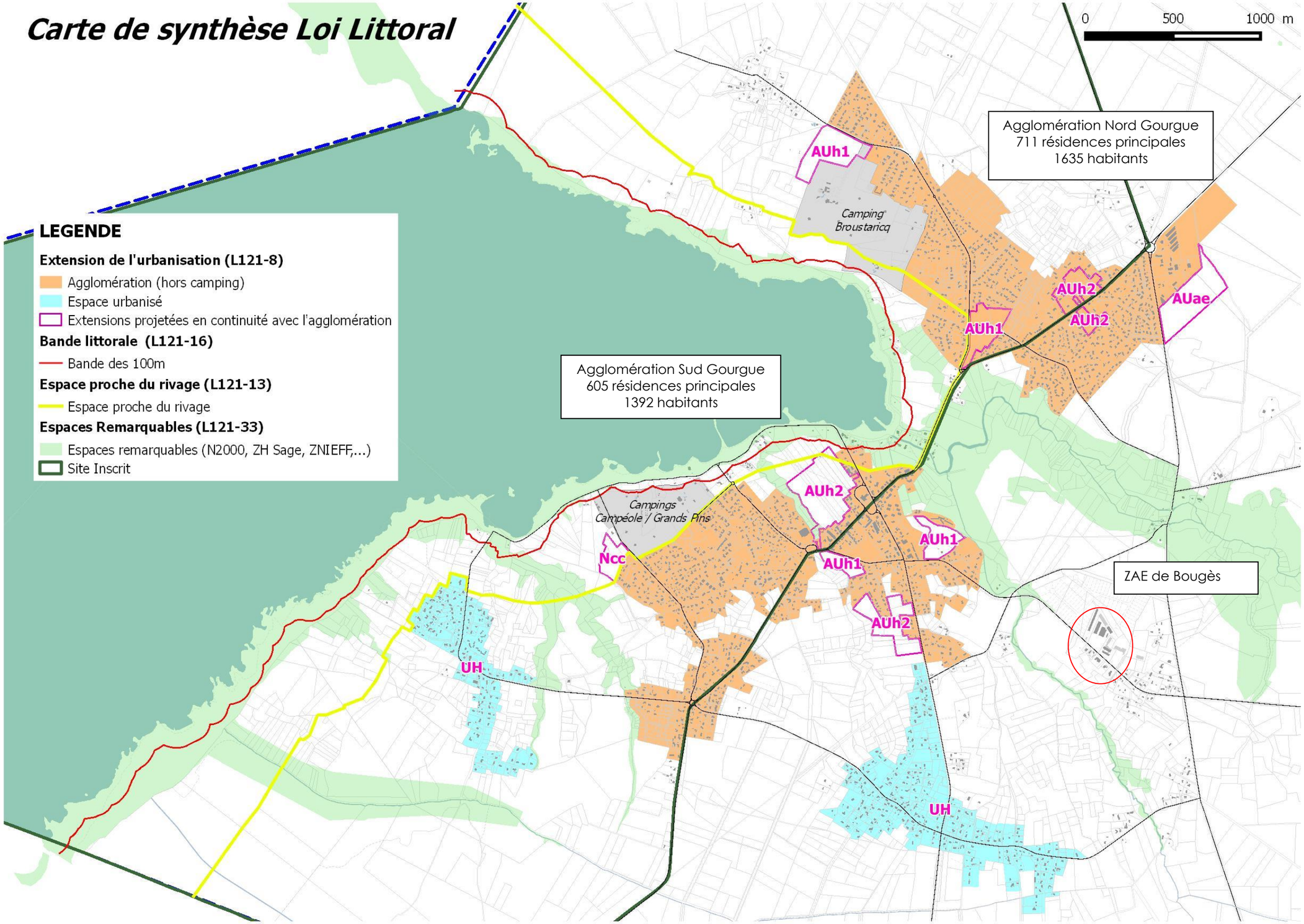
A noter le cas particulier de la ZAE de l'Arieste (ou Bougès) qui au titre de la P09 du DOO et de son annexe 1.2, est identifiée comme « *Zone d'Activité Existante à renforcer, requalifier ou densifier* » ; Par conséquent, cette ZAE est classée en Secteur Nae destiné à la reconversion du site de l'ancienne scierie, dans lequel une certaine évolutivité et constructibilité sont autorisées.[3]

[1] *Cf Doo, O11- Traduire les dispositions de la loi Littoral*

[2] *Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m² et de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.*

[3] *Dans le secteur Nae : Article 1-2-38 sont autorisés L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités de fabrication de vente, réparation et entreposage dans le domaine de la plaisance, du nautisme, et du stockage*

Carte de synthèse Loi Littoral



Faisceau d'indicateurs qualifiant l'agglomération		
critères	indicateurs	
1-Lieu de vie à caractère permanent	**Lieu d'habitat à caractère permanent** : la commune compte 1567 résidences principales (RP) sur 2 236 logements, soit un parc à 70 % à caractère d'habitat permanent, Sanguinet est un pôle de vie à l'année, parallèlement à sa fonction de station touristique. Ces 1567 résidences principales se situent à 84% sur le périmètre de l'agglomération[1], pour 711 au nord de la Gourgue et pour 856 au sud de la Gourgue.	
	Concentration de la population résidente : les 1567 RP se situent à 84% sur le périmètre de l'agglomération[1], ce qui représente un poids démographique de 3027 habitants sur la base de 2,3 hab/logement [2], soit 83 % de la population totale (3655 hab en 2014). La répartition de la population résidente du périmètre d'agglomération, sur la base des résidences principales et de 2,3 hab/ logement, se compose de 1635 habitants au nord de la Gourgue et 1392 habitants au sud de la Gourgue.	
2-Fonctions structurantes pour le secteur et son armature urbaine	Fonction polarisante Pole de maillage territorial	**Dispose d'une aire d'influence** (flux entrants/sortants de biens et de personnes): le périmètre d'agglomération concentre la majeure partie du tissu économique (251 entreprises [3]) qui se répartit sur le cœur du bourg (tissu commercial et de services) sur la zone d'activité économique d'Alhéna (15 entreprises et 54 emplois) dont le poids économique s'accroit de 24 lots en cours de commercialisation (la zone aménagée se compose de 28 lots au total dont 4 sont actuellement bâtis et 24 restent à commercialiser).
		Pôle de services : si la majorité des commerces et des services marchands[4] se concentrent au cœur de l'agglomération , la partie nord comprend quelques activités commerciales (un restaurant, un garage automobile, un cabinet de soin infirmier, un funérarium, un poste essence, ..) **Pole d'emplois** : l'INSEE dénombre 566 emplois sur la commune[2], compte tenu du nombre d'activités économiques recensées hors périmètre d'agglomération[5], le nombre d'emplois sur le périmètre d'agglomération est estimé à 508, soit 91 % des emplois totaux de la commune.
	Mixité des usages et des fonctions urbaines	**Habitat** : le périmètre d'agglomération concentre 84 % des résidences principales (soit 1316 RP) et 83 % de la population résidente (soit 3027 habitants) ; 54 % de ces résidences principales se localisent au nord de la Gourgue (soit 711 unités) et 46 % au sud de la Gourgue (soit 605 unités).
		Equipements et services publics : la totalité de cette offre (mairie, police municipale, Poste, église, cimetière, écoles, plaine sportive du Braou, Espace Gemme : lieu d'activités culturelles et associatives + structures d'accueil Petite Enfance, déchetterie, services techniques...) se situe au sein du périmètre d'agglomération, et polarisé au bourg, le quartier au nord de la Gourgue accueillant une salle municipale mise à disposition des associations et un espace de jeux de plein-air pour enfants. La commune projette par ailleurs de compléter la trame des équipements sur le nord de l'agglomération, en zone 1AUh de l'Usine (ER n°31)
		Trame commerciale et de services de proximité de 1ère nécessité : aucune activité commerciale n'est recensée hors du périmètre d'agglomération ; le périmètre d'agglomération concentre donc la totalité de l'offre commerciale et de services marchands de proximité. **Trame des services de santé, publics et marchands** : la totalité de cette offre (CCAS, maison de retraite, cabinets médicaux, cabinet de soin infirmier, pharmacie, ..) se concentre dans le périmètre d'agglomération et plus précisément au bourg.
		Emplois : le nombre d'emplois sur le périmètre d'agglomération est estimé à 508, soit 91 % des emplois totaux de la commune. La répartition de ces emplois est estimée à une centaine (soit 20%) au nord de la Gourgue, dans la zone d'emplois d'Alhena, dans les 4 campings (Oréades 246 emplacements, Broustaricq 624 emplacements, Langeot 229 emplacements et Plage des aigrettes 79 emplacements) et quelques entreprises à domicile (infirmier, coiffeuse,.)
		Desserte par les transport en commun : Sanguinet est desservi par une ligne de bus interurbains du Conseil Départemental des Landes XLR (ligne 11 arrêt Mairie)
		Présence d'une centralité et d'espaces publics structurants : la centralité est clairement perceptible et affirmée au niveau de la place de la mairie qui constitue le cœur de l'agglomération ; la commune articule son projet urbain sur son confortement, qui est annoncé dans le PADD. L'agglomération dispose d'espaces publics support d'usages collectifs :la place de la mairie accueille les fêtes estivales (14 juillet, 15 aout,..), l'espace Gemme accueille le festival Jazz in Sanguinet et la place développée rue du château d'eau, qui accueille les fêtes foraines et les manèges en été, a fait l'objet d'un important projet de réaménagement d'espace public.
3-taille et densité importantes	Population importante	**Nombre et densité de population** : la population estimée résidente dans le périmètre d'agglomération (3027 habitants) représente 83% de la population totale
	Ensemble continu de bâti	**Densité et Continuité bâtie :** la structure urbaine de l'agglomération présente une densité moyenne de 8 constructions/ha (sur la base du bâti dur indiqué au cadastre, hors bâti léger et /ou annexes) et un mode d'implantation majoritairement continu à ponctuellement semi-continu, avec une distance moyenne d'implantation de moins de 80 m entre 2 constructions.

[1] *Source : fichier DGFIP qui permet de localiser les constructions déclarant un statut de résidence principale.*

[2] *Source : INSEE RP 2014*

[3] *Source : INSEE, fichier SIRENE, activités marchandes hors agriculture au 31/12/2015*

[4] *250 établissements commerciaux et services divers cf paragraphe I-4.2.1 le tissu commercial et de services*

[5] *Entreprises implantées hors périmètre d'agglomération : : 10 entreprises (4 en zone d'activités de l'Arieste et 6 campings/aires naturelles de campings), soit 48 emplois permanents et 39 emplois saisonniers*

La notion d'extension de l'urbanisation (cf fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15) Constituent une extension de l'urbanisation, toute construction nouvelle, isolée ou non, même à usage agricole (exception faite de l'application de l'article L121-10), la création d'un parking en bordure de route, un appontement public, une promenade publique... ; Toutefois, la jurisprudence autorise l'extension limitée de constructions existantes ou encore certains ouvrages techniques, tels que station de pompage,

Les constructions autorisées ((cf fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15)
Sous réserve des dispositions spécifiques applicables dans les espaces proches du rivage et la bande des 100 mètres, sont autorisées :

- les constructions situées à l'intérieur et en continuité des agglomérations et villages ;
- les constructions situées à l'intérieur des hameaux, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau et que le hameau ne soit pas en réalité une zone d'urbanisation diffuse. Par conséquent, l'extension de l'urbanisation aux franges d'un hameau existant (CE, 27 juillet 2009, Commune du Bono, n° 306946) n'est pas possible.

Dans les autres secteurs de la commune (zones non urbanisées et zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations et villages), ne sont autorisées que :

- les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées, sous réserve de l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ;
- les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ;
- les extensions limitées de constructions existantes, sous réserve qu'elles ne constituent pas de l'urbanisation ;
- les installations, constructions et aménagements mentionnés aux articles L. 121-4 et L. 121-5 du code de l'urbanisme. Il s'agit des ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance et des stations d'épuration d'eaux usées non liées à une opération d'urbanisation nouvelle
- les reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Articulation avec les dispositions du PLU

L'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération :
Les espaces urbanisés compris dans le périmètre de l'agglomération font l'objet d'un classement en zones Urbaines de Centralité (UC), en zones Urbaines Spécialisées (US), dans lesquelles les constructions nouvelles sont autorisées.

En continuité de l'enveloppe de l'agglomération, le PLU définit des zones A Urbaniser (reportées sur la carte de synthèse de la loi Littoral page précédente) destinées à une vocation habitat à court/moyen et long terme (AUh1 et AUh2) et à une vocation économique (AUae).

Les campings de Broustaricq/Oréades (au nord de l'agglomération) et Campéole/Grands Pins (au sud de l'agglomération en bordure du lac) se situent en continuité de l'agglomération, toutefois, le PLU y définit un zonage USc (zone Urbaine Spécialisée de camping) au plus près de l'existant à l'exclusion de toute extension, en cohérence avec les orientations du SCOT du Born qui n'admet que le confortement des activités existantes à l'exclusion de toute extension.

Le secteur Ncc destiné à la relocalisation de l'aire de camping-car se situe rue de Pinton, en continuité du périmètre de l'agglomération ; sa constructibilité est à ce titre compatible avecc les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Constructibilité dans les espaces urbanisés non en continuité de l'agglomération :

Pour les deux quartiers de Méoule et Le Clercq, au titre des critères de la loi littoral qui permettent de les qualifier d'espace urbanisé dans lesquels le comblement des dents-creuses est admis, le réglement les classent en zone UH, au plus près du bati, dans laquelle les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol et d'une hauteur de 6 m à l'égout.

Dans les autres espaces de moindre densité bâtie, il est procédé à un classement en zone N (ou secteur Na pour les airiaux) dans laquelle seules sont autorisées l'extension limitée des bâtiments d'habitation[1] et la création d'annexes aux bâtiments d'habitation.

Pour les autres constructions ne relevant pas de l'habitat, elles font l'objet d'un classement en secteur de zone N au plus près du bâti existant, afin de permettre la gestion des activités existantes :

Secteur Neq pour les centres équestres,
Secteur Ngv pour l'aire d'accueil des gens du voyage,
Secteur Nc pour les campings qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet,
Secteur Nanc pour aires naturelles de camping,

A noter le cas particulier de la ZAE de l'Arieste (ou Bougès) qui au titre de la P09 du DOO et de son annexe 1.2, est identifiée comme « Zone d'Activité Existante à renforcer, requalifier ou densifier » ; Par conséquent, cette ZAE est classée en Secteur Nae destiné à la reconversion du site de l'ancienne scierie, dans lequel une certaine évolutivité et constructibilité sont autorisées[2], dans la limite des emprises baties existantes.

Article L121-9 du code de l'urbanisme :

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.».

Articulation avec les dispositions du PLU

Le PLU ne prévoit aucun nouvel aménagement ou ouverture de terrain de camping ou de stationnement de caravanes, ni au sein ni en dehors des espaces urbanisés. Le PLU ne prévoit que la seule gestion de l'existant, de la façon suivante :
* Les campings de Broustaricq/Oréades (au nord de l'agglomération) et Campéole/Grands Pins (au sud de l'agglomération en bordure du lac) situés en continuité de l'agglomération font l'objet d'une délimitation USc (zone Urbaine Spécialisée de camping) au plus près de l'existant à l'exclusion de toute extension,
* les campings de Langeot et les Aigrettes situés au nord-Ouest de la commune, non en continuité de l'agglomération, font l'objet d'une délimitation Nc (secteur de zone N pour les campings qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération) au plus près de l'existant à l'exclusion de toute extension, secteur dans lequel seule est admise la gestion de l'existant, à l'exclusion de toute nouvelle construction.
*les 3 aires naturelles de campings de Laouguey, Baptiste et la Pinède, situées au sud de la commune et non en continuité de l'agglomération, font l'objet d'une délimitation Nanc (secteur de zone N couvrant les aires naturelles de campings) au plus près de l'existant à l'exclusion de toute extension, secteur dans lequel seule est admise la gestion de l'existant, à l'exclusion de toute nouvelle construction.

1 Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m² et de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.

2 *Dans le secteur Nae : Article 1-2-38 sont autorisés L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités de fabrication de vente, réparation et entreposage dans le domaine de la plaisance, du nautisme, et du stockage*

Article L121-10 du code de l'urbanisme :

« Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.».

Articulation avec les dispositions du PLU

Le PLU prévoit plusieurs zones A, toutes situées en non continuité de l'agglomération, dans lesquelles le règlement d'urbanisme autorise des *« constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation de la zone », en application du cas dérogatoire ouvert par l'article L12110 du code de l'urbanisme, à savoir l'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées. En effet, au regard d'un recours possible à des produits phytosanitaires dans les process de production agricole, la commune ne souhaite pas rapprocher les zones A des espaces habités, au titre d'un principe de précaution vis-à-vis d'incidences potentielles sur la santé humaine.*

Article L121-11 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.».

Articulation avec les dispositions du PLU
Aucun besoin de mise aux normes d'exploitation agricole n'est recensé sur la commune.

3.3.2 EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE, JUSTIFIEE ET MOTIVEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Article L121-13 du code de l'urbanisme :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article.».

L'objectif de cet article du code de l'urbanisme est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

Les critères de délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) (cf fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15)

Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient d'analyser, de manière combinée et non pas cumulative (tous les critères devront être analysés mais tous les critères ne devront pas obligatoirement être remplis pour qualifier un espace de proche du rivage), les critères suivants :

1. la distance par rapport au rivage ;
2. les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc), relief et configuration des lieux.
3. l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est située en espaces proches du rivage. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

De plus, la délimitation dépendra de l'échelle territoriale d'analyse (parcelle, PLU, SCoT). Ainsi, à l'échelle d'un SCoT, il conviendra de prendre en compte un territoire formant un ensemble cohérent, nonobstant le fait que certaines parcelles incluses dans cet ensemble ne respectent pas certains des critères précédemment cités.

Afin de sécuriser juridiquement l'application de l'article L. 121-13, les espaces proches du rivage doivent être délimités dans les PLU. Le SCoT définira quant à lui les critères de délimitation voire procèdera à une délimitation cartographique à une échelle plus large.

Les orientations du DOO du Scot du Born :
P45 : Les Espaces Proches du Rivage sont délimités sur un schéma annexé au DOO (annexe 1.8).

Articulation avec les dispositions du PLU (cf cartes des EPR et planche-photos pages suivantes)
La délimitation des EPR sur le littoral de Sanguinet s'appuie sur un séquençage du littoral (cf cartographie page suivante) au sein duquel chacun de ces 3 critères a été analysé et hiérarchisé. :

Séquence 1 : de la limite communale sud au camping Campéole
La délimitation de cette 1ère séquence hors espaces urbanisés, s'appuie sur le double critère de distance (selon une profondeur variable de 400 m à 600 m du rivage) et d'unité dans la configuration des lieux : bande boisée littorale sous influence lacustre, composée de bois marécageux d'aulnes et de saules, de bois de chênes et de bouleaux, en interface entre le lac et la pinède du plateau landais.

Séquence 2 : du camping Campéole aux équipements sportifs de la rue du stade
La délimitation de cette séquence s'appuie prioritairement sur le critère « Ambiance caractéristique du littoral », qui peut être à dominante naturelle mais également attachée à la présence d'activités anthropiques liées au paysage littoral, comme un camping, indice permettant de mettre en évidence les relations entre l'espace considéré et le littoral, et ainsi le considérer comme « proche du rivage ».
Le long de cette séquence, le critère de distance par rapport au rivage, fixée à 600 m de façon indicative par le Scot, a été ajustée à une distance variable de 500 m (au niveau de campéole) à 200 m (au niveau de la rue du stade), conformément à la possible marge d'adaptation introduite par le Scot.
Outre la grande unité morphologique de cette séquence (topographie plane, son ambiance paysagère homogène ..) , le critère de visibilité vers le rivage est établi (cf photo n°1 et 2)
Séquence 3 : des équipements sportifs de la rue du stade à l'avenue Charles Castets
La délimitation de cette séquence s'appuie prioritairement sur le critère « Ambiance caractéristique du littoral » dans sa dimension naturelle ; alors que la séquence précédente développe une topographie relativement plane, le plateau landais se fond sans heurt au rivage de l'étang, la séquence n°2 amorce le dessein de l'embouchure de la Gourgue, avec le modelé d'une dune bordière rétro-littorale. Ce modelé sableux qui commence à retenir les eaux de ruissellement du plateau landais favorise le développement d'un bourrelet humide composé d'une saulaie (cf photos n°3, 4).

Ce milieu caractéristique du rivage lacustre, se développe sur une centaine de mètres, puis laisse rapidement la place à un milieu mésophile occupé par une pinède, moins spécifiquement caractéristique des rivages lacustres (cf photo n°5). Cette ambiance rétro-lacustre se développe sur une centaine de mètres de saulaie bordée d'une centaine de mètres de pinède à travers laquelle se perçoit visuellement la saulaie marécageuse (cf photo n° 6). La perception visuelle du lac se renforce au niveau de la rue Charles Castets (cf photos n°7 et 8).

Séquence 4 : de l'avenue Charles Castets au lotissement de Lapiraou
S'amorce à partir de la rue Charles Castets une séquence d'une grande homogénéité morphologique et de milieu, celle de l'embouchure de la Gourgue. Cette séquence se caractérise sur une profondeur de 200 à 300 m par une ambiance de zones humides liées à la mise en place du système dunaire, qui forme une barrière à l'écoulement des eaux du plateau, favorisant l'association d'une foret inondée (saulaie cf photo n°9) et de prairies humides plus ou moins anthropisées (jardins, potagers, pacage de chevaux, .cf photos n°10 et 11.) que maille un réseau de fossés profonds et régulièrement en eau (cf. photo n°12). La perception visuelle du lac s'établit clairement depuis la route de Bordeaux et l'allée du lac (cf photo n°14). Le passage de la route de Bordeaux, vient marquer une limite physique à l'Est, le long de laquelle domine toujours une ambiance de dépression humide marécageuse d'arrière-dune.

Séquence 5 : du lotissement lapiraou à la dune de Caton
A l'embranchement de la route de Bernon, s'amorce une séquence déterminée par une structure topo-morphologique différente, caractérisée par un système de micro-dunes rétro-lacustres. Les différentes opérations d'aménagement opérées dans ce secteur l'ont été sur un modelé dunaire : le lotissement Lapiraou (dont la limite sud épouse la zone humide décrite dans la séquence précédente), le lotissement « Tuc de Cabounion » (dont la toponymie est révélatrice). Ce système dunaire se prolonge vers le nord-ouest et trouve son expression majeure au niveau de la dune de Caton qui culmine à 25 m NGF offrant une vue lointaine sur le lac. Ce système dunaire supporte des milieux relativement unitaires composés de pinède chênaie à chêne tauzin sur dune.
A l'arrière de la délimitation de la séquence 5, les espaces se développent sous couvert d'une pinède relictuelle relativement urbanisée et sans plus aucun lien ni morphologique ni visuel avec le rivage.

Séquence 6 : de la dune de Caton à la limite communale nord
Cette dernière séquence se développe sur une profondeur de 400 à 500 m depuis le rivage, sur une unité typo-morphologique assez homogène, sur une étendue à topographie plane et majoritairement occupée par une pinède de production.

La délimitation des Espaces Proches du Rivage telle que définie ci-avant est compatible avec l'annexe 1.8 de la P45 du DOO du Scot (Version n°6 de mars 2018).

La notion d'extension limitée de l'urbanisation (cf fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15)
Afin de déterminer si une extension de l'urbanisation est limitée, il convient d'analyser les critères suivants :

1. L'importance des constructions projetées au regard notamment de la surface de plancher créée et du gabarit de la construction. Outre la surface de plancher générée par le projet, les aménagements liés aux constructions projetées seront pris en compte ;
2. La densité de l'urbanisation existante ;
3. La destination des constructions projetées ;
4. Le secteur d'implantation des constructions projetées.

Les orientations du DOO du Scot du Born :
P45 : « *Dans les espaces proches du rivage, 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. L'extension sera limitée à 30% de l'enveloppe bâtie existante* ».

Articulation avec les dispositions du PLU

Plusieurs zones bâties sont comprises dans la délimitation des EPR, dont la justification du caractère limité de l'urbanisation est la suivante :

* le secteur Nli comprend des constructions préexistantes → l'urbanisation autorisée par le PLU est limitée au regard des règles de faible évolutivité des constructions existantes autorisées dans le règlement d'urbanisme du secteur Nli,, à savoir la seule reprise de la liste des aménagements légers autorisés dans les Espaces Remarquables du littoral déclinée à l'article R121-5 du code de l'urbanisme (articles N1-2-18 à N 1-2-25 du règlement d'urbanisme).

* La zone UCp rue du stade pour une emprise de 0,8 ha → l'urbanisation autorisée par le PLU est limitée au regard du caractère restreint de l'emprise concernée par l'EPR (0,8 ha), et de la densité admise dans la zone UCp comprise dans les EPR (article UCp 2-3-5 : l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la surface du terrain), soit une densité comparable à celle développée dans les ilots bâtis situés dans un rayon de 500 m autour de cet espace.

* La zone AUh2 du bourg pour une emprise d'environ 0,5 ha → l'urbanisation autorisée par le PLU est limitée au regard du caractère restreint de l'emprise concernée par l'EPR, toutefois la densité admise n'est pas caractérisable à ce jour, puisque cette zone étant renvoyée à une échéance d'ouverture à l'urbanisation à long terme, son règlement n'est pas défini.

* Le secteur UCa rue Charles Castets pour une emprise de 1,3 ha → l'urbanisation autorisée par le PLU est limitée au regard du caractère restreint de l'emprise concernée par l'EPR (1,3 ha), et de la densité admise dans la zone UCa comprise dans les EPR (article UCa 2-3-5 : l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la surface du terrain), soit une densité comparable à celle développée dans les ilots bâtis situés dans un rayon de 500 m autour de cet espace.

* La zone UCp dans la séquence 5 pour une emprise de 8,8 ha comprise dans les 2 lotissements Lapiraou et Cabougnon → l'urbanisation est limitée au regard du fait que le périmètre compris dans l'EPR est déjà totalement bâti, et que la densité admise dans la zone UCp comprise dans les EPR est limitée à 25 % (article UCp 2-3-5), soit une densité comparable à celle développée dans les ilots bâtis situés dans un rayon de 500 m autour de cet espace.

Plusieurs campings sont compris dans la délimitation des EPR, dont la justification du caractère limité de l'urbanisation est développée dans le paragraphe suivant relatif à l'article L121-14 du code de l'urbanisme ;

PLANCHE PHOTOS ESPACES PROCHES DU RIVAGE


1 – Entrée Camping Oréades


2 – Carrefour Avenue du Stade/Chemin de Bardets


3 – Saulaie Rue de Losa


4 – Saulaie Rue de Losa


5 – Vue vers la pinède intérieure


6 – Vue vers le lac depuis la limite de la pinède


7 – Vue vers le rivage depuis l'Av. Charles Castets


8 – Vue vers le rivage depuis l'Av. Charles Castets


9 – Saulaie à l'Est de l'Av. Charles Castets


10 – Jardins à l'Est de l'Av. Charles Castets


11 – Jardins de part et d'autres de la Gourgue depuis la Route de Bordeaux


12 – Fossé qui draine les eaux du marais de Lillot

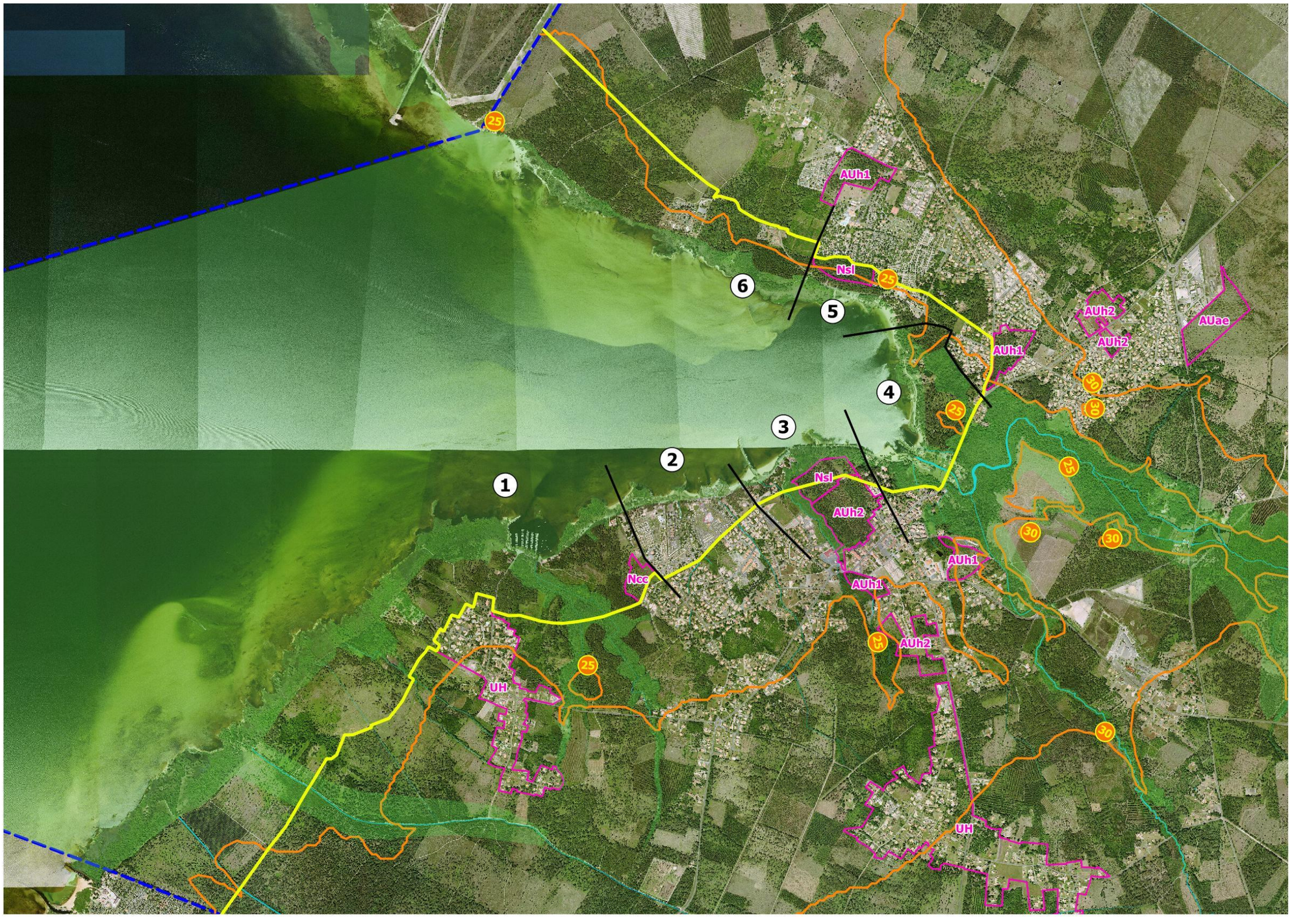

13 – ruisseau de la Gourgue depuis le pont vers l'Est


14 – Vue vers le rivage depuis l'Allée du lac

CARTE DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE A L'ECHELLE COMMUNALE



CARTE DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION



Article L121-14 du code de l'urbanisme :

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation.».

Articulation avec les dispositions du PLU

Plusieurs campings se situent dans l'EPR :
* les campings de Campéole et les grands Pins dans la séquence 2 (classés en secteur USc),
* le camping des Oréades dans la séquence 5 (classés en secteur USc)
* le camping des Aigrettes dans la séquence 6 (classé en secteur Nc).

Les dispositions suivantes, prévues par le règlement d'urbanisme des secteurs USc et Nc, sont de nature à promouvoir une « densification » limitée de l'urbanisation (à noter que leur périmètre n'étant pas étendu, on ne peut considérer qu'il s'agit d'une « extension » de l'urbanisation) :
Secteur USc :
Emprise au sol des constructions :
Article 2.3.3 L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface du terrain.
Hauteur des constructions
Article 2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 m sauf pour les constructions à usage collectif ou elle peut atteindre 9 m.
Secteur Nc
Occupations et utilisations du sol autorisées soumise à condition particulières :
Article 1.2.24 L'aménagement et la réfection des constructions existantes liées et nécessaires aux campings, l'aménagement des campings existants, à condition qu'ils ne dépassent pas le nombre d'emplacements autorisé.
Emprise au sol des constructions :
Article 2.3.6 Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la surface du terrain.
Hauteur des constructions
Article 2.4.4 Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 6 mètres au faîtage.

Article L121-15 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions de l'article L. 121-13 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. ».

La commune de Sanguinet n'est pas concernée par cet article.

3.3.3 URBANISATION INTERDITE DANS LA BANDE LITTORALE

Article L121-16 du code de l'urbanisme :
« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

La notion de bande littorale (cf fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15)

La limite des plus hautes eaux est définie comme le niveau atteint par les eaux coulant à pleins bords avant de déborder (règle du « plenissimum flumen » – article L. 2111-9 du code général de la propriété des personnes publiques). Elle permet de délimiter la limite du domaine public fluvial naturel et, en conséquence, celle des lacs, qui en font partie.
Dans le cas des rives de l'étang de Cazaux-Sanguinet, il n'a pas été procédé à cette délimitation de façon officielle, ce qui renvoie cette démarche à l'initiative de chaque commune riveraine.

Le calcul de la bande littorale se fait, à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, horizontalement vers l'intérieur des terres sans prendre en compte la déclivité du terrain, le relief ou d'éventuels obstacles.

La distance de 100 mètres est un minimum ; elle peut être portée à plus de 100 mètres par application des critères visés à l'article L. 121-19, tirés de la sensibilité des milieux ou de l'érosion des côtes.

Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination, Seuls les travaux confortatifs sont autorisés.
Par conséquent, un plan local d'urbanisme devra classer les espaces non urbanisés situés dans la bande des 100 mètres en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles que la loi littoral autorise dans ces espaces, soit au titre des travaux confortatifs, soit au titre des exceptions prévues à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique donc pas dans les espaces urbanisés :
Pour déterminer si un espace est urbanisé, le juge prend en considération les espaces voisins ou proches du terrain d'assiette sur lequel doit être édifiée la construction envisagée, en se référant à un faisceau d'indices comme
- la densité de constructions,
- la plus ou moins grande proximité des habitations existantes,
- les divers obstacles physiques qui peuvent séparer cette parcelle des zones d'habitations existantes comme une infrastructure de transport, la desserte par des équipements collectifs du secteur environnant..

Enfin "un espace urbanisé au sens des dispositions du III de l'article L 146-4 (aujourd'hui, l'article L. 121-16) du code de l'urbanisme appartient par nature, à une agglomération ou à un village existant au sens du I de ce même article.

Les orientations du DOO du Scot du Born :
P47 : *« Préserver la « bande littorale », en veillant à :*

1. Interdire, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations dans une bande de 100 mètres le long des lacs et de 168 mètres le long de l'océan, depuis la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Les limites des plus hautes eaux ont été définies sur la côte 20.7m NGF pour le lac de Parentis-Biscarrosse et de 21.1m NGF pour le lac de Cazaux- Sanguinet. Elles ne sont pas cartographiées dans le DOO du SCoT, mais le seront dans les PLU sur la base des côtes ainsi définies.
2. Cette interdiction ne s'applique pas dans les espaces urbanisés définis au sein de la P44 alinéa 2.
3. Les installations et équipements mentionnées à l'article L 121-17 du Code de l'Urbanisme, à savoir « les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau » peuvent être réalisés dans la bande littorale. »

Articulation avec les dispositions du PLU

La bande littorale tracée sur le plan de zonage s'appuie sur le croisement des deux données suivantes :
1/ La cote NGF de 21,10 m retenue par la Commission Locale de l'Eau du 21/02/2015 du SAGE « Zones humides des BV des étangs littoraux Born et Buch, comme niveau des plus hautes eaux de l'étang ; cette disposition est compatible avec la P47 du DOO du Scot du Born.

2/ Le relevé de géomètre réalisé en 2017 pour le compte de la commune de Sanguinet ;

La bande littorale tracée sur le plan de zonage s'étend majoritairement sur des espaces considérés comme « non urbanisés » au regard de leur caractéristiques physique (nombre limité de constructions, présentes en faible densité).

Afin de traduire l'article L121-16 du code de l'urbanisme, le règlement d'urbanisme du secteur NLi stipule à l'article 1-2-26 « *qu'à l'intérieur de la bande littorale définie sur le plan de zonage, seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* »; cette disposition est compatible avec la P47 du DOO du Scot du Born.

Article L121-17 du code de l'urbanisme :

« L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Les exceptions prévues à l'article L121-17 dans la bande littorale (cf fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15)

Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau :
Ces exceptions sont interprétées strictement par le juge. Elles recouvrent notamment les installations et les constructions liées à des impératifs de sécurité et de salubrité publiques en vue de l'accueil du public. Ainsi sont admis:

- les sanitaires publics et les objets mobiliers liés à l'accueil du public ;
- les postes de secours et de surveillance de plage

L'article L. 321-1 du code de l'environnement peut éclairer la notion d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et ce en dépit du principe d'indépendance des législations, les articles L. 321-1 du code de l'environnement et l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme étant tous deux issus de la loi Littoral du 3 janvier 1986.
Ainsi l'article L. 321-1 du code de l'environnement cite comme activités économiques liées à la proximité de l'eau les activités "*telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes*".

Sont donc admis dans la bande des 100 mètres :

- une ferme aquacole;
- les constructions liées aux activités de pêche, de cultures marines, aquacoles, conchylicoles, ..
- les activités portuaires ;

Les établissements de restauration, de thalassothérapie, les aires de stationnement, ainsi que les logements sont quant à eux clairement exclus du champ des exceptions.

Article L121-18 du code de l'urbanisme :
« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.»

Articulation avec les dispositions du PLU
Aucun terrain de camping ou de stationnement de caravanes existant ou projeté n'est compris dans la bande littorale.

Article L121-19 du code de l'urbanisme :
« Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »

La notion de profondeur de la bande littorale (cf fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15)

La distance de 100 mètres est un minimum ; elle peut être portée à plus de 100 mètres par application des critères visés à l'article L. 121-19, tirés de la sensibilité des milieux ou de l'érosion des côtes.

Articulation avec les dispositions du PLU
En l'absence de problématique liée à l'érosion du rivage et de sensibilité des milieux particulière, la profondeur de la bande littorale est maintenue à 100 m.

3.3.4 DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL

Article L121-21 du code de l'urbanisme :

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :
1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

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

La notion de « capacité d'accueil » (cf Guide Régional pour l'application de la Loi Littoral en Aquitaine, 2007)
La notion de « capacité d'accueil » recouvre une dimension tant quantitative (combien de personnes sont susceptibles d'occuper et utiliser le territoire) que qualitative (utilisation des espaces les moins fragiles) qui doit permettre de tendre vers un équilibre entre pression urbaine et fragilité environnementale.
Une des spécificités du littoral est sa fragilité environnementale qui implique de mesurer le plus finement possible la capacité d'accueil des populations permanentes et saisonnières ainsi que les équipements nécessaires pour les accueillir.

Articulation avec les dispositions du PLU

La dimension quantitative :
Le Scot du Born, dans son PADD débattu le en comité syndical du 21/01/2016, organise le territoire en appuyant le développement sur 3 niveaux de polarités urbaines :
1/ Biscarrosse et Mimizan en pôles principaux
2/ Sanguinet et Parentis-en-Born en pôles complémentaires
3/ Ychoux et Pontenx-les-Forges en pôles de proximité

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

La capacité d'accueil de Sanguinet s'appuie majoritairement sur un développement de l'habitat à vocation permanente, dans le prolongement de la vocation résidentielle qu'elle a acquise au cours des 20 dernières années en voyant la part des résidences principales devenir dominante par rapport à celle des résidences secondaires[1]. Sanguinet remplit un rôle structurant dans le bassin d'habitat local, ce qui est traduit dans le projet de PLU. La capacité d'accueil des populations résidentes s'élève au 01.01.2015 à 3 834 habitants [2].

Concernant la capacité d'accueil en termes d'hébergement touristique, elle s'élève à 8 400 Personnes et se compose essentiellement (à 72 %) d'hébergement de plein -air en camping[3] ; le PLU ne projette aucune création de nouvelles zones de camping-caravanage ni extension de zone existante dans le respect du DOO du Scot du Born), et fixe dans les zones USc une emprise au sol limitée à 10 %, soit une très faible marge de manœuvre en termes de densification de la capacité d'accueil.

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

La dimension qualitative :
1/La prise en compte des espaces mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme
Les Espaces Remarquables du Littoral font l'objet d'un classement en secteur NLi, qui au titre de son règlement d'urbanisme ne peut faire que l'objet d'aménagements légers décrits à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, à l'exclusion de tout autre constructibilité même pour l'évolutivité des constructions existantes qui s'y trouvent. A ces titres, la pression urbaine induite sur le territoire n'est pas de nature à porter atteinte à la fragilité de ces milieux.

2/ la prise en compte de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine
Le littoral sanguinettois n'est pas concerné par les risques littoraux.

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

4/ prise en compte des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés
Le littoral lacustre communal qui revêt une fonction d'accueil du public se localise essentiellement entre le port de l'Estey et le port de Beau rivage, soit sur un développé de 2 km longé par l'avenue de Losa.
La conche sanguinetoise compte une autre plage plus au nord, la plage de Caton, équipée d'un point sanitaire et d'e places de stationnement.
Ce linéaire a fait l'objet au cours du temps de plusieurs tranches d'aménagement urbain, lui conférant 4 points sanitaires, 2 cales de mise à l'eau, plusieurs centaines de places de stationnement, dont une aire de camping-car municipale de 15 emplacements au niveau du camping Campéole.

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

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

3.3.5 PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION

Article L121-22 du code de l'urbanisme :
« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

La notion de coupure d'urbanisation (cf fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15)

Les coupures d'urbanisation peuvent être délimitées sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage. Elles peuvent être constituées d'une seule parcelle ou d'espaces plus vastes, leur superficie dépendant des enjeux du territoire et de la configuration des lieux.
Afin d'apprécier si un espace naturel présente le caractère de coupure d'urbanisation, il convient d'examiner

- le caractère naturel des espaces : si une coupure d'urbanisation peut comprendre quelques constructions, elle doit demeurer essentiellement naturelle ;
- la configuration des lieux (caractéristiques des espaces contigus, desserte par les réseaux...).

Il est important de bien justifier les coupures d'urbanisation dans le rapport de présentation des SCoT et PLU qui devra également les identifier sur une carte.
Les coupures d'urbanisation seront classées en zone naturelle (N) ou agricole (A) dont le règlement ne devra pas autoriser les constructions constituant une urbanisation, mais pourra permettre l'évolution des constructions existantes.

Les orientations du DOO du Scot du Born :

P50 : « *les coupures d'urbanisation d'échelle Scot sont identifiées sur le schéma intégré en annexe 1.11 du DOO.* »

Articulation avec les dispositions du PLU

Le PADD du PLU introduit le principe de *« préservation des coupures d'urbanisation tant à l'échelle du territoire communal qu'à l'échelle de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Sanguinet »* qui se traduit sur carte des orientations environnementales et paysagères par deux types figurés :

1/ des coupures d'urbanisation majeures (flèches vert clair) au nord vis-à-vis des territoires de La Teste et Le Teich, à l'Est vis-à-vis des territoires de Lugos et au sud vis-à-vis de la commune de Biscarrosse ; la traduction réglementaire de ce principe décline un classement en zone N inconstructible, à même d'assurer le maintien du principe de coupure d'urbanisation ;

2/ des coupures d'urbanisation secondaires (flèches vert foncé) assurées par la trame verte le long du réseau hydrographique ; la traduction réglementaire de ce principe décline un classement en secteur Nli inconstructible, à même d'assurer le maintien du principe de coupure d'urbanisation ;

1 *La part des résidences principales est passée de 49 % en 1999 à 70% en 2014 au détriment des résidences secondaires qui sont à l'inverse passées de 49% en 1999 à 25 % en 2014.*

2 *INSEE, RP 2015*

3 *Cf paragraphe 1-4-2-2 Une économie touristique significative*

3.3.6 PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES ET DES MILIEUX NECESSAIRES AU MAINTIEN DES EQUILIBRES BIOLOGIQUES

Article L121-23 du code de l'urbanisme :

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

La notion d'espace remarquable et caractéristiques du littoral (cf fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15)

Ces espaces sont inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, étant prévues.
L'article L. 121-23 s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune littorale, nonobstant tout critère de proximité du littoral.
Sont considérés comme des espaces remarquables, les espaces notamment mentionnés aux articles L. 121-23 et R. 121-4 qui constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ou sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.

La jurisprudence a progressivement dégagé des critères permettant de qualifier un espace de « remarquable » au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.
Tout d'abord, la qualification d'espaces remarquables ne devant s'appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables, les zone urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques

Par ailleurs, le juge est particulièrement sensible :

- à l'existence d'une protection au titre d'une autre législation ; à titre d'exemple, une attention particulière doit être portée aux sites classés ou inscrits, dont les parties naturelles sont présumées constituer des espaces remarquables ;
- à la rareté, fragilité et spécificité du site

En outre, pour déterminer si les exigences posées par l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme (caractère remarquable, maintien des équilibres ou intérêt écologique) sont réunies, il est essentiel de tenir compte du classement de l'espace considéré en tant que, notamment :

- ZNIEFF, ZICO ou zone Natura 2000 ;
- réservoirs de biodiversité identifiés par les schémas régionaux de cohérence écologique ;
- espaces naturels sensibles du département ;
- espaces acquis et affectés par le Conservatoire du littoral ;
- sites RAMSAR ;
- forêts de protection

Les orientations du Scot du Born :

P48 : « Les Espaces Naturels Remarquables ont été identifiés sur une cartographie annexée au présent DOO (cf. annexe 1.9) et leur délimitation est justifiée dans le rapport de présentation du SCoT, volet « justification des choix ». Les espaces remarquables identifiés sont :
- Site Natura 2000 « Zones Humides de l'arrière-dune des Pays de Born et de Buch » - périmètre validé par le Comité de pilotage du 3 juillet 2014
- Site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage » -
- Site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais de Mimizan Plage à Vieux Boucau»
- ZNIEFF 2 « Dunes Littorales Du Banc De Pineau A L'Adour »,
- Espaces de préemption du Conservatoire du Littoral
- Espaces Naturels Sensibles du Département des Landes
- Zones Humides effectives du SAGE
  Les zones humides identifiées dans les PLU après une étude 4 saisons

C'est le principe d'interdiction de construire qui prévaut. Par conséquent, un PLU devra classer les espaces naturels remarquables précités en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles autorisées au titre de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme

Articulation avec les dispositions du PLU (cf carte page suivante)

La délimitation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral s'appuie sur l'association des périmètres d'inventaire et de protection suivants :
* site Natura 2000 « Zones humides d'arrière-dune du pays de Born »
* zones humides du SAGE « zones humides des bassins-versants des étangs littoraux Born et Buch
* l'Espace Naturel Sensible du département Marais du Born
* la partie naturelle du site inscrit des étangs landais nord, en excluant les espaces non caractéristiques du littoral comme peuvent l'être les espaces de pinède de production
* ZNIEFF « Rives marécageuses de l'étang de Cazaux-Sanguinet » et ZNIEFF « Zones humides d'arrière-dune du pays de Born », en excluant les espaces non caractéristiques du littoral comme peuvent l'être les espaces de pinède de production

La traduction réglementaire de cette délimitation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral décline un classement en secteur NLi inconstructible à l'exception des aménagements légers mentionnés à l'article L121-5 du code de l'urbanisme, à même d'assurer leur préservation.

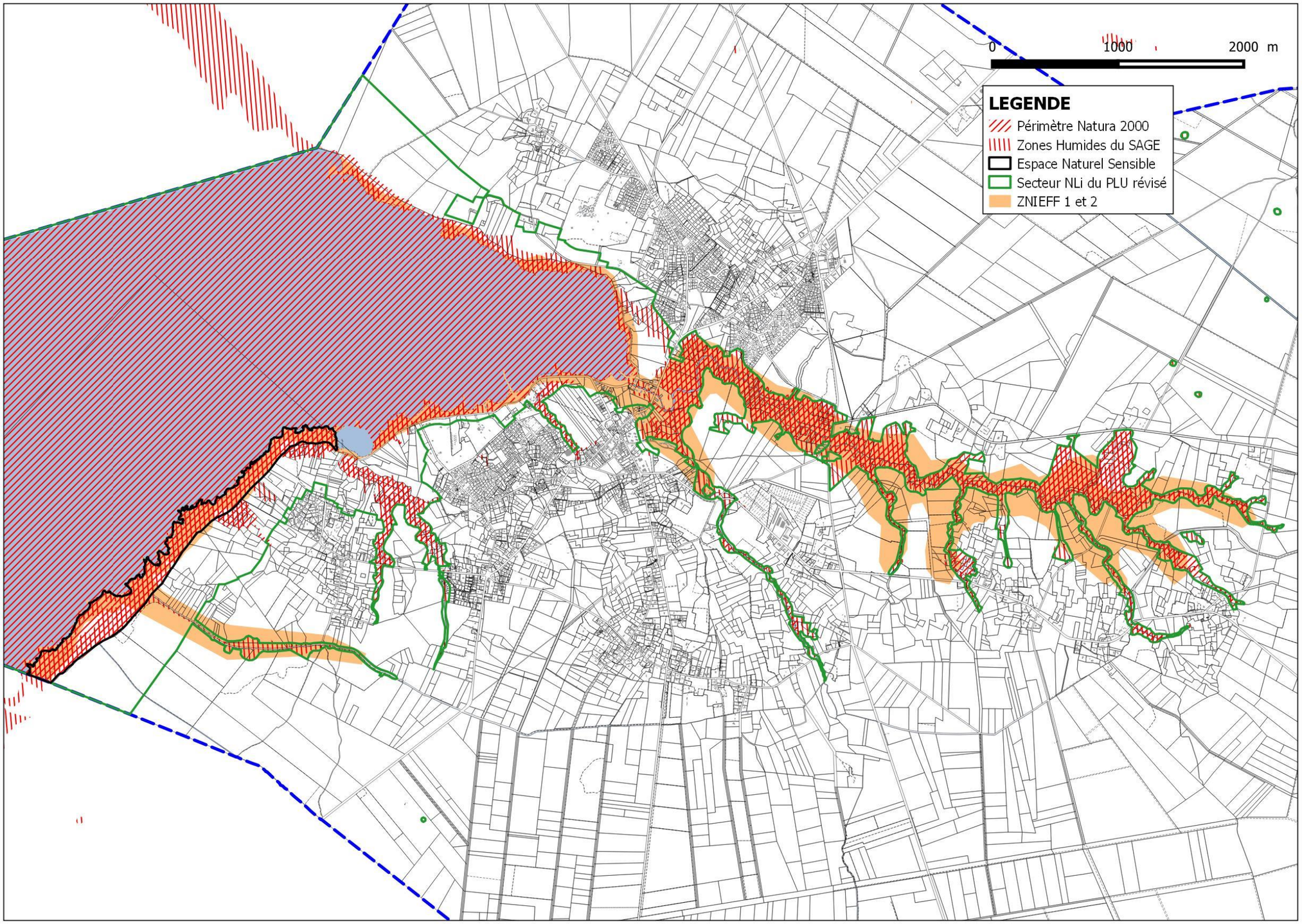
Article L121-24 du code de l'urbanisme :
« Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.
Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

Les exceptions à l'inconstructibilité dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (cf fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15)

Dans les espaces remarquables, c'est le principe d'interdiction de construire qui prévaut, toutefois le code de l'urbanisme prévoit des exceptions à ce principe :

- Les aménagements légers listés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public ; le Conseil d'Etat a ajouté à cette liste les équipements liés à la lutte contre l'incendie, sous réserve qu'ils présentent un caractère léger et soient strictement nécessaires à cette fin ;
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans les conditions définies à l'article L111-15 du code de l'urbanisme
- Les constructions et aménagements prévus aux l'articles L. 121-4 et L.121-5 du code de l'urbanisme, à savoir :
  - les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
  - à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle

CARTE DES ESPACES REMARQUABLES



Articulation avec les dispositions du PLU

Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral identifiés dans le PLU font l'objet d'un classement en secteur Nli. Au regard du règlement d'urbanisme de ce secteur, à savoir :

1.2.18 La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux, le cas échéant après enquête publique.
1.2.19 Les cheminements piétonniers et cyclables et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
1.2.20 Les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
1.2.21 Les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement de la capacité effective de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
1.2.22 La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
1.2.23 Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre brute au sens de l'article R.112-2 ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 m², liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
1.2.24 Les infrastructures maritimes, les installations, constructions, aménagement de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile.
1.2.25 Les équipements liés à la lutte contre l'incendie, sous réserve qu'ils présentent un caractère léger et soient strictement nécessaires à cette fin
1.2.26 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale du site Natura 2000 « site n°FR7200724 – Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born » et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU figurant dans le rapport de présentation.
1.2.27 A l'intérieur de la bande littorale définie sur le plan de zonage, seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les dispositions du PLU sont de nature à préserver les espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

3.3.8 CLASSEMENT DES PARCS ET ENSEMBLES BOISÉS SIGNIFICATIFS

Article L121-27 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les critères de délimitation des boisements significatifs (cf fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15)

L'article L. 121-27 du code de l'urbanisme **impose** au PLU de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.
Contrairement à l'article L. 113-1 qui n'ouvre qu'une faculté (« Les PLU **peuvent** classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, attenant ou non à des habitations."), l'article L. 121-27 place l'autorité compétente dans l'obligation de procéder à ce classement.
En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le PLU (rapport de présentation ou zonage règlementaire) les espaces boisés classés en application de l'article L. 121-27 des espaces boisés "classiques".

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.
Afin d'apprécier si un parc ou ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, le juge examine :

- la configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité);

- le caractère du boisement : il convient d'analyser l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces) ;

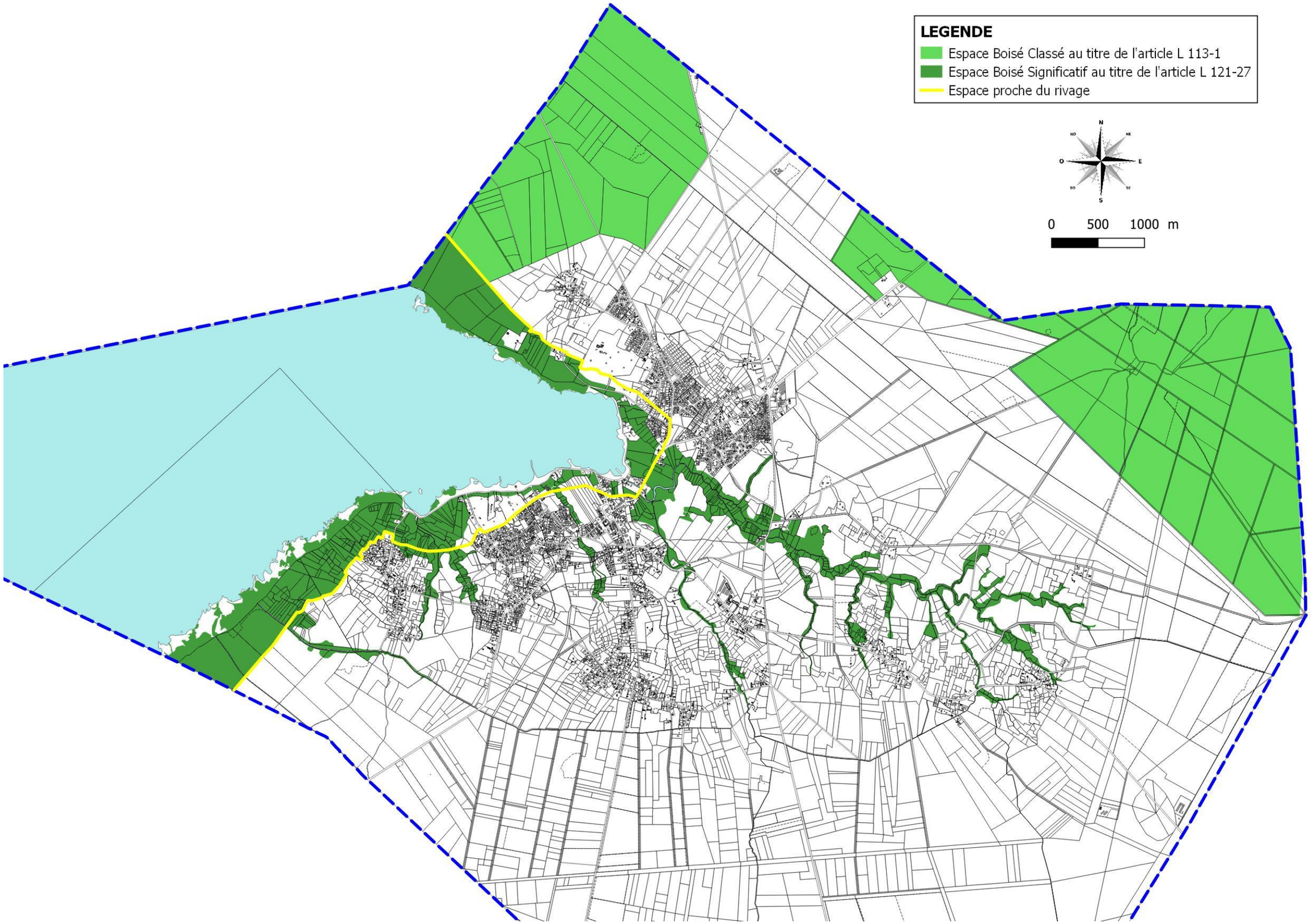
Articulation avec les dispositions du PLU

Le PLU révisé classe environ 1650 ha en Espace Boisé Classé à Conserver au titre de l'article L113-1 du code de l'Urbanisme, en distinguant « *les parcs et les ensembles boisés les plus significatifs* » conformément à l'article L121-27 du code de l'urbanisme, sur environ 1 148 ha soit 69,5% des EBC (en vert foncé sur le plan de zonage et sur la carte ci-après).

Ces ensembles boisés sont considérés comme les plus significatifs au titre de leur enjeu biologique et leur enjeu paysager, en effet ils recouvrent :
- Les Habitats naturels d'Intérêt Communautaire (HIC) protégés dans le cadre du périmètre Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born » et les zones humides du SAGE « Etangs littoraux Born et Buch », dont la protection revêt un enjeu majeur,

- La frange forestière développée en bordure du lac, sur une profondeur pouvant s'étendre à 300 m en retrait du rivage, qui assure un effet d'écrin boisé, enjeu majeur dans la lecture du paysage lacustre.

CARTOGRAPHIE DES EBC AU TITRE DE L'ARTICLE L121-27 ET AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME



4 EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DU ZONAGE ET DES RÈGLES

4.1 JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

Les orientations du PLU de la commune de SANGUINET répondent au souci de s'inscrire dans le respect du principe d'équilibre défini à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Cet article prescrit, pour tous documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des milieux naturels et des paysages.

4.1.1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le projet de territoire de la Commune de SANGUINET qui est décliné par le PLU doit s'articuler avec des principes de protection des milieux naturels, de maîtrise de l'évolution du paysage, et de prévention des risques naturels et des nuisances suivants :

▶ Prendre en compte la loi littoral

Cette prise en compte s'appuie notamment sur les points suivants, d'autres points étant traités transversalement :

La délimitation de la bande littorale sur la base d'une distance de 100 m,
L'identification et la délimitation des Espaces Proches du Rivage, (EPR),
La préservation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral,
La protection des espaces boisés significatifs,

▶ Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques

En cohérence avec l'application de la loi littoral, les orientations retenues visent à asseoir le projet de territoire sur la préservation de son armature naturelle qui repose essentiellement sur la **Trame Verte** :

Les boisements de conifères de la forêt de production, qui constituent la matrice du territoire,
Les rives du lac de Cazaux-Sanguinet
Les boisements de fond de vallon, (vallée de la Gourgue et dépressions humides en connexion)
Les milieux ouverts majoritairement formés par les prairies et les landes humides

et sur la trame Bleue :

Le lac de Cazaux-Sanguinet
La Gourgue et l'ensemble des autres cours d'eau, ruisseaux et crastes, …
Les lagunes dispersées sur le territoire communal.

Ces orientations du PADD se justifient car elles visent à protéger les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale qui se situent en zone Natura 2000, Zones Humides du SAGE, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles.

Ainsi, il s'agit d'assurer entre ces réservoirs de biodiversité majeurs un réseau de continuités écologiques à travers la trame verte des corridors terrestres plus ordinaires (boisements, prairies, …) et aquatiques (le lac de Cazaux-Sanguinet, le réseau hydrographique, zones humides, …).

L'objectif est aussi de préserver, restaurer, voire re-créer des fonctionnalités écologiques dans le cadre des projets d'aménagement (prise en compte de la trame verte existante, nouvelles plantations adaptées, restauration de fonctionnalités hydrauliques, suppression d'obstacles, …).

▶ Préserver des coupures d'urbanisation tant à l'échelle du territoire communal qu'à l'échelle de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Sanguinet

- *A l'échelle du territoire communal et en cohérence avec le SCOT du Born, deux grandes coupures d'urbanisation transversales par rapport au Lac de Cazaux-Sanguinet, sont à préserver en limites communales Nord et Sud, tout comme une troisième coupure en la limite Est de la commune.*
- *A l'échelle de l'agglomération, il s'agit de protéger les milieux associés au « chevelu » de ruisseaux qui fragmentent les espaces urbanisés, (la Gourgue et ses affluents, le pas de Braou,…) et d'en préserver la lecture paysagère.*

▶ Respecter la charpente paysagère du territoire et assurer une gestion qualitative des limites

Le développement urbain « en archipel » induit par la géomorphologie de Sanguinet, doit continuer à respecter la charpente paysagère du territoire, notamment celle liée aux espaces lacustres, au réseau hydrographique, et la lecture visuelle de la forêt de pins qui constitue la « matrice » de la commune.

Cela passe par un respect des limites spatiales et paysagères, (ou à leur reconstitution le cas échéant), que ce soit à l'échelle de la ville, du quartier, de l'opération d'aménagement, ou celle de la parcelle individuelle, et par une bonne maitrise des interfaces "ville/nature" dont la pérennité doit être assurée notamment par un statut d'espace collectif.

Il s'agit aussi d'intégrer les constructions neuves dans le paysage, par l'introduction d'une part de prescriptions architecturales adaptées à chaque contexte urbain ou type de bâtiments, et d'autre part de dispositions d'accompagnement, (adaptation au terrain, traitement des clôtures et limites, plantations, …).

Les orientations du PLU visent aussi à préserver, restaurer les structures végétales identitaires, (alignements d'arbres majeurs des espaces publics centraux, structures de haies champêtres le long des voies ou en limite de zones à aménager, bois et bosquets, …).

Enfin la maîtrise de l'évolution du paysage se pose aussi à l'échelle du patrimoine bâti attaché au passé agro-pastoral de Sanguinet,(les airials notamment), qu'à celle des bâtiments de style « éclectique » fin XIX à début XX ème siècle qu'il y a lieu de préserver par des dispositions réglementaires de façon à y promouvoir une forme de renouvellement urbain tout en lui conservant ses caractéristiques intrinsèques (volumétrie, proportion des percements, traitement des façades et des toitures, …).

Ces orientations du PADD se justifient car elles rejoignent la notion de trame verte et bleue issue des lois « Grenelle », qui constitue un outil d'aménagement s'accompagnant d'une volonté de mise en valeur paysagère du territoire à l'occasion des extensions urbaines.

Ces orientations se justifient car elles s'inscrivent pleinement dans l'article L 151-19 du code de l'urbanisme qui indique que l'on peut :
« …, identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

▶ Assurer une gestion économe des ressources naturelles

Les orientations du PLU visent à assurer une consommation raisonnée des ressources naturelles :

- *en eau :*
  - *en adaptant le projet de développement urbain aux capacités de production et en ayant le souci d'orienter les usages vers une maîtrise de la consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées,…),*
  - *en favorisant un développement urbain sur les secteurs pouvant faire l'objet d'un raccordement à un réseau public d'assainissement,*
  - *en veillant à la bonne qualité des rejets d'eaux pluviales lors des aménagements urbains par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions.*
- *en sol : en répondant en partie aux besoins en logements par le renouvellement urbain afin de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels ou forestiers.*

Ces orientations se justifient car elles répondent aux dispositions du SDAGE Adour –Garonne d'une part et au SAGE Etangs littoraux Born et Buch d'autre part, deux documents de planification qui fixent la préservation de la qualité des eaux comme un enjeu à prendre en compte dans les documents d'urbanisme.

▶ Prise en compte des risques naturels

Le PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels qui peuvent être aggravés par les effets du changement climatique en :

- *Prenant en compte l'aléa feu de forêt identifié dans l'Atlas Départemental du risque incendie de forêt 2011,*
- *Prenant en compte le risque de remontée de nappe phréatique dans les critères de choix des espaces de développement, et par des dispositions d'aménagement ou constructives limitant les effets de ce phénomène,*
- *Limitant les phénomènes de submersion par les eaux par une gestion « douce » des eaux pluviales de ruissellement dans les secteurs de développement, en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en (re)développant le réseau des fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, …),*
- *Limitant l'imperméabilisation des sols d'une façon générale et plus particulièrement sur les secteurs sensibles au phénomène de ruissellement pluvial,*

▶ Prise en compte des pollutions et des nuisances

Afin de limiter l'exposition des personnes à certaines pollutions et nuisances, les choix de développement urbain visent à limiter l'exposition au bruit de nouvelles populations, notamment par la prise en compte des zones de bruits attachées aux infrastructures de transport, (RD 652 ayant fait l'objet d'un classement sonore).

Ces orientations se justifient car elles visent à concilier le développement territorial et la prise en compte des phénomènes dangereux

▶ Préserver l'exploitation forestière

La commune de Sanguinet s'inscrit dans la région forestière du plateau landais, dominée par la forêt de production de pins maritimes, la forêt représente l'essentiel de la superficie terrestre du territoire communal. Outre sa fonction de production, la forêt remplit d'autres fonctions au niveau de la lutte contre le changement climatique (effet puits de carbone), de la préservation de la qualité des eaux, du drainage et de la réduction des débits de crue, et de la biodiversité.

Ces orientations se justifient car elles visent à préserver l'exploitation de la forêt de production notamment à travers la définition d'une zone naturelle.

▶ Préserver l'activité agricole

Avec environ 2,5 % de la superficie du territoire communal, l'agriculture constitue une composante mineure du tissu économique de la commune.

Ces orientations se justifient car elles permettent de mettre en œuvre les conditions du maintien et du développement de l'activité agricole notamment par un zonage spécifique.

4.1.2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Le projet de territoire de la Commune de SANGUINET qui est décliné par le PLU vise à conforter son statut de pôle intermédiaire identifié dans le SCOT du Pays du Born et à réduire la consommation des espaces naturels ou forestiers.

Pour répondre à ces objectifs, plusieurs orientations sont ainsi définies :

▸ Affirmer un parti d'aménagement en relation avec l'armature naturelle et paysagère du territoire

-Assumer et valoriser le caractère « d'archipel » de l'agglomération de Sanguinet en définissant des enveloppes urbaines respectant l'armature naturelle et paysagère qui repose essentiellement sur son réseau hydrographique.

-Recentrer prioritairement le développement urbain sur les espaces interstitiels situés dans l'enveloppe urbaine et ensuite par extensions dans sa continuité immédiate.

En cohérence avec l'objectif de confortement de la centralité évoqué ci-après, il s'agit de privilégier un développement urbain en épaisseur dans le respect de l'enveloppe paysagère existante ou à venir, et de promouvoir de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace dans le respect du contexte et des caractéristiques morphologiques des tissus urbains qui le compose.

-Favoriser une certaine « compacité » dans les formes urbaines en cohérence avec la morphologie de chaque type d'espace urbain pour répondre aux enjeux de densification.

-Conserver au sein des zones de développement des espaces boisés de respiration afin d'apporter des qualités d'ambiance aux espaces urbains et de contribuer à la préservation de la trame verte.

Cette orientation se justifie car elle s'inscrit dans le principe de limitation de l'étalement urbain décliné à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment par le respect des limites naturelles, en cohérence avec la traduction réglementaire dans le DOO SCOT du Born : Orientation O7-Utiliser le foncier de manière économe, le Scot décline la Prescription P28- « Maintenir le rôle régulateur des coupures naturelles/agricoles aux abords des zones urbaines ».

▸ Conforter la centralité de l'agglomération sanguinetoise

Pour répondre à cet objectif, il s'agit de :

-Favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre par l'introduction de formes urbaines associant la création de locaux de commerces ou de services en rez de chaussée et de logements aux étages.

-Mettre en œuvre prioritairement les zones de développement proches du cœur de bourg, (Lillot, Pas de Braou, …), et celles contribuant à conforter la partie nord de l'agglomération de Sanguinet, (l'Usine, Broustaricq).

-Prévoir une opération d'aménagement maîtrisé par la collectivité renforçant la mixité fonctionnelle du centre, (habitat diversifié, commerces et services, équipements publics, …), sur la zone dite « du bourg » située entre l'hyper-centre bourg actuel et le Lac.

▸ Promouvoir le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine constituée

Il s'agit de :

- *Organiser le développement urbain de vastes espaces interstitiels actuellement classés en U, (secteur situé entre Chemin d'Andrillon et RD 652, par exemple), sous la forme de zone AU afin d'éviter leur « mitage » par des constructions au coup par coup et ainsi de rationnaliser la consommation d'espace.*
- *Mobiliser les espaces malléables, situés dans les espaces urbanisés, (ilots bâtis dégradés, friches artisanales, …), et de résorber la vacance ou la sous-utilisation du parc de logement existant en favorisant la réhabilitation du bâti ancien du centre.*

Ces orientations se justifient car elles visent à favoriser la mixité fonctionnelle dans le cœur de Bourg et qu'elles s'inscrivent dans le principe de renouvellement urbain prôné par la loi SRU qui est repris dans les orientations du SCOT du Born.

▸ Maitriser l'étalement urbain sur le reste du territoire

Compte tenu de la forte pression foncière qui s'exerce sur la commune et en cohérence avec les dispositions de la loi littoral, il s'agit de maitriser 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,*
- *limitant le développement des espaces diffus aux seules extensions, et création d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes.*

Ces dispositions se justifient du fait de la prise en compte effective des dispositions de la loi littoral développée par ailleurs dans le présent rapport de présentation, et de la volonté de donner une priorité au confortement et renouvellement du centre bourg, et aux extensions urbaines dont les espaces sont les mieux pourvus en matière de desserte en réseaux publics (AEP, défense incendie, assainissement collectif, ...) se justifie également par une démarche de gestion économe des finances communales.

▸ Viser la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments futurs

Il s'agit de développer des principes bioclimatiques passifs dans la conception urbaine et architecturale des opérations d'aménagement, de manière à viser l'efficacité énergétique mais aussi la résilience des formes urbaines aux effets du changement climatique. Ces principes pourront figurer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP).

Il s'agit également d'encourager l'emploi de principes bioclimatiques passifs dans la conception des bâtiments et concevoir les aménagements extérieurs en fonction des atouts climatiques du site d'accueil.

Ces dispositions visent à répondre aux objectifs de transition énergétique d'une part et d'autre part à ceux du DOO du SCOT du Born : Orientation O15-Acompagner le Born dans la transition énergétique P64- «se diriger vers des performances énergétiques accrues.

▸ Développer la mixité sociale dans l'habitat en cohérence avec le confortement de la centralité

Il s'agit d'accroitre l'offre en logement locatif conventionné et de proposer des conditions favorables à une accession sociale à la propriété en limitant l'impact du coût du foncier et en développant une offre de terrains et de logements en adéquation avec les capacités contributives des ménages.

Sur les aspects quantitatifs on peut retenir que les besoins sont estimés à 716 logements pour la prochaine décennie, qui se décomposent en 680 logements neufs et 36 logements en renouvellement urbain. Sur la base d'une densité brute minimale de 15 logements/ha, les 680 logements neufs correspondent à des besoins fonciers bruts de 45 ha, après application d'un coefficient majorateur de 30%, le besoin foncier net total de 59 ha.

Ainsi, pour répondre à ces objectifs en matière de diversité et mixité sociale, il est prévu d'introduire une proportion de logements locatifs conventionnés dans les opérations d'aménagement et de diversifier les modes d'habiter en y introduisant aussi une proportion entre les différentes formes urbaines, (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons de ville, pavillonnaire,).

En matière de production de logements sociaux, il est prévu environ 54 logements en zone AUh1 et un potentiel de 90 logements en zone AUh2 sur la prochaine décennie.

Ces dispositions visent à répondre à l'objectif de mixité sociale inscrite comme principe fondateur de la Loi SRU d'une part et d'autre part dans le DOO du SCOT du Born : Orientation O2-Adapter la production des logements à la croissance démographique à l'horizon 2035, le Scot décline la Prescription P4- « Rééquilibrer la répartition de la production de logements en faveur, notamment, des centralités urbaines et pôles de proximité », et la prescription P5- « renforcer l'offre en logements sociaux et atteindre à l'échelle du territoire du SCOT 10% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2035 ».

Cette orientation s'inscrit dans un engagement qui vise l'accès de tous à une diversité de produit habitat, en tendant notamment à produire une centaine de logements à 10 ans et vers l'objectif de porter à 15 % la part des logements sociaux.

▸ Diversifier l'offre en hébergement touristique

En complément des 9 établissements d'hôtellerie de plein air qui représentent une capacité d'accueil de 8199 lits, il s'agit de favoriser la création d'hébergement hôtelier

Ces dispositions se justifient car elles visent à pour développer une offre plus diversifiée et complémentaire dans l'accueil touristique, en cohérence avec les orientations du SCOT du Born.

▸ Valoriser la position "inter-départementale" de Sanguinet sur le plan du développement économique

Il s'agit de privilégier l'implantation d'activités économiques en s'appuyant sur le site communautaire d'Alhena, (lieu dit l'Aiguille), compte tenu de ses atouts en terme de situation, d'accessibilité, d'effet vitrine, de disponibilité foncière, …

Outre l'extension de la zone actuelle sur environ 8 hectares, il y a lieu de prévoir une réserve foncière en continuité avec la zone existante afin de pouvoir répondre aux besoins futurs.

Dans une logique de renouvellement urbain, la vocation « nautisme » sur la friche de l'ancienne scierie de l'Arieste qui s'est développée de manière spontanée pourrait être prioritairement confortée dans cette vocation en prenant en compte cette thématique à l'échelle de la Communauté de Communes des Grands Lacs, tout en prenant en compte aussi les activités de stockage, (garde meubles, bateaux, caravanes, campings cars, …),

Ce site pourrait être conforté pour améliorer les conditions de fonctionnement des activités nautiques existantes et pour accueillir les professionnels du nautisme gravitant autour des Lacs de Cazaux-Sanguinet et de Biscarrosse-Parentis dans un objectif de réduction des impacts de ces activités sur ces milieux naturels sensibles.

Ces dispositions se justifient car elles visent à valoriser, sur le plan du développement économique et de l'emploi, la situation géographique d'entrée Nord du territoire de la Communauté de Communes des Grands Lacs notamment sous influence de la partie sud du Bassin d'Arcachon. Elles répondent également à celles du DOO du SCOT du Born : Orientation O3-S'engager dans une stratégie économique volontariste pour créer 5000 emplois supplémentaires d'ici 2035 et des prescriptions correspondantes.

▸ Modérer la consommation d'espace dans le respect des objectifs du SCOT du Born.

En matière d'habitat, compte tenu de la consommation foncière opérée sur le territoire de Sanguinet entre 2008-2017 qui s'élève à 84 ha et s'est composée de 29,4 ha de terrains situés dans les enveloppes urbaines (35%) et de 54,6 ha de zones naturelles et forestières (65%).

En cohérence avec les dispositions du SCOT du Born, le PLU de Sanguinet prévoit de limiter la consommation foncière à 35,4 ha de zones AU naturelles et forestières à des fins d'habitat (résidences principales et secondaires), soit – 35 % par rapport à la décennie précédente.

En matière d'activités économiques, la consommation foncière s'est établie à 7,4 ha de zones naturelles et forestières entre 2008 et 2017.

Le PLU de Sanguinet prévoit de limiter la consommation foncière à 10,7 ha d'espaces naturels et forestiers à des fins d'activités économiques, (extension de 8,2 ha de la zone de l'Aiguille, création de l'aire camping -cars de 2,5 ha).

Avec ce PLU, la consommation foncière globale passerait de 62 à 46,1 ha, soit un objectif de modération d'environ 26 %.

Ces dispositions se justifient car elles visent à limiter l'étalement urbain et à modérer la consommation d'espace conformément à la loi ALUR et qu'elles répondent également à celles du DOO du SCOT du Born : Orientation O7-Utiliser le foncier de manière plus économe.

4.1.3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN

En cohérence avec les principes de développement et de renouvellement urbains évoqués précédemment, les principes de fonctionnement urbain doivent permettre de :

▸ Améliorer le fonctionnement et la qualité des entrées et de la traverse de ville

Pour répondre à ces objectifs, il s'agit de :

-Respecter la hiérarchie du réseau de voies, (transit, liaisons intercommunales, inter-quartiers, desserte, …) aux différentes échelles, (commune, bourg, quartier), permettant ainsi de limiter les conflits d'usage et aussi d'améliorer la qualité paysagère des voies.

-Limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies principales qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale.

-Aménager progressivement la traverse en qualifiant des séquences paysagères, marquant des seuils urbains, afin de favoriser la maîtrise de la vitesse des usagers de la route, et dans la mesure du possible d'y intégrer à ces aménagements un cheminement mixte, (piétons-cyclistes) en site propre.

-Améliorer prioritairement la séquence de traverse assurant la liaison entre la partie sud et la partie nord de l'agglomération depuis le secteur de développement prévu au sud du hameau de Coy, (carrefour Avenue de la Côte d'Argent-Route de Langeot) jusqu'au grand carrefour central du centre.

- Renforcer l'amorce d'organisation radioconcentrique de l'agglomération en réservant l'emprise nécessaire à la réalisation à plus long terme d'une voie dite « alternative à la traverse du Bourg de Sanguinet » pour la liaison entre la RD 46 au nord et la RD 652 au sud pour les véhicules en transit sur l'axe Bordeaux-Biscarrosse. Cet axe existe en grande partie et constitue un itinéraire malin pour les usagers locaux, il emprunterait les voies suivantes : la rue de Tasta, le chemin de la Mole, le chemin de Laouguey, puis le tracé d'une piste forestière pour arriver à la RD 652 en direction de Biscarrosse.

▸ Diversifier et optimiser les modes de déplacements et développer un maillage de liaisons douces de proximité alternatives à l'usage de la voiture

Le territoire ne possède pas de service de transport en commun à l'exception de la ligne de bus XLR n°11 qui assure la liaison avec Biscarrosse, Parentis en Born, et le rabattement sur la gare ferroviaire de voyageurs d'Ychoux.

Au regard de l'importance des flux domicile travail, et de la part modale de la voiture, il s'agit de développer des infrastructures favorisant le co-voiturage qui pourrait contribuer à la réponse à cet objectif d'optimisation des déplacements.

Le caractère touristique de la commune, ses pôles d'attractivité de loisirs nombreux, (lac, équipements sportifs, …, la topographie assez « douce », les échelles de distance entre les différents secteurs urbanisés permettent d'envisager des liaisons douces à l'échelle des déplacements de proximité.

Il s'agit de s'appuyer sur les infrastructures existantes, (piste intercommunale, pistes, …) afin de constituer un véritable réseau assurant des continuités entre le centre-bourg et les différents secteurs, (notamment le secteur Nord de la Gourgue, Lombard, Le Clercq,…), et les pôles d'attractivité générateurs de flux, (Espace Gemme, stade, Ecoles, Maisons des Associations, futurs équipements).

On pourra donner la priorité à des infrastructures en site propre afin de bien sécuriser les déplacements, notamment ceux des enfants, et prévoir leur intégration aux voies structurantes qui seront créées dans la cadre d'opération d'aménagement.

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP) un schéma de liaisons douces pourra être développer en lien avec les opérations d'aménagement futures, et en cohérence avec la localisation des équipements publics.

▸ Valoriser les espaces publics centraux pour améliorer l'attractivité urbaine du centre

En cohérence avec le parti de développement urbain visant à conforter le centre, il y a lieu d'affirmer une logique de « partage de la rue » au bénéfice des piétons, des personnes à mobilité réduite, et des cyclistes dans les aménagements d'espaces publics centraux.

Afin de favoriser la fréquentation des activités commerciales et de services, il y a lieu d'améliorer la qualité des liaisons piétonnes, (lisibilité, confort, sécurité) entre les espaces de stationnement et les pôles d'attractivité.

Ces orientations se justifient car elles s'inscrivent dans une démarche de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à cette situation déclinée à l'article L101-2 du code de l'urbanisme ; l'offre en déplacements alternatifs doit permettre de limiter les déplacements motorisés.

En cohérence avec les objectifs de renforcement de la centralité villageoise de Sanguinet, les orientations visent également à l'amélioration de la sécurité routière notamment en renforçant la hiérarchie des voies et la valorisation des espaces publics centraux permettant à tous de se déplacer dans des conditions d'agrément et de sécurité (personnes âgées, jeunes, ...).

▸ Améliorer l'attractivité urbaine par le renforcement des équipements publics

D'une manière plus générale, il s'agit d'accompagner le développement urbain par le renforcement des équipements publics et services sous la forme de pôles bien identifiables et bien reliés entre eux notamment par des liaisons douces.

Ces orientations visent à accompagner le développement urbain tout en contribuant au confortement de la centralité.

▸ Améliorer les communications numériques sur le territoire

Il s'agira d'articuler le développement urbain avec la desserte numérique en donnant une priorité au développement des secteurs du territoire disposant d'une bonne couverture de communication numérique.

4.2 UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES

Ce chapitre vise à dresser les objectifs d'évolution démographique pour la commune pour les 10 prochaines années, de façon à évaluer, d'une part, les besoins en matière de logements pour les populations résidentes et, d'autre part, les besoins en matière d'équipements publics.

4.2.1 PERSPECTIVES ET OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES : + 1 319 HABITANTS À L'ÉCHÉANCE 2027

Rappel des indicateurs de croissance démographique :

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE SUR LA COMMUNE ENTRE 1999 ET 2015

	1999	2007	2015
Population municipale	1 984	3 026	3 834
TCAM Taux d'Accroissement Annuel Moyen	1999/2007 + 5,4 %	2007/2015 + 3 %	
	1999/2015 + 4,2 %		

Source : Insee, Recensements 1999 à 2015

Perspectives d'évolution démographique à l'échéance 2027 :
Sur la base de la population municipale légale 2015 entrée en vigueur au 01/01/18 (3 834 habitants) qui constitue le point de départ des scénarios de programmation du PLU à N+10 ans, il est établi trois hypothèses d'évolution démographique entre 2018 et 2027 ; ces hypothèses équivalent à une moyenne de croissance lissée sur 10 ans, qui pourra recouvrir des périodes d'activité variables en fonction de la conjoncture à la fois communale mais également globale dans laquelle la commune s'inscrit.

- Une **hypothèse basse de +3 %/an** correspondant à un prolongement de la tendance récente 2007/2015,
- Une **hypothèse médiane de + 3,5 %/an** légèrement supérieure à l'hypothèse précédente,
- Une **hypothèse haute de +4 %/an** légèrement inférieure à la période longue 1999/2015 qui s'est établie à 4,2%

SCENARIOS D'EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 2018-2027

	Hypothèse basse + 3 %/an	Hypothèse médiane + 3,5%/an	Hypothèse haute + 4%/an
Croissance sur 10 ans	+1 319 hab.	+1 574 hab.	+1 841 hab.
Croissance annuelle	+132 hab./an	+157 hab./an	+184 hab./an
Population en 2027*	5 153 hab.	5 408 hab.	5 675 hab.

* sur la base de la dernière population municipale, 3 834 habitants INSEE 2015, entrée en vigueur au 01/01/18

Après une période de développement démographique soutenu entre 1999 et 2007, au cours de laquelle le TCAM a atteint 5,40 %, la commune est revenue à un rythme annuel de croissance de 3% entre 2007 et 2015. Par rapport aux trois scénarios d'évolution, et compte tenu de la forte attractivité résidentielle de la commune, il a été décidé de retenir l'hypothèse basse, à savoir un TCAM de 3% correspondant à un apport de 1319 habitants pour la prochaine décennie.

Compatibilité avec les orientations du DOO du Scot du Born

Ce choix s'inscrit pleinement dans la P.1-Prioriser le développement dans les centralités urbaines existantes, au titre de laquelle la commune de Sanguinet est identifiée (pole complémentaire) dans l'annexe 1.1.

4.2.2 LES BESOINS EN LOGEMENT : + 716 LOGEMENTS À L'ECHEANCE 2027

Les besoins en matière d'habitat sont générés :

- Majoritairement par l'arrivée de nouveaux résidents ;
- Partiellement par des résidents habitant déjà la commune mais en démarche de décohabitation ou en parcours résidentiel intra communal ; à ce titre il a été constaté dans le cadre des derniers lotissements que 10 % des familles résidaient déjà sur la commune, il est proposé de retenir un taux majorateur de 10 % dans le calcul des besoins en logements ;
- Partiellement par l'usage à titre de résidence secondaire ; bien que la construction à titre de résidence secondaire n'alimente pas à Sanguinet une production immobilière majeure comme cela peut être le cas sur d'autres communes du territoire communautaire, l'observation des PC déposés depuis 2010 indique une part de 15 % dans les projets de construction sur la commune. Ce taux est reconduit dans le calcul des besoins en logements ;

Sur la base :

- D'une projection d'accueil de population d'approximativement 1 319 habitants à l'échéance 2027 ;
- D'une occupation de 2,3 habitants/logement (donnée INSEE 2014) ;
- D'un taux de desserrement des ménages de 10 % ;
- D'une part de logements destinés à l'usage de résidence secondaire de 15%,

Les besoins en logements à l'échéance 2027 sont estimés à plus ou moins **716 logements**.

CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS 2018-2027 SUR LA BASE DE L'HYPOTHESE MEDIANE (1 319 HABITANTS)

Besoins liés à l'accroissement démographique sur la base de 2,3 pers/logt	573
Besoins liés au phénomène de décohabitation	57
Besoins liés aux résidences secondaires	86
Total besoins en logements	**716**

Compatibilité avec les orientations du DOO du Scot du Born

Dans le cadre de l'Orientation O2-Adapter la production des logements à la croissance démographique à l'horizon 2035, le Scot décline la Prescription P4- « Rééquilibrer la répartition de la production de logements en faveur, notamment, des centralités urbaines et pôles de proximité, traduite dans un tableau de déclinaison des objectifs logements par commune ».

Les objectifs déclinés pour la commune de Sanguinet sont les suivants :

➔ **Nombre maximal de logements à produire** (en réhabilitation, sortie de vacance, densification, et extensions urbaines) **pour la période 2018-2023 : 503 logements**, soit 84 logements/an, valeur compatible avec les besoins en logements estimés précédemment à 716 sur 10 ans, soit 72 logements/an.

Le dimensionnement du PLU de Sanguinet est compatible avec les attendus du Scot du Born.

4.2.3 LES BESOINS FONCIERS : 59 HA SUR LA BASE D'UNE DENSITÉ MOYENNE DE 15 LOGEMENTS/HA ET DE 5% DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Les besoins fonciers qui découlent des besoins en logements peuvent être couverts par la remobilisation du parc des logements vacants et/ou la production de logements neufs.

Dans le cas de la commune de Sanguinet, le parc des logements vacants était estimé à 93 logements au recensement 2014, toutefois, une analyse plus fine sur la base du fichier DGFIP a permis d'estimer que plus de 50 % de ce recensement correspondait à des logements soit utilisés à titre de résidence secondaire soit déclarés vacants car en cours de construction (cf. paragraphe I-5-2 Sanguinet : une croissance immobilière alimentée par la fonction résidentielle).

Nonobstant une très forte pression urbaine à même de résorber cette sous-utilisation du parc, on peut considérer qu'une part des constructions existantes non utilisées seraient en mesure de répondre partiellement aux besoins en logements à venir, après réhabilitation. Cette part est estimée à 5 % des besoins précédemment évalués à 716 unités, soit 36 logements.

La grande majorité de la réponse aux besoins en logements (à savoir **680 logts**) sera donc couvert par la production de logements neufs, dont la consommation foncière induite est liée à la densité foncière retenue. Dans le cadre de l'Orientation O7-Utiliser le foncier de façon plus économe, le Scot décline la Prescription P24- « Fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes répondant aux objectifs quantitatifs (logements/emplois) fixés pour chacune d'entre elles ».

L'objectif de densité brute minimale assigné à la commune de Sanguinet pour déterminer les besoins fonciers est de 15 logts/ha. C'est cette valeur moyenne qui est retenue pour cerner les besoins fonciers, sachant que la densité effective sera variable en fonction de la localisation des espaces à urbaniser, possiblement plus élevée dans les zones AU de centre-ville et moindre sur d'autres secteurs.

L'application d'une **densité brute minimale de 15 logts/ha** aux besoins en logements neufs estimés à 680 logements, conduit à des **besoins fonciers bruts de 45,33 ha**.

Toutefois, afin de prendre en compte les phénomènes de frein à la mobilisation de ce potentiel foncier qui va s'opérer en partie en espaces de densification des zones U, porter sur des zones à urbaniser induisant des préalables en termes de maîtrise foncière, d'équipement en réseaux, … il est appliqué un coefficient majorateur de 30 %, soit un **besoin foncier net total de 59 ha**.

Le phénomène de frein à la mobilisation de ce potentiel foncier est lié, en secteur de densification des zones U constituées, au caractère aléatoire d'une démarche de division foncière de la part des propriétaires et en zones AU, aux difficultés que peuvent revêtir désormais des modalités d'aménagement introduites dans le PLU plus draconiennes que par le passé (prise en compte de la gestion pluviale, dispositions de mixité sociale dans le programme des logements, dispositions de mise en valeur paysagère attachées aux OAP, ..)

Compatibilité avec les orientations du DOO du Scot du Born

Dans le cadre de l'Orientation O7-Utiliser le foncier de façon plus économe, le Scot décline la Prescription P24- « *Fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes, répondant aux objectifs quantitatifs (logements/emplois)* ».

Les objectifs déclinés pour la commune de Sanguinet sont les suivants :

Nombre total de logements attendus entre 2017-2035	Densité brute minimale imposée (logt/ha)	Densité nette moyenne (sur 18 ans à l'échelle de la commune) en m²/logt (-30%)
1 449 logts	15 logt/ha	467 m²/logt

Données du Scot rapportées à l'année sur la base de 18 ans (2017-2035)		
80,5 logts /an	15 logt/ha	467 m²/logt
Donnée du scot rapportée à une période de 10 ans (2017-2028)		
805 logts	15 logt/ha	467 m²/logt

Dimensionnement du PLU de Sanguinet sur 10 ans (2018-2027)		
680 logts neufs	15 logt/ha	463 m²/logt[1]

Le dimensionnement du PLU de Sanguinet est compatible avec les attendus du Scot du Born.

[1] *Sur la base :*
- *des besoins fonciers bruts de 45 ha,*
- *d'un abattement de 30 % pour le calcul de la densité nette moyenne comme indiqué dans le tableau de la P24,*
- *de besoins en logements projetés de 680 logements neufs*

4.2.4 COHÉRENCE AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PLU

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

La capacité d'accueil du PLU se répartit de la manière suivante :

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

*la capacité de développement des zones urbaines recouvre des parcelles libres, non encore bâties, en dent-creuses des tissus urbanisés, pouvant faire l'objet d'un projet de construction sans division parcellaire ;
**la capacité de densification des zones urbaines recouvre des parcelles de faible densité bâtie, pouvant faire l'objet d'une redivision parcellaire pour de nouvelles constructions.

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

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

Compatibilité avec le PADD du Scot du Born

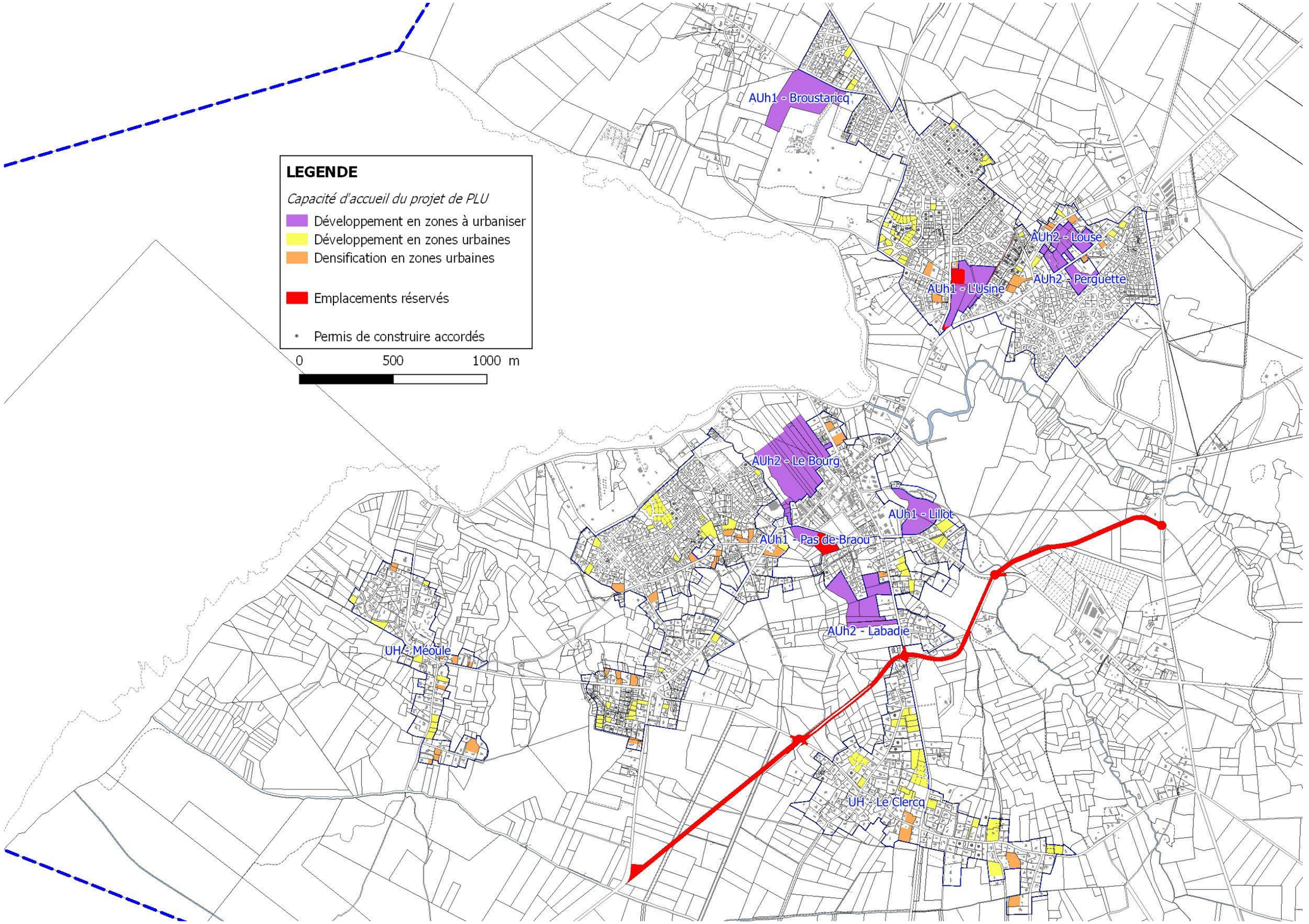
Le PADD du Scot du Born a été débattu en comité syndical du 21 janvier 2016.
Dans son volet 2/Assurer un développement intégré, en lien avec les capacités d'accueil du territoire, au paragraphe 2.1 Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035, le PADD rappelle que *« près de 90% de la consommation de foncier agricole, naturel et forestier l'a été à des fins résidentielles, soit 762 ha entre 2000 et 2012. Il est proposé de réduire de 35 % la consommation de foncier par rapport à la décennie passée »*. (Résidences principales et secondaires).

La consommation foncière opérée sur le territoire de Sanguinet entre 2008-2017 (cf paragraphe 1-6-3 Bilan de la consommation foncière sur la période 2008-2017) s'élève à 84 ha et s'est composée de 29,4 ha de terrains situés dans les enveloppes urbaines (35%) et de 54,6 ha de zones naturelles et forestières (65%).

En déclinant une consommation foncière de 35,4 ha de zones AU naturelles et forestières à des fins d'habitat (résidences principales et secondaires), le PLU de Sanguinet promeut une consommation foncière de moins 35 % par rapport à ce qui s'est opéré sur la décennie 2008-2017 (54,6 ha).

A ce titre, le PLU de Sanguinet est compatible avec les attendus du Scot du Born.

CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU



4.2.5 LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE

Du point de vue du type de logements à produire, le SCOT du Born rappelle la nécessité dans ce secteur de promouvoir une offre en habitat diversifiée, qui permette de trouver sur le marché des logements sociaux[1], locatif ou en accession sociale, de statut public ou privé en alternative au tout accession à la propriété.
Dans cette perspective, le PLU de Sanguinet introduit dans le règlement d'urbanisme des dispositions à même de mettre en œuvre l'objectif de mixité sociale, à savoir :

En secteurs UCa et UCp :
Article 1.2.5 Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 20 logements sont autorisées à condition qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

En zone AU :
1.2.6 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) sont autorisées à condition qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.
Sur la base de la programmation déclinée dans les OAP appliquées aux zones AUh1, le nombre de logements sociaux attendu s'élève à une soixantaine.

Zones AUh1	nombre de logts programmés dans les OAP	nombre de logts sociaux attendus sur la base de 20%
Lillot	89	18
Pas de Braou (hors ER)	30	6
L'usine	75	15
Broustaricq	100	20
total	**294**	**59**

Cette programmation sera complétée dans le cadre des zones AUh2, dont la superficie totale de 21ha, sera susceptible de générer sur la base d'une densité minimale de 15 logts/ha, un potentiel de 63 logements sociaux, en application du ratio de 20% de logements sociaux aux programmes des logements.

Compatibilité avec les orientations du DOO du Scot du Born

Dans le cadre de l'Orientation O2-Adapter la production des logements à la croissance démographique à l'horizon 2035, le Scot décline la Prescription P4- « *Rééquilibrer la répartition de la production de logements en faveur, notamment, des centralités urbaines et pôles de proximité, traduite dans un tableau de déclinaison des objectifs logements par commune* ». Les objectifs logements déclinés pour la commune de Sanguinet sont les suivants :

Nombre maximal de logements à produire (réhabilitation, sortie de vacance, densification et extensions urbaines)			Part de logements sociaux minimale dans la croissance du parc des résidences principales	Nombre de logements sociaux (location et accession) à produire sur Sanguinet entre 2018 et 2035
Période 2018-2023	Période 2024-2029	Période 2030-2035		
503 logts	458 logts	416 logts	15 %	179

Données du Scot rapportées à l'année				
84 logts	76 logts	69 logts	15%	10
Donnée du Scot sur 10 ans (2018-2028)				
840 logts	760 logts	690 logts	15%	100

La programmation de 54 logements sociaux en zones AUh1 et le potentiel de 63 logements sociaux réalisables en zone AUh2, permettent d'assurer au PLU de Sanguinet la compatibilité avec les attendus du Scot du Born.

[1] *Sont considérés comme tels ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat, à savoir les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout nouveau dispositif équivalent.*

4.2.6 LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

▶ ***LES BESOINS D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES***

En matière d'accueil d'activités économique, le PLU prévoit :

- L'extension de la zone d'activités de l'Aiguille vers le sud, dans le cadre d'un classement en zone AUae de 8,2 ha ;
- Le renouvellement urbain de la zone de Bougès (ou Arieste) pour une vocation liée au nautisme et au stockage, dans le cadre d'un classement Nae

Compatibilité avec les orientations du DOO du Scot du Born

Dans le cadre de l'Orientation O3- S'engager dans une stratégie économique volontariste pour créer 5 000 emplois supplémentaires d'ici 2035, le Scot décline la Prescription P9- « *Promouvoir un développement économique diversifié, adossé aux ressources et potentiels locaux* » destinée à cibler une offre foncière et immobilière dans les secteurs géographiquement stratégiques, illustrée dans l'annexe 1.2 Zones d'Activités Existantes à renforcer, requalifier ou densifier.



Les deux zones d'activités AUae de l'Aiguille et Nae de Bougès programmées dans le PLU sont compatibles avec les dispositions du Scot du Born.

Compatibilité avec les orientations du PADD du Scot du Born

Le PADD du Scot du Born a été débattu en conseil syndical du 21 janvier 2016.

Dans son volet 2/Assurer un développement intégré, en lien avec les capacités d'accueil du territoire, au paragraphe 2.1 Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035, le PADD décline l'objectif de *« favoriser le développement économique, pour limiter la dépendance aux territoires voisins et accueillir une population majoritairement active, la consommation foncière à des fins d'équipements et de zones d'activités ne fait pas l'objet de réduction de la consommation foncière.*

Dans le cadre du projet, il est néanmoins prévu de modérer la consommation foncière à des fins économiques en veillant à ne pas dépasser la consommation annuelle moyenne de la décennie passée, à savoir 6,5 ha par an à l'échelle du Scot. »

La consommation foncière à des fins économiques s'est établie à 7,4 ha de zones naturelles et forestières entre 2008 et 2017 sur la commune de Sanguinet. Le projet de PLU programme une extension de 8,2 ha de la zone de l'Aiguille, soit une consommation foncière légèrement supérieure à la décennie précédente.

▶ ***LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉ TOURISTIQUE***

Concernant l'activité touristique, essentiellement liée à Sanguinet à l'hôtellerie de plein-air, le projet de PLU prend en compte la trame des campings et aire naturelles existante sans opérer d'extension ni de création de nouvelle zone.

Le PLU prévoit toutefois l'aménagement d'un équipement d'accueil de type aire de camping-car en remplacement des aires existantes situées avenue de Losa, inadaptée aux besoins.

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques associées, l'Etat a demandé que ce secteur classé en Ncc d'une superficie de 2,5 ha soit comptabilisé dans la future consommation d'espace naturel et forestier ; le nouveau calcul de l objectif de modération a été intégré en page 11 du PADD.

Compatibilité avec les orientations du DOO du Scot du Born

Dans le cadre de l'Orientation O5- Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité, le Scot décline la Prescription P20- « *Encadrer le développement touristique des communes littorales* » décline l'interdiction de toute extension des campings et de l'aménagement de nouveaux campings sauf dans le cas d'une délocalisation d'un camping existant sans augmentation de la capacité initiale.

Les choix du PLU destinés à répondre aux besoins en matière d'activité touristique sont compatibles avec les attendus du Scot du Born.

▶ ***LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS DU SECTEUR PRIMAIRE***

Sans occuper une place prépondérante dans l'économie communale, la sylviculture et l'exploitation agricole appellent une attention particulière, à savoir :

Pour l'exploitation forestière, la possibilité de recourir à la construction d'équipement d'exploitation du type hangar, afin d'entreposer sur les lieux d'exploitation, du matériel et des engins de travail ;

Pour l'exploitation agricole, la mise à disposition de terres communales dans le cadre d'une location, à destination d'exploitants souhaitant s'installer ou étendre leur activité sur la commune, cette démarche s'adressant prioritairement au développement d'une agriculture de proximité en circuit court.

Afin de répondre à ces besoins d'aide et de soutien au développement agricole, la commune mobilise près de 45 ha de terrains communaux au lieu-dit Pin Vert, classés en zone A.

Les besoins attachés à ce segment économique se traduisent essentiellement par le classement en zones N et A des espaces de production.

Compatibilité avec les orientations du DOO du Scot du Born

Dans le cadre de l'Orientation O4- Soutenir l'activité agricole et sylvicole, le Scot décline la Prescription P15- « *Préserver les terres agricoles et forestières en mobilisant les outils réglementaires, ../..diagnostic agricole et en évitant de fragmenter les terres agricoles et forestières par la diffusion de l'urbanisation* »

P16- « *Protéger les terres irriguées et drainées* »

Les choix du PLU s'appuient sur un diagnostic agricole réalisé par enquete auprès des exploitations présentes sur le territoire et un classement des terres irriguées indiquées dans l'annexe1.3 du DOO.

Les choix du PLU destinés à répondre aux besoins en matière d'activité agricole et forestière sont compatibles avec les attendus du Scot du Born.

4.2.7 RÉCAPITULATIF DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE « NAF »

Le tableau suivant récapitule la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers, (NAF) :

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE NAF	**2008-2017**	**PROJET PLU**	**MODÉRATION**	
			surface	**en %**
Consommation d'espaces NAF Totale	**111,8 ha**	**46,1 ha**		
Consommation d'espaces NAF moyenne par an	**11 ha**	**5 ha**		
→ Modération de la consommation d'espace NAF :…..			**-65,8 ha**	**-59%**
Consommation d'espaces NAF Totale, (HORS ENR)	**62,0 ha**	**46,1 ha**		
Consommation d'espaces NAF moyenne par an	**6 ha**	**5 ha**		
→ Modération de la consommation d'espace NAF :…..			**-16,0 ha**	**-26%**
Consommation d'espaces NAF destinés à l'habitat	**54,6 ha**	**35,4 ha**	surface	en %
→ Modération de la consommation d'espace NAF :……			**-19,2 ha**	**-35%**
Logements	749	680		
Surface moyenne/ logement (nette)	836	463		
→ Modération de la surface moyenne consommée par logement (nette) :……			**-373**	**-45%**
Consommation d'espaces NAF destinés à l'économie	**7,4 ha**	**8,2 ha**	surface	en %
→ Modération de la consommation d'espace NAF :……			**0,8 ha**	**11%**
Consommation d'espaces NAF destinés au tourisme	**0,0 ha**	**2,5 ha**	surface	en %
→ Modération de la consommation d'espace NAF :……			**2,5 ha**	**-**
Consommation d'espaces NAF destinés aux ENR	**49,8 ha**	**0,0 ha**	surface	en %
→ Modération de la consommation d'espace NAF :……			**-49,8 ha**	**-100%**

En matière d'habitat, compte tenu de la consommation foncière opérée sur le territoire de Sanguinet entre 2008-2017 qui s'élève à 84 ha et s'est composée de 29,4 ha de terrains situés dans les enveloppes urbaines (35%) et de 54,6 ha de zones naturelles et forestières (65%).

En cohérence avec les dispositions du SCOT du Born, le PLU de Sanguinet prévoit de limiter la consommation foncière à 35,4 ha de zones AU naturelles et forestières à des fins d'habitat (résidences principales et secondaires), soit – 35 % par rapport à la décennie précédente.

En matière d'activités économiques, la consommation foncière s'est établie à 7,4 ha de zones naturelles et forestières entre 2008 et 2017.

Le PLU de Sanguinet prévoit de limiter la consommation foncière à 10,7 ha d'espaces naturels et forestiers à des fins d'activités économiques, (extension de 8,2 ha de la zone de l'Aiguille, création de l'aire camping -cars de 2,5 ha).

Avec ce PLU, la consommation foncière globale passerait de 62 à 46,1 ha, soit une réduction d'environ 26 %.

4.2.8 LA COHÉRENCE AVEC LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX ET DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Cette partie vise à évaluer la capacité des réseaux et des équipements publics afin d'apprécier la cohérence de leur dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

▶ ***LES BESOINS EN MATIERE DE COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USEES***

Situation actuelle :

En matière d'assainissement collectif, la commune de Sanguinet est desservie par un réseau qui couvre la totalité de l'agglomération, les campings et une partie du hameau de Méoule ; le réseau renvoie les eaux usées collectées vers la station d'épuration de Darmuzey au nord de la commune.

Concernant la qualité du réseau et du système de traitement des eaux usées :

Le système d'assainissement collectif de la commune de Sanguinet est composé de 17 postes de relèvement, 1 surverse en milieu naturel, 1 STEP et 44 km de réseau desservant 3721 habitants en 2017 (1968 abonnés). Le taux de raccordement au réseau est actuellement estimé à 75 % des logements.

L'ensemble du réseau d'assainissement collectif est de bonne qualité et entre 2013 et 2017, plus de 20 043 mètres linéaires de réseau ont été curés à titre préventif, soit près de la moitié du linéaire de l'ensemble du réseau.

Afin de satisfaire à la règlementation de la loi Grenelle 2, la connaissance du réseau doit cependant être améliorée, notamment en ce qui concerne l'âge des canalisations pour chaque tronçon.

Le système de traitement des eaux usées (STEP à boues activées à aération prolongée) est conforme en tous points à la réglementation en vigueur (rejets, performance, évacuation des boues) et n'induit donc pas de dégradation de la qualité des eaux du milieu récepteur. Des améliorations sont en revanche à prévoir en ce qui a trait à la connaissance des rejets en milieu naturel.

Situation future :

Toutes les zones constitutives de la capacité d'accueil (développement et densification) présentées au paragraphe IV-2-4 COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU, se situent dans le périmètre desservi par le réseau d'assainissement collectif tel que figurant au Schéma Directeur d'Assainissement (cf carte page suivante) ; la totalité de ces zones pourront donc faire l'objet d'un raccordement au réseau public d'assainissement.

Concernant la capacité de la STEP de Darmuzey, celle-ci a fait l'objet d'un redimensionnement à 16 000 EH qui a pris en compte les objectifs de développement du territoire sanguinétois, à savoir :

-Les besoins des populations permanentes estimés à 6 000 EH à l'horizon 2025

-Les besoins des populations estivales estimés à 9 700 EH à l'horizon 2025 ;

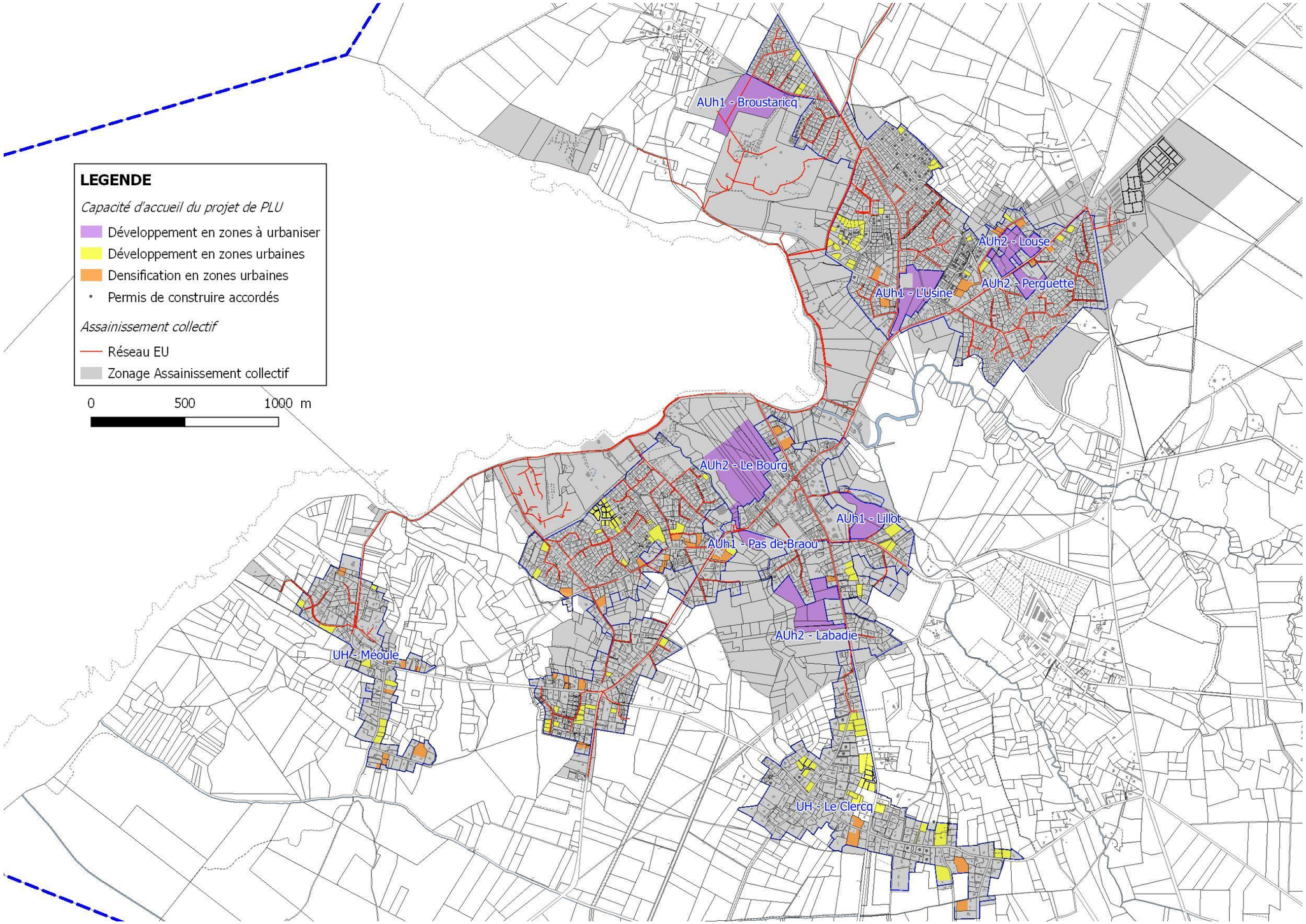
-Les besoins des entreprises susceptibles de s'implanter dans la zone de l'Aiguille, estimés à 400 EH.

L'actualisation de cette analyse en prenant comme base les données les plus récentes (2017) du compte rendu technique de l'assainissement, corrobore l'idée que la capacité de la STEP redimensionnée sera en capacité de traiter les nouveaux intrants. En effet, L'ouverture de nouvelles zones de développement sur la commune dans le cadre du présent PLU induit la création de 680 nouveaux logements soit 1564 équivalents habitants à traiter à l'horizon 2027.

La concentration en DCO sur le mois d'août 2017 (source : compte-rendu technique de l'assainissement) nous donne l'estimation la plus forte à savoir 1263 kg/j soit 10.520 équivalents habitants. Additionnée au nombre d'EH supplémentaires à traiter par les nouveaux projets d'aménagement, la STEP devra pouvoir traiter les effluents de 12.084 EH en période estivale. La capacité de la STEP de Darmuzey à 16.000 EH permettra le traitement des eaux usées des futurs habitants et touristes.

La commune dispose à ces titres des conditions à même de répondre aux nouveaux besoins en matière de collecte et traitement des eaux usées induits par son projet de développement.

CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMEN T COLLECTIF



▶ *LES BESOINS EN MATIERE D'EAU POTABLE*

Concernant la desserte en eau potable, la commune présente un maillage complet et d'un bon dimensionnement pour desservir les zones constructibles actuelles et futures, compte–tenu du fait que la capacité d'accueil du PLU s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du bourg déjà desservie en réseaux publics (cf carte page suivante).

Concernant la capacité des installations de production d'eau potable, les éléments ci-après sont receuillis auprès du SIAEP de Parentis-en-Born, qui établit des notes sur les ressources et besoins en eau potable pour les communes du Syndicat.

Situation actuelle
Le forage actuellement en service au pied du château d'eau de l'Aiguille a été autorisé pour un débit d'exploitation de 2000 m3/j soit 20 heures à 100 m3/h. Il est exploité aujourd'hui à environ 80 m3/h soit 1600 m3/j sur 20 heures, ce qui représente 80% du maximum autorisé.

Durant les mois d'été – juillet et août – on se situe à des débits journaliers moyens de l'ordre de 1 700 – 1 900 m3 avec des pointes très ponctuelles de l'ordre de 2 000 - 2 100 m3.
On observe une grande amplitude dans les débits enregistrés d'une année sur l'autre, qui s'explique par le caractère saisonnier de la population estivale.

Aujourd'hui, le forage, du fait d'une pompe sous-dimensionnée par rapport à l'autorisation d'exploitation, ne suffit pas à assurer les débits de pointe.
Le recours à l'appoint que constitue la canalisation qui vient de Biscarrosse se fait donc (et uniquement) pour répondre aux besoins des mois de juillet et août.
Le changement de la pompe pour en augmenter le débit à 100 m3/h permettrait de réduire cet apport de Biscarrosse, voire le supprimer.

Situation future
Le PLU de la commune prévoit pour les 10 années à venir :

- 716 logements nouveaux, dont 630 résidences principales,
- Une extension de 7,5 ha de la zone d'activité de l'Aiguille,
- La création d'une aire d'accueil de campings cars de 2,5 ha
- Aucun développement des zones de campings.

Concernant les besoins supplémentaires, par souci de simplification, les hypothèses suivantes seront prises :
- Les 716 logements seront traités comme des résidences principales ;
- Une moyenne légèrement surestimée de 110 m3/an/abonné.

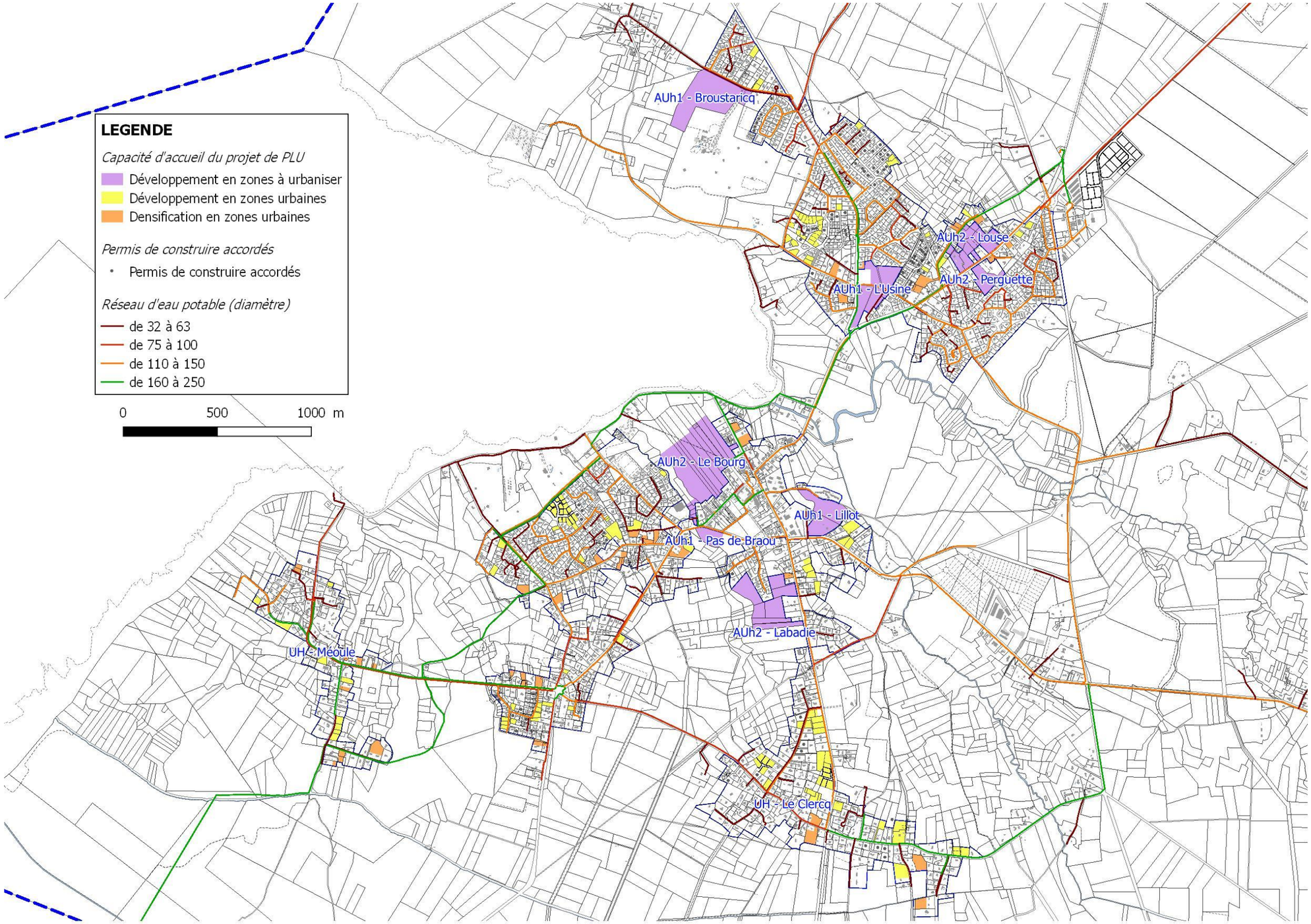
Ces marges prises permettent d'intégrer les besoins de l'extension de la ZA, et de l'aire d'accueil de campings cars très difficile à apprécier en l'état.

Ces perspectives de développement conduisent à estimer une augmentation de 78 760 m3/an ou 216 m3/jour. Ainsi, on pourrait avoir des pointes estivales de l'ordre de 2 400 m3/jour (hypothèse haute).

Apport de Biscarrosse
La station d'eau potable de Larrigade sur la commune de Biscarrosse a une capacité de 16 600 m3/jour, soit 830 m3/h sur 20 heures.
Actuellement, on observe des pointes estivales de l'ordre de 12 000 m3/jour, soit une marge de 4 600 m3/jour, ce qui correspond à environ 15 500 abonnés domestiques ; même en prenant en compte le développement de la commune de Biscarrosse, les volumes disponibles sont très largement suffisants pour satisfaire les besoins futurs.

Conclusion
Les ressources à disposition du Syndicat sont suffisamment dimensionnées pour accompagner le développement de la commune de Sanguinet à échéance 10 ans.
Afin de maintenir le recours à l'appoint de Biscarrosse à la seule période estivale, il devra être prévu l'augmentation du débit de la pompe du forage de Sanguinet au moment de son renouvellement.

CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU ET DU RESEAU AEP



LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE

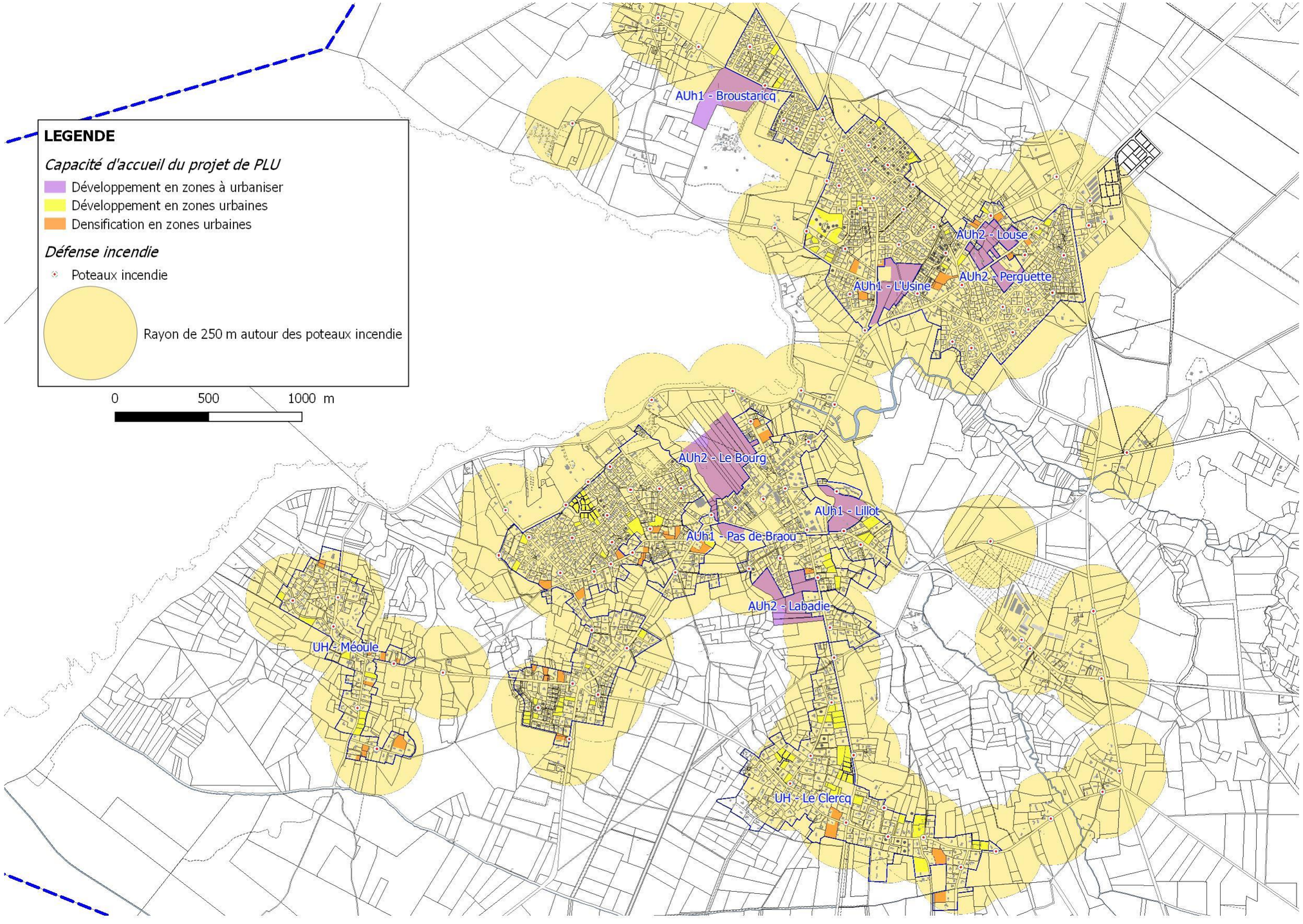
Concernant la défense incendie, la commune présente un maillage complet et d'un bon dimensionnement pour répondre aux besoins actuels et projetés compte–tenu du fait que la capacité d'accueil du PLU s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du bourg déjà desservie en réseaux publics (cf carte page suivante).

Il est à noter que les campings ont leur propre système de défense incendie.

LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Un constat des équipements publics a été dressé au paragraphe I-3 EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS OU PRIVES MIS A DISPOSITION DE LA POPULATION. Il permet d'en déduire les besoins suivants :
Scolarité du 1er cycle : l'actuelle école maternelle aura vocation à accueillir un pôle socio-culturel. Le réfectoire sera agrandi afin de devenir le pôle de restauration. La construction d'une nouvelle école est envisagée dans le périmètre d'une zone AU (Pas de Braou ou l'Usine) justifiant ainsi la création d'un emplacement réservé.
Equipements sportifs et de loisirs : l'espace Gemme sera restructuré afin d'en faire un pôle de sports en salle.
Equipements socio-culturels : les associations culturelles (clubs de langue, jumelage, etc.) actuellement situées dans l'Espace Gemme seront relocalisées dans les bâtiments servant aujourd'hui d'école maternelle et alentour.
Equipements liés à l'activité nautique : la commune dispose d'un port public d'une cinquantaine d'anneaux, que complètent 3 cales de mise à l'eau et 3 zones autorisées d'ancrage. Aucun autre aménagement n'est programmé.

CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU ET DE LA COUVERTURE INCENDIE



4.3 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME ET DES CHANGEMENTS APPORTES

Rappel :
Le PLU de Sanguinet a été approuvé le 10/07/2007 et a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

PROCEDURE	DATE D'APPROBATION	OBJET
Modification simplifiée 1	06/11/2009	diminution emprise emplacement réservé pour implantation d'une antenne relai
Révision simplifiée n°1	15/03/2011	Modification zonage + suppression EBC pour création poste de relevage EU
Révision simplifiée n°2	15/03/2011	Création zone Auye dédiée à une centrale solaire photovoltaïque
Révision simplifiée n°3	13/09/2011	Création zone Auye dédiée à une centrale solaire photovoltaïque
Modification simplifiée 2	23/05/2011	Mise à jour emplacement réservé, intégration notion surface de plancher, rectification erreur matérielle
Modification n°1	26/02/2013	Zonage, intégration du schéma directeur des eaux pluviales, règlement
Modification simplifiée 3	12/11/2013	Modification délimitation EBC (erreur matérielle) + modification emprise emplacement réservé n°6
Modification simplifiée 4	25/04/2014	Modification réglementaire + extension zone U1a pour intégrer la zone dédiée au supermarché
Modification n°2	21/09/2015	Modification réglementaire + modification emplacement réservé + ajout d'un lexique

La justification des changements apportés au PLU présentée ci-après dans le cadre de la présente révision s'appuie sur le document d'urbanisme dans sa version issue de la dernière procédure d'évolution nommé ci-après PLU 2015.

4.3.1 LES ZONES URBAINES (ZONES U) DU PLU REVISE

Rappel de l'article R.151-18 :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour les constructions à implanter.

Le PLU comprend plusieurs types de zones urbaines, à savoir :

1. **La zone UC**, Zone Urbaine de Centralité, composée de 3 secteurs :
   - **un secteur UCa** , qui se substitue pour partie au secteur U1a du PLU 2015,
   - **un secteur UCp** correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire, qui se substitue pour partie au secteur U1b, U2 et pour partie U3 du PLU 2015,
   - **un secteur UCac** destiné aux activités commerciales du centre-ville structurées autour de l'enseigne Intermarché ;

2. **La zone UH** zone urbaine de Hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers de Méoule et LeClercq qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet, qui se substitue au secteur U3 et pour partie U2 du PLU 2015 ;

3. **La zone US**, zone Urbaine Spécialisée,
   - **un secteur USae** correspondant aux activités économiques, qui se substitue à la zone UY
   - **un secteur USc** correspondant aux campings, qui se substitue à la zone ULC du PLU 2015
   - **un secteur USer** destiné aux installations de production d'énergie renouvelable, qui se substitue aux secteurs AUYe du PLU de 2015.

4.3.1.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 2015

▶ ZONE UC DU PLU, secteurs UCa, UCp et UCac

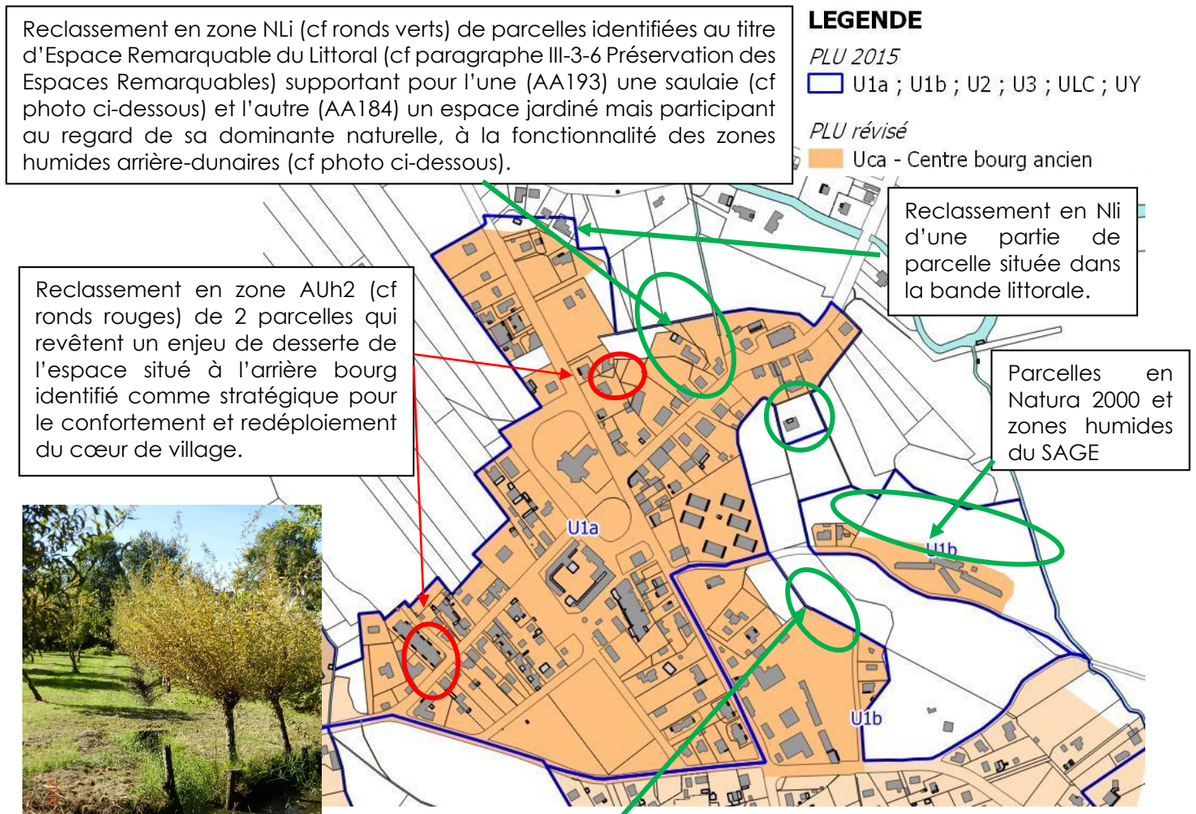
Vocation :
La zone UC du PLU correspond aux espaces déjà bâtis, présentant une certaine densité urbaine, mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements et services publics, ...) et un niveau de desserte en réseaux publics (notamment par l'assainissement collectif) suffisamment dimensionnée pour accepter de nouvelles constructions.
La zone UC couvre les espaces urbains qui ont été qualifiés comme constitutifs de l'agglomération telle que définie au paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS, et par conséquent pouvant faire au titre de la loi Littoral (article L121-8 du code de l'urbanisme) l'objet d'une extension d'enveloppe constructible.
A l'inverse, des espaces compris dans l'enveloppe de l'agglomération n'ont pas systématiquement été classés en zone UC, au regard d'enjeux environnementaux ou de paysage.

Objectifs :
- Conforter l'espace de centralité que représente le bourg et ses extensions contemporaines,
- Maintien de la mixité des fonctions urbaines.
- Meilleure articulation de la zone urbanisée constituée avec l'environnement naturel dans lequel elle s'insère, parfois de façon très imbriquée (trame verte et bleue).

Justification du zonage du PLU révisé et justification des modifications apportées au zonage du PLU 2015 :

Le secteur UCa, est circonscrit pour couvrir les espaces bâtis du centre-bourg, qui se caractérisent par une forme urbaine relativement irrégulière, continue à semi-continue, implantée à l'alignement mais ponctuellement en recul de l'emprise publique, mais en tout état de cause avec une densité plus soutenue que dans les autres quartiers ; ce périmètre correspond à un espace de centralité que la commune souhaite conforter , redynamiser d'un point de vue commercial et de services, et densifier.
Le secteur UCa du PLU révisé (en beige sur la carte ci-dessous) reprend les enveloppes du secteur U1a du PLU 2015 et pour partie U1b en y apportant les modifications suivantes (cf zoom ci-dessous de la carte d'évolution des zones U page ci-après) :

Reclassement en zone NLi (cf ronds verts) de parcelles identifiées au titre d'Espace Remarquable du Littoral (cf paragraphe III-3-6 Préservation des Espaces Remarquables) supportant pour l'une (AA193) une saulaie (cf photo ci-dessous) et l'autre (AA184) un espace jardiné mais participant au regard de sa dominante naturelle, à la fonctionnalité des zones humides arrière-dunaires (cf photo ci-dessous).



Reclassement en Nli d'une partie de parcelle située dans la bande littorale.

Reclassement en zone AUh2 (cf ronds rouges) de 2 parcelles qui revêtent un enjeu de desserte de l'espace situé à l'arrière bourg identifié comme stratégique pour le confortement et redéploiement du cœur de village.

Parcelles en Natura 2000 et zones humides du SAGE



parcelle AA193

Reclassement en secteur Nli de la parcelle AA 206, au regard des enjeux hydrauliques qui y ont été identifiés dans le cadre de l'étude du zonage d'assainissement pluvial (cf paragraphe II-2-6-2 Etat des lieux de la gestion des eaux pluviales) ; l'objectif est d'y limiter l'imperméabilisation de ce secteur et d'y promouvoir une gestion hydraulique « douce » par la mise en œuvre d'un ER n°28 pour gestion des eaux pluviales.

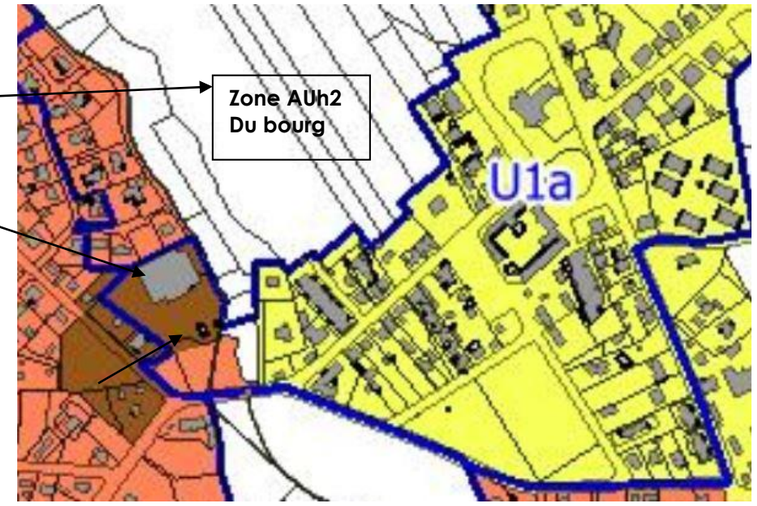
Le secteur UCac couvre l'emprise de la moyenne surface Intermarché et quelques parcelles environnantes, afin de favoriser le confortement d'une petite polarité commerciale et de services structurée autour de l'enseigne, et éventuellement son redéploiement pour éviter son déplacement en situation périphérique. Cette option est susceptible d'initier un effet d'entrainement et de synergie avec le commerce de proximité du cœur de bourg ; elle s'inscrit pleinement dans les principes de développement et de renouvellement urbains annoncés en paragraphe III-2 dans le PADD.

Le périmètre du secteur UCac est défini sur des espaces initialement classés en zone U1a et U2 et dont la localisation autour du giratoire revêt une pertinence commerciale au regard de sa proximité du cœur de bourg et de la zone AUh2, espace de confortement de la centralité de Sanguinet.

Proximité de la zone AUh2, futur cœur de village de Sanguinet, accessible à l'échelle piétonne

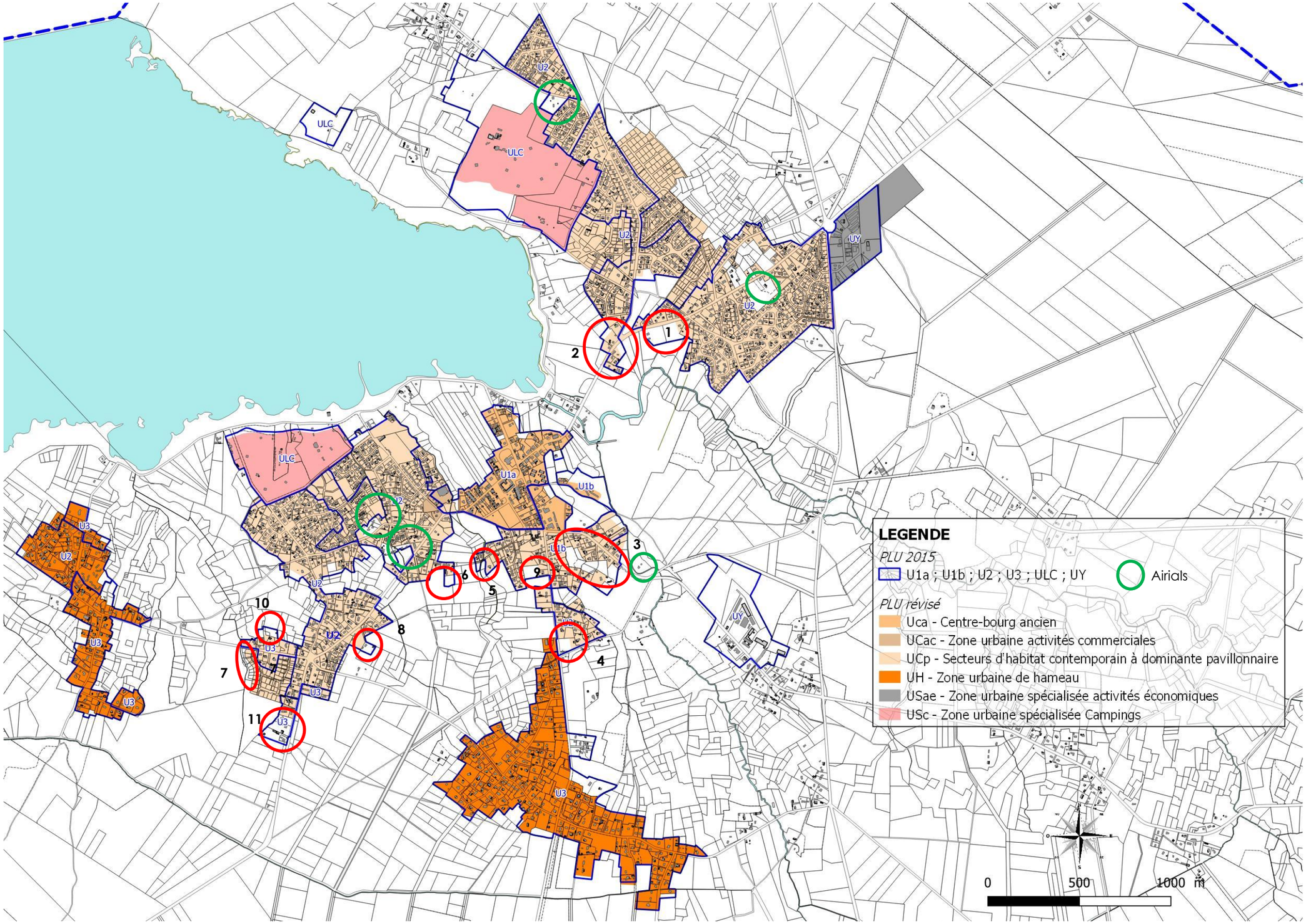
L'enseigne moyenne surface Intermarché

Secteur UCac destiné à conforter une petite polarité commerciale et de service au cœur du bourg





CARTE D'EVOLUTION DES ZONES URBAINES



Le secteur UCp est destiné à couvrir les espaces de développement contemporain, à dominante Pavillonnaire, dont la densification est recherchée avant de promouvoir toute extension urbaine et consommation foncière ; les règles urbaines sont définies dans cet objectif. Son contour reprend globalement celui du secteur U1b et U2du PLU 2015, avec les ajustements suivants :

1. **Reclassement en N** de parcelles (cf rond rouge, n° 1 sur la carte d'évolution des zones urbaines en page précédente) qui n'entrent pas dans le champ du périmètre de l'agglomération au sens de la loi Littoral et dont la définition est justifiée au paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS

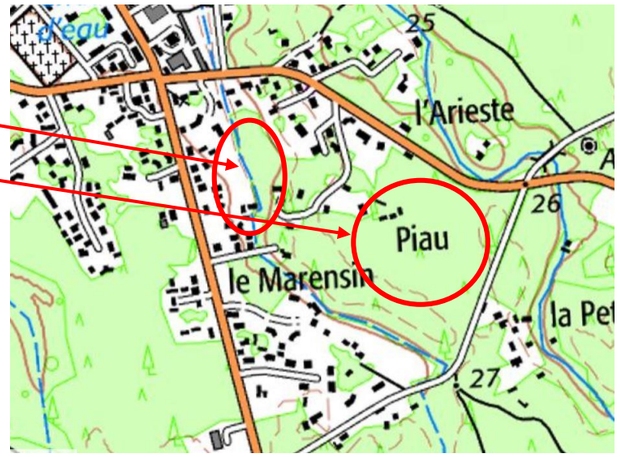
2. **Reclassement en zone N** des fonds de parcelles situées au carrefour de l'avenue de la côte d'Argent et de la route de Langeot (cf rond rouge, n° 2 sur la carte d'évolution des zones urbaines en page précédente).

Outre leur non inscription dans le périmètre d'agglomération défini au sens de la loi Littoral (cf paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS), ces parcelles s'inscrivent dans une « *continuité écologique et paysagère du réseau hydrographique à préserver* » et de « *coupure d'urbanisation/espace de respiration* », mise en exergue dans l'analyse paysagère (voir carte des enjeux paysagers paragraphe II-7-1)

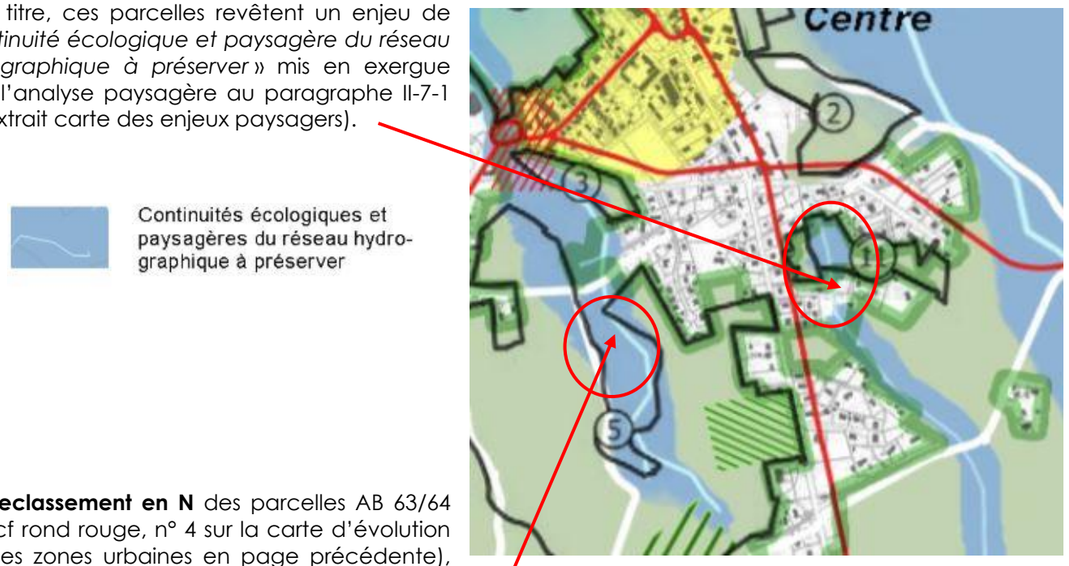
Ces enjeux sont par ailleurs traduits dans le PADD au titre des principes suivants : « Préserver des coupures d'urbanisation à l'échelle de l'agglomération en protégeant les milieux associés au chevelu de ruisseaux qui fragmentent les espaces urbanisés (la Gourgue et ses affluents.) et en préservant la lecture paysagère » (page 5) et « Affirmer un parti d'aménagement en relation avec l'armature naturelle et paysagère du territoire.../.. en développant des enveloppes urbaines respectant l'armature naturelle et paysagère qui repose sur son réseau hydrographique » (page 9).

3. **Reclassement en zone N** d'un ensemble parcellaire situé au lieu-dit Piau/Le Marensin (cf rond rouge, n° 3 sur la carte d'évolution des zones urbaines en page précédente).

Cet espace revêt plusieurs enjeux liés à la géographie des lieux, traversés d'une part par un cours d'eau qui rejoint plus au nord le ruisseau de Lamoulette et d'autre part occupé par un tuc qui suscite des terrains à topographie marquée, qui peuvent constituer un facteur limitant pour leur constructibilité (stabilité, ...) et une bonne gestion du ruissellement des eaux pluviales.



A ce titre, ces parcelles revêtent un enjeu de « *continuité écologique et paysagère du réseau hydrographique à préserver* » mis en exergue dans l'analyse paysagère au paragraphe II-7-1 ((cf extrait carte des enjeux paysagers).

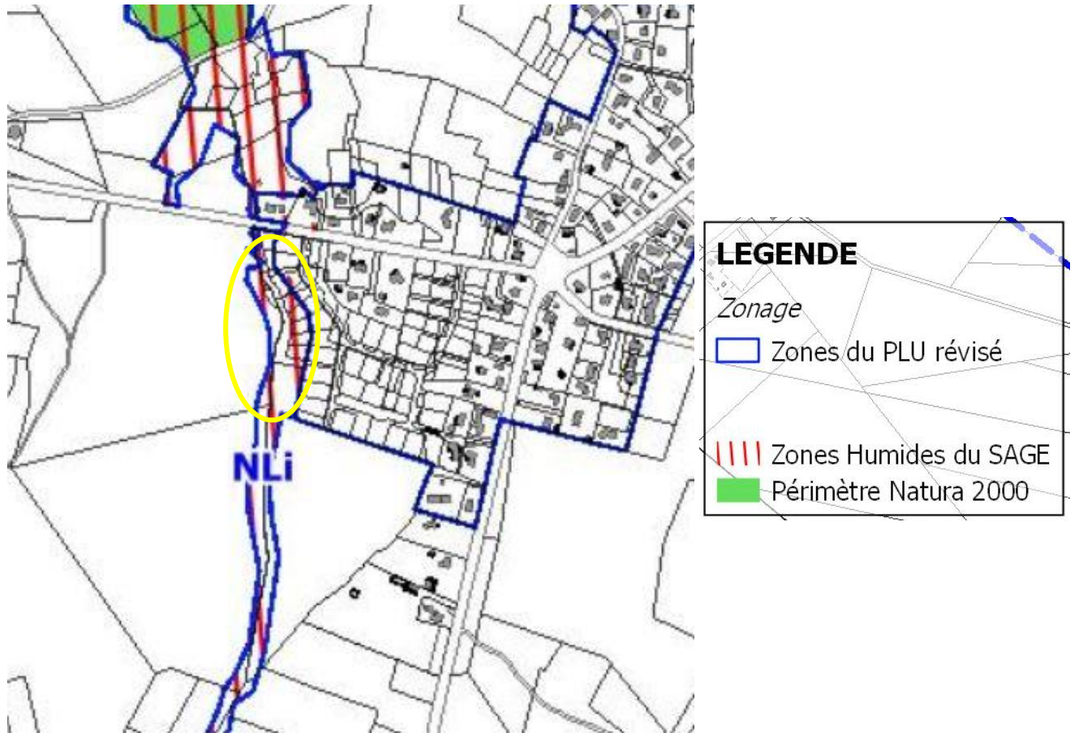


4. **Reclassement en N** des parcelles AB 63/64 (cf rond rouge, n° 4 sur la carte d'évolution des zones urbaines en page précédente), qui se situent au carrefour entre le chemin de Laouguey et la RD 46 (route de Parentis) ; ce carrefour fait l'objet d'un emplacement réservé (n°1) en vue du prolongement du chemin de Laouguey vers la route de Biscarrosse, en vue de créer une voie alternative à la traverse du bourg. Cette voie nouvelle bénéficiera d'un statut de voie structurante aux abords de laquelle il convient d'éviter d'exposer de nouveaux logements au voisinage d'une infrastructure.

5. **Reclassement en secteur N** de la parcelle AD 285 et la AC162 **en secteur Ntvb** (cf rond rouge, n° 5 sur la carte d'évolution des zones urbaines en page précédente) situées de part et d'autre du ruisseau Pas de Braou, aux abords duquel un enjeu de continuité écologique est identifié dans la carte des enjeux paysagers (cf extrait ci-dessus) et traduit dans le PADD (cf carte des orientations environnementales et paysagères).

6. **Reclassement en N** de la parcelle AD 86 (cf rond rouge, n° 6 sur la carte d'évolution des zones urbaines en page précédente), au titre d'une limitation de l'étalement urbain en milieu forestier.

7. **Reclassement en NLi** d'un ensemble parcellaire (cf rond rouge, n° 7 sur la carte d'évolution des zones urbaines en page précédente) constitués d'arrières de jardin situé en zones humides du SAGE des BV des étangs littoraux Born et Buch.



8. **Reclassement en secteur Nanc** (Aire naturelle de camping) de la parcelle AO 139 (cf rond rouge, n° 8 sur la carte d'évolution des zones urbaines en page précédente), au regard de son occupation par l'aire naturelle de camping La Pinède.
9. **Reclassement en zone AUh2 de la parcelle AC 166** (cf rond rouge, n° 9 sur la carte d'évolution des zones urbaines en page précédente) au regard de l'insertion de cette parcelle dans l'espace à aménager et de l'enjeu qu'il y a à conduire sur ce parcellaire de grande superficie (8 324 m²) une réflexion globale et non parcellaire comme les divisions successives qui s'opèrent le long de la RD46, enclavant progressivement l'arrière des terrains. Outre la dimension fonctionnelle que permet de gérer un aménagement dans le cadre d'une zone AU, s'ajoute la gestion des eaux pluviales au regard d'une approche dans un cadre global et non parcellaire.

10. **Reclassement en N** de parcelles (cf rond rouge, n° 10 et 11 sur la carte d'évolution des zones urbaines en page précédente) qui n'entrent pas dans le champ du périmètre de l'agglomération au sens de la loi Littoral et dont la définition est justifiée au paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS.

11. **Reclassement en secteur d'airial** (Na) de plusieurs airials (cf ronds verts sur la carte d'évolution des zones urbaines en page précédente) identifiés dans le cadre de l'analyse du patrimoine (paragraphe II-7-4 Le patrimoine non protégé).

▶ ZONE UH DU PLU REVISE

Vocation :

Zone urbaine de Hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers de Méoule et Le Clercq qui ne sont pas constitutifs de l'agglomération au sens de la loi Littoral, telle que définie au paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS, et qui par conséquent ne peuvent faire l'objet que d'un développement modéré par comblement de dent-creuse de l'urbanisation, à l'exclusion de toute extension d'enveloppe constructible (article L121-8 du code de l'urbanisme).

La zone UH se substitue au secteur U3 et pour partie U2 du PLU 2015.

Objectif :

Permettre une évolutivité de ces espaces compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, à savoir une enveloppe de zone définie au plus près du bâti existant, à l'exclusion de toute extension, illégale au titre de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Justification du zonage révisé et justification des modifications apportées au zonage du PLU 2015 :

La zone UH du PLU révisé couvre les espaces urbanisés selon la définition donnée dans la Prescription P44 du DOO du Scot du Born, à savoir :

- Espaces bâtis continus (moins de 80 m entre deux constructions) de plus de 10 constructions à usage de logement (hors annexe, garages, ..)
- Secteurs présentant une densité d'au moins 5 logts/ha, voire une densité inférieure s'ils comptent plus de 100 logements.

Le zonage UH a été défini sur cette base, ponctuellement croisée avec d'autres enjeux urbains et paysagers.

Il reprend le contour du secteur U3 et pour partie U2 du PLU 2015 avec les adaptations suivantes :

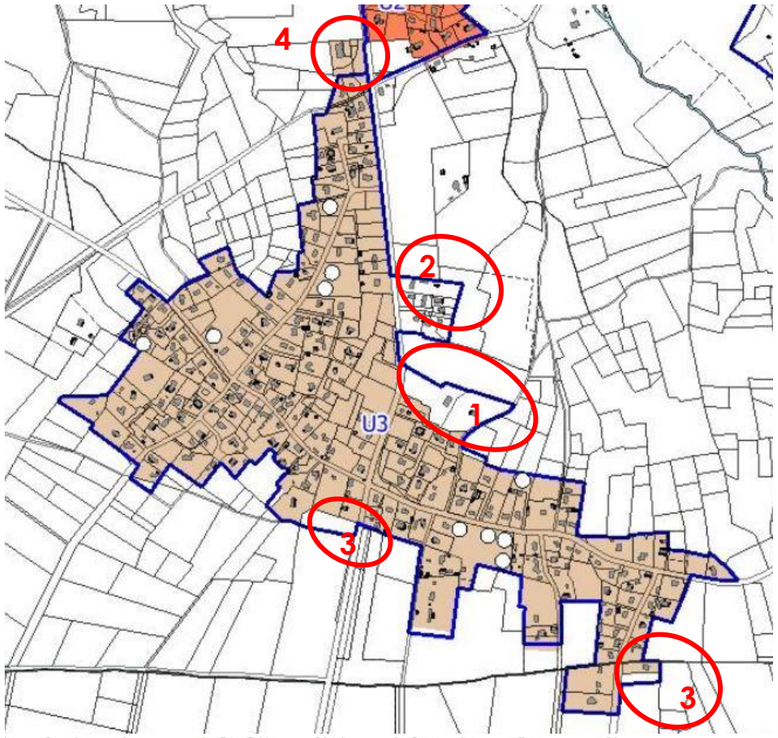
Hameau du clercq :

- Reclassement en secteur d'airial Na (cf rond rouge, n°1 sur la carte ci-contre), de l'airial de Liahon (cf paragraphe II-7-4 LE PATRIMOINE NON PROTEGE) ;
- Classement en zone UH de la caserne des pompiers route de Parentis, au regard de son éloignement de plus de 80 m de la dernière construction de la zone UCp (cf rond rouge, n°4 sur la carte ci-contre);
- Reclassement en zone N de l'ensemble bâti développé à l'Est de la RD43 route de Parentis (cf rond rouge, n°2 sur la carte ci-contre) au regard des critères de définition des « espaces urbanisés » du Scot du Born (P44) cités précédemment : cet ensemble bâti comprend moins de 10 constructions à usage de logements (hors annexe, garage,..) qui se situent à plus de 80 m des constructions situées de l'autre côté de la route. Ne pouvant être considéré comme « espace urbanisé », cet ensemble bâti est classé en zone N comme tous les autres espaces bâtis disséminés sur la commune.
- Reclassement en zone N des parcelles non bâties qui ne peuvent entrer dans le champ des espaces urbanisés tels que définis par la P44 du Scot du Born (cf ronds rouges, n°3 sur la carte ci-contre)
- Classement en zone UH des parcelles classées U3 au PLU 2015, bâties ou ayant fait l'objet d'un PC ou d'un CU au cours de l'année 2017/2018 et qui par conséquent n'apparait pas encore sur le cadastre (points blancs sur la carte ci-contre).

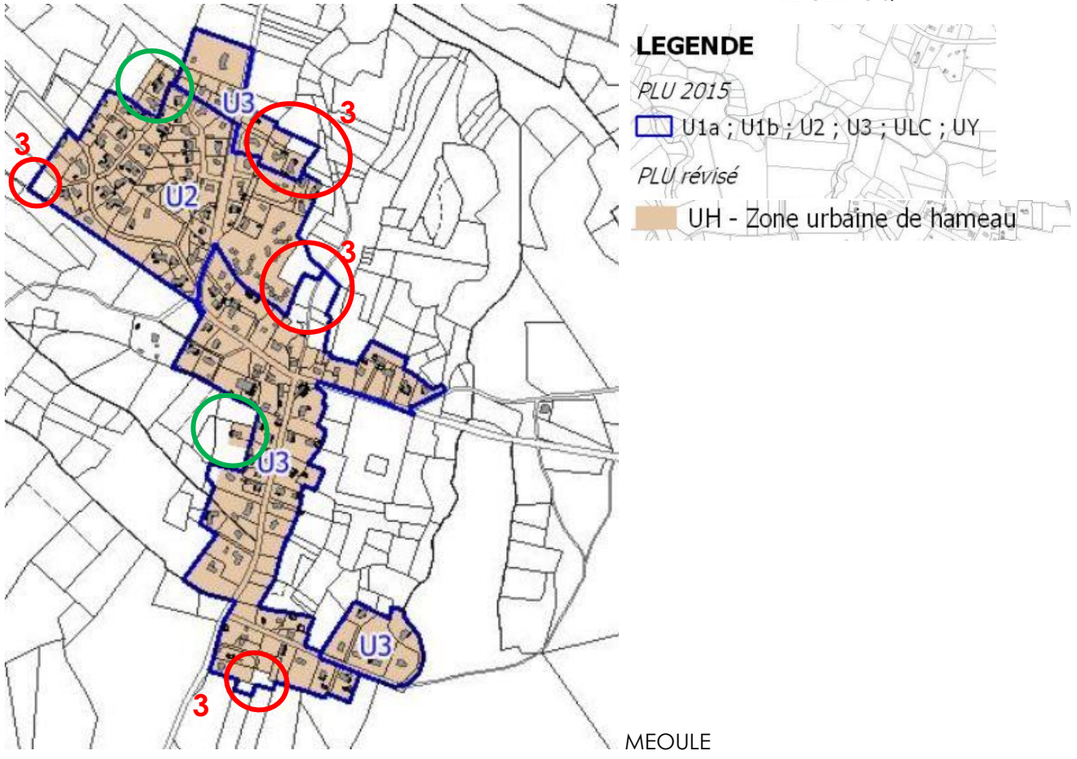
Hameau de Méoule :

- Reclassement en zone N des parcelles non bâties qui ne peuvent entrer dans le champ des espaces urbanisés tels que définis par la P44 du Scot du Born (cf rond rouge, n°3 sur la carte ci-contre)
- Extension pour prendre en compte les constructions nouvelles bâties récemment (cf ronds verts sur la carte ci-contre).

CARTE D'EVOLUTION DES ZONES URBAINES



LE CLERCQ



MEOULE

▶ ZONE US DU PLU REVISE

Vocation :

La zone US est une zone Spécialisée, composée de 3 secteurs

- o un secteur USae correspondant aux espaces bâtis à vocation économiques actuellement urbanisés ou aménagés, qui se substitue à la zone UY du PLU 2015
- o un secteur USc correspondant aux deux campings de Campéole/les Grands Pins au bourg et de Broustaricq /Oréades au nord qui se situent en continuité avec l'agglomération définie au sens de la loi littoral et qui se substitue à la zone ULC du PLU 2015
- o un secteur USer destiné aux installations de production d'énergie renouvelable, qui se substitue à la zone AUYe du PLU 2015.

Objectif :

- o en secteur USae : Conforter le tissu économique existant en déclinant des conditions permettant une évolutivité du bâti (extension, restructuration, ...).
- o en secteur USc : permettre l'évolutivité des établissements d'hébergement de plein-air et notamment vers d'autres formes d'hébergement touristique comme cela est promu dans le Scot (P17)
- o en secteur User : permettre la gestion des installations d'énergie renouvelable.

Justification du zonage du PLU révisé et justification des modifications apportées au zonage du PLU 2015 :

Secteur USae : le zonage couvre les espaces urbanisés à caractère économique de la zone d'activités de l'Aiguille ; le zonage reprend le contour de la zone UY du PLU 2015 étendu à l'extension réalisée sur une zone AUY du PLU 2015 au cours de l'année 2017.





Secteurs USc : le zonage couvre les 2 campings de Campéole/les Grands Pins au bourg et de Broustaricq /Oréades / GCU au nord, avec des adaptations vis-à-vis du zonage ULC du PLU 2015 :

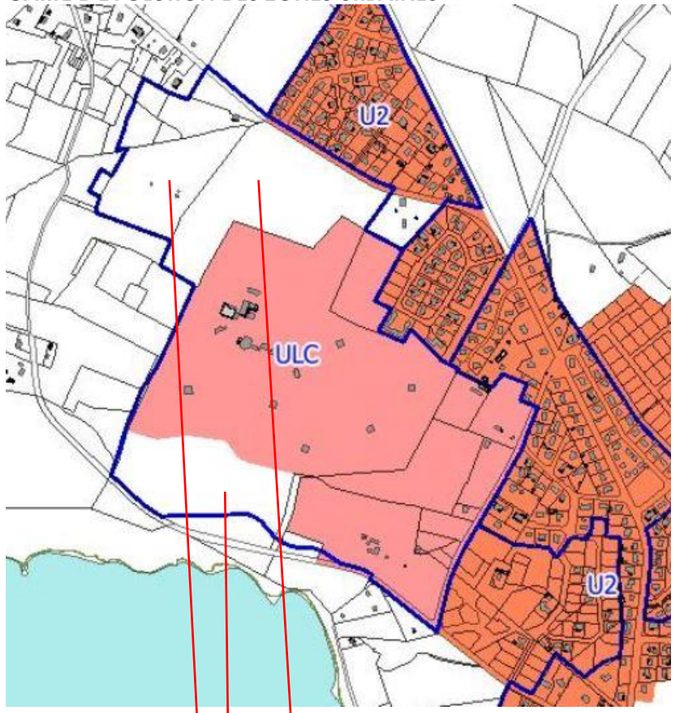
- Reclassement en zone AUh1 (cf extrait du zonage révisé page ci-contre) d'une emprise foncière communale initialement réservée pour l'extension du camping Broustaricq à laquelle une vocation habitat est désormais affectée au regard d'un enjeu plus fort en matière d'habitat qu'en matière d'hébergement touristique. Par ailleurs, cette orientation s'inscrit dans les principes du Scot du Born vis-à-vis du développement des campings.

- Reclassement en secteur Nc du camping de Langeot (cf carte d'évolution des zones urbaines page ci-contre) et des Aigrettes, (non représenté sur la carte), au regard de sa non continuité avec le périmètre d'agglomération au sens de la loi Littoral tel que défini dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS.

- Reclassement 1/en secteur NLi d'une bande de 50 m le long du chemin de Sabas au regard de l'emprise de la bande littorale portée à 100 m (cf paragraphe III-3-3 URBANISATION INTERDITE DANS LABANDE LITTORALE) qui empiète pour partie sur la parcelle (cf tracé rouge sur extrait de zonage ci-contre) et 2/ reclassement en secteur Nsl (secteur admettant des installations à caractère Sportif ou de Loisirs) pour le reste de la parcelle au regard d'une sensibilité environnementale (cf paragraphe II-3-2-2 Description des milieux naturels présents sur les zones de développement) et paysagère qui exclut d'y maintenir une vocation de camping.

Secteur User : le zonage couvre les terrains qui ont fait l'objet du permis d'Aménager de la centrale photovoltaïque situées le long de la route de la Lucate ; l'aménagement est achevé pour la 1ère tranche et à engager pour la 2ème tranche (cf paragraphe I-4-2-4 L'activité photovoltaïque). La zone User se substitue à la zone AUYe du PLU 2015.

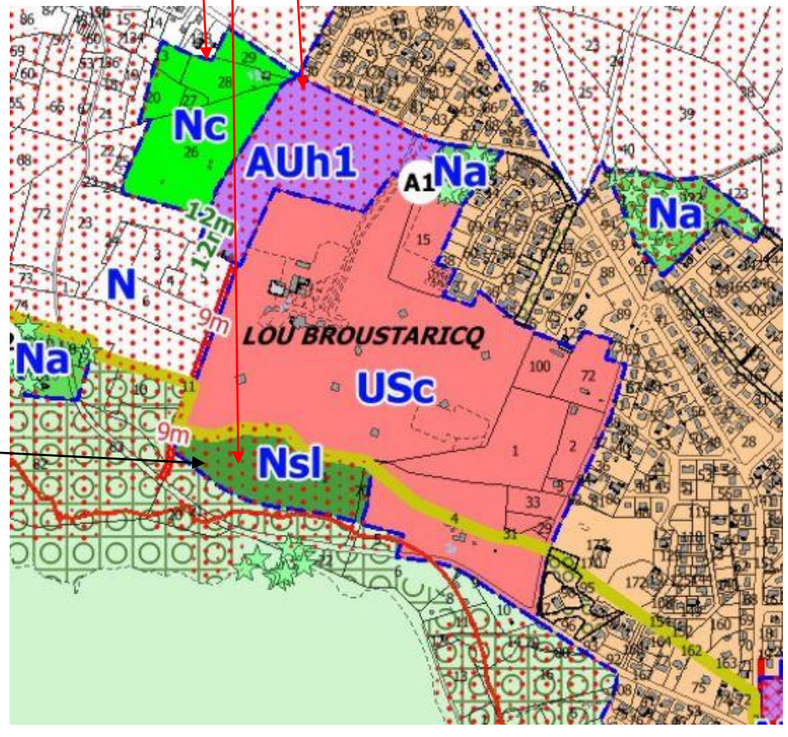
CARTE D'EVOLUTION DES ZONES URBAINES





Secteur Camping Broustaricq – Oréades

EXTRAIT DU ZONAGE REVISE



Secteur Camping Broustaricq

4.3.1.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE

▶ ZONE UC

Caractéristiques de la zone UC :

La zone UC est la zone urbaine de centralité, correspondant aux espaces urbanisés compris dans le périmètre de l'agglomération ; elle se compose d'un secteur UCa correspondant au centre-bourg ancien à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services, d'un secteur UCp correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire et d'un secteur UCac destiné aux activités commerciales.

Objectifs du règlement de la zone UC :

- Renforcer la centralité et la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, …), développer les activités, notamment commerciales, à l'exclusion des activités non compatibles avec un tissu résidentiel
- Permettre le renouvellement et la densification des espaces urbanisés mais en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols, facteur d'aggravation du phénomène d'inondation
- Favoriser des formes urbaines mixtes (ordre continu, semi-continu, habitat individuel ou collectif, ...),

Justifications des règles de la zone UC

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, … car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.

Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global de la zone AUh2 dite « du bourg » qui intègrera également les parcelles bâties situées sur la rive nord de la RD 652 pour assurer des liaisons avec le cœur de bourg et une cohérence des formes urbaines, les constructions ou installations nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher situées dans le périmètre prévu par l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme et porté sur le plan de zonage sont interdites pendant une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU.

Pour le secteur UCa, afin de préserver le tissu de commerces et de services existants le long de la RD 652 en cœur de bourg, le changement de destination des rez de chaussée d'immeubles affectés au commerce ou aux activités de service est interdit.

Pour le secteur UCp, afin d'éviter la dispersion des implantations le long des axes d'entrée de ville et privilégier le développement de commerces et de services en cœur de bourg, les constructions nouvelles, et les changements de destination d'une construction existante destinées à des fonctions de commerce de détail ou de restauration sont interdits.

Pour le secteur UCac, afin de conforter l'implantation commerciale existante à proximité du cœur de bourg existante, toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.

Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, une marge de recul est exigée pour les constructions ou opérations d'aménagement vis-à-vis du massif forestier, elle constitue une bande inconstructible de 6 m destinée à être aménagée en pare-feu accessible aux pompiers permettant d'assurer une bonne accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie.

Afin de tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques, pour les constructions nouvelles, (hors bâtiments annexes à l'habitation), il y a lieu de prévoir que leur niveau de plancher soit situé à minima +30cm par rapport au terrain naturel.

Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.

Pour préserver le caractère urbain et résidentiel de la zone, les dépôts d'hydrocarbures ne sont autorisés que s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

Afin de préserver le caractère paysager des espaces urbanisés composant le Bourg, les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m2 d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m sont autorisés à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.

Pour les secteurs UCa et UCp :

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat, il est exigé pour toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 20 logements une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLU impose l'application des règles édictées à chaque lot.

Afin de permettre le principe de mixité des fonctions urbaines en zone UC à dominante d'habitat, le règlement soumet certaines activités (commerces, bureaux, …) à condition que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

Pour le secteur UCac :

Afin d'assurer une bonne intégration des bâtiments d'activités commerciales à proximité immédiate du cœur de bourg, le règlement autorise ces activités (commerces, bureaux, …) à condition que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

Afin de ne pas créer de conflit d'usage, seules les constructions à usage d'habitation qui sont destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle sont autorisées. Pour s'assurer que ces logements correspondent bien à cette vocation, la surface des locaux d'habitation ne doit pas dépasser 60 m² de surface de plancher et ils doivent être inclus à l'un des bâtiments d'activité.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.

Afin de répondre aux besoins en stationnement des véhicules de visiteurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 0,3 place de stationnement par logement en UCa et de 0,5 place de stationnement par logement en UCp, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient végétalisées, (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre engazonnés, …).

Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions.

Afin de ne pas contraindre la réhabilitation des bâtiments existants, les obligations en matière de création de places de stationnement ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Pour les secteurs UCa :
Afin de limiter l'impact au sol des aires de stationnement, et de favoriser leur intégration paysagère sur le terrain, le règlement prescrit qu'un minimum de 50 % des places de stationnement exigées réglementairement soient incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiments soit dans une construction affectée au stationnement, soit « en silo », soit semi-enterrée ou en sous-sol pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Pour le secteur UCa :
Afin d'assurer une mixité de formes urbaines et de favoriser une implantation des constructions cohérente et harmonieuse, les règles d'implantation, (alignement, retrait,...), varient en fonction de l'ordre d'implantation des constructions, (continu, semi-continu, discontinu).
Afin de prendre en compte les implantations diverses d'un tissu urbain déjà constitué, des adaptations des règles d'implantation des constructions sont également prévues selon l'existant.

Pour le secteur UCp :
Afin de ménager un espace de transition, limitant l'exposition aux nuisances dans la traversée d'agglomération qui supporte un trafic de véhicules en transit, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des RD 46 et RD 652, et de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la rue de Tasta.
Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :
Au titre de la loi Littoral et afin de répondre à ses critères d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pour le secteur UCac :
Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En cohérence avec l'article 1-2, et pour créer une bande d'espace tampon circulable pour les véhicules de lutte contre l'incendie, il est fixé pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives un retrait minimum de 6 m de profondeur sur le terrain d'assiette de l'opération.
Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à leur axe. Pour répondre à cet objectif, l'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.
Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles d'un tissu urbain déjà constitué, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en retrait minimum de 0,5 m par rapport aux limites séparatives.

Pour répondre aux mêmes objectifs, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourront être implantées en limite séparative d'espaces collectifs d'une opération d'aménagement.

Pour le secteur UCa :
Compte tenu des caractéristiques des parcelles qui composent ce secteur et afin de favoriser une implantation des constructions cohérente avec le contexte urbain soit en continu pour créer des séquences de rue sur les parcelles étroites, soit en semi-continu sur les parcelles plus larges pour créer une alternance « bâti » -« non bâti » offrant des échappées visuelles sur les cœurs d'ilot, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives varient. Lorsqu'un retrait est imposé, il est fixé à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m, (d > H/2 avec minimum 3 m), afin de permettre l'éclairement des façades orientées vers la limite séparative et de préserver un passage et une ouverture visuelle sur le fond de parcelle.
Afin de s'adapter aux besoins des résidents, tout en limitant l'impact des constructions en limite séparative entre les propriétés et l'imperméabilisation des sols, les constructions pourront être édifiées sur un maximum de deux limites séparatives, (une latérale et une de fond de parcelle), dans les cas suivants :

- Extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.
-Bâtiment annexe n'excédant pas 60 m2 ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m2, et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue de dépasse pas 4,50 m

Pour le secteur UCp :
Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu et de préserver la lecture des limites séparatives par la préservation d'une bande transition pouvant accueillir des plantations, il est fixé un retrait égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m, (d > H/2 avec minimum 3 m).
Afin de s'adapter aux besoins des résidents, tout en limitant l'impact des constructions en limite séparative entre les propriétés et l'imperméabilisation des sols, les constructions pourront être édifiées sur un maximum de deux limites séparatives, (une latérale et une de fond de parcelle), dans les cas suivants :

- Extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.
-Bâtiment annexe n'excédant pas 60 m2 ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m2, et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue de dépasse pas 4,50 m

Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :
Au titre de la loi Littoral et afin de répondre à ses critères d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, les constructions devront s'implanter avec un retrait fixé à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m, (d > H/2 avec minimum 3 m).

Pour le secteur UCac :
Afin de limiter l'impact des constructions et installations entre propriétés riveraines et d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu, elles devront respecter un retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
Afin de répondre à la diversité des vocations de chaque secteur, l'emprise au sol est modulée selon les secteurs, dans le secteur UCa, elle est limitée à 60 % de la surface du terrain afin de limiter l'impact au sol des constructions, dans le secteur UCp elle est limitée à 35 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres et limiter l'imperméabilisation des sols par des bâtiments, dans le secteur UCac elle est limitée à 50 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres pour les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules.

Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :

Au titre de la loi Littoral et afin de répondre à ses critères d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface du terrain, et l'extension des bâtiments d'habitation est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, … superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

Pour le secteur UCa :

Afin de répondre aux objectifs de densification du cœur de bourg et de limiter l'impact au sol des constructions par une optimisation de la hauteur, la hauteur maximale exprimée en distances métriques à l'égout et au faîtage sont respectivement fixées à 9 et 12 m. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 10 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment).
Afin de limiter l'impact visuel des constructions, et d'offrir des prolongements extérieurs aux logements des étages supérieurs, il est donné une possibilité de réaliser un étage en attique représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur avec un retrait minimum de 2 m par rapport à chaque façade. Dans ce cas, la hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 14,50 mètres au faîtage.
Afin de permettre le développement de la mixité fonctionnelle dans les constructions nouvelles destinée à l'habitation collective, la hauteur maximale peut être augmentée de 1,50 m pour prendre en compte les contraintes constructives en cas de création d'un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules, ou de locaux d'activités en rez de chaussée qui nécessitent des hauteurs sous plafond plus importantes.
Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

Pour le secteur UCp :

Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 9 m pour les constructions nouvelles. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment).
Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

Pour le secteur UCac :

Afin de limiter l'impact visuel des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone dont les surface peuvent être importantes, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et de ses extensions contemporaines, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions :

Les constructions existantes

Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans les autres catégories suivantes, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les constructions du milieu du XX ième siècle : habitations ou équipements publics de style « Art déco », « basco-landais », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

Les constructions anciennes de type traditionnel ou balnéaire

Il s'agit soit des constructions anciennes caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Pays du Born, (volumes simples couverts en tuile canal, pan de bois ou maçonnerie en garluche, …) soit de constructions datant du milieu du XIX ème siècle et début XX ème dites « balnéaires » ou d'inspiration éclectique, (décomposition en volumes, couvertures en tuiles plates dites de Marseille, éléments de décors : contrefiches, lambrequins, …) dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales que ce soit à l'occasion de travaux de restauration ou d'extension.

Les constructions nouvelles

Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
Pour répondre aux objectifs de protection de certains bâtiments et éléments bâtis, (au titre des dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), portés sur les plans de zonage et qui sont à protéger ou à mettre en valeur selon les prescriptions du règlement.

Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du Pays de Born afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.
Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, et limiter le risque propagation d'un incendie les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles individuelles et le ruissellement des eaux pluviales, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes variable en fonction de la densité de chaque secteur, (UCa, UCac), et de la taille de la parcelle en UCp, il varie de 10 à 40 %.
D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère de chaque secteur de la zone UC.
Afin de favoriser la qualité paysagère des lieux et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 20 % de la surface du terrain à aménager en espaces verts collectifs et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre, (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).
En cohérence avec l'article 1-2 et afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, des prescriptions de traitement de la marge de recul vis-à-vis du massif forestier, sont définies dans cet article. Le rappel des obligations de débroussaillement vise à limiter la propagation des incendies.
Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes d'éléments de paysage portés sur les plans de zonage qui sont à protéger ou à mettre en valeur.
Afin de guider les porteurs de projets dans leurs choix de végétaux, une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du règlement.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.
Afin d'assurer la sécurité routière et la qualité des entrées de ville, aucun nouvel accès individuel ne sera créé, hors agglomération, le long des RD 46 et 652.
Afin d'assurer de bonnes conditions de sécurité en limitant la multiplication des accès individuels sur les voies, un seul accès individuel est autorisé par unité foncière, sauf nécessité technique dûment justifiée en fonction de la destination des constructions.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.

Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.

Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.

Afin d'assurer une intégration des dispositifs de collecte et de favoriser le tri sélectif des ordures ménagères des prescriptions sont fixées à partir d'une certaine taille d'opérations immobilière, groupe d'habitations, et de lotissement.

Concernant les eaux pluviales :

Pour le secteur UCac :
Compte tenu du caractère de ce secteur, et afin d'assurer une qualité des rejets au milieu naturel, les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, …) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, …).
Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales, pour une pluie de période de retour portée à 30 ans vu la vocation du secteur.

Pour les autres secteurs :
Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

▶ ZONE UH

Caractéristiques de la zone UH :

La zone UH est la zone urbaine de hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers de Méoule et Le Clercq qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet.

Objectifs du règlement de la zone **UH :**

- Maîtriser la densification d'espaces urbanisés en fonction de leur morphologie urbaine et des équipements collectifs existants

Justifications des règles de la zone UH :

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, … car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.
Afin de ne pas créer de conflit d'usage, cet article du règlement interdit également les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, les constructions à usage agricole et forestier, ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les carrières, les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, une marge de recul est exigée pour les constructions ou opérations d'aménagement vis-à-vis du massif forestier, elle constitue une bande inconstructible de 6 m destinée à être aménagée en pare-feu accessible aux pompiers permettant d'assurer une bonne accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie.
Afin de tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques, pour les constructions nouvelles, (hors bâtiments annexes à l'habitation), il y a lieu de prévoir que leur niveau de plancher soit situé à minima +30cm par rapport au terrain naturel.
Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Afin de ménager un espace de transition, limitant l'exposition aux nuisances dans la traversée du quartier qui supporte un trafic de véhicules en transit, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 46.
Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.
Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à leur axe. Pour répondre à cet objectif, l'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En cohérence avec l'article 1-2, et pour créer une bande d'espace tampon circulable pour les véhicules de lutte contre l'incendie, il est fixé pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives un retrait minimum de 6 m de profondeur sur le terrain d'assiette de l'opération.
Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à leur axe. Pour répondre à cet objectif, l'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.
Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu et de préserver la lecture des limites séparatives par la préservation d'une bande transition pouvant accueillir des plantations, elles devront respecter un retrait de 5 m minimum des limites séparatives.
Afin de s'adapter aux besoins des résidents, tout en limitant l'impact des constructions en limite séparative entre les propriétés et l'imperméabilisation des sols, les constructions pourront être édifiées sur un maximum de deux limites séparatives, (une latérale et une de fond de parcelle), dans les cas suivants :

- Extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.

-Bâtiment annexe n'excédant pas 60 m2 ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m2, et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue de dépasse pas 4,50 m.

Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles d'un tissu urbain déjà constitué, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en retrait minimum de 0,5 m par rapport aux limites séparatives.

Pour répondre aux mêmes objectifs, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourront être implantées en limite séparative d'espaces collectifs d'une opération d'aménagement.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
Afin de préserver le caractère paysager de ces secteurs qui se caractérise par des espaces libres important sur les parcelles, l'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface du terrain.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.
Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 9 m pour les constructions nouvelles. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment).
Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions par rapport au bâti et au paysage de ces secteurs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions :

Les constructions existantes

Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans les autres catégories suivantes, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les constructions du milieu du XX ième siècle : habitations ou équipements publics de style « Art déco », « basco-landais », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

Les constructions nouvelles

Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
Pour répondre aux objectifs de protection de certains bâtiments et éléments bâtis, (au titre des dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), portés sur les plans de zonage et qui sont à protéger ou à mettre en valeur selon les prescriptions du règlement.
Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du Pays de Born afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.
Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, et limiter le risque propagation d'un incendie les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cohérence avec l'article 1-2 et afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, des prescriptions de traitement de la marge de recul vis-à-vis du massif forestier, sont définies dans cet article. Le rappel des obligations de débroussaillement vise à limiter la propagation des incendies.
Afin de préserver le caractère paysager de ces secteurs et de limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles individuelles et le ruissellement des eaux pluviales, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de 50 %.
D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère de chaque secteur.
Afin de favoriser la qualité paysagère des lieux et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 20 % de la surface du terrain à aménager en espaces verts collectifs et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre, (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).

Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes d'éléments de paysage portés sur les plans de zonage qui sont à protéger ou à mettre en valeur.
Afin de guider les porteurs de projets dans leurs choix de végétaux, une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du règlement.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.
Afin d'assurer la sécurité routière et la qualité des entrées de ville, aucun nouvel accès individuel ne sera créé, hors agglomération, le long de la RD 46.
Afin d'assurer de bonnes conditions de sécurité en limitant la multiplication des accès individuels sur les voies, un seul accès individuel est autorisé par unité foncière, sauf nécessité technique dûment justifiée en fonction de la destination des constructions.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.
Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
Concernant les eaux pluviales, elles doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans afin de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales.

Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.

Afin d'assurer une intégration des dispositifs de collecte et de favoriser le tri sélectif des ordures ménagères des prescriptions sont fixées à partir d'une certaine taille d'opérations immobilière, groupe d'habitations, et de lotissement.

▶ ZONE US

Caractéristiques de la zone US :

La zone US est la zone urbaine spécialisée qui se compose d'un secteur USae correspondant aux activités économiques, d'un secteur USc correspondant aux campings, et d'un secteur USer destiné aux installations de production d'énergie renouvelable.

Objectifs du règlement de la zone US :

- Permettre le maintien et le développement des activités propres à chaque vocation des secteurs de la zone US, (activités économiques, campings, production d'énergie renouvelable) dont le règlement vise à limiter les conflits d'usage.
- Favoriser l'intégration des constructions et installations de chaque secteur vis à vis du contexte urbain ou naturel dans lequel elles se situent.

Justifications des règles de la zone US

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur USae :
Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis des activités économiques, cet article du règlement interdit les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2, les constructions à usage agricole et forestier, ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les carrières, les terrains de camping et de caravaning.

Dans les secteurs USc, USer :
Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis de chaque vocation de ces secteurs et compte tenu de leur caractère spécialisé, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-2 sont interdites.

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, une marge de recul est exigée pour les constructions ou opérations d'aménagement vis-à-vis du massif forestier, elle constitue une bande inconstructible de 6 m destinée à être aménagée en pare-feu accessible aux pompiers permettant d'assurer une bonne accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie.
Afin de tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques, pour les constructions nouvelles, (hors bâtiments annexes à l'habitation), il y a lieu de prévoir que leur niveau de plancher soit situé à minima +30cm par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur USae :
Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis des activités économiques, seules les constructions à usage d'habitation qui sont destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle sont autorisées. Pour s'assurer que ces logements correspondent bien à cette vocation, la surface des locaux d'habitation ne doit pas dépasser 50 m² de surface de plancher et ils doivent être inclus à l'un des bâtiments d'activité.
Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
Pour préserver le caractère d'activités économiques de la zone, les dépôts d'hydrocarbures ne sont autorisés que s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

Afin de préserver le caractère paysager de chaque secteur, les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m2 d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m sont autorisés à condition à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.

Dans le secteur USc :
Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.
Compte tenu du caractère spécialisé du secteur ne sont autorisées que les terrains de camping et de caravaning définis aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations.
Afin d'assurer leur intégration paysagère ces installations sont autorisées à condition que les dispositions de l'article 2-6 Espaces libres et plantations soient respectées.
Pour répondre aux mêmes objectifs sont autorisées : les constructions à usage de commerce, les aires de jeux et parcs d'attraction à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière et les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.
Afin d'assurer le gardiennage de ces installations peuvent être autorisées les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.
Afin de permettre l'équipement des secteurs, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif autorisés avec la condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Dans le secteur USer :
Compte tenu du caractère spécialisé du secteur ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du site de production d'énergie renouvelable solaire au sol, et les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient végétalisées, (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre engazonnés, ...).
Afin de ne pas contraindre la réhabilitation des bâtiments existants, les obligations en matière de création de places de stationnement ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans tous les secteurs, compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Dans le secteur USae :
Afin de prendre en compte l'espace de transition paysagère et la contre-allée existante le long de la RD 46 dans un secteur d'entrée de ville Nord de la commune de Sanguinet et du territoire des Grands Lacs, il est prescrit un recul minimum de 30 m par rapport à l'axe de cette voie. Ce retrait correspond à la prise en compte de la configuration des lieux et du projet d'aménagement de la ZA communautaire Alhena.
Afin de limiter l'impact des constructions vis à vis de la rue de Tasta qui possède un statut de voie structurante, il est prescrit un recul minimum de 15 m de la limite d'emprise de cette voie.
Pour les autres voies, afin de limiter l'impact visuel des constructions et installations depuis l'espace public, elles devront respecter un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

Dans le secteur USc :
Afin de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions et installations autorisées, (Résidences Mobiles de Loisirs, (RML), Habitations Légères de Loisirs, (HLL), ... et les voies et emprises publiques, il est prescrit un retrait minimum de 10 m par rapport à leur limite d'emprise, la bande déterminée par ce retrait devant être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.

Dans le secteur USer :
Afin de limiter l'impact visuel des constructions et installations depuis l'espace public et de ménager un espace de transition, elles devront respecter un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En cohérence avec l'article 1-2, et pour créer une bande d'espace tampon circulable pour les véhicules de lutte contre l'incendie, il est fixé pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives un retrait minimum de 6 m de profondeur sur le terrain d'assiette de l'opération.
Dans tous les secteurs, compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à leur axe. Pour répondre à cet objectif, l'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

Dans le secteur USae :

Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu permettant la lecture d'espaces libres ou la préservation de relations visuelles au niveau des limites séparatives, elles devront respecter un retrait de 4 m minimum des limites séparatives. Toutefois afin de répondre à certains besoins d'acteurs économiques, tout en conservant les objectifs évoqués ci-dessus, des bâtiments annexes pourront être édifiées sur une seule limite séparative à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

Dans le secteur USc :

Afin de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions et installations autorisées, (Résidences Mobiles de Loisirs, (RML), Habitations Légères de Loisirs, (HLL), … et les parcelles riveraines, il est prescrit un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives, la bande déterminée par ce retrait devant être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.

Dans le secteur USer :

Afin de de limiter l'impact des constructions et installations depuis l'espace public dans un contexte naturel ou forestier elles devront respecter un retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Afin de répondre à la diversité des vocations de chaque secteur, l'emprise au sol est modulée selon les secteurs, dans le secteur USae, elle est limitée à 50 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres pour les voies et aires de manœuvre des véhicules lourds, dans le secteur USc elle est limitée à 10 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres généreux et le couvert forestier ; l'emprise au sol n'est pas règlementée dans le secteur USer compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

Dans le secteur USc situé dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :

Au titre de la loi Littoral et afin de répondre à ses critères d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la surface du terrain, cette disposition permet de préserver des espaces libres généreux et le couvert forestier.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

Dans le secteur USae :

Afin de répondre aux besoins en volume des activités économiques et de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Dans le secteur USc :

Afin de préserver le caractère paysager de ce secteur et de promouvoir des unités d'hébergement de petite échelle, la hauteur ne doit pas excéder 4,5 m au faîtage ; pour répondre aux caractéristiques des constructions à usage collectif elle peut atteindre 9 m.

Dans le secteur USer :

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée dans ce secteur, compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.

Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.

Dans le secteur USae :

Les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : volumes, couvertures, façades, épidermes, (matériaux apparents en façade), et couleurs afin de favoriser une cohérence et qualité architecturale et d'assurer une intégration paysagère des bâtiments d'activités économiques dont les volumes sont souvent très importants.

Ces prescriptions se justifient également du fait qu'elles concernent les abords de la RD 46 qui constitue un secteur d'entrée de ville Nord de la commune de Sanguinet et du territoire des Grands Lacs.

Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

En l'absence de règlement local de publicité, et compte tenu des enjeux de qualité des entrées de ville, notamment celle de la RD 46, qui constitue l'entrée de ville Nord de la commune de Sanguinet et du territoire des Grands Lacs, les enseignes sont soumises à des prescriptions spécifiques.

Dans le secteur USc :

Afin d'améliorer la qualité architecturale des hébergements et leur intégration dans un paysage à dominante forestière des prescriptions architecturales concernant les couvertures, les façades et épidermes, (matériaux apparents en façade) sont fixées.

Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur à dominante forestière, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, et limiter le risque propagation d'un incendie les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cohérence avec l'article 1-2 et afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, des prescriptions de traitement de la marge de recul vis-à-vis du massif forestier, sont définies dans cet article. Le rappel des obligations de débroussaillement vise à limiter la propagation des incendies.

Afin de guider les porteurs de projets dans leurs choix de végétaux, une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du règlement.

Dans le secteur USae :

Les prescriptions de cet article se justifient du fait qu'elles concernent un secteur d'entrée de ville Nord de la commune de Sanguinet et du territoire des Grands Lacs, et de ce fait possèdent une forte sensibilité paysagère.

Afin d'améliorer la qualité paysagère du secteur, l'intégration des constructions et de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales, il est prescrit un minimum de 20 % d'espaces libres de toute construction, installation ou délaissés des aires de circulation et de stationnement traités en pleine terre qui doivent être aménagés en espaces verts et être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranches de 500 m2 de terrain avec un minimum de deux arbres, (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).

Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Pour favoriser l'intégration paysagère des activités, il est prescrit des plantations pour masquer les dépôts.

Pour répondre aux objectifs de création d'espaces verts plantés, notamment la bande paysagère à créer sur chaque lot le long de la Rue de Tasta, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes de plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement.

Dans le secteur USc :
Afin d'assurer une qualité de cadre de vie dans ce secteur à vocation touristique, un certain nombre de prescriptions sont fixées : conservation et le renouvellement des plantations existantes, plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts.
Afin de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions et installations autorisées, (Résidences Mobiles de Loisirs, (RML), Habitations Légères de Loisirs, (HLL), … et les voies et emprises publiques et les limites séparatives, les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 10 m par rapport à la limite d'emprise publique et de 5 m par rapport aux limites séparatives seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, … et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé), dans le cadre d'espaces collectifs.
Afin de préserver la qualité paysagère du secteur à dominante forestière, et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 10 % d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre. (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).

Dans les secteurs USer :
Les espaces libres et plantations ne sont règlementés dans ces secteurs, compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.
Afin d'assurer la sécurité routière et la qualité de l'entrée de ville, aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 46 et de la rue de Tasta.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'AC lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.
Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
Afin d'assurer une intégration des dispositifs de collecte et de favoriser le tri sélectif des ordures ménagères des prescriptions sont fixées.

Dans le secteur USae :
Compte tenu du caractère de ce secteur, et afin d'assurer une qualité des rejets au milieu naturel, les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, …) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, …).
Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales, pour une pluie de période de retour portée à 30 ans vu la vocation du secteur.
Dans les secteurs USc, USer :
Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

4.3.2 LES ZONES À URBANISER (ZONES AU DU PLU)

Rappel de l'article R.151-20 :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU prévoit :

1. **Des zones AUh1** destinées à une urbanisation à vocation d'habitat, à échéance d'ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme ; elles se substituent aux zones AU1 et AU2 du PLU 2015 ;
2. **Des zones AUh2** destinées à une urbanisation à vocation d'habitat, à échéance d'ouverture à l'urbanisation à long terme ; elles se substituent aux zones AU3 du PLU 2015 ;
3. **Des zones AUae** destinées à une urbanisation à vocation d'Activité Economique, sans échéance d'ouverture à l'urbanisation.

4.3.2.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES AU DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 2015

▶ ZONE AUh1

Vocation :

La zone AUh1 est destinée à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale, à vocation d'habitat et dans une échéance à court / moyen terme.

Sont classées au titre de cette échéance à court/moyen terme, les zones qui constituent dans le projet urbain un enjeu prioritaire en matière d'aménagement, au regard de leur capacité à conforter la centralité ou à mettre en œuvre la politique locale de l'habitat : rentrent donc dans ce champ les zones suivantes :

1. Zone AUh1 de Pas de Braou
2. Zone AUh1 de Lillot
3. Zone AUh1 de l'Usine
4. Zone AUh1 de Broustaricq.

Toutefois, la zone AU du bourg qui constitue un enjeu majeur dans le projet « Centre-ville » de la commune ne fait pas l'objet d'un classement en zone AUh1 mais d'un classement AUh2 au regard de la complexité du projet et à ce titre du temps de réflexion que la collectivité souhaite dégager pour la mise en place des études et du montage pré-opérationnel d'une opération d'aménagement maîtrisé par la commune.

Objectif :

Promouvoir un développement :

- Qui Traduit le projet urbain de la commune, dans sa dimension spatiale et dans sa planification dans le temps ;
- Qui respecte le principe de « continuité de l'agglomération » au sens de la loi Littoral telle qu'elle est définie et justifiée dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS, (article L121-8 du code de l'urbanisme).
- Qui s'inscrit dans le cadre de principes d'organisation déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui assurent cohérence et programmation urbaines.
- Qui génére une consommation foncière maitrisée et optimisée au regard d'une organisation cohérente et d'un objectif de densité introduit dans les OAP.

Justification des zones AUh1 du PLU révisé et justification des modifications apportées au zonage du PLU 2015 :

Les zones AUh1 répondent aux principes déclinés dans le PADD qui visent l'affirmation d'un parti d'aménagement en relation avec l'armature naturelle et paysagère du territoire et qui tendent :

- à recentrer le développement urbain sur les espaces situés dans l'enveloppe urbaine et ensuite par extension dans sa continuité immédiate ; chaque zone AU respecte ce principe ;
- A privilégier un développement en épaisseur mais également la conservation au sein des zones de développement d'espaces boisés de respiration afin de contribuer à la préservation de la trame verte
- A organiser prioritairement le développement urbain de vastes espaces interstitiels classés U au PLU 2015 (cas du secteur situé entre le chemin d'Andrillon et la RD 652 par exemple) afin d'éviter leur mitage par des constructions au coup par coup et en rationaliser l'aménagement grâce aux OAP ;
- A mettre en œuvre prioritairement les zones de développement les plus proches du cœur de bourg (Lillot, Pas de Braou,..) et celles contribuant à conforter la partie nord de l'agglomération sur lesquelles des équipements publics sont programmés (ER n°31 zone AUh1 de l'usine) ;
- A mettre en œuvre un objectif de modération de la consommation foncière de moins 35%, qui a conduit à réduire les zones AU prévues précédemment dans le PLU 2015.

Zone AUh1 Pas de Braou :

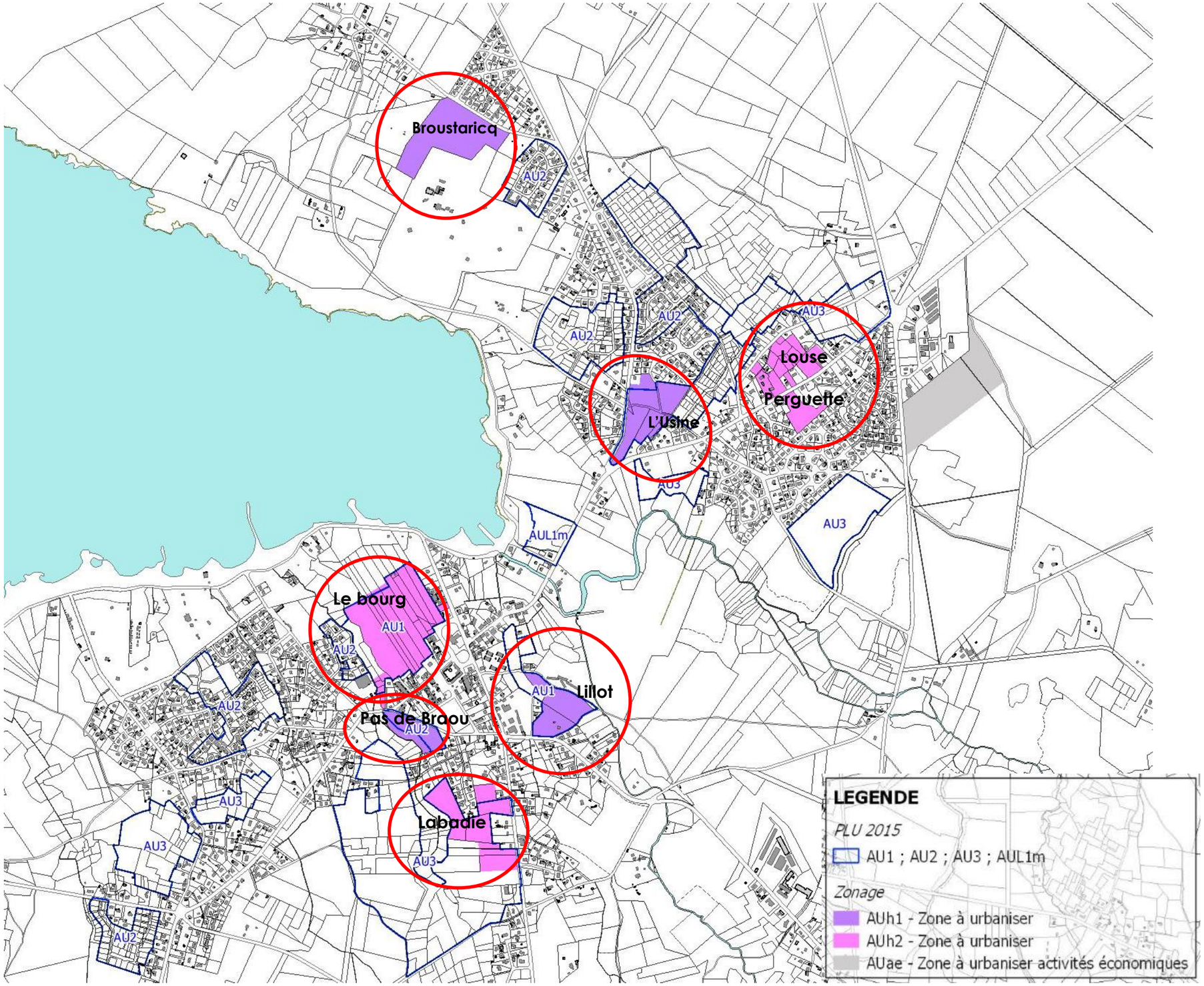
Cette zone s'inscrit dans un périmètre de centralité à même de permettre le confortement de la démarche « centre-ville » que la commune de Sanguinet a déjà engagée avec l'opération « Cœur de Village » réalisée sur les terrains de l'Allée Raba. C'est la raison pour laquelle l'échéance d'ouverture à l'urbanisation est maintenue à une échéance à court ou moyen terme.

Ce terrain, se déploie le long de la rue nouvelle aménagée à l'arrière du cimetière, ce positionnement constitue une opportunité d'achever l'organisation de ce quadrant du bourg, qui pour l'instant pâtit d'une certaine « béance » et caractère déstructuré. L'OAP élaborée sur cette emprise vise à redonner à cet espace un rôle dans l'armature du bourg, avec notamment la programmation d'une trentaine de logements collectifs pouvant accueillir en RDC des locaux d'activités, susceptibles de redynamiser la trame de services du bourg. Un emplacement réservé est également prévu sur la partie Est pour l'implantation d'un équipement public.

Outre l'approche spatiale, le choix de cette zone pour participer au projet de restructuration du « cœur de village » s'appuie également sur l'évaluation des enjeux environnementaux de la zone. Ce volet développé au paragraphe 5-2-3-1 Evaluation des incidences et des enjeux biologiques des zones AU du PLU révisé, indique une sensibilité moyenne, compatible avec un projet d'aménagement.

La zone AUh1 du Pas de Braou reprend globalement le périmètre de la zone AU2 du PLU 2015 avec une légère extension d'une vingtaine de mètres vers le ruisseau du Pas de Braou, dans le respect d'une distance vis-à-vis du ruisseau qui sera requalifiée dans le cadre de l'aménagement par une prescription de Plantation à Réaliser de 12 m de large traitée en espace collectif, au sein de laquelle pourra s'insérer un cheminement doux le long du ruisseau.

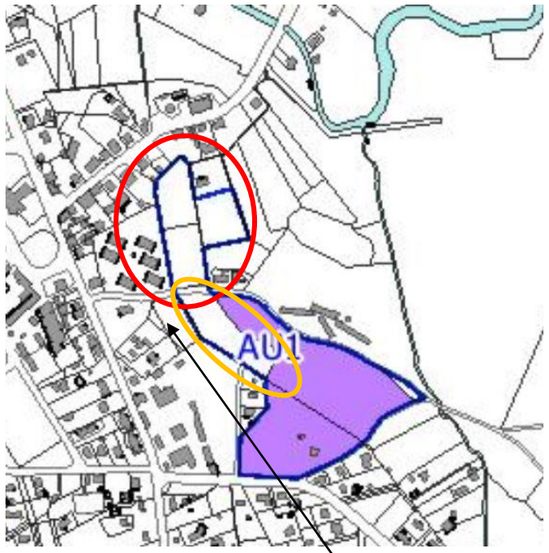
CARTE D'EVOLUTION DES ZONES AU

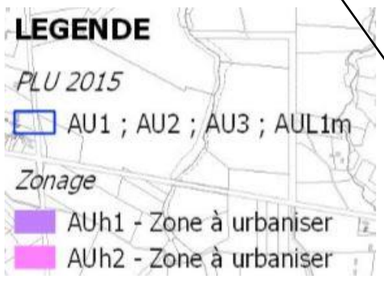


Zone AUh1 de Lillot :

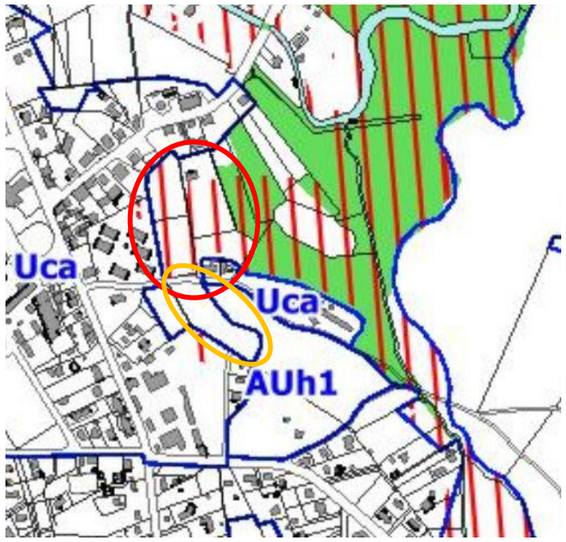
Cette zone revêt également un enjeu de confortement de la centralité à une distance de la place de la mairie inférieure à 400 m. Déjà identifiée à ce titre dans le PLU 2015, son périmètre a dû être ajusté aux enjeux environnementaux liés à la proximité de la vallée de la Gourgue, à savoir le périmètre Natura 2000 (cf hachures rouges sur la carte ci-dessous) qui s'étend sur la partie nord du chemin de Lillot. (rond rouge sur les cartes ci-dessous).

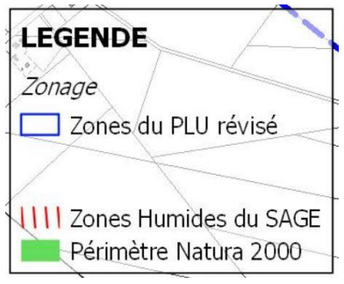
EXTRAIT DE LA CARTE D'EVOLUTION DES ZONES AU



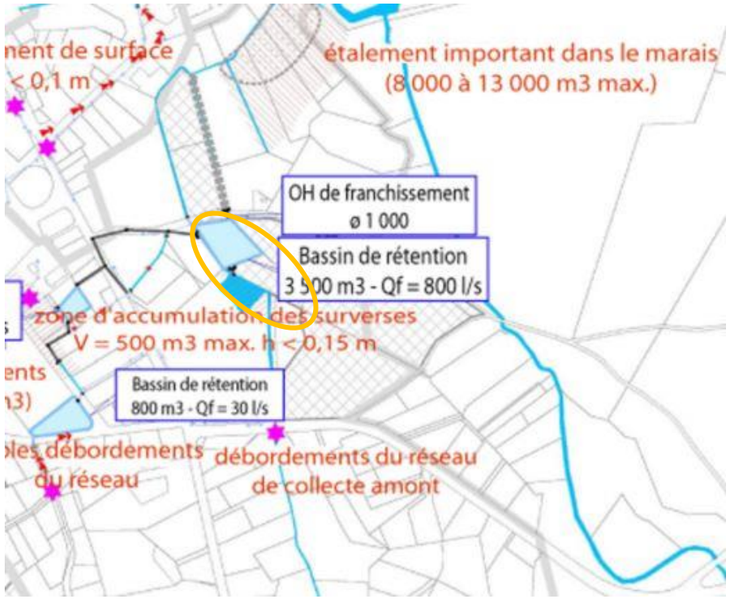


CARTOGRAPHIE DU PERIMETRE N2000 et des ZH du SAGE

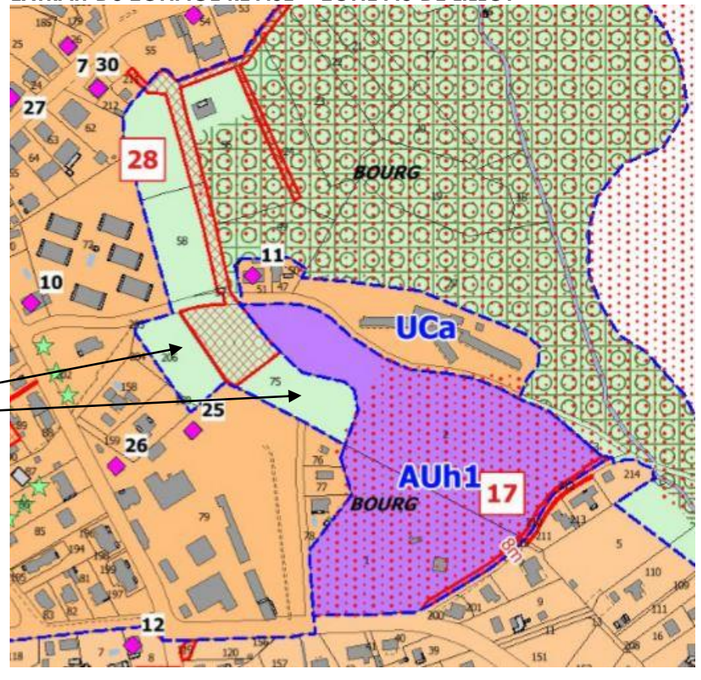




EXTRAIT DE L'ETUDE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL



EXTRAIT DU ZONAGE REVISE - ZONE AU DE LILLOT



Pour ce qui concerne la parcelle AA 75 situées au sud du chemin de Lillot,(cf rond orange ci-dessus et ci-contre sur l'extrait de l'étude du zonage d'assainissement) initialement classée en zone AU1 du PLU 2015, elle a également été reclassée en secteur NLi, au regard des enjeux hydrauliques qui y ont été identifiés dans le cadre de l'étude du zonage d'assainissement pluvial (cf paragraphe II-2-6-2 Etat des lieux de la gestion des eaux pluviales) ; à ce titre elle fait partiellement l'objet d'un ER 28 pour gestion des eaux pluviales. Le reste de la parcelle occupé par un plan d'eau est reclassé en secteur NLi.

A noter le même reclassement en secteur NLi de la parcelle voisine AA206 initialement classée U1b, dont la justification est développée au paragraphe 4-3-1 Les zones Urbaines du PLU révisé.

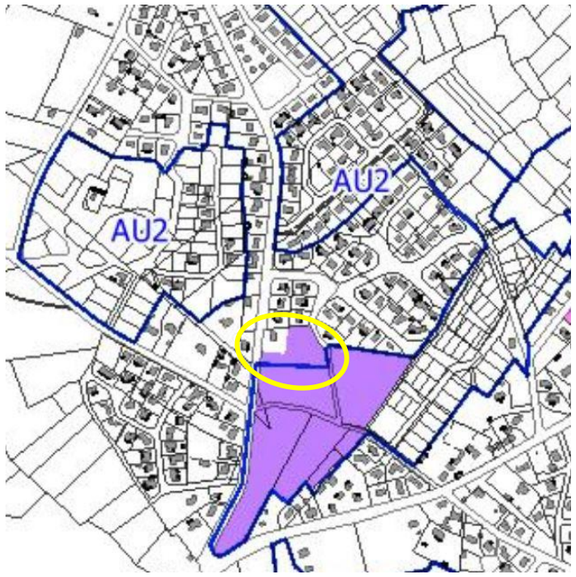
Zone AUh1 de L'Usine :

La zone de l'Usine, comme l'indique son nom connait une certaine antériorité dans l'histoire du bourg de Sanguinet, implantée sur un croisement majeur dans l'organisation du quartier nord de l'agglomération.

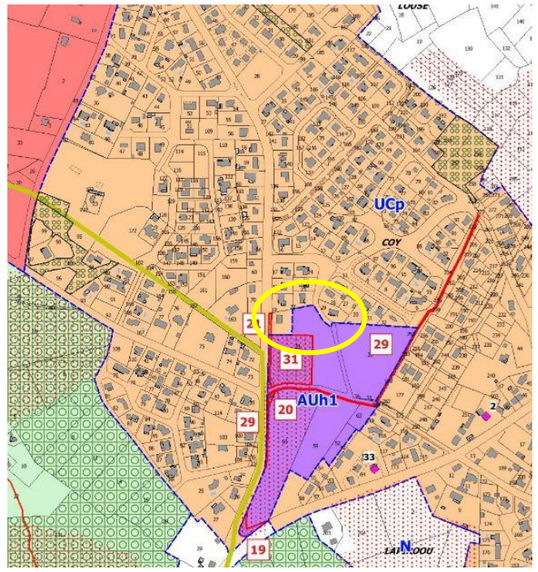
Déjà classé en zone AU2 dans le PLU précédent, il n'y demeure plus qu'un espace résiduel non encore loti, mais revêtant un enjeu en termes de confortement de la polarité nord de l'agglomération, pouvant accueillir les équipements publics nécessaires au poids démographique désormais atteint (ER n°31) et un espace public structurant que le développement du quartier n'a pas encore été en mesure de programmer.

Son périmètre se circonscrit donc au solde foncier non encore bâti de la zone AU2 du PLU 2015 étendu à une partie de la parcelle BD 20 (cf rond jaune ci-dessous) afin d'y promouvoir une gestion économe de l'espace et une desserte optimisée (actuellement desserte par le chemin de Coy en impasse).

EXTRAIT DE LA CARTE D'EVOLUTION DES ZONES AU



EXTRAIT DU ZONAGE REVISE



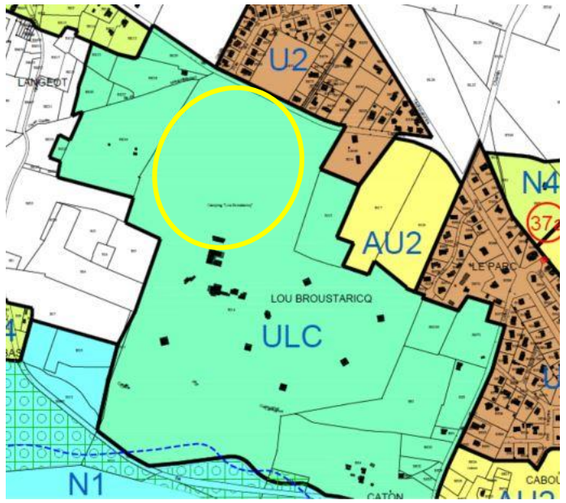


Outre l'enjeu spatial, le classement en zone AUh1 de cet espace s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site (cf paragraphe 5-2-3-1 Evaluation des incidences et des enjeux biologiques des zones AU du PLU révisé), qui est qualifiée de moyenne.

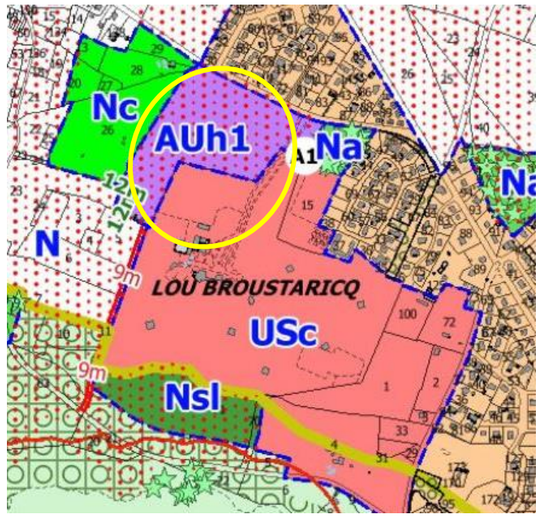
Zone AUh1 de Broustaricq :

La zone de Broustaricq constitue également un espace à fort enjeu de confortement de la polarité nord de l'agglomération. Délimitée sur un foncier communal initialement réservé pour le développement du camping de Broustaricq, cette zone est l'occasion pour la collectivité de porter un projet d'aménagement à même de mettre en œuvre une politique de diversité des produits habitat, dimension développée à l'occasion de l'OAP établie sur la zone.

EXTRAIT DU ZONAGE 2015



EXTRAIT DU ZONAGE REVISE



Cette zone s'inscrit en continuité de l'agglomération au sens de la loi Littoral telle que définie et justifiée dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS ;

Outre l'enjeu spatial, le classement en zone AUh1 de cet espace s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site (cf paragraphe 5-2-3-1 Evaluation des incidences et des enjeux biologiques des zones AU du PLU révisé), qui est qualifiée de moyenne en partie centrale et de faible sur les espaces périphériques, compatible avec un aménagement urbain. Les principes développés dans les OAP visent à préserver les principaux boisements de chênes au sein d'espaces collectifs des lots destinés à l'habitat collectif et au sein d'espaces publics.

▶ ZONE AUh2

Vocation :
La zone AUh2 répond aux mêmes principes organisationnels que ceux qui président à la définition des zones AUh1 et rappelés au paragraphe précédent, mais s'inscrivent dans une échéance d'ouverture à l'urbanisation à plus long terme. Elle répond donc à une stratégie de planification urbaine dans le temps en fonction de la réalisation des équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Objectif :
Planifier l'ouverture à l'urbanisation sur une échéance à long terme au regard :

- D'une insuffisante desserte par les réseaux publics ; différer l'ouverture à l'urbanisation permet à la collectivité de planifier les programmes d'équipement public nécessaires ;
- D'une insuffisante réflexion en matière d'aménagement urbain lorsque la complexité du projet appelle des études approfondies.

Sont donc classées à ces titres les zones suivantes :
1. Zone AUh2 du bourg
2. Zone AUh2 Louse Perguette
3. Zone AUh2 de Labadie

Justification des zones AUh2 du PLU révisé et justification des modifications apportées au zonage du PLU 2015 :

Les zones AUh2 répondent aux mêmes principes organisationnels que ceux exposés au paragraphe justificatif des zones AUh1.

Zone AUh2 du bourg :

Cet espace revêt pour le projet « cœur de village », un enjeu majeur et un positionnement stratégique en 2nd rang bâti de l'avenue de la côte d'Argent, une véritable opportunité d'un développement en épaisseur à même de pallier le caractère « bourg –rue » actuel.
Au regard de cet enjeu majeur pour le projet urbain de Sanguinet, la commune souhaite inscrire cet aménagement sur un terme suffisant à la conduite d'études approfondies à la mise à niveau des équipements publics, et à la préparation de la mise en œuvre de procédures d'aménagement sous maîtrise publique (ZAC, PAE,..)[1]. C'est à ce titre que la zone est classée en AUh2.

La forte valeur urbaine de cet espace a suscité des opérations d'aménagement au coup par coup sans réflexion globale, organisées en impasse sur la zone AUh1, qu'il sera difficile de remailler avec l'arrière de la zone. Afin d'éviter de renouveler ces initiatives ponctuelles et déconnectées de toute réflexion globale sur un périmètre pertinent, le PLU introduit un périmètre de gel foncier au titre de l'article R151-32 du code de l'urbanisme (cf paragraphe IV-3-7 JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE GEL FONCIER°. Par ailleurs, un ER (n°33) est introduit afin de préserver un maillage et une ouverture entre l'avenue de la côte d'Argent et la zone AUh2.

Le périmètre de zone AUh2 retenu pour la mise en œuvre du projet « cœur de village » s'étend sur un espace de 250 à 300 m de profondeur entre l'avenue de la côte d'Argent et le lac, profondeur équivalente à celle que l'urbanisation a investi au cours du développement du bourg, à l'ouest avenue du stade et à l'Est avenue Charles Castets. Ce périmètre s'insère donc en « comblement » d'un espace déjà urbanisé de part et d'autres avec la même profondeur.

Outre l'enjeu spatial, le classement en zone AUh2 de cet espace s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site (cf paragraphe II-3-2-2 Description des milieux naturels présents sur les zones d'enjeu), qui est qualifiée de moyenne sur la majorité de la zone, les espaces à fort enjeu (abords du ruisseau Pas de Braou à l'Ouest) faisant l'objet d'un reclassement en secteur NLi.

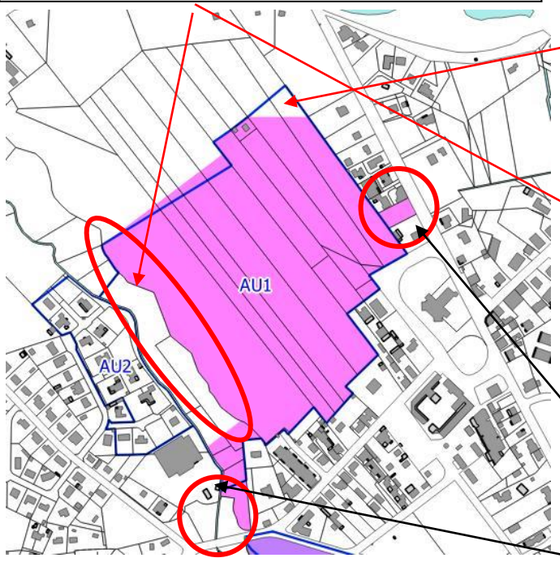
Le périmètre retenu pour la zone AUh2 du bourg reprend globalement celui de la zone AU1 du PLU 2015 avec les ajustements suivants :

- Reclassement en secteur Nli des abords du ruisseau du Pas de Braou qui longe la zone à l'Ouest, au regard de sa sensibilité biologique (périmètre Natura 2000, zone humide du SAGE), cf extrait du zonage du PLU révisé ci-dessous ;

- Extension du périmètre AUh2 à des parcelles qui revêtent un enjeu d'accessibilité et de desserte de la zone, côté avenue Charles Castets (parcelle AE28) et côté giratoire de l'Intermarché (parcelle AE 148), au regard d'incidences évaluées comme faible (pour la parcelle AE28) à forte (parcelle AE148) mais pouvant faire l'objet d'une mesure compensatoire à 300% sur un site à caractéristiques biologiques égales (cf paragraphe 5-2-3-1 Evaluation des incidences et des enjeux biologiques des zones AU du PLU révisé).

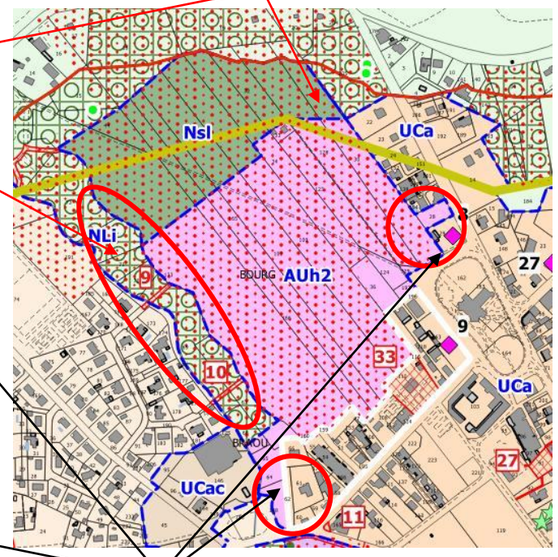
EXTRAIT DE LA CARTE D'EVOLUTION DES ZONES AU

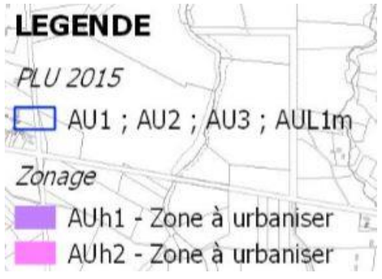
Reclassement en Nli abords du Pas de Braou



EXTRAIT DU PLU REVISE

Réduction de la pointe Nord en limite de UCa





Reclassement en zone AUh2 des parcelles revêtant un enjeu pour la desserte de la zone AUh2

[1] *Zone d'Aménagement Concerté, Programme d'Aménagement d'Ensemble*

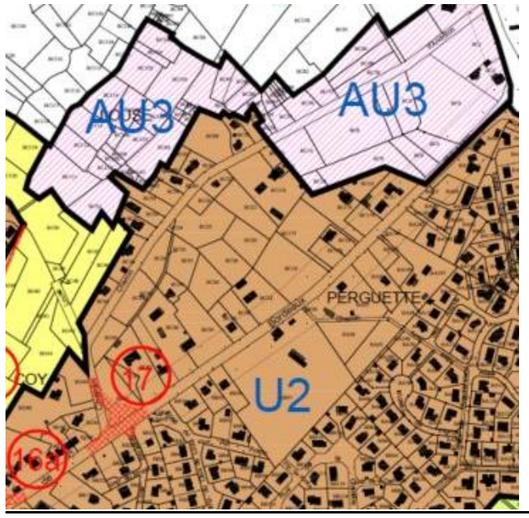
Zone AUh2 de Louse Perguette :

La définition d'un zonage de type AU dans ce secteur répond à un enjeu de gestion économe du foncier et de cohérence urbaine auquel ne peut conduire un classement de type zone U2, au regard de l'urbanisation qui peut s'y opérer au coup par coup, sans schéma directeur global à même d'y assurer desserte cohérente, gestion pluviale ni prise en compte d'autres dimensions telles que le paysage.

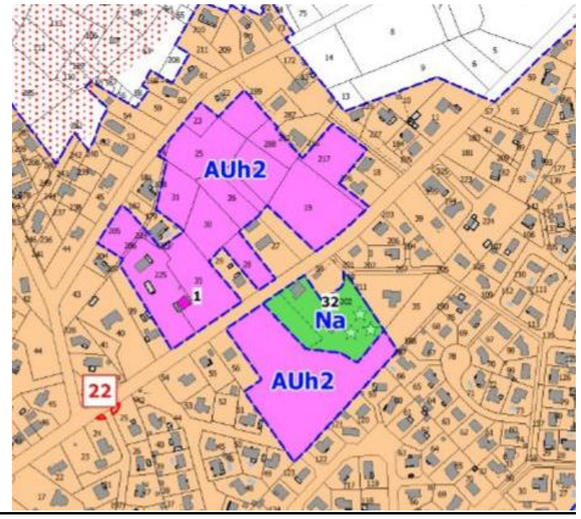
Le reclassement en zone AU de nombreuses parcelles non encore bâties disséminées dans un tissu rural en mutation, répond à ces enjeux. Le zonage AU est également l'occasion de prendre en compte du parcellaire très faiblement bâti sur lequel une démarche de densification pourrait s'opérer.

L'option d'un classement de type AUh2 (urbanisation à long terme) répond quant à elle à une stratégie de planification urbaine, qui fait le choix de donner la priorité d'urbanisation à des zones à fort potentiel de confortement de la centralité (Lillot, Pas de Braou dans un rayon de 500 m du cœur de bourg), et à moindre « dureté foncière » au regard de leur maitrise foncière communale (Pas de Braou, Broustaricq), ou de faible morcellement foncier (L'usine, Lillot,..). ,..). Cette zone au regard de ces critères ne se range pas dans les zones appelées à s'ouvrir à court ou moyen terme.

EXTRAIT DU ZONAGE 2015



EXTRAIT DU ZONAGE REVISE



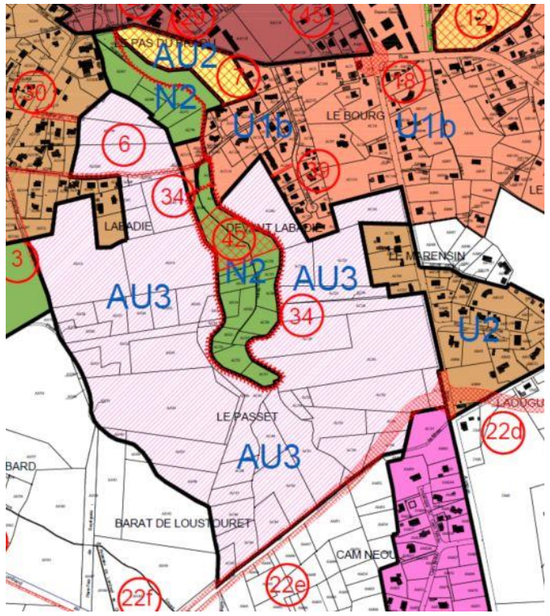
Outre l'enjeu spatial, le classement en zone AUh2 de cet espace s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site (cf paragraphe 5-2-3-1 Evaluation des incidences et des enjeux biologiques des zones AU du PLU révisé), qui est qualifiée de moyenne.

Zone AUh2 de Labadie

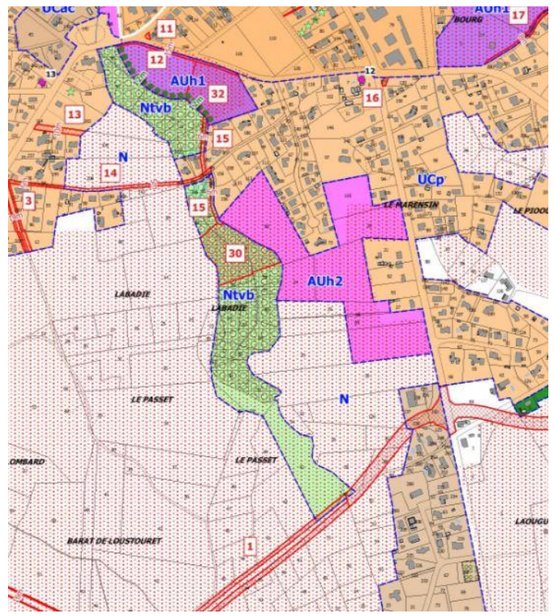
La zone AUh2 de Labadie, délimitée entre la RD 46 (route de Parentis) et le vallon du Pas de Braou, s'étend sur un espace susceptible d'achever l'urbanisation du quadrant sud de l'agglomération du bourg ; sa définition permet d'y promouvoir un développement en épaisseur et en comblement d'espaces dont l'urbanisation s'est opérée de façon opportuniste et sans logique urbaine forte, notamment de part et d'autres du lotissement de la rue du Marensin.

L'option d'un classement de type AUh2 (urbanisation à long terme) répond quant à elle, outre les questions d'équipement à une stratégie de planification urbaine, qui fait le choix de donner la priorité de renforcement des équipements et d'urbanisation à des zones à fort potentiel de confortement de la centralité (Lillot, Pas de Braou dans un rayon de 500 m du cœur de bourg), et à moindre « dureté foncière » au regard de leur maitrise foncière communale (Pas de Braou, Broustaricq), ou de faible morcellement foncier (L'usine, Lillot,..). Cette zone au regard de ces critères ne se range pas dans les zones appelées à s'ouvrir à court ou moyen terme.

EXTRAIT DU ZONAGE 2015



EXTRAIT DU ZONAGE REVISE



La zone AUh2 de Labadie reprend en partie les contours de la zone AU3 du PLU 2015, mais avec un ajustement significatif sur l'étendue de la zone, dont la superficie passe de 34,3 ha à 5,4 ha. Cette réduction répond essentiellement à un enjeu de maitrise de la consommation foncière auquel le PLU de Sanguinet doit désormais répondre. Le contour de cette zone s'appuie sur la notion de continuité avec l'agglomération et le schéma d'organisation envisagé dans le cadre des études qui vise notamment à créer un débouché de voie nouvelle sur la Route de Parentis au sud de la zone face à la rue Guillaume.

Outre l'enjeu spatial, le classement en zone AUh2 de cet espace s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site (cf paragraphe 5-2-3-1 Evaluation des incidences et des enjeux biologiques des zones AU du PLU révisé), qui est qualifiée de moyenne.

Justification des modifications apportées au zonage du PLU 2015 :

Afin de tendre vers l'objectif de modération de la consommation foncière fixé dans le PADD, en compatibilité avec l'objectif de moins 35 % du Scot du Born, il a été fait le choix de donner la priorité aux zones :

- ➔ À fort potentiel de confortement de la centralité (zones du bourg, de Pas de Braou, de Lillot,..)situées dans un rayon de 250 à 500 m du cœur de bourg,
- ➔ Revêtant un enjeu de confortement de la 2ème polarité de l'agglomération au nord de la Gourgue par la mise en œuvre d'un programme d'équipement publics (zone de l'Usine) et d'une politique locale de l'habitat grâce à la maitrise foncière communale (zone de Broustaricq),
- ➔ S'étendant sur d'anciens espaces ruraux en mutation, déstructurés, et à fort enjeu de densification au regard de leur localisation intra-urbaine (zones de Louse et Perguette).

Au regard de cette priorisation induite par l'objectif de modération foncière, certaines zones initialement classées en zones AU dans le PLU 2015 (cf carte ci-contre) n'ont pas été maintenues en zone constructibles dans le cadre de la révision du PLU et ont fait l'objet d'un reclassement en zone Naturelle, à savoir :

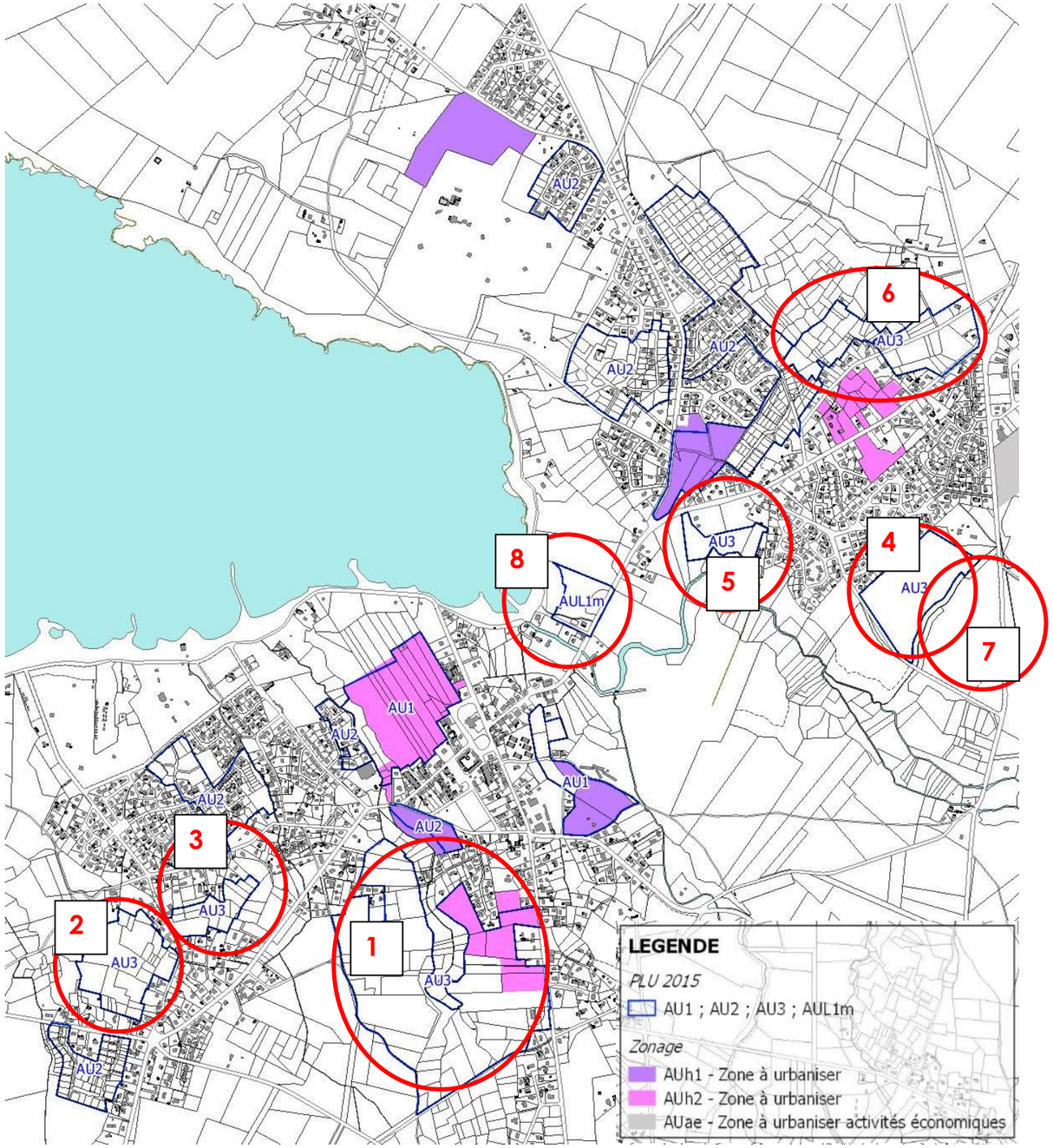
1. La zone AU3 de Labadie pour partie (reclassement en zone N de 28,9 ha)
2. La zone AU3 de Lombard (7,9 ha)
3. La Zone AU3 de Beyriques (3ha)
4. La Zone AU3 de Tasta (7,8 ha)
5. La Zone AU3 de Lapiraou (2,5 ha)
6. La Zone AU3 d'Andrillon (9,7 ha)

Le PLU 2015 présentait également d'autres zones AUL destinées à une vocation de Loisirs et tourisme, à savoir :

7. La zone AUL1 de Tasta, destinée aux équipements, aménagements et constructions à usage publics (sport, loisirs, scolaire, ...) et leurs extensions (9,5ha)
8. La zone AUL1m la Gourgue, destinée au nouveau musée archéologique de Sanguinet et aux aménagements extérieurs qui lui sont liés (2,9ha)
9. La zone AUL2 de l'Aiguille (zone d'aménagement à long terme destinée à l'accueil d'activités et installations liées au tourisme et aux loisirs) 188 ha – cf extrait du plan de zonage du PLU 2015 page suivante.

Ces trois zones ont également fait l'objet d'un reclassement en zone N pour les motifs suivants : un objectif de modération de la consommation foncière notamment pour le développement urbain lié au tourisme et loisirs, qui est quantitativement revu à la baisse et géographiquement relocalisé sur des secteurs plus centraux en lien avec le projet de confortement et redynamisation du cœur de bourg

CARTE D'EVOLUTION DES ZONES AU



▶ ZONE AUae

Vocation :
La zone AUae est destinée au développement d'Activités Economiques, à caractère d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, …). Elle se substitue à la zone AUY du PLU 2015.

Objectif :
Mettre en œuvre les orientations du PADD et du DOO du Scot du Born qui déclinent une « *stratégie volontariste pour la création de 5 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2035* » (O3 du DOO), cet objectif se traduisant par un principe de priorité donnée aux zones d'activités existantes, dans une démarche de confortement/densification, avant l'aménagement de tout autre nouvelle zone (P11 du DOO) ; à ce titre, le site de l'Aiguille figure dans l'annexe 1.2 comme Zone d'Activités Existantes renforcer, requalifier ou densifier, dont la localisation s'avère particulièrement stratégique en terme d'articulation du territoire communautaire avec le bassin d'Arcachon et l'agglomération bordelaise.

Justification de la zones AUae du PLU révisé et justification des modifications apportées au zonage du PLU 2015 :

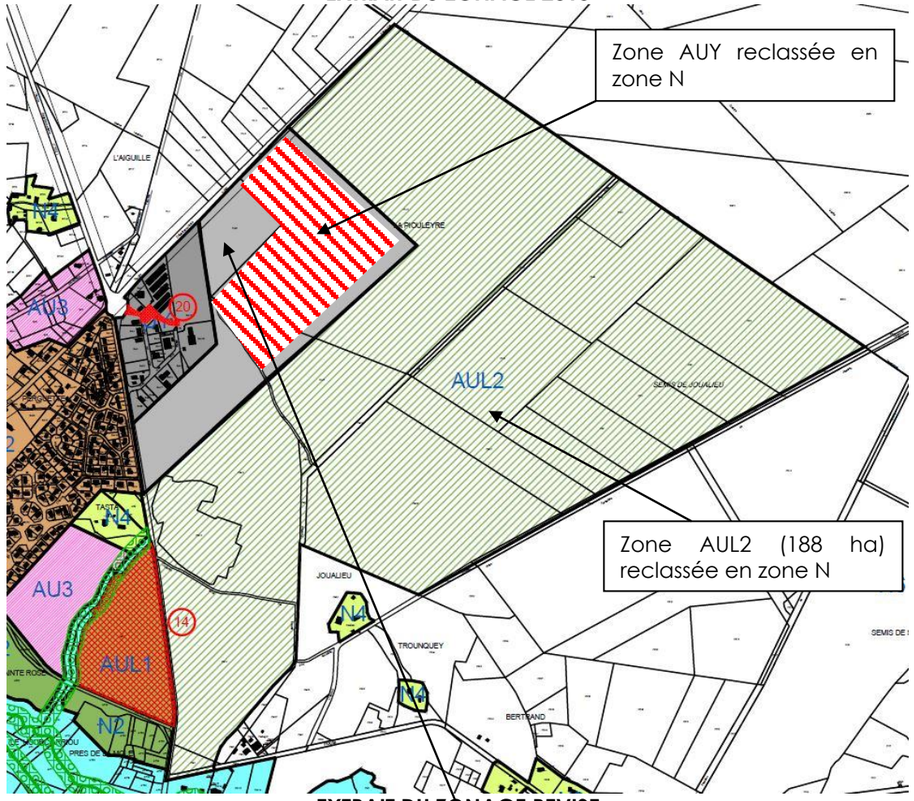
La délimitation de la zone AUae répond aux motifs suivants :

- Statut de ZAE au titre du Scot du Born ,
- Position géographique stratégique vis-à-vis des territoires connexes au Born, en lien direct avec le Bassin d'Arcachon par la RD 652 et vers l'A66 par la RD 46,
- Position géographique stratégique en entrée de ville Nord, avec possibilité d'évitement du cœur de bourg, via la rue de Tasta et l'itinéraire d'évitement formalisé par l'ER n° 1,
- Développement dans le prolongement d'une zone d'activité existante,
- Développement en continuité du périmètre d'agglomération au sens de la loi Littoral, telle qu'elle est définie et justifiée dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS,
- Une superficie réduite aux besoins de développement à l'horizon N+10 du PLU, au regard du fait que la zone d'Alhena qui vient d'être d'aménagée par la CDC des Grands Lacs au cours de l'année 2017 constitue une réponse aux besoins à court et moyen termes.

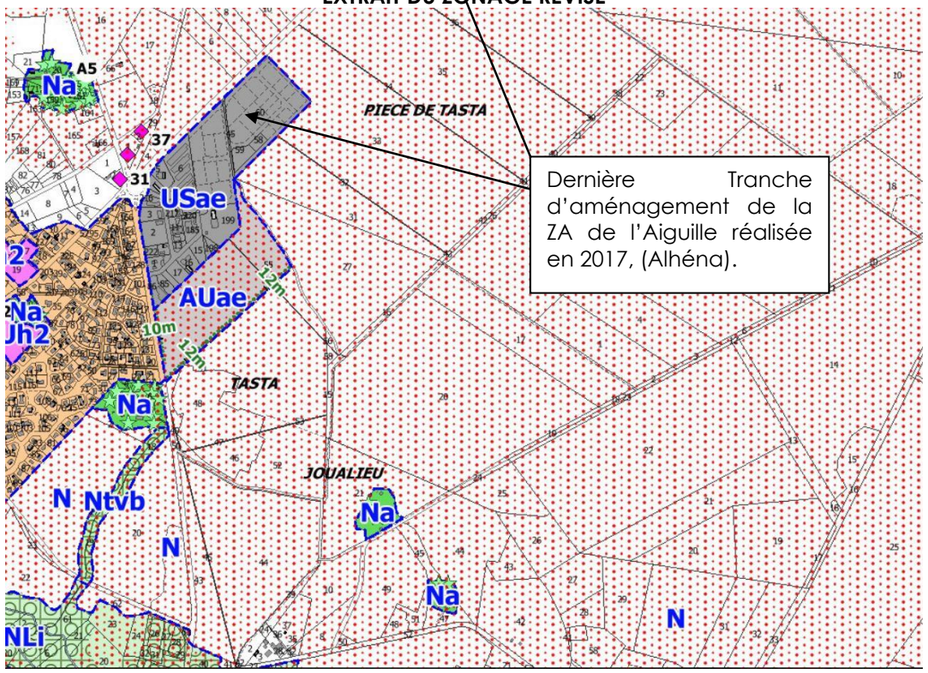
La zone AUae reprend pour partie les contours de la zone AUY du PLU 2015 avec les ajustements suivants :
Reclassement en zone N de la partie Est de la zone AUY (cf hachures rouges sur l'extrait ci-contre) au regard de la satisfaction des besoins de développement économique qui sera couverte par l'aménagement récent de la ZA Alhéna et de l'objectif de modération de la consommation foncière.

La zone AUL2, classée dans le PLU 2015 mis en révision en zone d'aménagement à long terme destinée à l'accueil d'activités et installations liées au tourisme et aux loisirs sur 188 ha (cf extrait du zonage 2015 ci-contre) est reclassée en zone Naturelle au regard du réajustement des besoins nécessaires au développement économique du territoire.

EXTRAIT DU ZONAGE 2015



EXTRAIT DU ZONAGE REVISE



4.3.2.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AU

▶ ZONE AU

Caractéristiques de la zone AU :
La zone AU est une zone à urbaniser, composée d'un secteur AUh1 correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat, d'un secteur AUh2 correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais de modifications du PLU, et d'un secteur AUae destiné aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, de bureaux,…), sous la forme d'opérations organisées.

Objectifs du règlement de la zone AU :

- Assurer une utilisation cohérente et économe de l'espace
- Favoriser la mixité des formes urbaines (ordre continu, semi-continu, habitat individuel ou collectif, ...)
- Traduire les orientations d'aménagement et de programmation, (OAP).

Justifications des règles de la zone AU

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur AUh1 :
Afin de ne pas remettre en cause l'organisation globale définie dans le cadre du PLU, les opérations d'aménagement ne respectant pas les principes d'aménagement des OAP et les constructions isolées (destinées à l'habitation, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier) non comprises dans une opération d'aménagement globale, ne sont pas autorisées.
Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, … car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.

Dans le secteur AUh2 :
Afin de préserver ces terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme, toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

Dans le secteur AUae :
Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis des activités économiques, cet article du règlement interdit les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2, les constructions à usage agricole et forestier, ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les carrières, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
D'autre part, afin d'éviter la dispersion des implantations commerciales sur la commune, et privilégier le développement de commerces et de services en cœur de bourg, (secteur UCa) et dans le secteur UCac (destiné à l'accueil d'activités commerciales), les constructions nouvelles, et les changements de destination d'une construction existante de plus 50 m2 de surface de plancher destinées à des fonctions de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits.

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs AUh1 et AUae :
Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, une marge de recul est exigée pour les constructions ou opérations d'aménagement vis-à-vis du massif forestier, elle constitue une bande inconstructible de 12 m, sous la forme d'un espace collectif, destinée à être aménagée en pare-feu accessible aux pompiers permettant d'assurer une bonne accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie.
Afin de tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques, pour les constructions nouvelles, (hors bâtiments annexes à l'habitation), il y a lieu de prévoir que leur niveau de plancher soit situé à minima +30cm par rapport au terrain naturel ; cette disposition ne s'applique pas au secteur 1AUh « Lillot », compte tenu de la nature topographique des terrains.
Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.

Dans les secteurs AUh1 « Lillot », « Pas du Braou », « l'Usine » et « Broustaricq » :
Afin de s'assurer de la souplesse dans les règles d'implantation et de densité, la commune a décidé que les règles s'apprécient à l'unité foncière sur laquelle porte le projet compte tenu des caractéristiques particulières de ces secteurs (densité, diversité de programmes, mixité des formes urbaines).

Dans le secteur AUe :
Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLU impose l'application des règles édictées à chaque lot.

Dans le secteur AUh1 :
Afin de garantir la meilleure cohérence possible dans l'aménagement de chaque secteur AUh1, et le respect des principes obligatoires fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP), l'autorisation des opérations est soumise à différentes conditions, notamment :
Il y a lieu de respecter les objectifs de densité brute moyenne minimale fixés pour chaque secteur afin de contribuer aux objectifs de modération de la consommation foncière du PLU.
Il est exigé que les opérations portent sur une superficie minimum de 2 ha, afin que l'aménagement soit opéré dans une démarche globale et non au coup par coup, ceci afin de faciliter la prise en compte de certains aménagements collectifs comme la voirie, les ouvrages de régulation hydraulique, les bandes de défense incendie, les bandes paysagères.
Elles doivent respecter les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent.
Les opérations doivent intégrer dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes d'espace collectif prévues aux OAP afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt et de qualifier les limites de l'enveloppe des espaces urbanisés vis à vis des espaces naturels ou forestiers, ou de constituer des bandes de transition paysagère vis à vis des voies.
Pour répondre aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat, il est exigé pour toute opération d'aménagement ou de construction une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.
Afin de permettre l'équipement de la zone et de favoriser la mixité fonctionnelle, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif (infrastructure), et les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure sont autorisés avec la condition de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone.
Afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement des secteurs dans le respect des OAP, l'aménagement, la transformation et l'agrandissement des éventuelles constructions existantes sont autorisés à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante.

Dans le secteur AUh2 :
Compte tenu de l'existence de constructions dans certains de ces secteurs, et afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.
Afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement des secteurs destinés à l'urbanisation à long terme, l'aménagement, la transformation et l'agrandissement des éventuelles constructions existantes sont autorisés à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante.
Afin de permettre l'équipement de terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, sont autorisés avec la condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Dans le secteur AUae :
Afin de garantir la meilleure cohérence possible dans l'aménagement de la zone AUae, et le respect des principes obligatoires fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP), l'autorisation des opérations est soumise à différentes conditions, notamment :
Il est exigé que les opérations portent sur une superficie minimum de 3 ha, afin que l'aménagement soit opéré dans une démarche globale et non au coup par coup, ceci afin de faciliter la prise en compte de certains aménagements collectifs comme la voirie, les ouvrages de régulation hydraulique, les bandes de défense incendie, les bandes paysagères.
Elles doivent respecter les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent.
Les opérations doivent intégrer dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes d'espace collectif prévues aux OAP afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt et de qualifier les limites de l'enveloppe des espaces urbanisés vis à vis des espaces naturels ou forestiers, et de la bande définie par le retrait de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la rue de Tasta sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté conformément à l'article 2.6
Afin de conserver de la souplesse dans la commercialisation et l'aménagement de la zone, des constructions, situées en dehors d'une opération d'aménagement, à usage d'activités industrielles, artisanales, ou de bureaux, …, peuvent être autorisées à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
Afin de permettre l'équipement de la zone et de favoriser la mixité fonctionnelle, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif (infrastructure), et les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure sont autorisés avec la condition de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone.
Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis des activités économiques, seules les constructions à usage d'habitation qui sont destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle sont autorisées. Pour s'assurer que ces logements correspondent bien à cette vocation, la surface des locaux d'habitation ne doit pas dépasser 50 m² de surface de plancher et ils doivent être inclus à l'un des bâtiments d'activité.
Pour préserver le caractère d'activités économiques de la zone, les dépôts d'hydrocarbures ne sont autorisés que s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

- Afin d'assurer une qualité paysagère aux espaces d'accueil d'activités économiques, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m2 d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m sont autorisés à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient végétalisées, (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre engazonnés, …).
Afin de répondre aux besoins en stationnement des véhicules de visiteurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 0,5 place de stationnement par logement à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.
Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions.
Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à leur axe.

Dans le secteur AUh1 :
Afin de ménager un espace de transition, limitant l'exposition aux nuisances dans la traversée d'agglomération qui supporte un trafic de véhicules en transit, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 46.
Afin de préserver de toute construction l'espace collectif de 10 m d'emprise traité en bande de transition paysagère le long de certaines voies, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 147, (rue de l'Arieste), de la Rue nouvelle, et de la Route de Langeot.
Par rapport aux autres voies, afin d'assurer une mixité de formes urbaines et de favoriser une implantation des constructions cohérente et harmonieuse, les règles d'implantation, (alignement, retrait, …), varient en fonction de l'ordre d'implantation des constructions, (continu, semi-continu, discontinu).

Dans le secteur AUh2 :
L'implantation des constructions n'est pas règlementée dans ce secteur, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation et que de ce fait il n'y a pas d'enjeu particulier.

Dans le secteur AUae :
Afin de préserver de toute construction l'espace collectif de 10 m d'emprise traité en bande de transition paysagère le long de la rue de Tasta qui possède un statut de voie structurante, et de limiter l'impact des constructions, il est prescrit un recul minimum de 15 m de la limite d'emprise de cette voie.
Pour les autres voies, afin de favoriser une implantation des constructions cohérente et harmonieuse, elles devront respecter un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces collectifs.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
En cohérence avec l'article 1-2, et pour créer une bande d'espace tampon circulable pour les véhicules de lutte contre l'incendie, il est fixé pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives un retrait minimum de 12 m de profondeur sur le terrain d'assiette de l'opération.
Afin d'assurer la pérennité et l'entretien de cette bande elle sera réalisée sous la forme d'un espace collectif.

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à leur axe. Pour répondre à cet objectif, l'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

Dans le secteur AUh1 :
Afin d'assurer une mixité de formes urbaines et de favoriser une implantation des constructions cohérente et harmonieuse, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives varient en fonction de l'ordre d'implantation des constructions, (continu, semi-continu, discontinu). Lorsqu'un retrait est imposé, il est fixé à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m, (d > H/2 avec minimum 3 m), afin de permettre l'éclairement des façades orientées vers la limite séparative et de préserver un passage et une ouverture visuelle sur le fond de parcelle.
Afin de s'adapter aux besoins des résidents, tout en limitant l'impact des constructions en limite séparative entre les propriétés et l'imperméabilisation des sols, les constructions pourront être édifiées sur un maximum de deux limites séparatives, (une latérale et une de fond de parcelle), dans les cas suivants :

- Extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.

-Bâtiment annexe n'excédant pas 60 m2 ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m2, et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue de dépasse pas 4,50 m.

Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles des opérations d'aménagement, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en retrait minimum de 0,5 m par rapport aux limites séparatives.

Pour répondre aux mêmes objectifs, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourront être implantées en limite séparative d'espaces collectifs d'une opération d'aménagement.

Dans le secteur AUh2 :
L'implantation des constructions n'est pas règlementée dans ce secteur, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation et que de ce fait il n'y a pas d'enjeu particulier.

Dans le secteur AUae :
Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu permettant la lecture d'espaces libres ou la préservation de relations visuelles au niveau des limites séparatives, elles devront respecter un retrait de 4 m minimum des limites séparatives. Toutefois afin de répondre à certains besoins d'acteurs économiques, tout en conservant les objectifs évoqués ci-dessus, des bâtiments annexes pourront être édifiées sur une seule limite séparative à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Dans le secteur AUh1 :
Dans les secteurs AUh1 « Lillot » et « Pas du Braou » **« l'Usine » et « Broustaricq »** où les règles s'apprécient à l'unité foncière sur laquelle porte le projet, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30 % de la surface de l'unité foncière afin de préserver des espaces libres dédiés aux espaces collectifs et aux jardins des parcelles privatives.
Afin de répondre à la diversité des typologies de bâti envisagées et de préserver des espaces libres sur les parcelles privatives, l'emprise au sol est modulée de 50 % à 30 % en fonction de la largeur de façade de la parcelle sur la voie.

Dans le secteur AUh2 :
L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée dans ce secteur, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation et que de ce fait il n'y a pas d'enjeu particulier.

Dans le secteur AUae :
L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres pour les voies et aires de manœuvre des véhicules lourds.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, … superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

Dans le secteur AUh1 :
Afin de répondre à la diversité des typologies de bâti envisagées dans la zone, les hauteurs maximales varient en fonction du type de construction et elles sont précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage avec respectivement 6 et 9 m pour les constructions nouvelles destinée à l'habitation individuelle et 9 et 12 m pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation collective. Pour les constructions à toit terrasse les hauteurs maximales sont fixées respectivement à 7 m à l'acrotère pour l'habitat individuel et à 10 m pour l'habitat collectif, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment).
Dans le secteur AUh1 « Pas du Braou », afin de permettre le développement de la mixité fonctionnelle dans les constructions nouvelles destinée à l'habitation collective, la hauteur maximale peut être augmentée de 1,50 m pour prendre en compte les contraintes constructives en cas de création d'un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules, ou de locaux d'activités en rez de chaussée qui nécessitent des hauteurs sous plafond plus importantes.
Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
Lorsque les annexes incorporées ou non à la construction principale seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

Dans le secteur AUh2 :
La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée dans ce secteur, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation et que de ce fait il n'y a pas d'enjeu particulier.

Dans le secteur AUae :
Afin de répondre aux besoins en volume des activités économiques et de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.
Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.

Dans le secteur AUh1 :
Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans les extensions contemporaines de l'agglomération, les règles se déclinent selon la catégorie de constructions suivante :

Les constructions nouvelles
Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.

Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
Pour les constructions nouvelles, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et qualité architecturale.
Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du Pays de Born afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.
Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, et limiter le risque propagation d'un incendie les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

Dans le secteur AUh2 :
L'aspect extérieur des constructions n'est pas règlementé dans ce secteur, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation et que de ce fait il n'y a pas d'enjeu particulier.

Dans le secteur AUae :
Les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : volumes, couvertures, façades, épidermes, (matériaux apparents en façade), et couleurs afin de favoriser une cohérence et qualité architecturale et d'assurer une intégration paysagère des bâtiments d'activités économiques dont les volumes sont souvent très importants.
Ces prescriptions se justifient du fait qu'elles concernent le secteur d'entrée de ville Nord de Sanguinet et du territoire des Grands Lacs, (Zone artisanale de l'Aiguille, zone communautaire d'Alhena), visuellement sensible du point de vue du paysage et stratégique pour l'image de la commune.
Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.
En l'absence de règlement local de publicité, et compte tenu des enjeux de qualité des entrées de ville et de maîtrise de l'évolution du paysage, notamment aux abords de la rue de Tasta, les enseignes sont soumises à des prescriptions spécifiques en cohérence avec celles qui concernent le secteur USae.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, et de qualifier les limites de l'enveloppe des espaces urbanisés vis à vis des espaces naturels ou forestiers, la bande inconstructible de 12 m devra être traitée sous la forme d'un espace collectif enherbé, ponctué d'arbres d'essences à feuillage caduc implantés de manière aléatoire tout en permettant la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, et de création d'espaces verts plantés, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes d'éléments de paysage portés sur les plans de zonage qui sont à protéger ou à mettre en valeur, et de plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement.
Afin de guider les porteurs de projets dans leurs choix de végétaux, une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du règlement.

Dans le secteur AUh1 :
D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère de ces extensions contemporaines de l'agglomération.
Afin de favoriser la qualité paysagère des lieux et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 20 % de la surface du terrain à aménager en espaces verts collectifs et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre, (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).
Afin de préserver des boisements existants ou en cas de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération, sur-largeurs plantées des emprises des voies, il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts collectifs.
Afin de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions autorisées, et les voies ou emprises publiques existantes, les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies concernées seront obligatoirement conservés et renouvelés, ou plantés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, … et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé), dans le cadre d'espaces collectifs.
Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
Afin de limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles individuelles et le ruissellement des eaux pluviales, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes variable en fonction de la taille de la parcelle, il varie de 20 à 40%.
Pour favoriser l'intégration paysagère des activités, il est prescrit des plantations pour masquer les dépôts.

Dans le secteur AUae :
Afin de garantir la cohérence et la qualité de l'aménagement du secteur et la qualité urbaine et paysagère de ses espaces publics, en cohérence avec les orientations d'aménagement et programmation, (OAP, document n°3 du dossier de PLU), cet article fixe des prescriptions sur les espaces collectifs publics à créer, (la bande paysagère le long de la rue de Tasta, les bandes plantées constituant les limites avec la forêt, les plantations d'alignement le long des voies de desserte.
Afin d'assurer la lecture de la trame paysagère du secteur et de qualifier les limites séparatives, il est prescrit de chaque côté des clôtures des plantations sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.
Afin d'assurer la qualité paysagère du secteur, l'intégration des constructions et de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales, il est prescrit sur chaque parcelle individuelle un minimum de 20 % d'espaces libres de toute construction, installation ou délaissés des aires de circulation et de stationnement traités en pleine terre qui doivent être aménagés en espaces verts et être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranches de 500 m2 de terrain avec un minimum de deux arbres, (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).
Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
Pour favoriser l'intégration paysagère des activités, il est prescrit des plantations pour masquer les dépôts.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En matière d'accès, dans tous les secteurs :
Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.
Afin d'assurer la sécurité routière et la qualité des voies d'entrées de ville et des voies structurantes, aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long des RD 46, 147, 652, et rue de Tasta.

En matière d'accès, dans le secteur AUh1 :
Afin d'assurer de bonnes conditions de sécurité en limitant la multiplication des accès individuels sur les voies, un seul accès individuel est autorisé par unité foncière, sauf nécessité technique dûment justifiée en fonction de la destination des constructions.

En matière de voirie :
Afin de promouvoir une organisation cohérente de l'aménagement de certains sites, cet article prévoit que les voies de desserte respectent des points de passage obligé portés au plan de zonage et qui sont prévus dans les orientations d'aménagement et programmation (OAP, document n°3 du dossier de PLU). Cet article permet également d'exiger une emprise de voie minimum de façon à prendre en compte un traitement de qualité (piste cyclable, bandes paysagères, plantations, …), décliné dans le cadre du document n°3 à l'aide de coupes en travers.
D'autres prescriptions concernant le traitement des voies en impasse et la recherche de maillage viaire et de continuité des liaisons douces, visent à assurer une cohérence dans l'organisation de la zone et une diversification des modes de déplacement.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.
Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
Afin d'assurer une intégration des dispositifs de collecte et de favoriser le tri sélectif des ordures ménagères des prescriptions sont fixées à partir d'une certaine taille d'opérations immobilière, groupe d'habitations, et de lotissement ou d'unités d'hébergement.
Dans le secteur AUae :
Compte tenu du caractère de ce secteur, et afin d'assurer une qualité des rejets au milieu naturel, les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, …) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, …).
Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales, pour une pluie de période de retour portée à 30 ans vu la vocation du secteur.

Dans le secteur AUh1 :
Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

4.3.3 LES ZONES AGRICOLES (ZONES A DU PLU)

Rappel des articles R.151-22 et R.151-23 :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone A :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2) Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone Agricole s'étend sur les parties du territoire qui présentent une utilisation agricole des sols, à savoir 204 ha, soit 2,5 % du territoire communal.

Dans le cadre du PLU, une enquête agricole a été menée au cours de l'année 2016 auprès des exploitants travaillant des terres sur la commune (cf paragraphe I-4-3 DIAGNOSTIC AGRICOLE). Cette démarche d'enquête a permis de disposer d'une information récente et relativement fine (localisation des bâtiments agricoles, des sièges d'exploitation, des bâtiments utilisés à titre de logement...) pour dresser un diagnostic agricole et prendre en compte l'activité dans le cadre de la révision du zonage.

4.3.3.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE A ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 2015

Vocation :

La zone A est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres, elle est exclusivement réservée aux activités relevant du secteur primaire (logement des agriculteurs ou actifs du secteur primaire, bâtiments et installations agricoles). Ce renforcement de la protection du secteur agricole introduit par la loi SRU et renforcé par les lois Grenelle et Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, conduit à ne classer en zone A que ce qui relève strictement du secteur primaire.

Objectifs :

- Conforter les activités agricoles existantes en leur permettant d'évoluer,
- Permettre le développement d'activités agricoles nouvelles,
- Protéger les terres agricoles de toute autre utilisation du sol non agricole

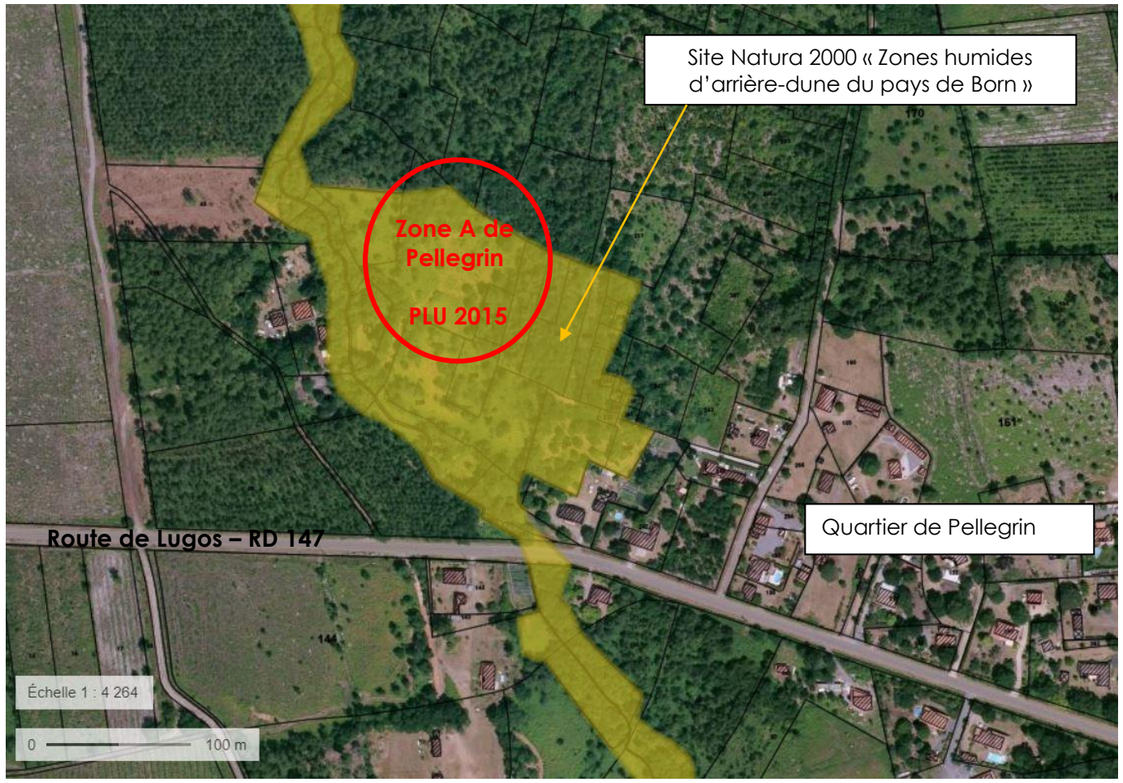
Justification du zonage et des modifications apportées au PLU 2015 :

La zone Agricole du PLU révisé (en aplat jaune sur la carte page suivante) reprend les grandes lignes de la zone A du PLU 2015 (en contour bleu sur la carte ci-après), avec les adaptations suivantes :

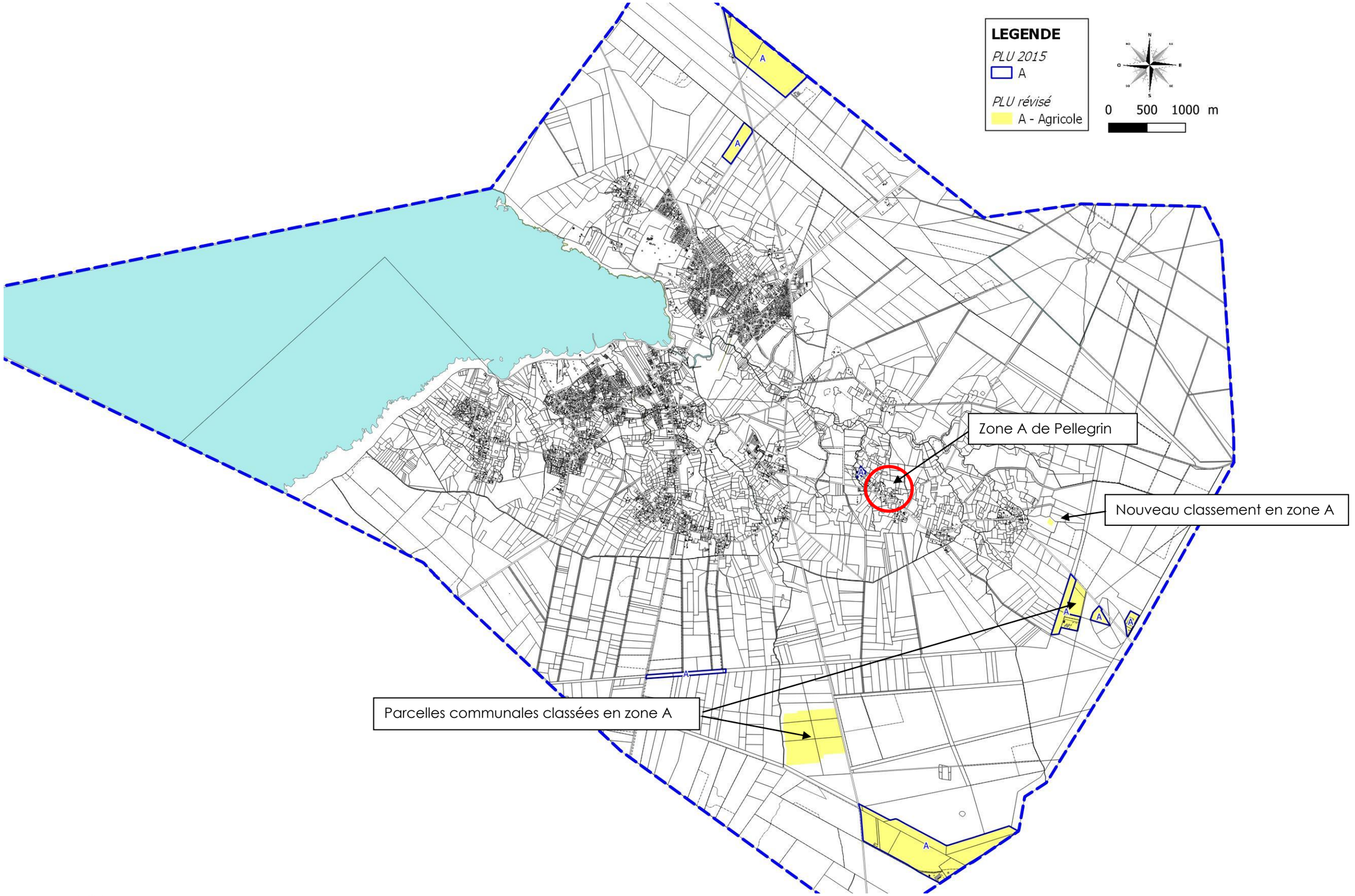
- Extension sur des espaces indiqués comme exploités dans l'enquête agricole au lieu-dit communal de Sillac ;
- Création d'un secteur destiné à une activité de maraichage sur une superficie d'environ 5000 m2 ayant obtenu une autorisation de défrichement
- Extension sur une vaste parcelle communale de 53 ha route de la Lucate et sur une autre parcelle communale (cf carte page suivante), en vue de mettre à la disposition de porteurs de projet agricole du foncier disponible revêtant cette vocation ;
- Suppression d'une zone agricole du PLU 2015 au lieu-dit Pellegrin, sur laquelle aucun bâtiment ni activité agricole ne sont recensés mais qui a fait l'objet dans le cadre de l'enquête agricole d'un projet d'élevage (caille); au regard de sa localisation en périmètre Natura 2000 (cf photo aérienne ci-contre et rond rouge sur la carte ci-contre) et de la mise à disposition par la commune de Sanguinet, de terres agricoles en vue de l'installation de nouveaux exploitants.

Ces modifications conduisent à porter la superficie des zones A à environ 204 ha contre 154 ha dans le PLU 2015, soit un accroissement d'environ + 50 ha (+32%).

ZONE A LIEU-DIT PELLEGRIN



CARTE DES ZONES A - EVOLUTION ENTRE LE PLU REVISE ET LE PLU 2015



Source : cartographie Agence METAPHORE

4.3.3.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

Caractéristiques de la zone A :

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.

Objectifs du règlement :

- Favoriser le développement des exploitations agricoles
- Limiter l'urbanisation diffuse en zone agricole préjudiciable à l'activité agricole ;
- Rechercher une bonne intégration paysagère des bâtiments d'exploitation agricole ;

Justifications des règles de la zone A :

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Afin de protéger le caractère agricole de la zone et éviter son mitage par d'autres constructions, toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites.

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, une marge de recul est exigée pour les constructions ou opérations d'aménagement vis-à-vis du massif forestier, elle constitue une bande inconstructible de 12 m destinée à être aménagée en pare-feu accessible aux pompiers permettant d'assurer une bonne accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie.
Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, seules sont autorisées les constructions et installations nouvelles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.
Afin de limiter le mitage des espaces agricoles par des constructions à usage d'habitation dispersées, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.
Compte tenu qu'il peut y avoir en zone agricole des bâtiments d'habitation existants, et des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, cet article précise les conditions d'évolution de ces bâtiments existants.
Afin de prendre en compte la double nécessité de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, tout en permettant la réalisation d'équipement d'intérêt général qu'il serait nécessaire d'implanter (transformateur électrique, bâche incendie, unités de traitement des eaux usées, relais de téléphonie, ligne électrique, ...), le PLU autorise les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif à la condition de non atteinte à l'activité agricole et la qualité du site comme le requiert le code de l'urbanisme (article L151-11).
Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière de stationnement dans cette zone, il est simplement précisé qu'il doit être situé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à leur axe.
Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage agricole très « ouvert » et de ménager un espace de transition paysagère le long des voies, et en cohérence avec le Schéma Routier Départemental des Landes, il est prescrit un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 652, de 25 m par rapport à l'axe de la RD 147, où les enjeux paysagers sont forts ; pour les autres voies un recul minimum de 15 m minimum par rapport à l'axe de ces voies au vu d'enjeux moins forts.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En cohérence avec l'article 1-2, et pour créer une bande d'espace tampon circulable pour les véhicules de lutte contre l'incendie, il est fixé pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives un retrait minimum de 12 m de profondeur sur le terrain d'assiette de l'opération.
Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à leur axe. Pour répondre à cet objectif, l'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.
Afin de de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage agricole très « ouvert » et d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu, elles devront respecter un retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
Afin de limiter l'impact des bâtiments d'habitation dans la zone agricole, leur emprise au sol des est limitée à 200 m² de surface de plancher à l'issue du projet (extension ou habitation neuve). Pour répondre aux mêmes objectifs, l'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 40 m²,
Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière d'emprise au sol pour les bâtiments d'exploitation agricole, leur emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.
Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles dans la zone agricole, leur hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 m à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse, et à 9 mètres au faîtage.
Toutefois compte tenu des caractéristiques particulières des bâtiments d'exploitation agricole, leur hauteur maximale n'est pas réglementée.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement agricole qui se caractérise par un paysage très « ouvert » et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.
Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans l'environnement agricole, les règles se déclinent selon les deux catégories de constructions suivantes :

Les constructions nouvelles destinées à l'activité agricole

Les prescriptions architecturales visent essentiellement à limiter l'impact visuel des constructions notamment par le choix des matériaux de façade et toiture et leurs couleurs ; l'objectif est d'assurer une intégration paysagère des bâtiments d'activité agricole dont les volumes sont souvent très importants.

Les constructions à usage d'habitation nouvelles

Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
Pour les constructions nouvelles, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et qualité architecturale.
Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du Pays de Born afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère de la zone agricole les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, et limiter le risque propagation d'un incendie les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, la bande inconstructible de 12 m devra être devra être engazonnée et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum. Le rappel des obligations de débroussaillement vise à limiter la propagation des incendies.
D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces agricoles.
Afin de guider les porteurs de projets dans leurs choix de végétaux, une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du règlement.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.
Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.
Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.3.4 LES ZONES NATURELLES (ZONES N DU PLU)

Rappel de l'article R.151-24 :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1) soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3) soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- ***les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;***
- ***les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.***

La zone N couvre les espaces naturels à protéger de toute constructibilité en raison, soit de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt écologique des milieux, de la prévention d'un risque.

La zone N s'étend sur les parties du territoire à dominante naturelle et forestière, qui peuvent être qualifiées de « *Nature ordinaire* », car sans enjeu fort en matière de patrimoine biologique. Elle comprend toutefois des constructions préexistantes à la révision du PLU, disséminées sur le territoire dont le PLU permet l'évolutivité, dans un cadre limité.

En outre, la zone N comprend un certain nombre de secteurs dans lesquels existent des activités diverses, préexistantes à la révision du PLU, qui ne sont pas appelées à se développer au regard de leur non continuité avec l'agglomération au sens de la loi Littoral [1] ; ces secteurs renvoient par conséquent dans le règlement d'urbanisme à des dispositions de « gestion » de l'existant.

Les différents secteurs de la zone N sont les suivants :

1. un secteur Na qui couvre des airials soumis à prescriptions architecturales ; ce secteur se substitue au secteur N4 du PLU 2015,
2. un secteur Nce correspondant aux Centres Equestres de Saoussoulet et Baron nord,
3. un secteur NLi soumis à la loi Littoral (articles L121 et suivants et R121 et suivants)
4. un secteur Ngv destiné à l'aire d'accueil des Gens du Voyage,
5. un secteur Nc correspondant aux campings qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet,
6. un secteur Nanc correspondant aux Aires Naturelles de Camping,
7. Un secteur Ncc destiné à la relocalisation de l'aire de Camping-Car,
8. Un secteur Nsl destiné aux activités de Sport et de Loisir,
9. Un secteur Ntvb correspondant à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue,
10. Un secteur Nae destiné à la reconversion du site de l'ancienne scierie au lieu-dit « Bougès »,
11. un secteur Nm destiné aux activités de la Défense Nationale.

[1] *Périmètre Défini et justifié dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS*

4.3.4.1 JUSTIFICATION DE LA ZONE N, DE SES SECTEURS ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU 2015

Vocation et objectif de la zone N et ses secteurs :

Zone N : Préserver de toute constructibilité une vaste étendue du territoire communal qui, sans revêtir d'enjeux environnemental majeur, participe aux équilibres naturels du territoire et de la Trame Verte.

Secteur Na : prendre en compte la dimension patrimoniale que revêt les airials en tant qu'espaces constitutifs de la mémoire et l'identité communales, par un classement spécifique qui n'y admet plus que l'évolutivité du bâti existant dans le cadre de prescriptions architecturales spécifique.

Secteur Nce : prendre en compte l'activité des Centres Equestres existants sur la commune, qui ne se situent pas en continuité de l'agglomération et par conséquent ne peuvent faire l'objet que d'un régime de « gestion » de l'existant.

Secteur NLi : prendre en compte les dispositions de la loi Littoral et notamment la préservation des Espaces Remarquables du Littoral (au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme) au titre de leur caractère d'espace naturel majeur à préserver de façon stricte de toute constructibilité (article R121-4 du code de l'urbanisme).

Secteur Ngv : permettre la gestion de l'aire d'accueil des Gens du Voyage de « la Mole ».

Secteur Nc : prendre en compte les campings existants qui ne se situent pas en continuité de l'agglomération de Sanguinet, et qui à ce titre ne peuvent faire l'objet que d'une gestion de l'existant à l'exclusion de toute extension de leur périmètre.[1]

Secteur Nanc : prendre en compte la gestion des aires naturelles de campings préexistantes à la révision du PLU, dont la vocation est le maintien d'un hébergement de plein-air de capacité limitée (moins de 30 emplacements) et d'assiette foncière limitée (sur 1 ha maximum)

Secteur Ncc : permettre la relocalisation et le redimensionnement de l'aire de camping-car, actuellement située au bord du Lac le long de l'avenue de Losa, entre le camping Campéole et le camping Les grands pins, et de supprimer les autres espaces de stationnement des camping-cars (cf paragraphe 1-4-2-2 Une économie touristique significative), dont les capacités d'accueil sont insuffisantes pour répondre à la demande.

Secteur Nsl : permettre l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs, afin de développer une offre en la matière correspondant aux besoins de la population projetée, à savoir 5 150 habitants à l'échéance 2027, au regard d'une insuffisance de la trame actuelle (cf paragraphe I-3-4 Equipements sportifs et de loisirs) et du choix de recentrer cette offre sur une géographie plus urbaine et centrale que celle programmée dans le PLU 2015 (zones AUL1 de Tasta, AUL2 de l'Aiguille,..).

Secteur Ntvb : identifier et protéger les espaces qui remplissent une fonctionnalité de Trame Verte et Bleue mais qui ne relèvent pas du statut d'Espace Remarquable du Littoral.

Secteur Nae : permettre la requalification et le renouvellement urbain de la zone d'activités de « Bougès » conformément au DOO du Scot du Born qui identifie cette zone comme ZAE (Zone d'Activité Existante) dans l'annexe 1.2.

Secteur Nm : prendre en compte l'emprise militaire du « cinéthéodolite P21 Techoueyres HZ721 » où toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités de la défense sont autorisées.

---

[1] *« Décret n° 2014-139 du 17 février 2014 relatif au classement des terrains de camping en catégorie « aire naturelle » [archive] », JORF n°0042 du 19 février 2014, page 2857, texte n°33, sur le site legifrance.gouv.fr.*

Justification de la zone N et secteurs de zone N du PLU révisé et des modifications apportées au PLU 2015 :

▶ ZONE N

La zone N du PLU reprend les grandes lignes de la zone N6 du PLU 2015, avec les ajustements suivants :

■ RECLASSEMENT EN ZONE N DES PARCELLES ET DES ZONES CONSTRUCTIBLES SUIVANTES :

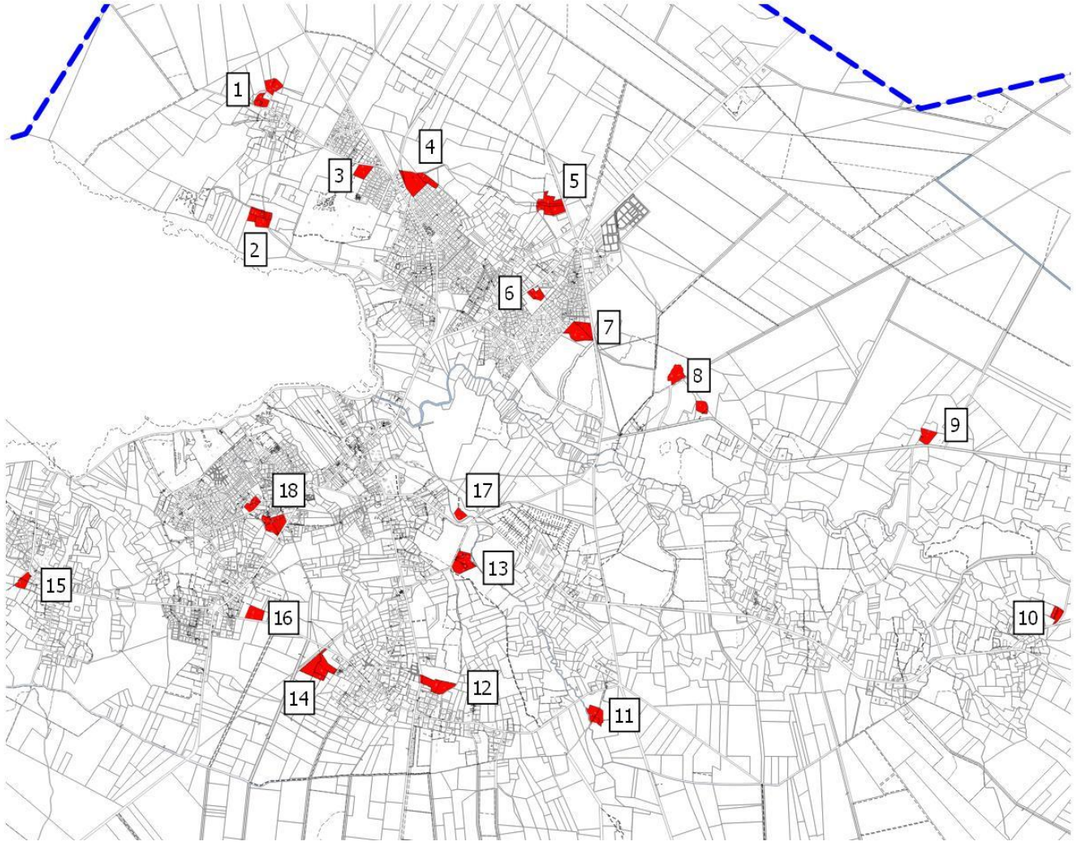
- Parcelles classées en zones U1a et U1b au bourg, justifiées au paragraphe IV-3-1 LES ZONES URBAINES ;
- Parcelles classées en zones U2 et U3, justifiées au paragraphe IV-3-1 LES ZONES URBAINES ;
- Zone AU3 de Lapiraou, justifiée au paragraphe IV-3-2 LES ZONES AU (A URBANISER)
- Zone AU3 de Labadie, justifiée au paragraphe IV-3-2 LES ZONES AU (A URBANISER)
- Zone AU3 de Tasta, justifiée au paragraphe IV-3-2-1 LES ZONES AU (A URBANISER)
- Zone AUL1 de Tasta, justifiée au paragraphe IV-3-2 LES ZONES AU (A URBANISER)
- Zone AUL2 de l'Aiguille, justifiée au paragraphe IV-3-2 LES ZONES AU (A URBANISER)
- Zone AUL1 m de Tchin-Tchan destinée au musée, justifiée au paragraphe IV-3-2 LES ZONES AU (A URBANISER)

▶ SECTEUR Na

Le secteur Na est délimité sur les airials qui revêtent encore les caractéristiques organisationnelles, paysagères et architecturales de l'airial landais. Ce classement s'appuie en partie sur le recensement mené par la commune, complété par une analyse dans le cadre des études du PLU.
Sur la vingtaine d'airials présentant un enjeu de protection, seuls 10 étaient déjà identifiés dans le PLU 2015 au titre d'un classement équivalent en secteur N4, le reste des espaces étaient classés en zone N6 (zone d'exploitation forestière), en secteur N3 (« habitat en zone agro-forestière ») ou en zone Urbaine (U2), dans lesquelles aucune disposition architecturale ne permet la préservation des caractéristiques bâties et paysagères de l'airial.

N°	Airiaux classés en Na dans le cadre de la révision	Classement au PLU 2015
1	Landes de Langeot	N3
2	Sabas	**N4**
3	Broustaricq	U2
4	Cabounion	**N4**
5	Ménicon	**N4**
6	Perguette	U2
7	Tasta	**N4**
8	Joualieu	N
9	Baron	**N4**
10	Basque	**N4**
11	Haou	**N4**
12	Liahon	N6
13	Petit Mole	**N4**
14	Le Pierron	**N4**
15	Méoule	**N4**
16	Lombard	**N4**
17	Chemin de la Mole	N1
18	Beyriques Ouest et Est	U2/N2

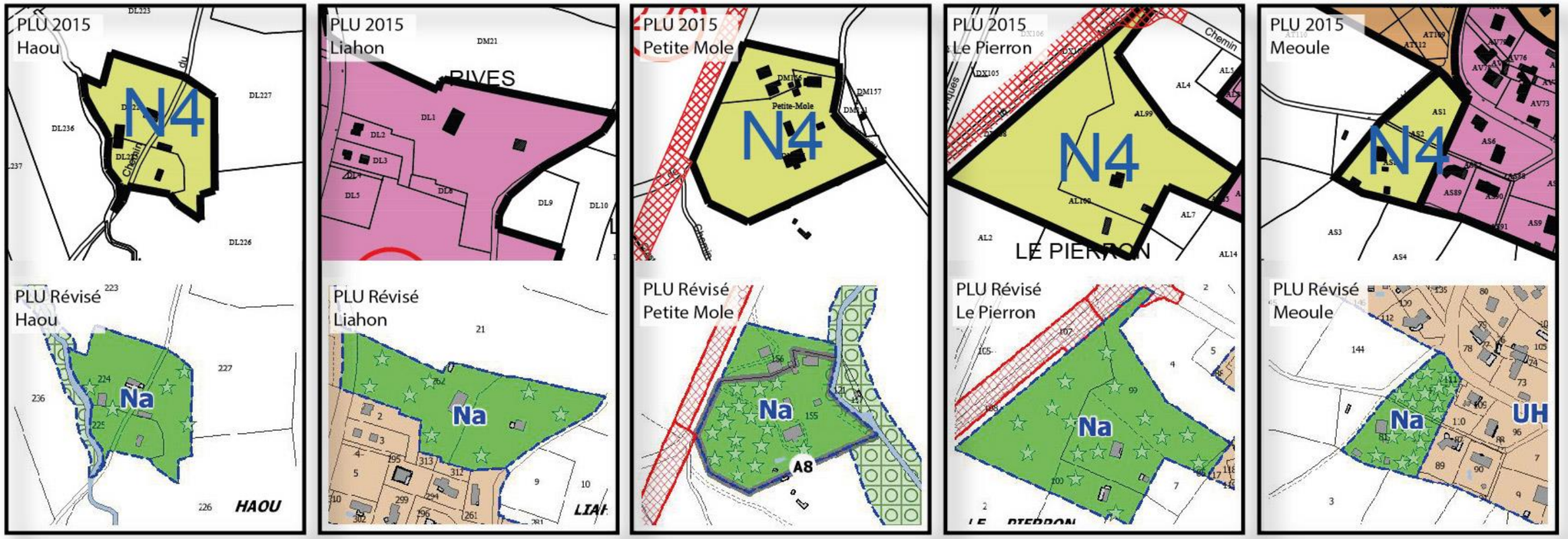
CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS Na



EVOLUTION DES CLASSEMENTS DES AIRIAUX ENTRE LE PLU 2015 ET LE PLU REVISE



EVOLUTION DES CLASSEMENTS DES AIRIAUX ENTRE LE PLU 2015 ET LE PLU REVISE



▶ SECTEUR Nce

Le secteur Nce s'applique aux 2 Centres Equestres présents sur la commune, route de Biscarrosse en sortie sud de Sanguinet et au lieu-dit Baron.

Le contour de chaque secteur épouse au plus près le site sur lequel s'opère l'activité, et sont implantées les constructions et installations existantes.

Ces deux activités, implantées en milieu naturel et forestier, étant en discontinuité avec le périmètre d'agglomération au sens de la loi Littoral, le règlement d'urbanisme n'y autorise aucune extension de l'urbanisation.

▶ SECTEUR NLi

Le secteur NLi correspond aux espaces protégés au titre des Espaces Remarquables du Littoral, codifiés aux articles L121-23 à L121-26 et R121-4 à R121-6 du code de l'urbanisme.

Rappel de l'article L121-23 du code de l'urbanisme

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »

La notion d'espace remarquable et caractéristiques du littoral (cf fiche techniques – Instruction du gouvernement du 07/12/15)

Ces espaces sont inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, étant prévues à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme. L'article L. 121-23 s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune littorale, nonobstant tout critère de proximité du littoral.

Sont considérés comme des espaces remarquables, les espaces notamment mentionnés aux articles L. 121-23 et R. 121-4 qui constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ou sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.

La jurisprudence a progressivement dégagé des critères permettant de qualifier un espace de « Remarquable » au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme. Tout d'abord, la qualification d'espaces remarquables ne devant s'appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables, les zone urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques

Par ailleurs, le juge est particulièrement sensible :

- à l'existence d'une protection au titre d'une autre législation ; à titre d'exemple, une attention particulière doit être portée aux sites classés ou inscrits, dont les parties naturelles sont présumées constituer des espaces remarquables ;
- à la rareté, fragilité et spécificité du site ;

En outre, pour déterminer si les exigences posées par l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme (caractère remarquable, maintien des équilibres ou intérêt écologique) sont réunies, il est essentiel de tenir compte du classement de l'espace considéré en tant que, notamment :

- ZNIEFF, ZICO ou zone Natura 2000 ;
- réservoirs de biodiversité identifiés par les schémas régionaux de cohérence écologique ;
- espaces naturels sensibles du département
- espaces acquis et affectés par le Conservatoire du littoral ;
- sites RAMSAR ;
- forêts de protection

La délimitation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral qui est opérée dans le cadre de la révision du PLU, s'appuie sur l'association des périmètres d'inventaire et de protection suivants :

* site Natura 2000 « Zones humides d'arrière-dune du pays de Born »
* zones humides du SAGE « zones humides des bassins-versants des étangs littoraux Born et Buch
* l'Espace Naturel Sensible du département Marais du Born
* la partie naturelle du site inscrit des étangs landais nord, en excluant les espaces non caractéristiques du littoral comme peuvent l'être les espaces de pinède.

Concernant les périmètres des ZNIEFF « Rives marécageuses de l'étang de Cazaux-Sanguinet » et ZNIEFF « Zones humides d'arrière-dune du pays de Born » , délimitées à une échelle relativement large, leur intérêt et les enjeux de protection ont été affinés dans le cadre du périmètre Natura 2000 « Zones humides d'arrière-dune du pays de Born » ; c'est préférentiellement ce périmètre qui a été retenu pour l'établissement des Espaces Remarquables du Littoral plutôt que celui des 2 ZNIEFF.

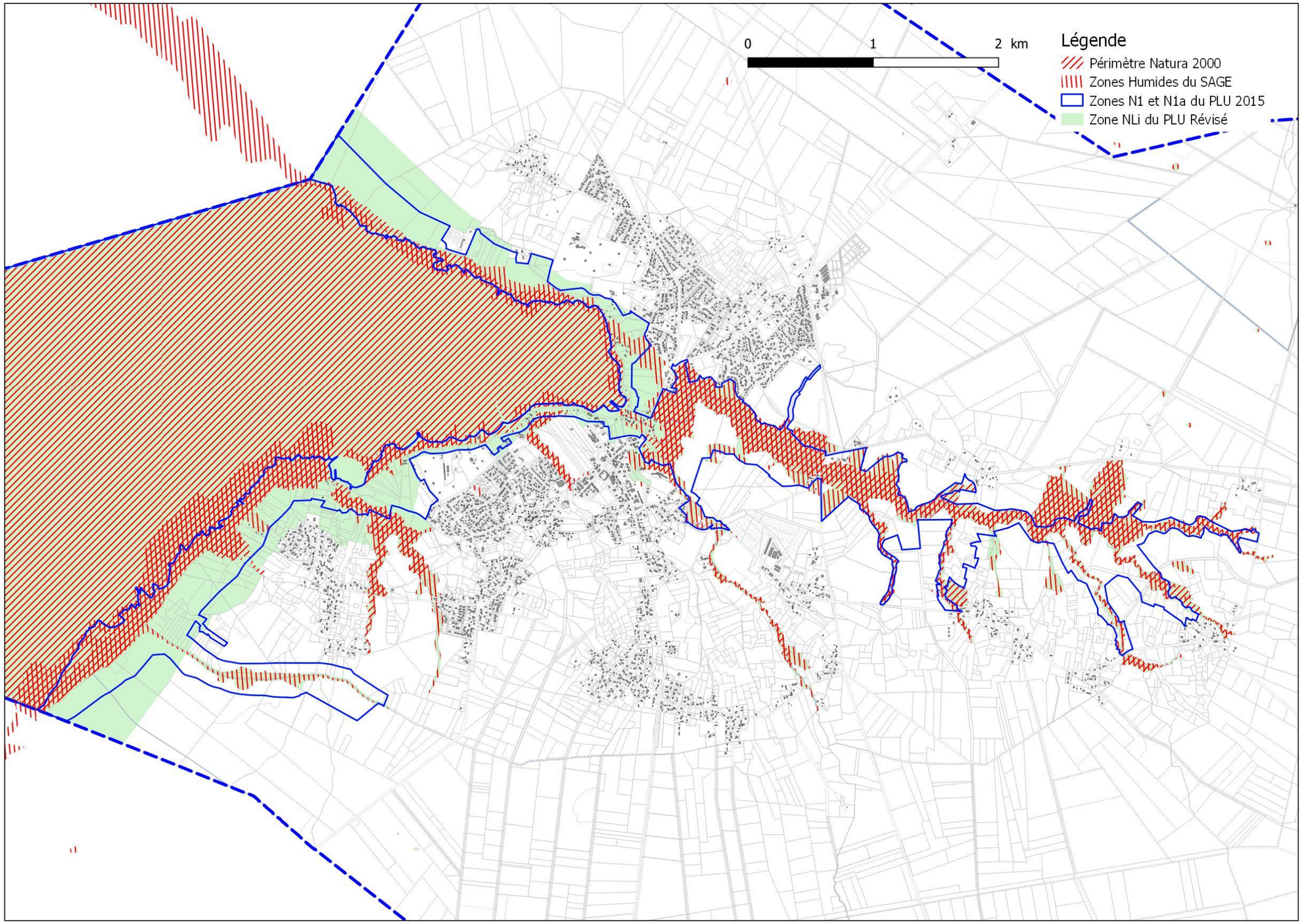
La traduction réglementaire de cette délimitation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral décline un classement en secteur Nli inconstructible, à même d'assurer leur préservation. La carte ci-après, permet de constater que le secteur NLi couvre le périmètre Natura 2000, les Zones Humides identifiées dans le cadre du SAGE et l'ENS du Département.

Justification des changements apportés au PLU 2015

La prise en compte de la loi Littoral dans le PLU 2015 s'est traduite par un classement en secteur N1 et N1a pour l'emprise du lac de Sanguinet (cf contour bleu sur la carte page suivante).

La carte ci-après permet de constater que le secteur N1du PLU 2015 prenait insuffisamment en compte les périmètres de forts enjeux biologiques du site Natura 2000 et des zones humides du SAGE.

CARTE D'EVOLUTION DU ZONAGE DESTINE A LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

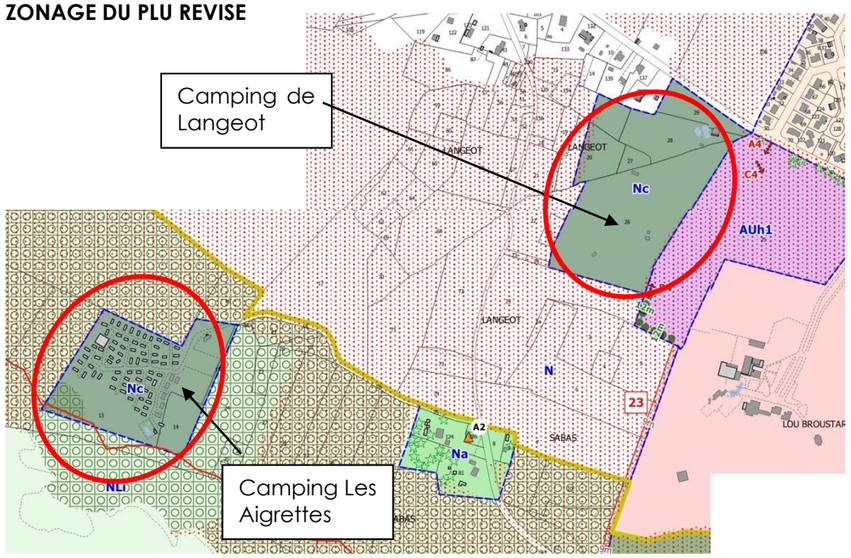


Source : cartographie Agence METAPHORE

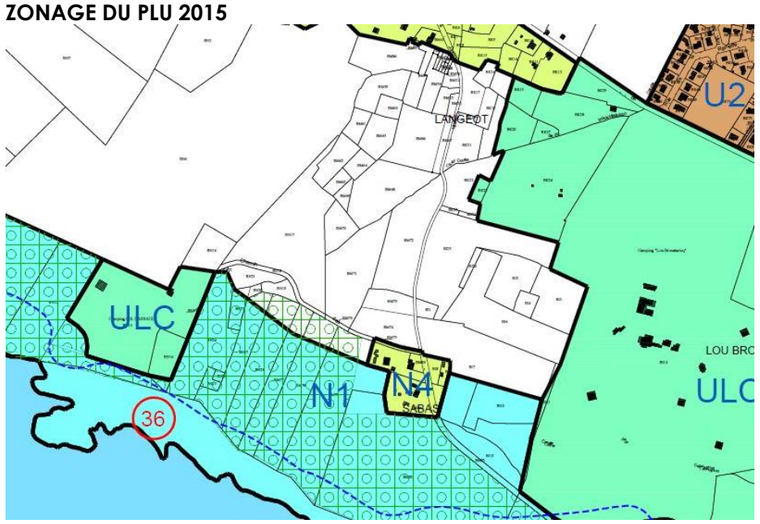
▶ SECTEUR Nc

Le secteur Nc s'étend aux 2 campings de Langeot et des Aigrettes qui ne se situent pas en continuité du périmètre d'agglomération au sens de la loi Littoral, tel que défini et justifié dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS.
Le contour de chaque secteur épouse au plus près le site sur lequel s'opère l'activité et sont implantées les constructions et installations existantes.
Le contour des secteurs Nc ont été légèrement ajustés en fonction de la réalité de l'occupation du sol par rapport à celui de la zone ULC du PLU 2015.

ZONAGE DU PLU REVISE



ZONAGE DU PLU 2015



Ces deux campings étant en discontinuité avec le périmètre d'agglomération au sens de la loi Littoral, le règlement d'urbanisme n'y autorise aucune extension de l'urbanisation ; seuls l'aménagement et la réfection des constructions existantes, les constructions nouvelles y sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol existante et sous réserve de ne pas excéder le nombre d'emplacements autorisé.

▶ SECTEUR Ngv

Le secteur Ngv s'étend sur l'aire d'accueil des Gens du Voyage de la Mole. Le contour du secteur épouse au plus près le site sur lequel est implantée les constructions et installations existantes.

L'aire d'accueil des gens du voyage étant en discontinuité avec le périmètre d'agglomération au sens de la loi Littoral, le règlement d'urbanisme n'y autorise aucune extension de l'urbanisation ; seuls l'aménagement des installations et constructions existantes nécessaires à l'accueil des gens du voyage y est autorisé.
Le contour du secteur Ngv reprend celui du secteur N5 du PLU 2015.

▶ SECTEUR Nanc

Le secteur Nanc s'étend sur les 3 aires naturelles de campings existantes sur la commune (La Pinède, Laouguey, Baptiste), dont les 2 dernières ne se situent pas en continuité du périmètre d'agglomération au sens de la loi Littoral, tel que défini et justifié dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS.

Compte-tenu de l'impossibilité d'y étendre l'urbanisation au regard de la discontinuité avec le périmètre d'agglomération, mais également au regard de l'objectif d'y maintenir un hébergement de plein-air de capacité limitée (moins de 30 emplacements) et d'assiette foncière limitée (sur 1 ha maximum), le contour de chaque secteur épouse au plus près le site sur lequel s'opère l'activité et sont implantées les constructions et installations existantes.

Les 3 aires naturelle étaient classées en zone N6 (zone d'exploitation forestière) du PLU 2015, et pour la partie bâtie de l'aire de la Pinède, en zone U2.

Le reclassement en secteur dédié Nanc permet de leur associer un règlement d'urbanisme en cohérence avec les attendus de la loi Littoral (extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations) et le caractère limité en nombre et en étendue exigé par le cadre réglementaire qui régit les aires naturelles de camping (Décret n° 2014-139 du 17 février 2014 relatif au classement des terrains de camping en catégorie « aire naturelle) :

▶ SECTEUR Ncc

Le secteur Ncc est destiné à la relocalisation et au redimensionnement des aires ou espaces d'accueil de camping-cars, (cf paragraphe 1-4-2-2 Une économie touristique significative), dont les capacités d'accueil sont inadaptées pour répondre à la demande.

Dans le cadre des études, la commune a envisagé pas moins de sept localisations : le site de 'l'Estey au nord de la zone UH de Méoule, le site de Mignon, au sud du chemin de Méoule, un peu plus à l'Est le long de la même voie le site de Méoule, deux sites aux abords du camping « lou broustaricq », au nord-ouest et au sud), le site de Basile en interstice à l'ouest du chemin de Basile et enfin le site de Pinton qui a été retenu.

Le choix du site, devait répondre à plusieurs critères liés au bon fonctionnement d'un tel équipement, notamment :

-une situation de proximité avec le principal site d'attrait touristique, (les abords du Lac),
-une accessibilité lisible par rapport au réseau de voies structurantes,
-de voies suffisamment dimensionnées pour assurer la circulation de camping-cars,
-une présence de réseaux au droit de la zone, notamment l'assainissement collectif des eaux usées,
-une possibilité de connection au réseau de pistes cyclables,
-une proximité relative des commerces et des services de centre-bourg.

Il doit prendre en compte également les dispositions de la loi littoral :

-Extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations,
-Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage,
-Urbanisation interdite dans la bande littorale,
-Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques,
-Classement des parcs et ensembles boisés significatifs.

D'autres contraintes réglementaires ont été identifiées par les Services de l'Etat, lors d'une réunion de travail en mai 2018 visant à éclairer la commune dans ses choix de localisation de cet équipement :

Il est précisé que le camping-car étant considéré à la fois comme un véhicule et une caravane (dès lors qu'il dispose de fonctionnalités de vie à l'extérieur), les terrains d'accueil des camping-cars sont considérés comme des campings.
A ce titre, une dérogation à l'interdiction de création d'un terrain de camping dans un site inscrit devra être sollicitée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Commission des sites, (CDNPS).

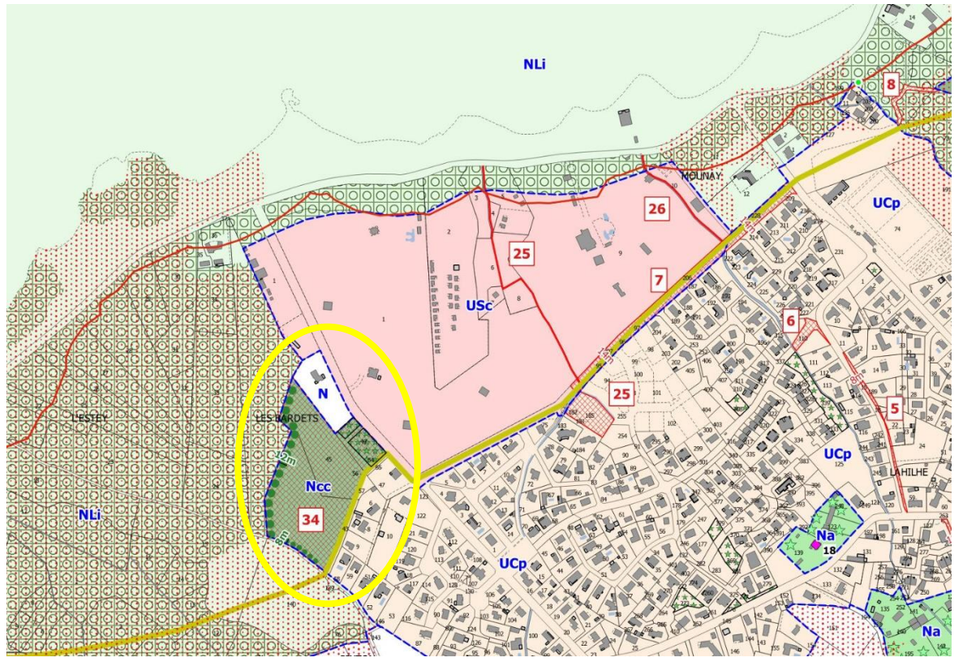
S'agissant d'une ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT opposable, une demande de dérogation préfectorale sera faite sur la base de l'avis de la CDPNAF et de l'établissement public en charge du Scot du Born.

Vu la nature forestière des terrains concernés par le projet, une autorisation de défrichement sur des parcelles ayant partiellement bénéficié d'une aide au reboisement devra être sollicitée.

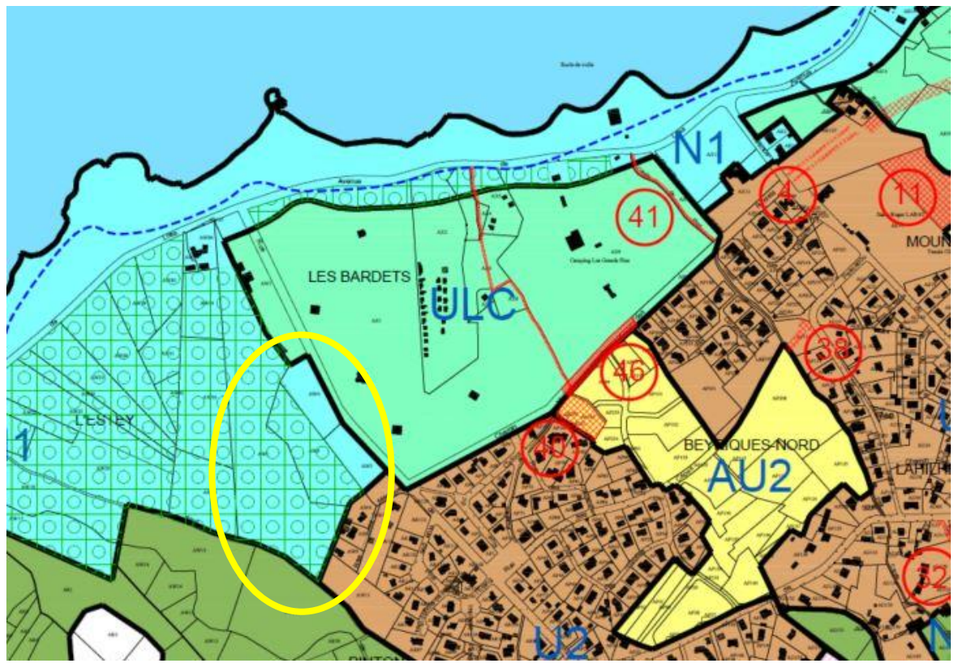
Vu que l'essentiel des terrains est couvert par un Espace Boisé Classé au PLU de 2015, leur déclassement sera soumis à l'avis de la Commission des sites, (CDNPS).

Sur la base de critères liés au bon fonctionnement d'une aire à camping-cars, le site de Pinton a été retenu et classé en Ncc sur une superficie d'environ 2,47 ha doit permettre de réaliser une aire de stationnement de 70 à 80 emplacements, et une aire de services comportant un dispositif de vidange des eaux usées et l'approvisionnement en eau potable. Ce projet sera réalisé sous maitrise d'ouvrage de la commune de Sanguinet ; un emplacement réservé a été mis en place sur les parcelles nécessaires.

ZONAGE DU PLU REVISE



ZONAGE DU PLU 2015



Au titre de la loi littoral, on peut apporter les justifications suivantes :

-Extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants,
Le site retenu se situe en continuité avec l'agglomération telle que définie par le faisceau d'indicateurs qualifiant l'agglomération, (partie III.3 ANALYSE DE LA COHÉRENCE AVEC LA LOI LITTORAL),

-Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage,
Le site retenu se situe dans les espaces proches du rivage, si la surface peut apparaitre importante, elle se justifie par la volonté d'affirmer un caractère naturel dans l'aménagement et de disposer d'espaces suffisants pour préserver et renouveler le couvert forestier, conserver des boisements en limite avec les parcelles bâties afin de constituer un espace tampon, et créer les bandes paysagères en limites avec le massif forestier, (prise en compte de l'Aléas Feu de forêt),

D'autre part, son urbanisation est volontairement limitée vu la nature du programme et son classement en zone naturelle, dont le secteur Ncc limite l'emprise au sol des constructions à 1 %, ce qui représente vu la superficie de la zone un maximum d'environ 240 m2.

-**Urbanisation interdite dans la bande littorale,**
Le site retenu se situe en dehors de la bande littorale telle que définie au plan de zonage,

-Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques,
Le site retenu se situe en dehors **des espaces remarquables** tels que définis au plan de zonage, sur la base des critères définis dans la partie III.3.6.

-Classement des parcs et ensembles boisés significatifs.
Le site retenu se situe en dehors des parcs et ensembles boisés significatifs. tels que définis au plan de zonage, sur la base des critères définis dans la partie III.3.7. Toutefois une partie du terrain d'assiette du projet est couvert par un Espace Boisé Classé au PLU de 2015 qui ont été déclassés au regard du caractère de pinède de production sans enjeu écologique, comme en atteste l'analyse environnementale, et l'obtention d'une aide au reboisement, ni d'enjeu paysager compte tenu qu'il subsiste 350 m d'espaces forestiers par rapport à la voie bordant le Lac qui sont classés en Nli et en Espace boisé classé au titre des ensembles boisés significatifs.

Sur le plan réglementaire :

Outre l'obtention des dérogations à l'interdiction de création d'un terrain de camping dans un site inscrit et à ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT opposable, une autorisation de défrichement devra être sollicitée sur des parcelles ayant partiellement bénéficié d'une aide au reboisement.
La maîtrise d'ouvrage communale portera cette demande d'autorisation de défrichement qui comportera en liaison avec les Services de l'Etat, les modalités de remboursement des aides au reboisement perçues par le propriétaire et les éventuelles mesures de compensation.

Sur le plan de l'opportunité :

Ce projet vise à supprimer les trois espaces d'accueil existants en bordure immédiate du Lac et de ses espaces naturels sensibles, en supprimant les conflits d'usage sur le site d'accueil « du Pavillon » qui est en co-visibilité directe avec le Lac et de mettre à distance des abords du Lac la nouvelle aire.

Il s'agit également de supprimer tout risque de pollutions liées au rejet des eaux grises et noires des camping-car en offrant des équipements adaptés à la collecte.

Sa localisation possède l'avantage de s'inscrire dans la logique de parcours et de découverte de la façade lacustre, et ainsi de favoriser son accessibilité et son identification.

Ce projet vise également à diversifier l'accueil touristique en complémentarité avec les autres modes d'hébergement, et d'allonger la période de fréquentation touristique avec la clientèle de camping-caristes au-delà de la période estivale, (juillet-août).

La création de cet équipement doit permettre de rationaliser les recettes liées à ce type d'accueil et le choix de cette localisation permet d'envisager des retombées économiques pour le tissu commercial et de services du cœur de bourg.

Le plan de zonage intègre une mesure d'intégration paysagère vis à vis de la rue de Pinton, avec une bande minimale de 30 m de profondeur dans laquelle arbres et arbustes existants seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, … et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles, sous la forme de plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme.

Le règlement écrit du secteur Ncc intègre un certain nombre de prescriptions relatives à l'affirmation d'un caractère « naturel » dans le cadre de l'aménagement, prise en compte des éléments de paysage existants, plantations à réaliser, limitation de l'imperméabilisation des sols, …

Il est à noter que la création de ce secteur Ncc sur des espaces sans valeur écologique, (pinède de production) s'accompagne du déclassement sur une superficie d'environ 4,7 ha de la zone ULc du PLU de 2015 de Caton qui constitue des espaces à enjeux environnementaux.

▶ SECTEUR Nsl

Le secteur Nsl vise à permettre l'aménagement d'équipements Sportifs et de Loisirs, afin de développer une offre en la matière correspondant aux besoins de la population projetée, à savoir 5 150 habitants à l'échéance 2027, au regard d'une insuffisance de la trame actuelle (cf paragraphe I-3-4 Equipements sportifs et de loisirs) et du choix de recentrer cette offre sur une géographie plus urbaine et centrale que celle programmée dans le PLU 2015 (zones AUL1 de Tasta, AUL2 de l'Aiguille le long de la route de la Lucate...).
Le PLU programme deux secteurs Nsl, l'un le long de l'avenue de Losa et l'autre au lieu-dit Caton chemin de Sabas.

1. **<u>Le secteur Nsl avenue de Losa :</u>**

Ce secteur est concerné sur les ¾ de sa surface par la disposition d'Espace Proche du Rivage (EPR) au titre de la loi Littoral, tel qu'il est défini et justifié dans le paragraphe III-3-2 EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE, JUSTIFIEE ET MOTIVEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE. Le tracé de l'EPR est reporté en jaune sur le plan de zonage (cf extrait du zonage révisé ci-contre), afin d'y associer un règlement d'urbanisme à même d'appliquer un principe d'urbanisation limitée.

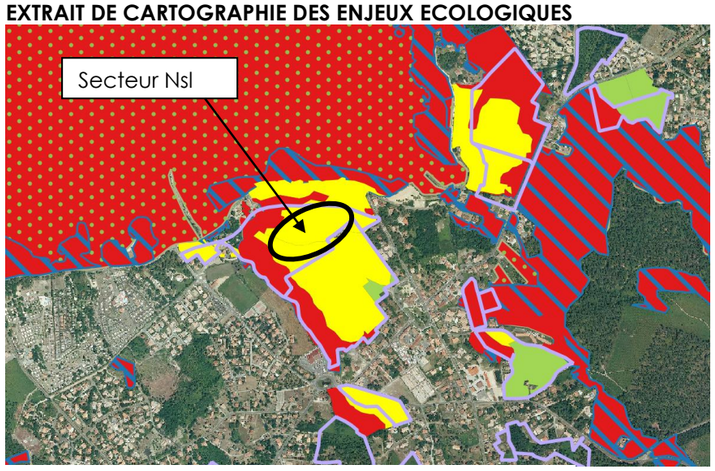
<u>Les motifs du classement de cet espace en secteur Nsl sont les suivants :</u>

- ➔ Recherche d'une localisation située au plus près des espaces centraux du village, identifiés comme stratégiques dans le projet urbain communal, afin d'y promouvoir une synergie avec le pôle des équipements sportifs existant rue du stade, avec le pôle de la Gemme, le pôle scolaire récemment restructuré et le quartier de « centre-ville » appelé à s'aménager sur la zone AUh2 du bourg.

- ➔ Prise en compte du caractère d'Espace Proche du Rivage dans lequel l'urbanisation doit être limitée, renvoyant les ¾ de la zone concernée à un règlement restrictif dans lequel seuls les équipements d'infrastructure sont admis

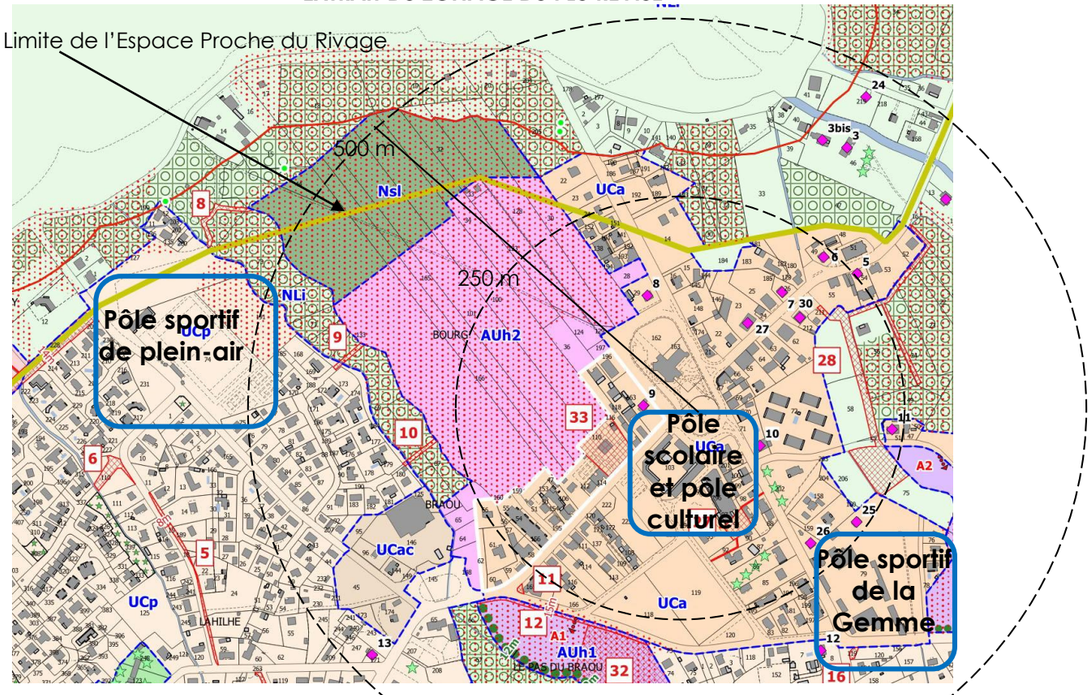
- ➔ Evaluation des enjeux écologiques du secteur qualifiés de modérés (cf paragraphe II-3-2-2 Description des milieux naturels présent sur les zones de développement- extrait ci-dessous), sur la partie classée Nsl, qui est définie en évitement d'espaces qualifiés à fort enjeu biologique le long du ruisseau Pas de Braou et le long de la dune bordière développée le long de l'avenue de Losa.

EXTRAIT DE CARTOGRAPHIE DES ENJEUX ECOLOGIQUES

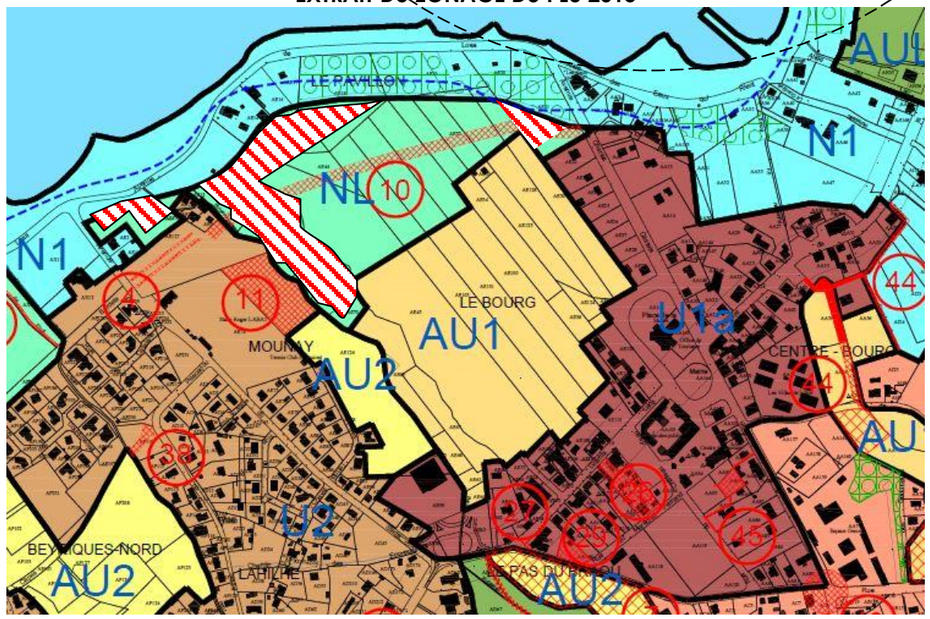


Sources : IGN BD Ortho 2009,DREAL N2000, ZHE du SAGE, R.Jun relevés mai 2016
Réalisation : Mai 2016

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU REVISE



EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU 2015



<u>Les modifications apportées au zonage du PLU 2015 sont les suivantes :</u>

Afin de prendre en compte les enjeux écologiques rappelés sur la page ci-contre à gauche, les espaces concernés par un enjeu fort (en rouge) classés en zone NL dans le PLU 2015 sont exclus du champ de l'aménagement et sont reclassés en zone NLi.(cf hachures rouges sur extrait de zonage 2015 ci-dessus).

2. Le secteur Nsl de Caton, chemin de Sabas :

Le secteur est concerné sur la totalité de sa surface par la disposition d'Espace Proche du Rivage (EPR) au titre de la loi Littoral, tel qu'il est défini et justifié dans le paragraphe III-3-2 EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE, JUSTIFIEE ET MOTIVEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE. Le tracé de l'EPR est reporté en jaune sur le plan de zonage (cf extrait du zonage révisé ci-contre), afin d'y associer un règlement d'urbanisme à même d'appliquer un principe d'urbanisation limitée.

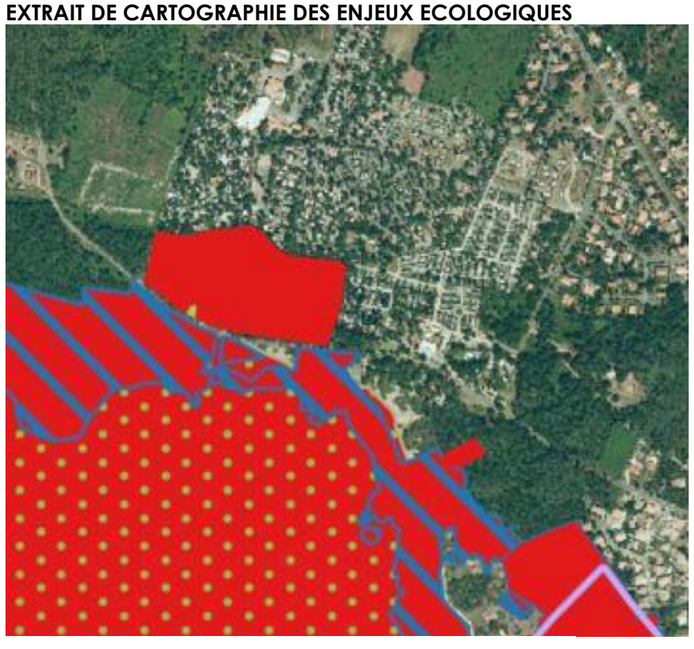
Les motifs du classement de cet espace en secteur Nsl sont les suivants :

- ➔ Recherche d'une localisation destinée à renforcer l'offre sportive et de loisirs de la polarité nord de l'agglomération sanguinettoise au sens de la loi Littoral, que le PADD conforte en tant que lieu de développement urbain, qui bénéficie à la fois aux résidents du quartier, aux usagers des campings (Broustaricq, Campéole, Aigrettes, Langeot) et aux usagers de la plage de Caton située de l'autre côté du chemin de Sabas ;

- ➔ Prise en compte du caractère d'Espace Proche du Rivage dans lequel l'urbanisation doit être limitée, renvoyant la totalité de la zone à un règlement restrictif dans lequel seuls les équipements d'infrastructure sont admis. Cette disposition répond au principe d'urbanisation limitée au sens de l'article L121-13 du code de l'urbanisme.

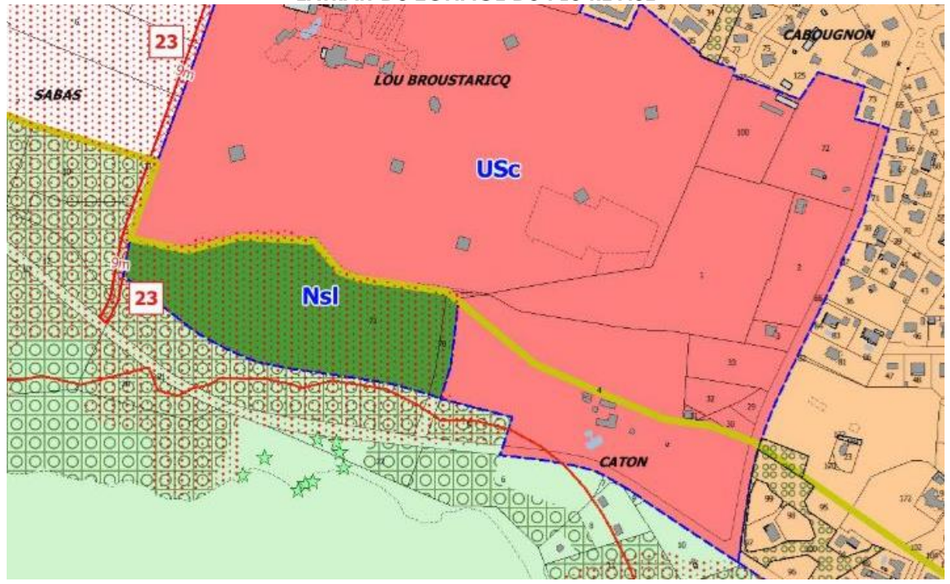
- ➔ Evaluation des enjeux écologiques du secteur qualifiés de forts–(cf paragraphe II-3-2-2 Description des milieux naturels présent sur les zones de développement- extrait ci-dessous), qui sont incompatibles avec un classement en zone de camping ULC tel que décliné dans le PLU 2015. Afin d'appliquer un principe d'évitement de toute urbanisation sur cet espace, la révision du PLU procède à un reclassement en zone naturelle, en secteur Nsl sans constructibilité.

EXTRAIT DE CARTOGRAPHIE DES ENJEUX ECOLOGIQUES

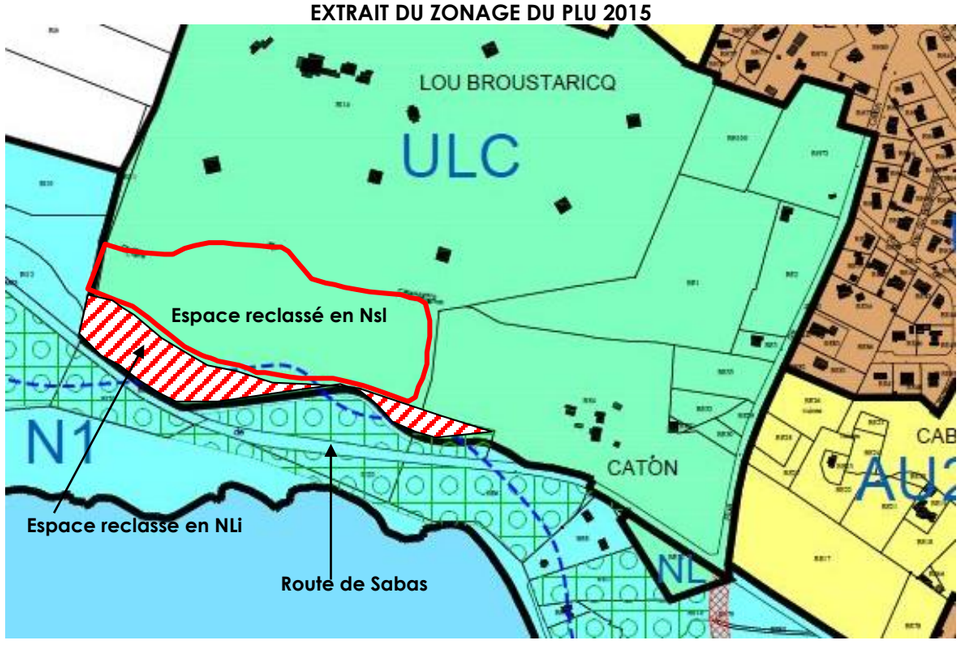


Sources : IGN BD Ortho 2009,DREAL N2000, ZHE du SAGE, R.Jun relevés mai 2016
Réalisation : Mai 2016

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU REVISE



EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU 2015



Les modifications apportées au zonage du PLU 2015 sont les suivantes :

Afin de prendre en compte les enjeux écologiques rappelés sur la page ci-contre à gauche, les espaces concernés par un enjeu fort (en rouge) classés en zone de camping ULC dans le PLU 2015 sont reclassés en zone NLi.(cf hachures rouges sur extrait de zonage 2015 ci-dessus) pour la partie la plus proche du rivage sur une cinquantaine de mètres en retrait du chemin de Sabas et en secteur Nsl pour la partie arrière au regard d'une moindre sensibilité paysagère liée à l'effet topographique de la dune.

▶ SECTEUR Ntvb

Le secteur Ntvb a pour objet de protéger les espaces qui remplissent une fonctionnalité de Trame Verte et Bleue mais qui ne relèvent pas du statut d'Espace Remarquable du Littoral ; ils s'appliquent aux parties très amont du réseau hydrographique, comme la craste de Tasta, le ruisseau du Pas de Braou pour la partie développée avant le giratoire d'Intermarché et le ruisseau de Mauclercq.

▶ SECTEUR Nae

Le secteur Nae s'étend sur le site d'activités artisanales qui s'est développé au lieu-dit Bougès, en réutilisation d'anciens bâtiments d'une scierie qui n'est plus aujourd'hui en activité ; tous les bâtiments ne sont pas réinvestis, et le lieu revêt en partie un caractère d'abandon et de friche artisanale. L'objectif de ce classement est donc de permettre le renouvellement urbain de cet espace.

Compte-tenu que la zone de Bougès ne se situe pas en continuité de l'agglomération au sens de la loi Littoral [1], aucune constructibilité ne peut être admise sur ce site ; toutefois, afin d'y promouvoir malgré tout la possibilité de réhabiliter les bâtiments existants, un zonage Nae (secteur de zone Naturelle dans laquelle une Activité Economique est admise) est défini au plus près des constructions existantes dont l'aménagement, la restauration, et l'extension est autorisée dans le règlement d'urbanisme.

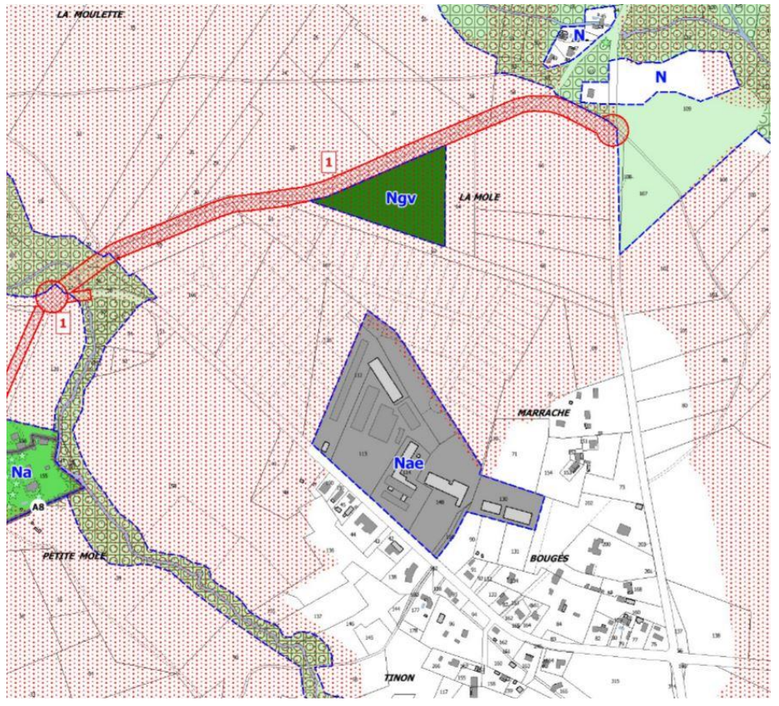
Le périmètre du secteur Nae est donc délimité au plus près du bâti existant revêtant un caractère économique, à l'exclusion des parcelles non bâties ; un espace nécessaire au stockage (notamment lié à l'activité d'hivernage, entretien et réparation de matériel nautique) est toutefois ménagé.

Les modifications apportées au zonage UY du PLU 2015 sont les suivantes :

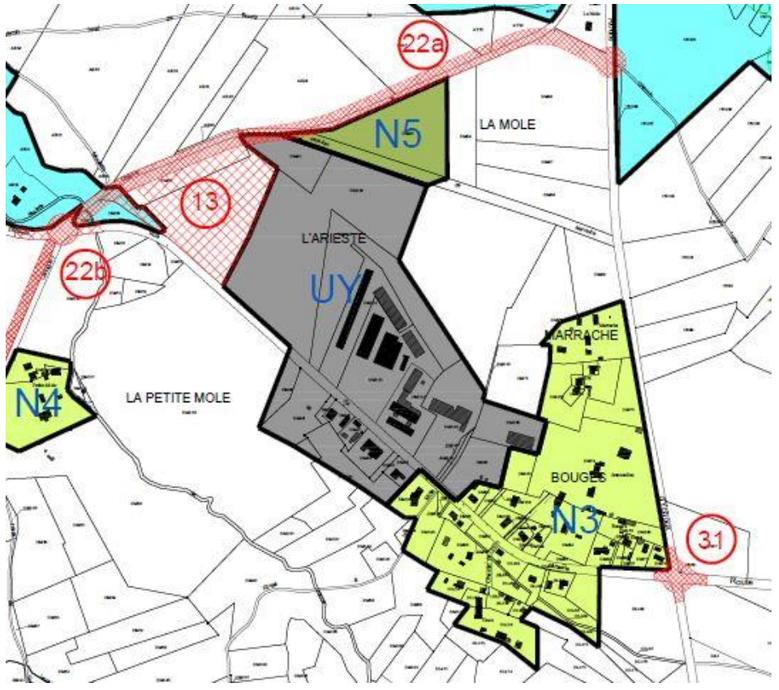
Elles consistent à exclure

- Les parcelles non bâties situées à l'Est de la route RD 147, au nord-ouest, et au sud de la zone,
- Les parcelles bâties supportant des constructions non en lien avec le caractère économique de la zone (habitations et anciens bureaux..) situées au sud de la RD147.

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU REVISE



EXTRAIT DU ZONAGE 2015



[1] *Périmètre Défini et justifié dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS*

4.3.4.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N ET DE SES SECTEURS

Caractéristiques de la zone N :

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :

- un secteur Na correspondant aux airials soumis à prescriptions architecturales,
- un secteur Nce correspondant aux centres équestres,
- un secteur NLi soumis à la loi Littoral (articles L 121 et suivants et R 121 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- un secteur Ngv destiné à l'accueil des gens du voyage,
- un secteur Nc correspondant aux campings qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet,
- un secteur Nanc correspondant aux aires naturelles de camping,
- un secteur Ncc destiné à la relocalisation de l'aire de camping-cars,
- un secteur Nsl destiné aux activités de sport et de loisirs,
- un secteur NTvb correspondant à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue,
- un secteur Nae destiné à la reconversion du site de l'ancienne scierie au lieu-dit « Bougès »
- Secteur Nm : correspondant àl'emprise militaire du « cinéthéodolite P21 Techoueyres HZ721 »

Objectifs du règlement de la zone N et des secteurs de zone N :

- En zone N, préserver la vocation naturelle et forestière de la zone de toute constructibilité et assurer la gestion des constructions existantes
- En secteur Na, préserver l'organisation spatiale et le patrimoine bâti ancien d'origine agro-pastorale qui composent les airials
- En secteur NLi, assurer une protection stricte des milieux naturels majeurs (Natura 2000, zones humides du SAGE) ;
- En secteur Ntvb, préserver de toute constructibilité les abords de crastes ou de ruisseaux identifiés qui participent à la fonctionnalité de trame vert et bleue.
- Les secteurs Nce, Ngv, Nc, Nanc étant en discontinuité avec le périmètre d'agglomération au sens de la loi Littoral, le règlement d'urbanisme n'y autorise aucune extension de l'urbanisation, le règlement n'autorise que l'aménagement des installations et constructions existantes nécessaires à chacune des vocations des secteurs et sans augmentation de leur capacité d'accueil.
- En secteur Ncc, autoriser les constructions et les installations nécessaires à la relocalisation de l'Aire de camping-cars en assurant une bonne intégration dans un paysage à dominante forestière.
- En secteur Nsl, autoriser les équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils présentent une bonne intégration dans un paysage à dominante forestière.
- En secteur Nae favoriser la reconversion du site de l'ancienne scierie en site dédié aux activités de fabrication de vente, réparation et entreposage dans le domaine de la plaisance, du nautisme, et du stockage, (garde meubles, bateaux, caravanes, campings cars, …),
- En secteur Nm autoriser toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités de la défense.

Justifications des règles de la zone N :

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Afin d'affirmer le caractère de protection de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N et tous les secteurs sauf NLi :
Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, une marge de recul est exigée pour les constructions ou opérations d'aménagement vis-à-vis du massif forestier, elle constitue une bande inconstructible de 12 m destinée à être aménagée en pare-feu accessible aux pompiers permettant d'assurer une bonne accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie.
Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
Afin de prendre en compte la double nécessité de protéger les espaces naturels et forestiers, tout en permettant la réalisation d'équipement d'intérêt général qu'il serait nécessaire d'implanter (transformateur électrique, bâche incendie, unités de traitement des eaux usées, relais de téléphonie, ligne électrique, ...), le PLU autorise les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif à la condition de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages comme le requiert le code de l'urbanisme (article L151-11).
Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.

Dans la zone N :
Afin d'éviter tout mitage des espaces naturels et forestiers par de nouvelles constructions dont l'usage pourrait à terme être détourné, et en cohérence avec les dispositions de la Loi Littoral, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation forestière de la zone qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, à condition de respecter une surface maximale de 50 m2 d'emprise au sol, et de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage.
Pour permettre des activités d'élevage sous couvert forestier, sans pour autant construire des bâtiments, sont autorisées les constructions et installations agricoles à condition d'être nécessaires à l'élevage de volailles sous-bois en cabanes mobiles et de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage.
Afin de contribuer à la sauvegarde du patrimoine bâti ancien généralement d'origine agro-pastorale, l'aménagement, la restauration des constructions existantes sont autorisés, sans changement de destination.
Compte tenu qu'il peut y avoir en zone naturelle des bâtiments d'habitation existants, et des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, cet article précise les conditions d'évolution de ces bâtiments existants.

Dans le secteur Na :
Afin de contribuer à la sauvegarde du patrimoine bâti ancien généralement d'origine agro-pastorale, l'aménagement, la restauration des constructions existantes sont autorisés, sans création de nouveau logement afin de ne pas conduire une modification importante des constructions ou de la configuration spatiale des airials.
Compte tenu qu'il peut y avoir dans ce secteur de zone naturelle des bâtiments d'habitation existants, et des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, cet article précise les conditions d'évolution de ces bâtiments existants.

Dans le secteur Nce :
Afin de permettre un maintien et une évolution des centres équestres existants, le règlement autorise l'aménagement des constructions existantes et leurs extensions et les constructions nouvelles, et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris les logements de fonction et/ou de gardiennage dans la limite, pour ces derniers, d'une emprise au sol maximale de 150 m2, (annexes à l'habitation comprises).

En cohérence avec les dispositions de la Loi Littoral, les évolutions de la constructibilité du secteur ne doivent pas conduire à une augmentation d'emprise au sol existante sur l'unité foncière ; la construction d'un nouveau bâtiment devant conduire à la démolition d'un bâtiment de surface d'emprise au sol équivalente.

Dans le secteur NLi :
Afin d'assurer une protection stricte de ces milieux les seules occupations et utilisations du sol autorisées sont celles autorisées par la loi littoral dans les espaces remarquables dont celles liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale du site Natura 2000 « site n°FR7200724 – Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born » et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU figurant dans le rapport de présentation.

Dans le secteur Ngv :
Afin de prendre en compte l'aire d'accueil des gens du voyage existante, le règlement autorise l'aménagement des installations et constructions existantes à condition qu'elles soient nécessaires à cet équipement.

Dans le secteur Nc situé ou non dans les Espaces Proches du Rivage tels que délimités sur le plan de zonage :
Afin de permettre un maintien et une évolution des campings existants non situés en continuité avec le périmètre d'agglomération au sens de la loi Littoral, le règlement autorise l'aménagement et la réfection des constructions existantes liées et nécessaires aux campings, et l'aménagement des campings existants à condition qu'ils ne dépassent pas le nombre d'emplacements autorisé.
En cohérence avec les dispositions de la Loi Littoral, les évolutions de la constructibilité du secteur ne doivent pas conduire à une augmentation d'emprise au sol existante sur l'unité foncière, (la construction d'un nouveau bâtiment devant conduire à la démolition d'un bâtiment de surface d'emprise au sol équivalente), ni à une augmentation du nombre d'emplacements.

Dans le secteur Nanc :
Afin de permettre un maintien et une évolution des aires naturelles de campings existantes non situées en continuité avec le périmètre d'agglomération au sens de la loi Littoral, le règlement autorise, l'aménagement et la réfection des constructions existantes liées et nécessaires aux aires naturelles de camping, l'aménagement des aires naturelles de camping à condition qu'elles ne dépassent pas le nombre d'emplacements autorisé.
En cohérence avec les dispositions de la Loi Littoral, les évolutions de la constructibilité du secteur ne doivent pas conduire à une augmentation d'emprise au sol existante sur l'unité foncière, (la construction d'un nouveau bâtiment devant conduire à la démolition d'un bâtiment de surface d'emprise au sol équivalente), ni à une augmentation du nombre d'emplacements.

Dans le secteur Ncc :
Afin de permettre la relocalisation de l'Aire de camping-cars, et de favoriser son intégration paysagère, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement d'une aire de camping-cars, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée et que les dispositions de l'article 2-6 Espaces libres et plantations soient respectées.
Pour répondre aux mêmes objectifs, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m2 et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m, sont également conditionnés à une intégration paysagère adaptée.

Dans le secteur Nsl situé ou non dans les Espaces Proches du Rivage tels que délimités sur le plan de zonage :
Afin de permettre la réalisation d'équipements d'infrastructures nécessaires aux activités de sport et de loisirs, (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, …), et aux services publics ou d'intérêt collectif, le règlement les autorisent à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.

Pour répondre aux mêmes objectifs, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m2 et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m, sont également conditionnés à une intégration paysagère adaptée.

Dans le secteur Ntvb :
Afin d'assurer une protection de ces milieux, seules sont autorisés les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, …), à condition de ne pas porter atteinte au site.

Dans le secteur Nae :
Afin de permettre la reconversion du site de l'ancienne scierie en lui donnant une vocation principale d'activités de fabrication de vente, réparation et entreposage dans le domaine de la plaisance, du nautisme, et du stockage, (garde meubles, bateaux, caravanes, campings cars, …) le règlement autorise l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à ces activités.
Afin de mettre en conformité les installations relatives aux effluents autres que domestiques, il est exigé que les demandes d'autorisation comprennent des dispositifs de traitement conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis des activités du secteur, seules les constructions à usage d'habitation qui sont destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle sont autorisées. Pour s'assurer que ces logements correspondent bien à cette vocation, la surface des locaux d'habitation ne doit pas dépasser 50 m² de surface de plancher et ils doivent être inclus à l'un des bâtiments d'activité.
Pour préserver la vocation de ce secteur, les dépôts d'hydrocarbures ne sont autorisés que s'ils sont liés à des activités autorisées dans le secteur.
Pour répondre aux objectifs d'insertion paysagère, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m2 d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m, sont conditionnés à une intégration paysagère adaptée.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage forestier et de ménager un espace de transition les voies et les éventuelles constructions, et en cohérence avec le Schéma Routier Départemental des Landes, il est prescrit un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe de la RD 46, de 35 m par rapport à l'axe de la RD 652, de 25 m par rapport à l'axe de la RD 147, où les enjeux paysagers sont forts ; pour les autres voies un recul minimum de 15 m minimum par rapport à l'axe de ces voies au vu d'enjeux moins forts.
Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à leur axe.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En cohérence avec l'article 1-2, et pour créer une bande d'espace tampon circulable pour les véhicules de lutte contre l'incendie, il est fixé pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives un retrait minimum de 12 m de profondeur sur le terrain d'assiette de l'opération.
Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à leur axe. Pour répondre à cet objectif, l'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

Dans la zone N et le secteur Nae :
Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage à dominante forestière et d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu, elles devront respecter un retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

Dans tous les autres secteurs :
Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage naturel et forestier et d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu, elles devront respecter un retrait de 10 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, et équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Dans la zone N et les secteurs Na, Nce, Ngv, Nc, Nanc :
L'emprise au sol maximum des constructions découle de l'application des règles de l'article 1-2.

Dans les secteurs Nsl, NLi et Ntvb :
Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière d'emprise au sol dans des secteurs inconstructibles, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le secteur Ncc :
Compte tenu des besoins en construction extrêmement faibles pour une aire de camping-cars et afin de répondre aux critères d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,5 % de la surface du terrain.

Dans le secteur Nae :
En cohérence avec les dispositions de la Loi Littoral, les évolutions de la constructibilité du secteur ne doivent pas conduire à une augmentation d'emprise au sol existante sur l'unité foncière, (la construction d'un nouveau bâtiment devant conduire à la démolition d'un bâtiment de surface d'emprise au sol équivalente),
L'emprise au sol moyenne des constructions existantes sur les parcelles bâties de la zone étant d'environ 25 %, l'emprise au sol est limitée à 25 % de la surface du terrain afin de respecter les dispositions de la Loi Littoral, elle permet en outre de conserver des espaces libres pour les voies et les aires de stockage et de manœuvre des véhicules.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (souche de cheminée, etc ...) elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

Dans les secteurs NLi, Nsl et Ntvb :
Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière de hauteur maximale des constructions dans des secteurs inconstructibles, elle n'est pas réglementée.

Dans la zone N :
Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles autorisées dans la zone naturelle et forestière, leur hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
Compte tenu du déclassement en zone naturelle inconstructible d'un certain de zones de quartier, et afin de répondre aux besoins de résidents tout en maîtrisant l'impact des constructions annexes à l'habitation, leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

Dans la zone N et les secteurs Na, Nce, Ngv, Nc, Nanc situés en dehors des espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :
Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles autorisées dans ces secteurs, leur hauteur maximale est fixée à 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 7,50 mètres au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation forestière compte tenu de leurs spécificités techniques.

Dans le secteur Ncc et les secteurs Na, Nce, Ngv, Nc, Nanc situés dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :
Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles autorisées dans ces secteurs, et de répondre aux critères d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral, leur hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 6 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nae :
Afin de répondre aux besoins en volume des activités autorisées dans le secteur et de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement naturel et forestier et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.
Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
Pour répondre aux objectifs de protection de certains bâtiments et éléments bâtis, (au titre des dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), portés sur les plans de zonage et qui sont à protéger ou à mettre en valeur selon les prescriptions du règlement.
Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans l'environnement naturel et forestier, les règles se déclinent selon les deux catégories de constructions suivantes :

Les constructions existantes

Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans les autres catégories suivantes, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les constructions du milieu du XX ième siècle : habitations ou équipements publics de style « Art déco », « basco-landais », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

Les constructions anciennes de type traditionnel ou balnéaire

Il s'agit soit des constructions anciennes caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Pays du Born, (volumes simples couverts en tuile canal, pan de bois ou maçonnerie en garluche, …) soit de constructions datant du milieu du XIX ième siècle et début XX ème dites « balnéaires » ou d'inspiration éclectique, (décomposition en volumes, couvertures en tuiles plates dites de Marseille, éléments de décors : contrefiches, lambrequins, …) dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales que ce soit à l'occasion de travaux de restauration ou d'extension.
Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités de la même manière que les constructions principales ou utiliser des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du Pays de Born afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve d'une bonne intégration paysagère, (choix de l'implantation notamment).
Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère de la zone naturelle les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.
Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, et limiter le risque propagation d'un incendie les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

Dans le secteur Na :

Pour les travaux de restauration des constructions anciennes de type traditionnel des airials, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de d'assurer une préservation du patrimoine architectural.
Les bâtiments annexes aux habitations devront correspondre aux typologies traditionnellement utilisées dans les airials et s'inspirer notamment de leurs volumétries afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager, le choix du bois massif pour les façades et des tuiles en couverture répondent également à ces objectifs.
Afin de préserver le caractère d'espace libre et ouvert de l'airial et d'atténuer l'impact visuel du traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.
Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, et limiter le risque propagation d'un incendie les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

Dans le secteur Nae :

Les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : volumes, couvertures, façades, épidermes, (matériaux apparents en façade), et couleurs afin de favoriser une cohérence et qualité architecturale et d'assurer une intégration paysagère des bâtiments d'activités économiques dont les volumes sont souvent très importants.
Ces prescriptions se justifient du fait qu'elles concernent le secteur situé aux abords de la RD 147 visuellement sensible du point de vue du paysage s'inscrit dans un contexte à dominante forestière.
Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.
En l'absence de règlement local de publicité, et compte tenu des enjeux de qualité aux abords d'une voie de liaison intercommunale et de maîtrise de l'évolution du paysage, les enseignes sont soumises à des prescriptions spécifiques en cohérence avec celles qui concernent les secteurs USae et AUae.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de prendre en compte l'aléa feu de forêt, la bande inconstructible de 12 m devra être devra être engazonnée et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum. Le rappel des obligations de débroussaillement vise à limiter la propagation des incendies.
Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces naturels et forestiers.
Afin de guider les porteurs de projets dans leurs choix de végétaux, une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe règlement.
Un certain nombre de dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés à conserver, (EBC), sont rappelées dans cet article du règlement.

Dans le secteur Na :

Afin de préserver le caractère d'espace libre et ouvert de l'airial et de préserver son patrimoine végétal, un certain nombre de prescriptions spécifiques sont fixées.

Dans le secteur Nc :

Afin d'assurer une qualité de cadre de vie dans ce secteur à vocation touristique, un certain nombre de prescriptions sont fixées : conservation et le renouvellement des plantations existantes, plantations des zones de stationnement.
Afin de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions et installations autorisées, (Résidences Mobiles de Loisirs, (RML), Habitations Légères de Loisirs, (HLL), … et les voies et emprises publiques et les limites séparatives, les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 10 m par rapport à la limite d'emprise publique et de 5 m par rapport aux limites séparatives seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, … et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé), dans le cadre d'espaces collectifs.
Afin de préserver la qualité paysagère du secteur à dominante forestière, et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 20 % d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre. (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).
Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Dans le secteur Ncc :

Afin de préserver la qualité paysagère du secteur à dominante forestière, et de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions et installations autorisées, les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 30 m par rapport à la limite d'emprise publique seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, … et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé), dans le cadre d'espaces collectifs.
Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales, et développer une image « naturelle », il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient végétalisées, (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre engazonnés, …).
Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement des camping-cars et restituer un couvert forestier, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour des zones de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Pour répondre aux objectifs de création de bandes de transitions paysagères, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes de plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement.

Dans le secteur Nae :
Afin de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions autorisées et la RD 147, la bande de 15 mètres déterminée par le retrait par rapport à la limite d'emprise de la RD 147 sera traitée sous la forme d'une bande collective, engazonnée et plantée aléatoirement avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, … et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).
Pour répondre aux objectifs de création de la bande paysagère à créer le long de la RD 147, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes de plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.
Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.
Afin d'assurer une intégration des dispositifs de collecte et de favoriser le tri sélectif des ordures ménagères des prescriptions sont fixées.

Dans le secteur Nae :
Compte tenu du caractère de ce secteur, et afin d'assurer une qualité des rejets au milieu naturel, les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, …) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, …).
Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales, pour une pluie de période de retour portée à 30 ans vu la vocation du secteur.
Dans la zone N et les autres secteurs :
Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

4.3.5 ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel de l'article L.151-19 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

4.3.5.1 ELEMENTS DE PAYSAGE BATI

Le règlement graphique (zonage) identifie par un numéro de 1 à 38 plusieurs de bâtiments à protéger (cf. carte de localisation page ci-après), cette disposition étant rappelée au règlement écrit (règlement d'urbanisme) :

- En rappel n°4 : « *Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable ».*

- A l'article 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS : *Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :*
  - *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.*

  - *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.*

  - *Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.*

Un recensement le plus exhaustif possible des éléments de paysage bâti a été réalisé par l'ADACL sur l'ensemble du territoire, à la fois dans les parties agglomérées du bourg et sur les hameaux disséminés en milieu rural et forestier.

Les éléments bâtis ont été repérés sur la base des critères architecturaux et techniques suivants :
- Bâti présentant une architecture témoin de l'activité agricole et forestière traditionnelle,
- Bâti n'ayant pas été ou peu dénaturé par rapport à ses caractéristiques patrimoniales d'origine (Non clôturé, menuiseries, enduits, murets notamment),
- Bâti faisant parti d'un ensemble de constructions conservant une bonne qualité patrimoniale et/ou paysagère. Même si ce bâti présente une certaine fragilité, son intérêt architectural peut justifier sa mise en valeur.

Chacun de ces bâtiments ont fait l'objet d'une fiche descriptive. Le recensement du patrimoine figure en annexe du rapport de présentation.

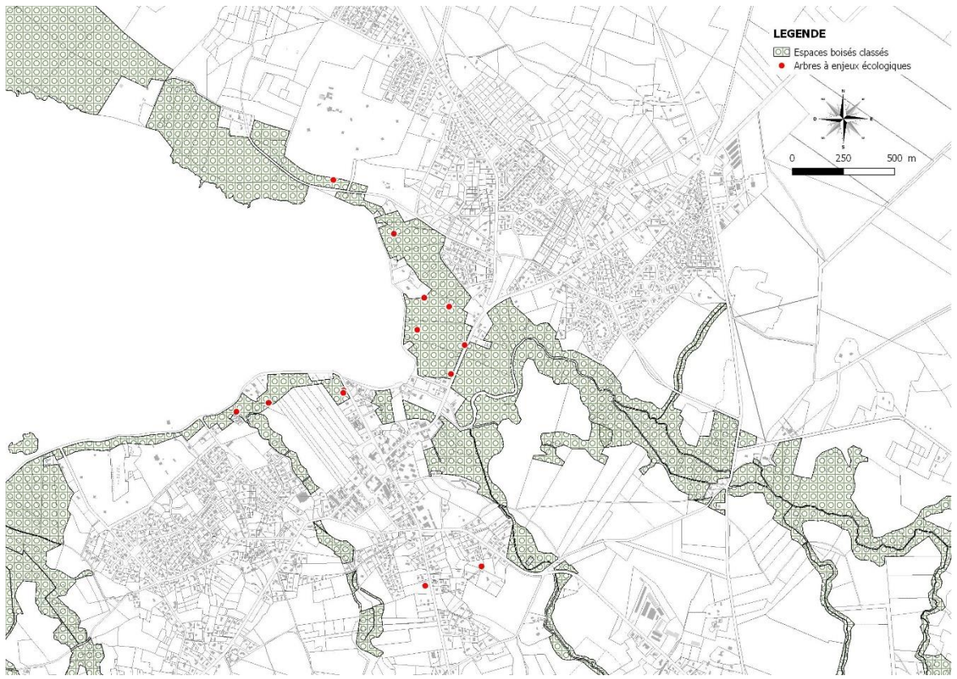
4.3.5.2 ELEMENT DE PAYSAGE VEGETAL

Le règlement graphique (cf. carte de localisation page ci-après) identifie des éléments de paysage à protéger (alignements d'arbres, bois, parc de propriété bâtie, arbres isolés, haies champêtres, ..) dont la qualité a été mise en exergue dans l'analyse paysagère (paragraphe II-7-1 Analyse paysagère) et l'enjeu de préservation formalisé dans les paragraphes II-7-1-2 Des enjeux croisés induits par le développement urbain et l'attractivité touristique.

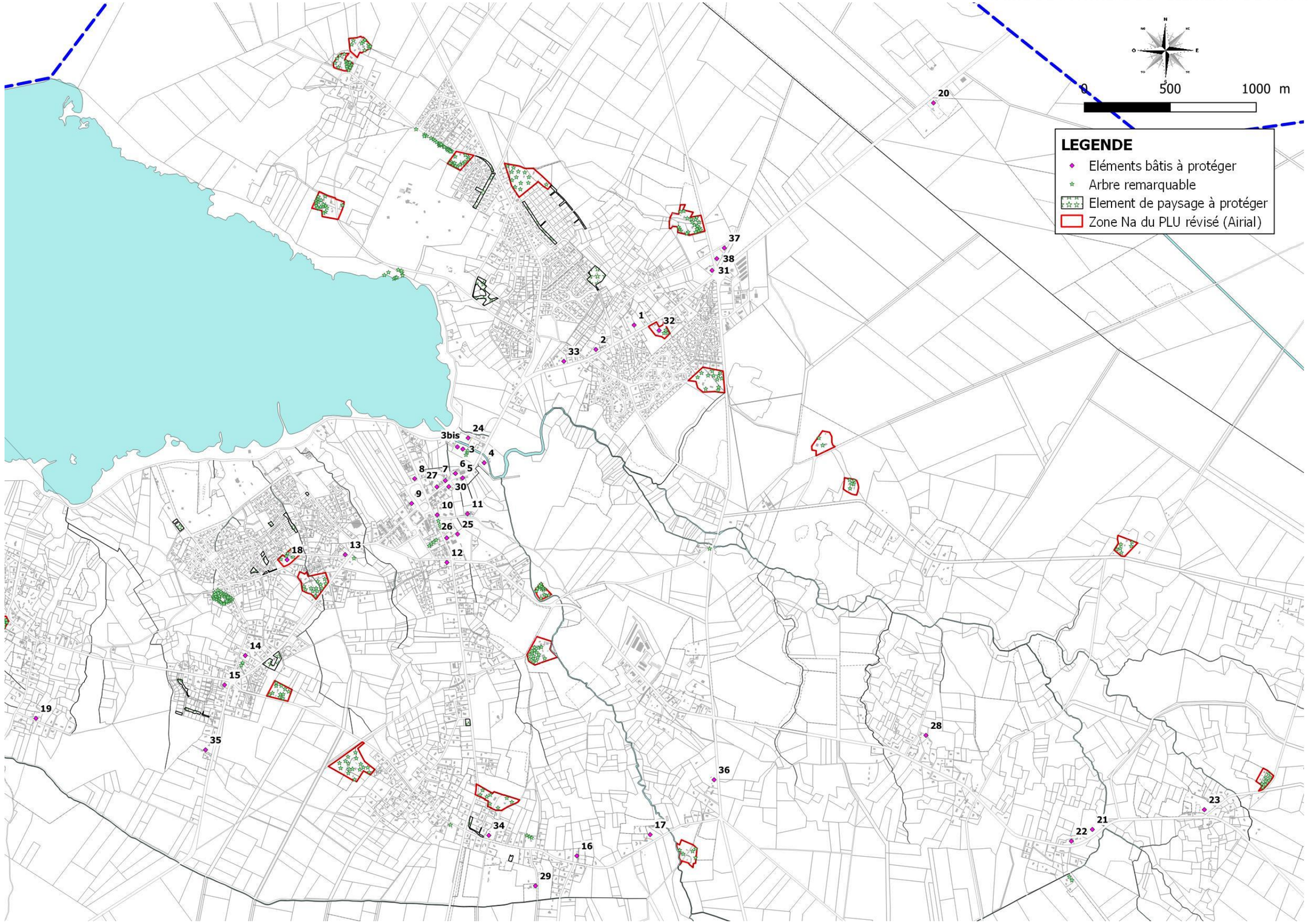
Au titre de ces enjeux, les PLU protège les éléments de paysage suivants :

- Les massifs de chênes présents dans les airiaux classés en secteur Na, au titre de leur caractère identitaire de l'airial,
- La lisière boisée en limite des lotissements Domaine des landes de Bernon, Bois de Larrat, au titre de limite paysagère de l'enveloppe urbaine,
- La dune boisée du lotissement Tuc de Cabougnon, au titre du caractère identitaire que confère cet élément de paysage aux quartiers riverains du lac,
- Des boisements sur les espaces collectifs du lotissement le Domaine de Berrand et la « Chêneraie », au regard de la qualité d'espace bâti que ces derniers confèrent aux quartiers,
- Des boisements ripicoles développés le long de la petite craste en bordure de l'opération d'aménagement Les jardins de Victor, qui lui confère une part d'espace vert,
- Des boisements mixtes associant feuillus et pins chemin de Pinton, en borduer dedu secteur Ncc destiné à la relocalisation de l'aire de camping-car, remplissant une fonction de bande paysagère le long de la voie à même d'intégrer paysagère ment le stationnement des véhicules,
- L'alignement de chênes le long de la zone AUh1 de Broustaricq route de Langeot, au titre de la qualité de limite d'aménagement de la zone,
- Le parc jardin de la propriété avenue des landes participant à la qualité de traverse du bourg,

Le PLU promeut également une protection sur une trame d'arbres « cavernicoles » dits à cavités, recensés dans le cadre de l'analyse de l'état initial du site (cf paragraphe II-3-2-2 Description des milieux naturels présents sur les zones de développement). Ces arbres sont potentiellement constitutifs d'un habitat d'espèces pour des coléoptères protégés (Lucane cerf-volant et grand capricorne) et Chauves-souris.



CARTE DE SYNTHESE DES ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES



4.3.6 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU (ER)

Rappel de l'article L.151-41 :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

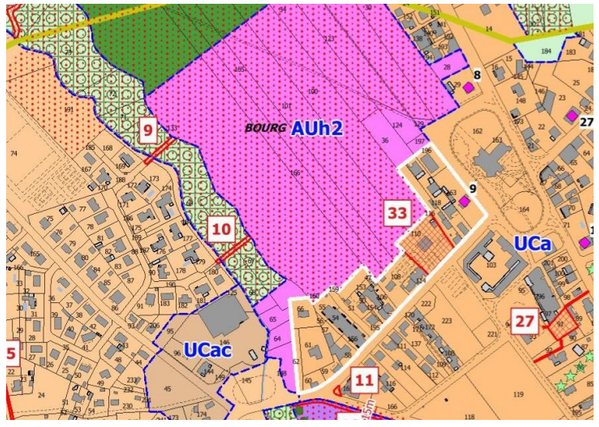
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

4.3.6.1 *Justification de la disposition de « gel foncier » au titre de l'article L151-41 5°*

Une disposition de « gel foncier » (en contour blanc sur l'extrait de zonage ci-contre) est définie sur le front bâti qui s'est développé entre l'avenue de la côte d'Argent et la zone AU du bourg, classée dans le PLU 2015 en AU3 (à échéance d'ouverture à l'urbanisation à court terme) et reclassée en zone AUh2 (à échéance d'ouverture à l'urbanisation à moyen/long terme).

La zone AUh2 du bourg revêt pour le projet « cœur de village », un enjeu majeur et un positionnement stratégique en 2nd rang bâti de l'avenue de la côte d'Argent, une véritable opportunité d'un développement en épaisseur à même de pallier le caractère « bourg –rue » actuel.



Au regard de cet enjeu majeur pour le projet urbain de Sanguinet, la commune souhaite inscrire cet aménagement sur un terme suffisant à la conduite d'études approfondies, et éventuellement la mise en œuvre de procédures d'aménagement lourdes (ZAC, PAE,..)[1]. C'est à ce titre que la zone est classée en AUh2.

La forte valeur urbaine de cet espace a suscité des opérations d'aménagement au coup par coup sans réflexion globale, organisées en impasse sur la zone AUh1, qu'il sera difficile de remailler avec l'arrière de la zone. Afin d'éviter de renouveler ces initiatives ponctuelles et déconnectées de toute réflexion globale sur un périmètre pertinent, le PLU introduit un périmètre de gel foncier au titre de l'article R151-32 du code de l'urbanisme°. Par ailleurs, un ER (n°33) est introduit afin de préserver un maillage et une ouverture entre l'avenue de la côte d'Argent et la zone AUh2.

[1] *Zone d'Aménagement Concerté, Programme d'Aménagement d'Ensemble*

4.3.6.2 *Justification des emplacements réservés*

Le PLU met en œuvre des emplacements réservés, dont la justification est la suivante :

1 Création de la voie alternative à la traverse de Bourg, emprise à 16m
Cet emplacement réservé reprend à l'identique celui du PLU de 2015, dans l'essentiel de son tracé il correspond à l'élargissement de l'emprise de voies existantes et des tronçons empruntant des pistes forestières. Il se justifie par la nécessité de réserver sur le long terme l'emprise destinée créer une voie alternative à la traverse de Bourg afin de diminuer le trafic de transit qui nuit à la sécurité et à l'agrément des espaces publics centraux,

2 Elargissement du chemin de Pierron à Lombard à 16m, 3 Elargissement de l allée de Loustouret à 14m, 4 Elargissement du chemin des Acacias à 10m 5 Elargissement de l Allée du Pascadou à 8m, 12 Elargissement de la Rue Nouvelle à 15m, 17 Elargissement du Chemin de la Moulette à 8m, 21 Elargissement de l'emprise de la Route de Langeot à 17m
Ces emplacements réservés reprennent ceux du PLU de 2015, ou ont été ajoutés, ils se justifient par la nécessité d'adapter les voies existantes en vue de l'amélioration de la sécurité routière et par la volonté d'intégrer des liaisons douces en site propre le long des voies à réaménager.

6 Création d'une continuité viaire entre la Rue des Cèpes et l Allée du Pescadou, emprise 13 m, et 7 Rétablissement de la continuité viaire du Chemin des Bardets à 14 m, 13 Création d'une continuité viaire Impasse du Braou à 10m
Ces emplacements réservés reprennent ceux du PLU de 2015, ils se justifient par la nécessité d'établir des liaisons entre les voies existantes en vue de l'amélioration de la continuité et de la lisibilité du réseau de voies.

8 Création d'un cheminement piéton, emprise à 5 m, 9 Création d'un cheminement piéton, emprise à 5 m, 10 Création d'un cheminement piéton, emprise à 5 m
Ces emplacements réservés sont créés afin de préserver des emprises destinées à la création de cheminement piétons pour favoriser des liaisons alternatives à la voiture entre la zone AUh2 et les voies en attente dans les lotissements existants à l'ouest de la zone AUh2 « du Bourg », ils se justifient par la nécessité de développer une continuité du réseau de liaisons douces.

11 Aménagement du carrefour entre l'Avenue des Grands Lacs et la Rue Nouvelle, 16 Aménagement du carrefour entre Route de Parentis, Rue Nouvelle et Espace Gemme, 19 Aménagement du carrefour entre l'Avenue de Bordeaux et la Route de Langeot, 20 Aménagement de carrefour entre la Route de Langeot et le prolongement du chemin des Liserons, 22 Aménagement du carrefour entre l'Avenue de Bordeaux et la Rue des Bruyères, 24 Aménagement du carrefour entre le Chemin de Clercq et la Route de Parentis
Ces emplacements réservés reprennent ceux du PLU de 2015, ou ont été ajoutés, ils se justifient par la nécessité d'aménager les carrefours en vue de l'amélioration de la sécurité routière et de la lisibilité de la hiérarchie des voies

14 Création d'une continuité piétonne sur les Allées de Labadie à 5m, 15 Création d'un cheminement piéton le long du Pas du Braou à 6m, 18Elargissement de l'emprise de l'Avenue de la Côte d'Argent et de la route de Bordeaux de 4m pour création d'une voie verte, 23 Création d'une voie verte, (piétons-cyclistes) au lieu dit "lou broustaricq",emprise à 9m
Ces emplacements réservés sont créés afin de préserver des emprises destinées à la création de cheminement piétons pour favoriser des liaisons alternatives à la voiture, notamment entre les quartiers et la partie Nord de l'agglomération avec le « cœur de bourg »

25, 26, 27, 28, 29 ,30 Zones de gestion des eaux pluviales
Ces emplacements réservés destinés à la mise en œuvre du Schéma Directeur des Eaux Pluviales reprennent ceux du PLU de 2015, ils se justifient par la nécessité de réserver des emprises destinées à la régulation des eaux pluviales afin de limiter les phénomènes d'inondations.

31, et 32 Création d'équipement public de superstructure
Ces emplacements réservés sont créés afin de préserver des emprises destinées à la création d'équipements, ils se justifient par la nécessité d'accompagner le développement urbain et l'accroissement démographique avec également un objectif de ré-équilibrage de l'offre en équipement au bénéfice de la partie Nord de l'agglomération.

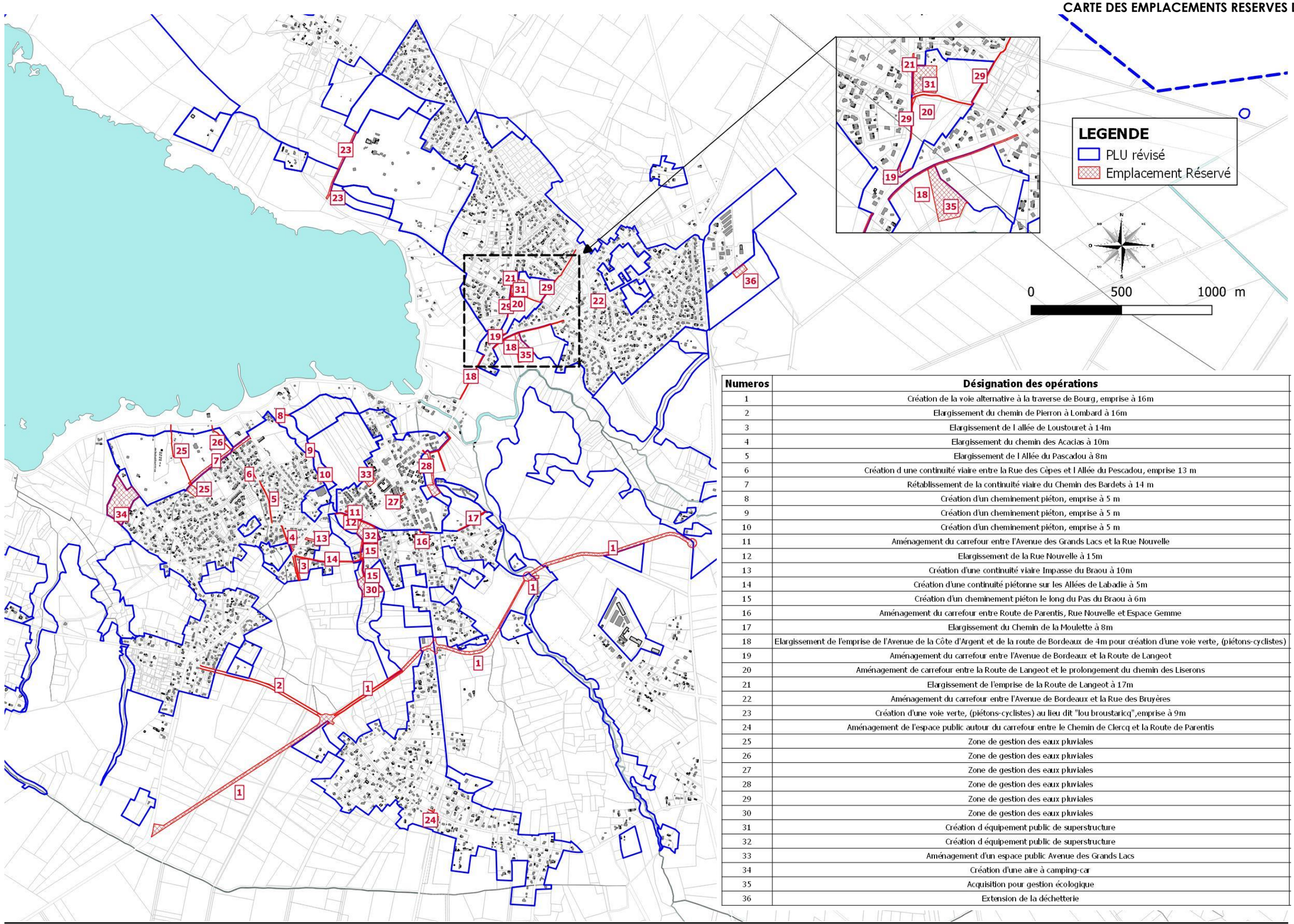
33 Aménagement d'un espace public Avenue des Grands Lacs
Cet emplacement réservé est créé afin de préserver une emprise en face de la place du marché et qui assure le lien avec la zone AUh2 « du Bourg » dont la vocation et le traitement seront déterminés dans le cadre des études pré-opérationnelles de l'opération d'aménagement.

34 Création d'une aire à camping-car
Cet emplacement réservé est créé afin de permettre la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la relocalisation de l'Aire de camping-cars au lieu dit « Pinton ».

35 Acquisition pour gestion écologique
Cet emplacement réservé est créé afin de permettre la compensation à 300 % de l'atteinte susceptible d'être portée à l'habitat humide « saulaie marécageuse » lors de l'aménagement de l'accès à la zone AUh2 « du Bourg ».

36 Extension de la déchetterie
Cet emplacement réservé est créé afin de permettre l'extension de la déchetterie.

CARTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU REVISE



Numeros	Désignation des opérations
1	Création de la voie alternative à la traverse de Bourg, emprise à 16m
2	Elargissement du chemin de Pierron à Lombard à 16m
3	Elargissement de l allée de Loustouret à 14m
4	Elargissement du chemin des Acacias à 10m
5	Elargissement de l Allée du Pascadou à 8m
6	Création d une continuité viaire entre la Rue des Cèpes et l Allée du Pescadou, emprise 13 m
7	Rétablissement de la continuité viaire du Chemin des Bardets à 14 m
8	Création d'un cheminement piéton, emprise à 5 m
9	Création d'un cheminement piéton, emprise à 5 m
10	Création d'un cheminement piéton, emprise à 5 m
11	Aménagement du carrefour entre l'Avenue des Grands Lacs et la Rue Nouvelle
12	Elargissement de la Rue Nouvelle à 15m
13	Création d'une continuité viaire Impasse du Braou à 10m
14	Création d'une continuité piétonne sur les Allées de Labadie à 5m
15	Création d'un cheminement piéton le long du Pas du Braou à 6m
16	Aménagement du carrefour entre Route de Parentis, Rue Nouvelle et Espace Gemme
17	Elargissement du Chemin de la Moulette à 8m
18	Elargissement de l'emprise de l'Avenue de la Côte d'Argent et de la route de Bordeaux de 4m pour création d'une voie verte, (piétons-cyclistes)
19	Aménagement du carrefour entre l'Avenue de Bordeaux et la Route de Langeot
20	Aménagement de carrefour entre la Route de Langeot et le prolongement du chemin des Liserons
21	Elargissement de l'emprise de la Route de Langeot à 17m
22	Aménagement du carrefour entre l'Avenue de Bordeaux et la Rue des Bruyères
23	Création d'une voie verte, (piétons-cyclistes) au lieu dit "lou broustaricq",emprise à 9m
24	Aménagement de l'espace public autour du carrefour entre le Chemin de Clercq et la Route de Parentis
25	Zone de gestion des eaux pluviales
26	Zone de gestion des eaux pluviales
27	Zone de gestion des eaux pluviales
28	Zone de gestion des eaux pluviales
29	Zone de gestion des eaux pluviales
30	Zone de gestion des eaux pluviales
31	Création d équipement public de superstructure
32	Création d équipement public de superstructure
33	Aménagement d'un espace public Avenue des Grands Lacs
34	Création d'une aire à camping-car
35	Acquisition pour gestion écologique
36	Extension de la déchetterie

4.3.7 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS À CONSERVER DU PLU (EBC)

Rappel de l'article L113-1 :

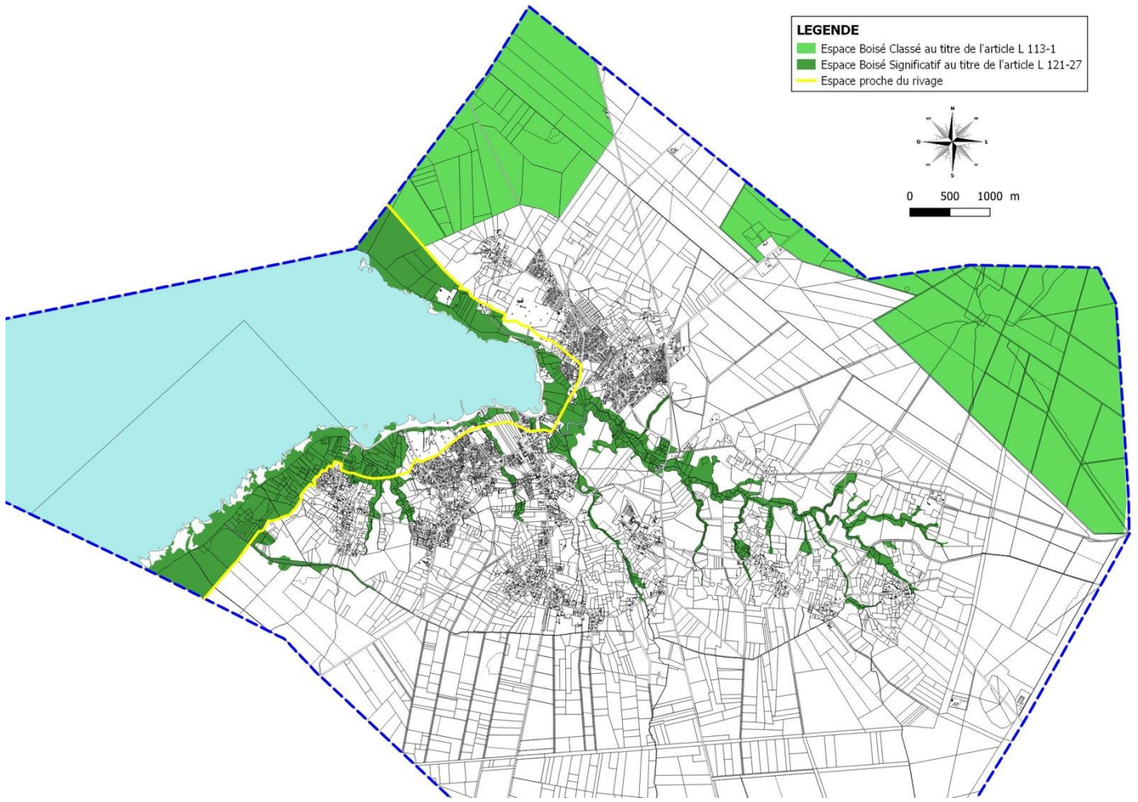
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Le PLU 2015 mis en révision classait 1 475 ha de boisements en Espaces Boisés Classés à Conserver, essentiellement situés en bordure du lac de Cazaux-Sanguinet, le long du chevelu de la Gourgue et de ses tributaires et sur le massif forestier situé en limite communale Nord-ouest et Nord-Est.

Le PLU révisé classe 1650 ha en Espace Boisé Classé à Conserver au titre de l'article L113-1 du code de l'Urbanisme, en distinguant « *les parcs et les ensembles boisés les plus significatifs* » conformément à l'article L121-27 du code de l'urbanisme, sur 1 148 ha soit 69,5% des EBC (en vert foncé sur le plan de zonage et sur la carte ci-dessous).



Ces ensembles boisés sont considérés comme les plus significatifs au titre de leur enjeu biologique et leur enjeu paysager, en effet ils recouvrent :

- Les Habitats naturels d'Intérêt Communautaire (HIC) protégés dans le cadre du périmètre Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born » et les zones humides du SAGE « Etangs littoraux Born et Buch », dont la protection revêt un enjeu majeur,

- La frange forestière développée en bordure du lac, sur une profondeur pouvant s'étendre à 300 m en retrait du rivage, qui assure un effet d'écrin boisé, enjeu majeur dans la lecture du paysage lacustre.

Le bilan quantitatif des modifications apportées aux EBC (1 475 ha) est le suivant, il est illustré sur la carte ci-après :

- 268 ha d'EBC nouvellement créés dans le cadre de la révision, (cartographiés en bleu),
- 1 382 ha d'EBC maintenus par rapport au classement du PLU 2015 (cartographiés en vert).
- 93 ha d'EBC supprimés par rapport au classement du PLU 2015 (cartographiés en rouge).

4.3.7.1 Justification des EBC et des modifications apportées aux EBC du PLU 2015 mis en révision

Les modifications apportées aux classements EBC sont les suivantes :

➲ ***LES EBC NOUVELLEMENT CRÉÉS À L'OCCASION DE LA RÉVISION (268 HA):***

- **Au titre de la biodiversité** sur les Habitats forestiers d'Intérêt Communautaire (cf. paragraphe V-5-2- Incidences sur le patrimoine biologique communal) et des habitats forestiers humides recensés dans le cadre des zones humides du SAGE,

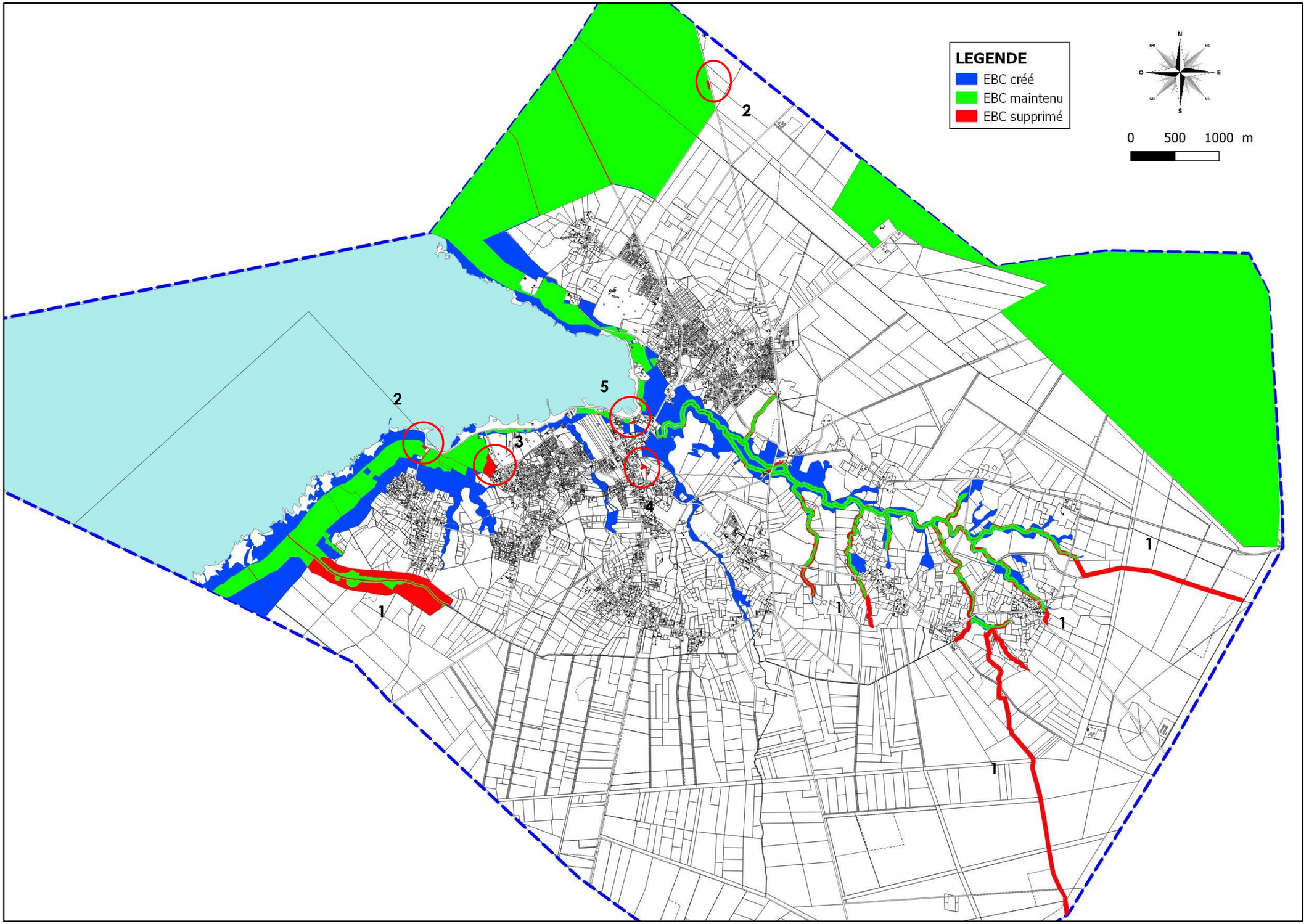
- **Au titre de la Trame Verte** que remplissent certains boisements développés en amont du chevelu hydrographique, ne relevant ni d'un statut d'HIC ni de zone humide, mais remplissant toutefois une fonction de corridor écologique à préserver,

- **Au titre des boisements de bord du lac** qui confèrent une lecture paysagère des espaces lacustres,

➲ ***LES EBC SUPPRIMES À L'OCCASION DE LA RÉVISION (93 HA) :***

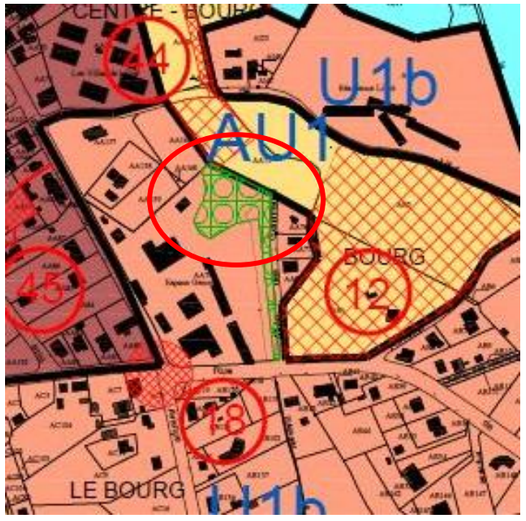
1. **Boisements ripisylves développés le long du réseau hydrographique** : Ajustement au plus près des boisements forestiers relevant d'Habitats d'Intérêt Communautaire (HIC) en excluant les boisements de pinède qui relèvent d'une exploitation sylvicole ;
2. **EBC sur des parcelles bâties** au lieu-dit Carets en bordure du lac (habitation) et le long de la RD 652 (installation technique) ;
3. **Boisements sur les parcelles retenues pour accueillir la relocalisation de l'aire de camping-car** (Ncc) : les motifs qui ont présidé à ce choix sont développés in extenso dans le paragraphe IV-3-4-1 Justification de la zone N et de ses secteurs et des modifications apportées au PLU 2015 – Secteur Ncc) et les motifs de déclassement des EBC du PLU 2015 mis en révision, répondent à plusieurs critères :
    - les boisements en présence sont constitutifs d'une plantation de pins (42.81x31.2) et d'une pinède spontanée sur lande mésophile (42.81x31.239), ils revêtent à ce titre un enjeu biologique évalué comme faible (cf paragraphe V-5-3 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine biologique des zones AU du PLU) ; leur suppression n'est donc pas susceptible de porter atteinte au caractère de « *boisement significatif* » pour motif biologique au titre de la loi Littoral ;
    - les boisements en présence se situent à une distance de 200 m du rivage lacustre et par conséquent ne participent pas de façon majeure à l'enjeu paysager d'écrin boisé dans la lecture du paysage lacustre ; cette suppression n'est donc pas susceptible de porter atteinte au caractère de « *boisement significatif* » pour motif paysager au titre de la loi Littoral ;

CARTE D'EVOLUTION DES EBC



4. **<u>Ajustements avec la réalité physique des lieux</u>** : sur le site de l'Espace Gemme qui constitue un des pôles municipaux d'activités culturelles et de loisirs, un EBC a été délimité dans le PLU 2015 mis en révision (cf extrait zonage 2015 ci-dessous) sur un espace aujourd'hui occupé par un plan d'eau et un bâtiment municipal (cf photo aérienne ci-dessous) ainsi que qu'un espace de stationnement le long du chemin d'accès; le déclassement vise à mettre la disposition en cohérence avec la réalité physique des lieux.

ZONAGE PLU 2015 MIS EN REVISION – Espace Gemme





5. **<u>Ajustements avec la réalité physique des lieux</u>** : sur une prairie humide à proximité du port de Beau Rivage non boisée (cf photo aérienne ci-dessous).

ZONAGE PLU 2015 MIS EN REVISION –





5 ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES

L'analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement est réalisée à l'échelle communale, à l'échelle des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU » à savoir les zones constructibles **du PLU révisé** et des « zones revêtant une importance particulière pour l'environnement » identifiées lors de l'état initial (§ II-1).
Une attention particulière est également attachée aux enjeux forts identifiés dans l'analyse de l'état initial et formalisés dans le tableau de hiérarchisation des enjeux en fin de partie II.

5.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE

5.1.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITÉ D'INFILTRATION DES SOLS

5.1.1.1 Incidences prévisibles du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols

Une attention particulière doit être portée au relief des futures zones urbaines, car en modifiant la topographie naturelle de ces secteurs (par remblai, terrassement, …) l'ouverture à l'urbanisation peut engendrer des dysfonctionnements comme la modification du ruissellement naturel, et possiblement des inondations de secteurs aval et/ou connexes.

La topographie peu marquée des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU conduit à conclure à l'absence d'enjeu fort en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation ; pour autant une attention particulière doit être portée à la capacité d'infiltration des sols afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales (EP).

Les caractéristiques géologiques des zones AU ainsi que la capacité des sols à l'infiltration examinées au § II-2-3-3 permettent de constater une capacité d'infiltration satisfaisante au regard de la nature à dominante sableuse des sols.

Toutefois, la bonne capacité globale d'infiltration des sols peut se trouver limitée par un phénomène d'imperméabilisation des sols lié à l'urbanisation, lors de l'édification des bâtiments, des voiries et des espaces de stationnement, ainsi que la présence d'une nappe phréatique proche du sol.

Les enjeux hydrauliques identifiés dans le cadre du schéma directeur de gestion des eaux pluviales sont donc liés :

- au développement urbain envisagé par le PLU 2015 mis en révision qui projette l'ouverture à l'urbanisation d'environ 70 ha et prévoit 65 ha de réserves foncières à vocation d'habitat (AU3) et 188 ha de réserves à vocations d'équipements touristiques (AUL1 et AUL1m),

- à la situation d'importantes surfaces destinées au développement urbain en tête de bassin versant, nécessitant une maîtrise du ruissellement pluvial afin de ne pas aggraver le risque inondation sur les zones d'habitat à l'aval,

- à la création de zones de développement à proximité d'actuelles zones d'étalement des eaux (marais) qui jouent un rôle hydraulique (rôle tampon) mais également écologique (dépollution, zones humides),

- à la présence d'une nappe superficielle parfois affleurante, qui accentue le ruissellement de surface et génère l'augmentation du débit de crue des différentes crastes,

- au niveau d'eau dans l'étang, qui influence largement les écoulements en période de hautes eaux (augmentation de la ligne d'eau qui peut générer des débordements au niveau des cours d'eaux),

- à la morphologie du territoire communal (plat) avec un réseau hydraulique primaire (cours d'eau, crastes) peu encaissé lui conférant une sensibilité hydraulique particulière, notamment au droit des zones d'habitat.

5.1.1.2 Mesures d'évitement intégrées au PLU

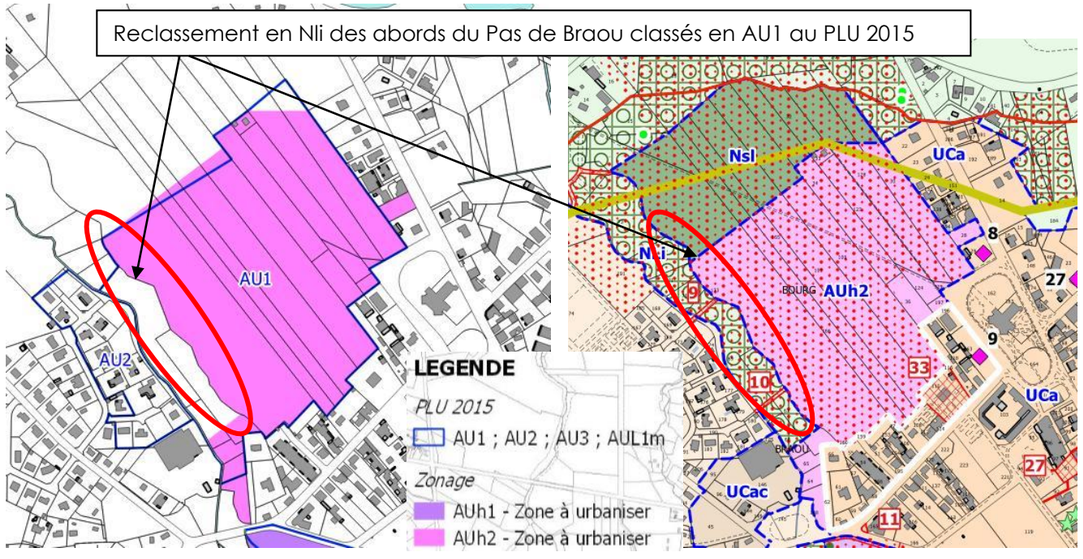
Les mesures d'évitement des incidences concernant la capacité d'infiltration des sols se traduisent par :

- Le reclassement en zone Naturelle de 281 ha de zones initialement projetées à l'urbanisation dans le PLU 2015 mis en révision, à savoir :

SYNTHESE DES RECLASSEMENTS DE ZONES CONSTRUCTIBLES DU PLU 2015 EN ZONE NATURELLE DANS LE PLU REVISE

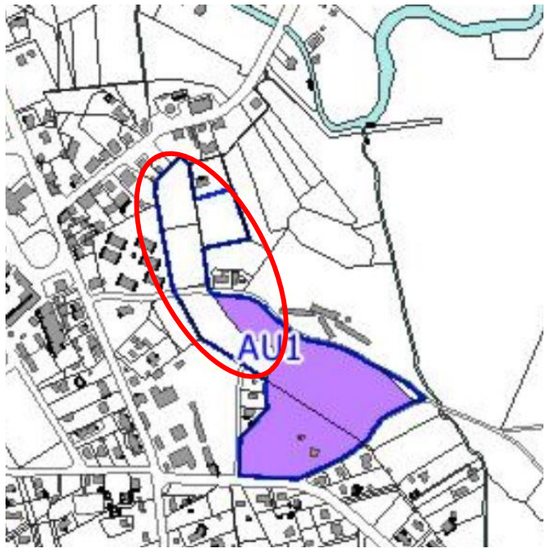
ZONAGE PLU 2015		SUPERFICIE	SURFACE RECLASSEE EN ZONE N
HABITAT	AU3 Tasta	7,8 ha	7,8 ha
	AU3 Lombard	7,9 ha	7,9 ha
	AU3 Berriques	3 ha	3 ha
	AU3 Lapiraou	2,5 ha	2,5 ha
	AU3 Andrillon	9,7 ha	9,7 ha
	AU3 Labadie	34,3 ha	28,9 ha
ECONOMIE	AUY L'Aiguille	34,2 ha	21 ha
ECONOMIE, TOURISME ET LOISIRS	AUL2 L'Aiguille	188 ha	188 ha
EQUIPEMENT SCOLAIRE, SPORTIF ET DE LOISIR	AUL1 Tasta	9,5 ha	9,5 ha
EQUIPEMENT PUBLIC (musée)	AUL1m	2,9 ha	2,9 ha
TOTAL SURFACE RECLASSEE EN ZONE N DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU			**281 ha**

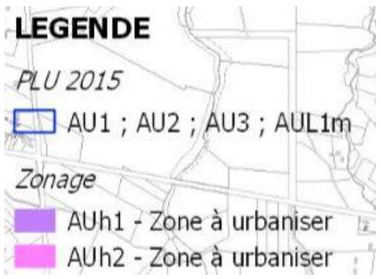
- la préservation des zones humides qui ont été identifiées à proximité des futures zones constructibles, qui outre leur valeur biologique avérée, remplissent une fonctionnalité hydraulique importante, à même de réguler le niveau de la nappe et l'engorgement des sols situés à proximité ; il s'agit notamment
    1. de la partie située à l'ouest de la zone AU1 du bourg



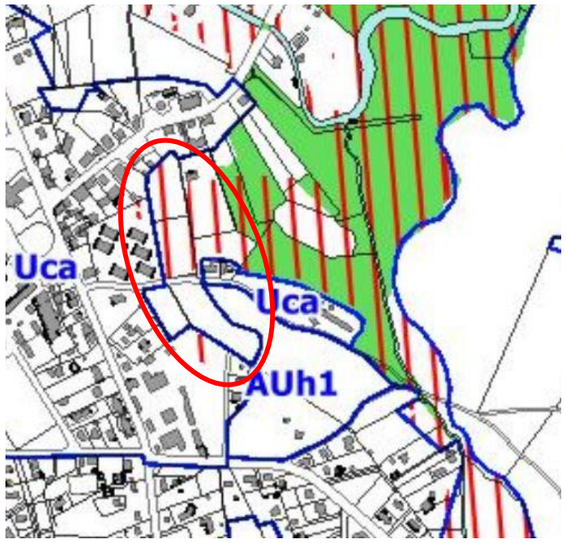
2. des parcelles AA 58, 59, 206 et 75 chemin de Lillot (entourées en rouge sur les extraits de zonage ci-dessous)

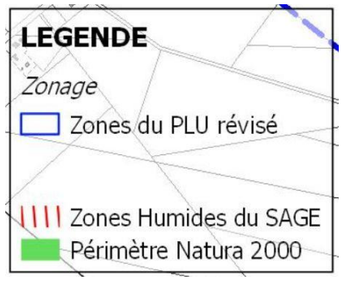
EXTRAIT DE LA CARTE D'EVOLUTION DES ZONES AU





CARTOGRAPHIE DU PERIMETRE N2000 et des ZH du SAGE





➢ Le classement en secteur NLi et Ntvb des zones humides, en impliquant une « sanctuarisation » de ces espaces, permet de maintenir leur fonctionnalité hydraulique, ce qui constitue une incidence directe positive sur la capacité d'infiltration des sols.

5.1.1.3 Mesures de réduction intégrées au PLU

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties prescriptives du PLU :

- Le règlement d'urbanisme prévoit en zones AU plusieurs dispositions destinées à gérer les eaux pluviales dans de bonnes conditions : les articles 3.2.6 et 3.2.7 imposent que « *eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet…/..Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans»* ; l'article 3.2.8 impose également, lors de l'aménagement, la conservation des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert afin de maintenir la capacité d'évacuation des terrains.
- Le règlement d'urbanisme prévoit en zones U et AU plusieurs dispositions destinées à modérer l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation excessive des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement des eaux : l'article 2.3 limite l'emprise au sol de 30 % 50 % en zones U et AU ; l'article 2.6.7 exige en zones AU le maintien de 20% d'espaces verts plantés au sein de l'opération d'aménagement et de 20 à 40% (en fonction de la superficie de la parcelle) d'espace en pleine terre sur chaque parcelle individuelle ;
- Les Orientations d'aménagement définissent des profils de traitement des voies (voie principale paysagère profil 2, voie paysagère profil 3) qui déclinent l'aménagement d'une noue enherbée de 5 m, destinées à la fois à récupérer les eaux pluviales et permettre leur infiltration ; Par ailleurs, la bande paysagère en limite d'enveloppe urbaine de 10 m de large (profil 5) participe également de cette fonctionnalité de gestion hydraulique.
- Le zonage créé 6 Emplacements Réservés (n°25 à 30) au cœur des tissus bâtis constitués du bourg, sur des secteurs identifiés dans le schéma directeur des eaux pluviales comme présentant un enjeu de régulation hydraulique.

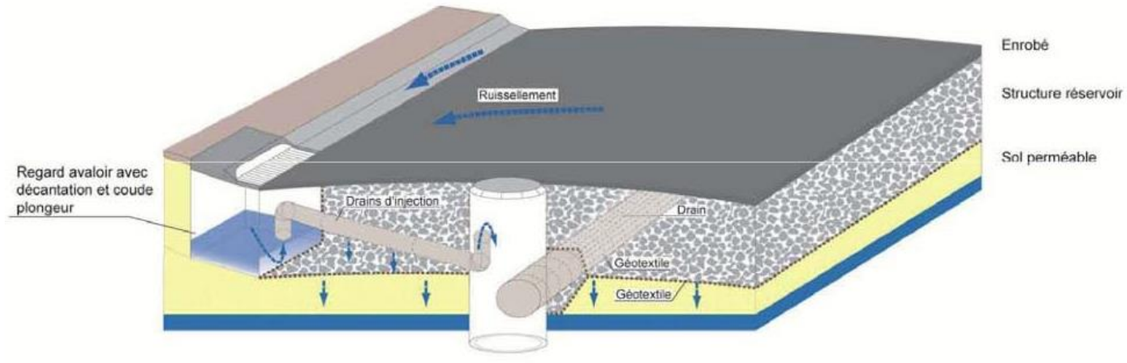
5.1.1.4 Mesures de réduction indépendantes du PLU

➲ ***LES MESURES DE STOCKAGE /INFILTRATION DANS LES CHAUSSÉES***

Outre la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales de type noue enherbée, il peut être recouru à la mise en œuvre d'autres solutions compensatoires permettant le stockage des eaux pluviales et favorisant leur infiltration dans le sol comme la chaussée réservoir.

Les structures réservoirs permettent le stockage provisoire de l'eau sous une chaussée dans le corps constitutif de celle-ci. Elles permettent la gestion des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées des voiries, sans consommation d'espace. Les eaux collectées par les caniveaux sont injectées dans la structure réservoir par des drains de réinjection dans la structure réservoir.

COUPE DE PRINCIPE D'UNE STRUCTURE RÉSERVOIR SOUS CHAUSSÉE



Les principaux avantages d'une structure réservoir sous chaussée sont :

- pas de consommation d'espaces supplémentaires pour la prise en compte de la gestion des eaux pluviales,
- pas de surcoût car la structure réservoir est englobée dans le corps de chaussée,
- une bonne intégration paysagère car les ouvrages sont sous la voirie été donc invisibles.

Les inconvénients d'une chaussée réservoir sont :

- L'obligation d'un entretien régulier des regards avaloirs et ouvrage de décantation pour limiter le colmatage,
- le volume de stockage dépend de la hauteur de nappe. Elle conditionne donc le nivellement de la voirie, qui ne peut être sous le niveau du terrain naturel,
- la pente du terrain doit être faible pour éviter les risques de débordement aux points bas,
- un ouvrage de régulation et un exutoire fonctionnel ont nécessaires.

➲ ***DES ACTIONS DE GESTION***

1. Éviter le redressement des crastes à l'amont de la zone urbaine (zone sylvicole notamment) de façon à retarder le temps de transfert des rejets pluviaux, ce qui permet :
    a. de bénéficier de l'autoépuration naturelle dans le réseau hydrographique,
    b. de disposer d'un temps d'intervention plus important pour bloquer une pollution accidentelle de temps de pluie,

2. Entretenir régulièrement le réseau hydrographique en zone urbaine afin d'éviter son ensablement et un comblement progressif susceptible d'occasionner une réduction de la capacité hydraulique du réseau et par conséquent des inondations.

5.1.1.5 Incidences globales résiduelles du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols après mesures

Au regard des enjeux mis en exergue dans le diagnostic, les mesures d'évitement et de réduction d'impacts mises en place, permettent de qualifier l'incidence du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols comme maitrisée.

5.1.2 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT L'HYDROGRAPHIE

5.1.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur l'hydrographie

➲ *RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE*

L'urbanisation est susceptible d'entraîner un risque de pollution des eaux superficielles (cours d'eau, plans d'eau), lors de la phase d'aménagement des zones AU mais également en dehors de cette phase, c'est-à-dire en phase de fonctionnement quotidien à l'issue de l'aménagement (circulation automobile, lessivage des routes, déversements de produits toxiques, etc..).

Les incidences les plus notables envisageables se situent au niveau de futures zones constructibles traversées et/ou bordées par un cours d'eau, et notamment :

1. les zones AUh1 du Pas de Braou et AUh2 du bourg, longées à l'ouest par le ruisseau Pas de Braou,
2. la zone AUh1 de Lillot traversée par la craste de Lauguey et située à proximité du ruisseau de la Caoue ,

➲ *ZONES HUMIDES*

L'urbanisation de nouvelles zones est également susceptible d'entraîner l'assèchement ou perturbation du régime hydraulique, l'altération de la qualité des eaux, la destruction ou le remblai, total ou partiel de zones humides.

Plusieurs zones humides sont identifiées sur le territoire communal, décrites et cartographiées au § II-3-1-1. Les périmètres réglementaires – Les zones humides du SAGE Etangs littoraux Born et Buch.
Aucune zone humide n'est directement concernée par l'urbanisation existante ou projetée ; mais elles peuvent se situer en interface plus ou moins direct avec l'urbanisation projetée des zones AUh1.
Les incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation des zones AUh vis-à-vis des zones humides identifiées le long du réseau hydrographique sont :

- Risque de perturbation du régime hydraulique ;
- Risque d'altération de la qualité des eaux ;

5.1.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLU

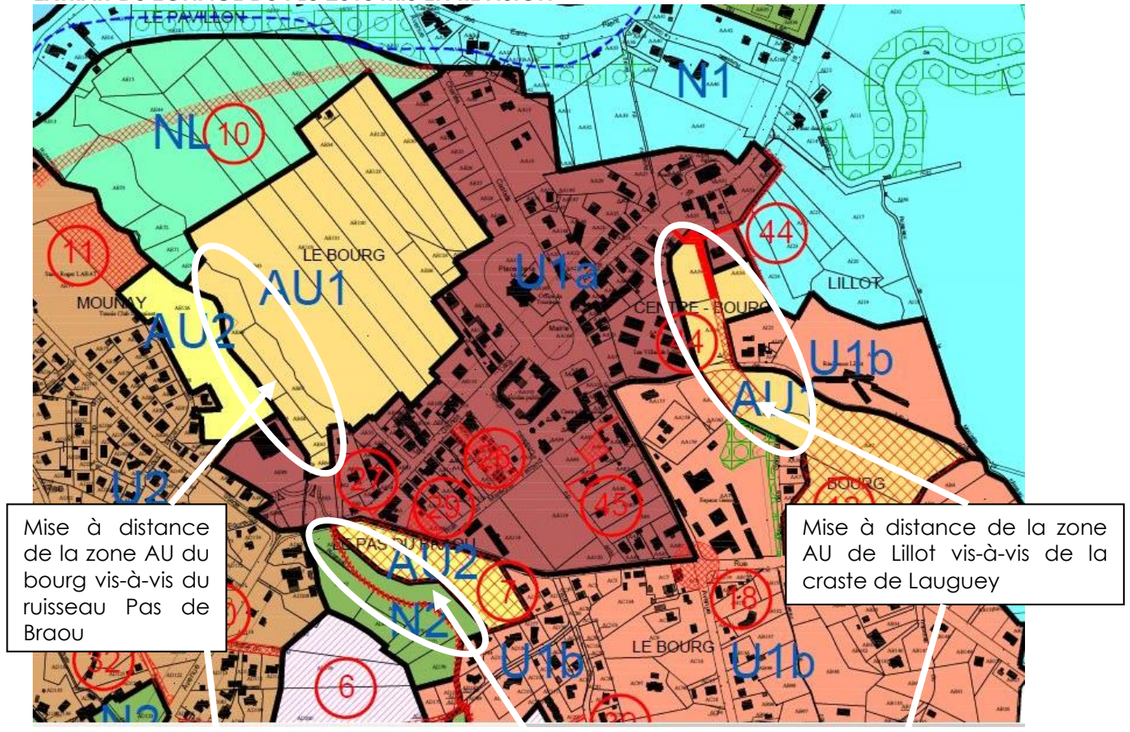
Afin de limiter voire éviter les incidences du PLU sur le réseau hydrographique et les zones humides, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

➲ *MESURES D'ÉVITEMENT VIS-À-VIS DU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET DES ZONES HUMIDES*

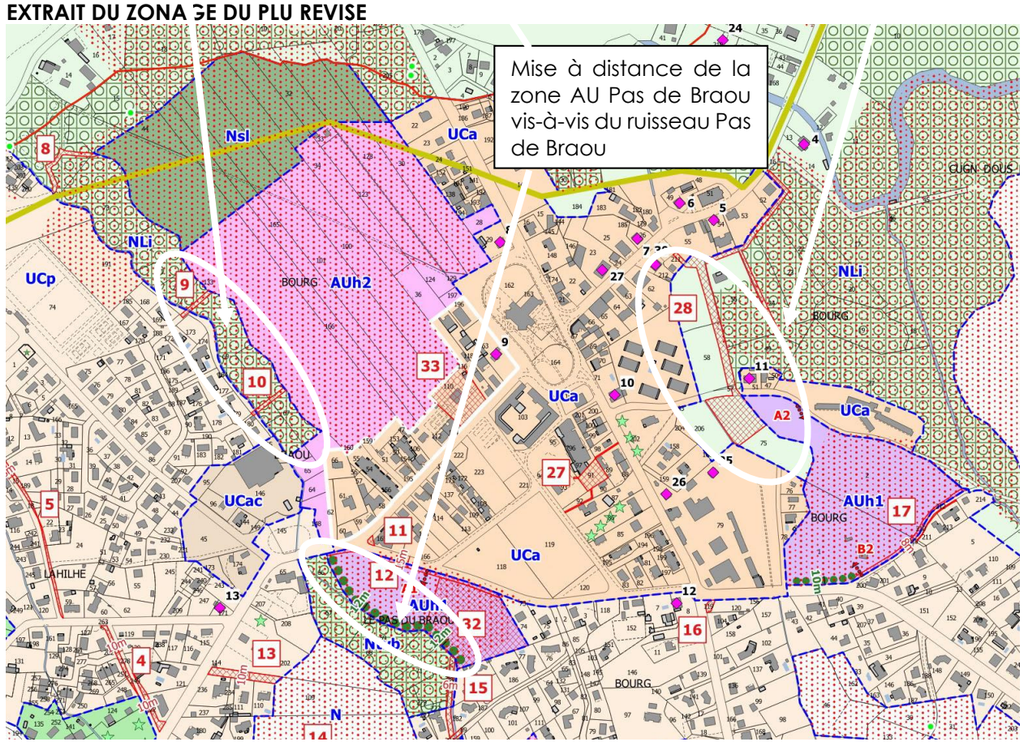
Bien que l'enveloppe urbaine de Sanguinet soit historiquement étroitement « enchâssée » dans le maillage de la trame bleue, la révision du PLU a recherché une « mise à distance » de l'urbanisation vis-à-vis du réseau hydrographique et des zones humides, avec notamment :

1. Reclassement en zone N de la vaste zone AU3 de Labadie (34 ha) développée de part et du ruisseau de Pas de Braou sur 29ha, afin de réduire la pression urbaine sur ce milieu,
2. Reclassement en zone N des deux zones AU3 et AUL1 de Tasta développées de part et d'autre de la craste de Tasta, afin de réduire la pression urbaine sur ce milieu,
3. Zone AUh1 de Pas de Braou: introduction dans les OAP d'un principe d'aménagement d'une bande paysagère de 12 m de large vis-à-vis du ruisseau du Pas de Braou (profil n° 5) afin de permettre l'entretien de ses abords et l'aménagement d'un cheminement doux ,
4. Zone AUh2 du bourg : reclassement en secteur Nli des abords du ruisseau du Pas de Braou sur une emprise d'une cinquantaine de mètres, afin de tendre vers une mise à distance de l'urbanisation vis-à-vis de ce milieu,
5. Zone AUh1 de Lillot : reclassement en secteur Nli des abords de la craste de Lauguey partiellement recensée en zone humide du SAGE, afin de tendre vers une mise à distance de l'urbanisation vis-à-vis de ce milieu.

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU 2015 MIS EN REVISION



EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU REVISE



Ces classements, en réduisant la pression anthropique sur le réseau hydrographique, constituent une **incidence directe positive** du PLU sur l'environnement.

➲ ***MESURES DE RÉDUCTION VIS-À-VIS DU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET DES ZONES HUMIDES***

Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques.
En effet :

- l'article 3.2.2 des zones U et AU prévoit le raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement,
- l'article 3.2.8 des zones AUae prévoit pour tout nouvel aménagement, des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales, assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche..), ce qui peut constituer une mesure de protection en cas de pollution occasionnelle.
- des dispositions de prise charge des eaux pluviales par le biais de noues végétales, fossés, zones d'étalement…déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation participent à un abattement de leur éventuelle charge polluante ; en effet un espace boisé est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m2/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée [1].
- Le maintien des abords du réseau hydrographique en zone naturelle (Np, Ntvb) enherbée ou /et boisée, lors de la traversée des zones AUh1, est également de nature à participer à l'abattement de l'éventuelle charge polluante contenue dans les eaux pluviales qui lessivent les zones urbanisées [1].

5.1.2.3 Mesures de réduction indépendantes du PLU

➲ ***EN PHASE CHANTIER***

Pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures suivantes seront mises en place :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur le chantier seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel ;
- Tout stockage de matières dangereuses et pouvant présenter un risque de pollution pour le sol et la nappe superficielle fera l'objet d'un stockage sur bacs de rétention dimensionné en fonction des volumes stockés ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique ;
- Une protection (géotextile par exemple) sera mise en place au niveau des dispositifs de collecte des eaux pluviales jusqu'à la finition des travaux de gros œuvre ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

De manière générale, il sera recommandé autant que possible de ne travailler que par temps sec. Par ailleurs, les risques de pollution de la nappe superficielle seront moindres en périodes de basses eaux (été).
De même, tout travaux dans la nappe seront interdits. Les travaux de terrassements et de gros œuvres devront impérativement avoir lieu en période de basses eaux, en été et en automne.

➲ ***EN CAS DE POLLUTION ACCIDENTELLE***

En cas de déversement accidentel de produits polluants (ex : hydrocarbures), certaines mesures pourront être prises :

- Récupérer avant ruissellement tout ce qui a été déversé ;
- Limiter la zone d'expansion de la pollution en fermant l'exutoire du bassin puis en pompant et en évacuant les eaux souillées vers un centre de traitement adapté ;
- Excavation des terres polluées et dépôts sur aires protégées (étanchées) avant leur transport vers un centre de traitement adapté.

➲ ***ENTRETIEN DES OUVRAGES DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES***

Deux types de prestations sont nécessaires sur ces ouvrages : d'une part des visites régulières, d'autre part des interventions d'entretien sont effectuées par les services de la commune ou assurés par le syndicat de gestion des eaux :

Visites : Une observation attentive du dispositif s'impose aux gestionnaires de ces ouvrages, en particulier dans les mois qui suivent les premiers événements pluvieux significatifs. Cette période permet de caler un planning des visites ultérieures.
Entretien :

- Enlèvement des flottants et éléments grossiers sur grilles d'avaloirs ;
- Curage des siphons (si présents) ;
- Nettoyage des regards.

La fréquence de ces entretiens dépend des événements pluvieux et du site. Une intervention par trimestre est au minimum souhaitable.
Il est à rappeler qu'il appartient au propriétaire d'entretenir son propre réseau de drainage situé dans sa propriété (blocage aux écoulements et entretien régulier et export des résidus de fauche, non dépôt de déchets verts...).

5.1.2.4 Incidences globales résiduelles du PLU sur l'hydrographie après mesures

Au regard de mesures d'évitement, de réduction d'impacts mises en place **l'incidence du PLU sur l'hydrographie et les zones humides associées est jugée positive.**

1 Source : « Rôle des ripisylves dans la réduction des pollutions azotées diffuses en milieu fluvial » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse, 1994

5.2 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE

5.2.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE PÉRIMÈTRE NATURA 2000

Le territoire communal est concerné par le site Natura 2000 « Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born » (FR72 00714).

5.2.1.1 Evaluation des incidences sur le site Natura 2000 des « Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born »

▶ Rappel synthétique du site Natura 2000 FR7200714 « Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born » et des enjeux associés

(Source : FSD du site N2000)

Situé dans le nord des Landes, le site Natura 2000 FR7200714 "Zones humides de l'arrière-dune des pays de Born et de Buch" s'étend sur 12 890 hectares. C'est un site interdépartemental qui concerne 14 communes landaises (85% de la superficie du site) et une commune girondine. Le Document d'Objectifs (Docob)a été validé le 03/07/2014. L'animation du site est assurée par la Communauté de communes des Grands Lacs.

Le site des zones humides de l'arrière-dune des pays de Born et du Buch concerne un vaste système de plans d'eau et de cours d'eau formé à l'arrière du cordon dunaire côtier, et se compose principalement d'eaux douces intérieures (environ 86%).

Il possède une multitude d'habitats naturels et compte de nombreuses espèces animales et végétales se développant dans ces milieux. Certaines de ces espèces dépendent directement du maintien en bon état de milieux naturels spécifiques (c'est le cas pour l'Isoète de Bory qui ne se développe que dans des eaux oligotrophes, uniquement présentes sur le lac de Cazaux-Sanguinet).

Plus de 9 000 ha correspondent aux grands étangs de Cazaux-Sanguinet, Parentis-Biscarrosse et d'Aureilhan. C'est un site vulnérable à la sur fréquentation et aux modifications du régime hydraulique.

Au cours des inventaires lors du diagnostic du DOCOB, ce sont 29 habitats d'intérêt communautaire (HIC) dont 7 à caractère prioritaire qui ont été recensés sur le site Natura 2000. 16 d'entre eux sont présents sur la commune de Sanguinet dont 5 prioritaire (cf tableau ci-après).

HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE PRESENTS SUR LA COMMUNE DE SANGUINET ET ETAT DE CONSERVATION

Habitats naturels d'intérêt communautaire	Code Natura 2000	Etat de conservation sur site	Etat de conservation sur domaine ATL
Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)	3110	Inadéquat	Mauvais
Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea	3130	Inadéquat	Mauvais
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	3150	Bon	Mauvais
Lacs et mares dystrophes (Sphagno cuspidati-Utricularion minoris)	3160	Inadéquat	Mauvais
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	3260	Bon	Inadéquat
Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p.	3270	Bon	Mauvais
Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix	4020*	Inadéquat	Mauvais
Landes sèches européennes (Ulicinion minoris-Ericenion ciliaris)	4030	Inadéquat	Mauvais
Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) * (Agrostion curtisii)	6230*	Inadéquat	Inconnu
Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Juncion acutiflori)	6410	Inadéquat	Mauvais
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	6430	Inadéquat	Mauvais
Tourbières hautes actives	7110*	Inconnu	Mauvais
Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion	7150	Inadéquat	Mauvais
Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae * (Caricion davallianae)	7210*	Inadéquat	Inadéquat
Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur	9190	Bon	Inadéquat
Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	91E0*	Bon	Inadéquat

Les espèces mentionnées dans le Docob des zones humides de l'arrière-dune du pays de Born sont inscrites aux annexes II, IV et V de la Directive Habitats.

Les espèces protégées par le dispositif Natura 2000 sont des espèces en danger, vulnérables, rares ou propres à un territoire ou un habitat naturel spécifique. 29 espèces sont protégées sur le site des zones humides des pays de Born et Buch.

L'importance et la responsabilité du site Natura 2000 des zones humides de l'arrière-dune du pays de Born sont donc prouvés pour la conservation et la sauvegarde des cortèges et espèces suivantes :

- les milieux aquatiques lacustres,
- leurs végétations spécifiques et leurs complexes rivulaires tourbeux et ouverts (landes humides, marais, tremblants et tourbières),
- le Vison d'Europe, l'Isoète de Bory, le Faux cresson de Thore et la Grande noctule.

A partir des enjeux d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire croisés au diagnostic socio-économique, des enjeux de conservation ont pu être définis afin d'orienter les propositions de gestion mettre en place. Les enjeux suivants apparaissent alors comme importants :

Enjeux écologiques du site	Enjeux socio-économiques
Conserver et préserver les milieux aquatiques et les milieux rivulaires ouverts attenants, et favoriser la mosaïque des habitats naturels	Valoriser les pratiques locales respectueuses de l'environnement
Préserver les espèces emblématiques du site et conserver voire restaurer leurs habitats.	Encadrer les activités humaines d'ordre économique pour qu'elles parviennent à se développer le plus durablement possible,
Gérer les espèces exotiques envahissantes	Faciliter l'apport de connaissances pour l'ensemble des usagers du site
Améliorer les connaissances sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire	Parvenir à concilier toutes les activités humaines afin qu'elles se déroulent chacune de manière à respecter les autres.

▶ Incidences prévisibles du PLU sur le site Natura 2000 FR7200714 « Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born »

A la lumière des trois enjeux déclinés dans le DOCOB synthétisés dans le tableau page précédente, il y a lieu de s'interroger sur les incidences du PLU en termes de :

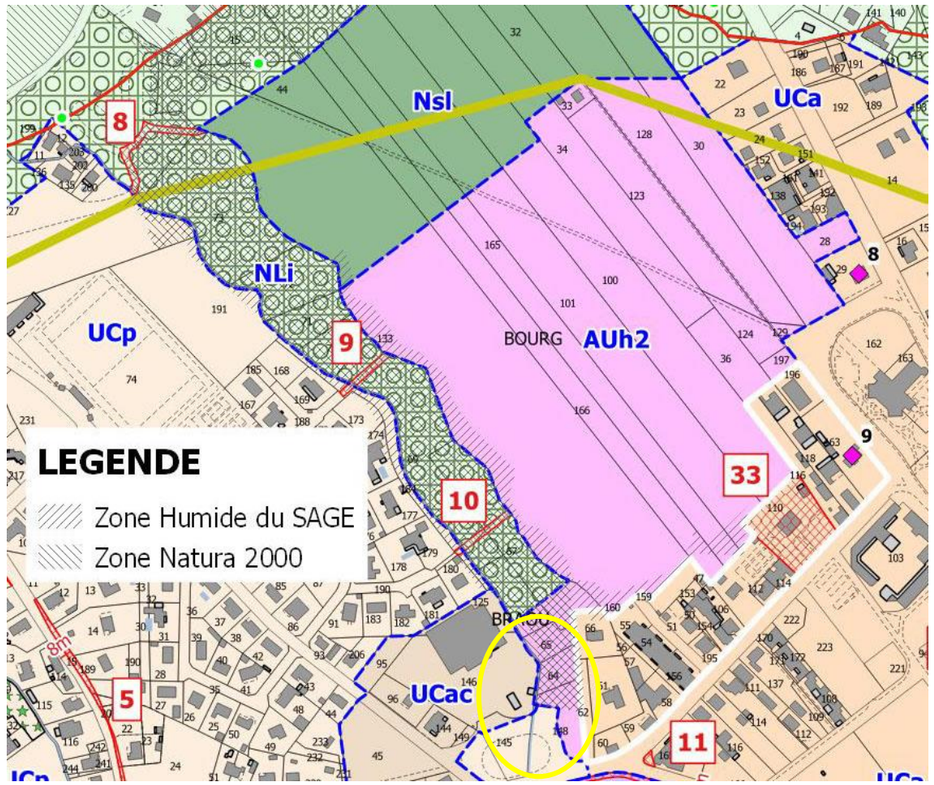
1. Conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire,
2. Fonctionnalité de l'hydro système,
3. Qualité des eaux,
4. Lutte contre les espèces invasives et indésirables.

1. Incidences en termes de conservation des habitats et des espèces

Une incidence directe pouvant être potentiellement induite par la mise en œuvre du PLU est la destruction d'un Habitat naturel et/ou d'espèce d'Intérêt Communautaire par la création d'une zone constructible.

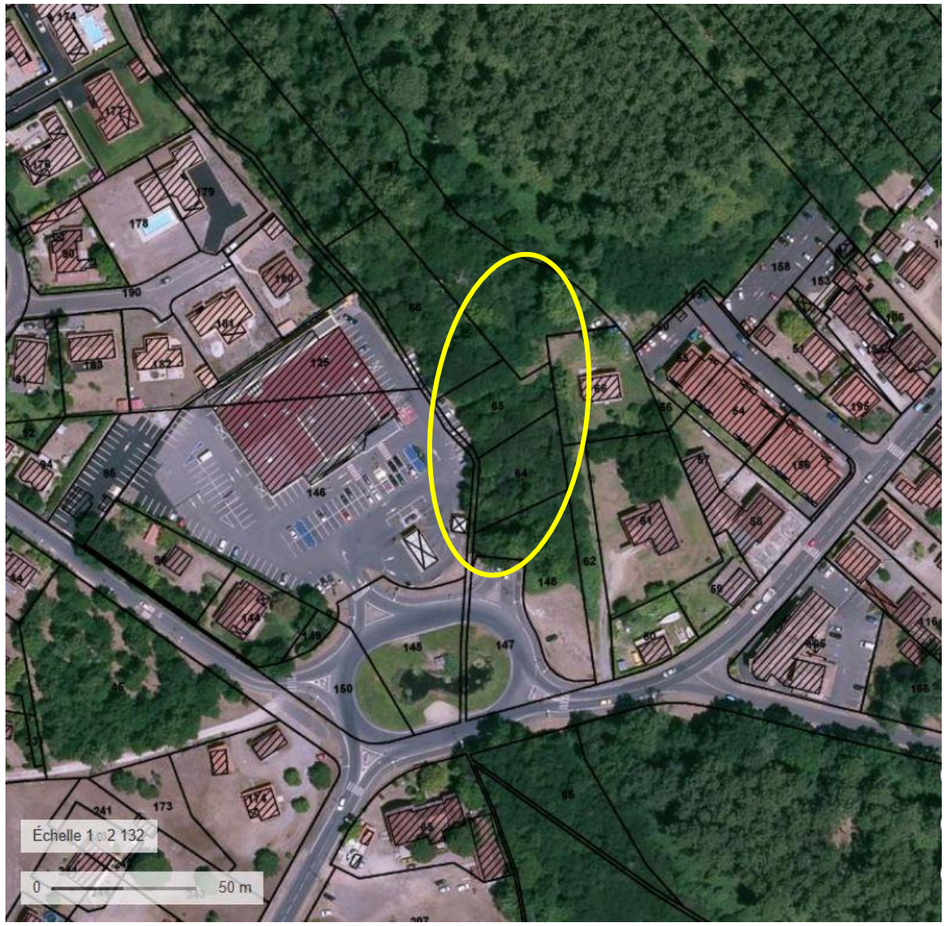
La carte de superposition du périmètre Natura 2000, du périmètre des zones humides du SAGE et du secteur Nli du PLU révisé (cf carte page suivante) permet de constater que le secteur Nli couvre de façon exhaustive les enjeux biologiques de ces deux dispositions, à l'exception d'un espace situé le long du ruisseau du Pas de Braou (parcelles AE 62 pour partie, AE64, 65, et 67 pour partie) et classé en zone AUh2 en vue de permettre l'accès à la zone.

EXTRAIT DU ZONAGE REVISE REVETANT UNE INCIDENCE PREVISIBLE SUR NATURA 2000



Cet ensemble parcellaire destiné à l'accès à la zone AUh2, d'une surface de 3 500 m² est occupé par un habitat humide « saulaie marécageuse » (Corine 41.5x44.9 et N2000 9190) qui revêt un enjeu fort au regard de son statut d'Habitat d'Intérêt Communautaire (HIC) nonobstant un mauvais état de conservation (pollution par macro-déchets et huiles dus à la proximité de l'urbanisation et espace de stationnement.) ; tout aménagement d'un accès à la zone AUh2 est susceptible d'impliquer une incidence sur l'intégrité de cet habitat.

PHOTO AERIENNE DU SECTEUR POTENTIELLEMENT IMPACTE



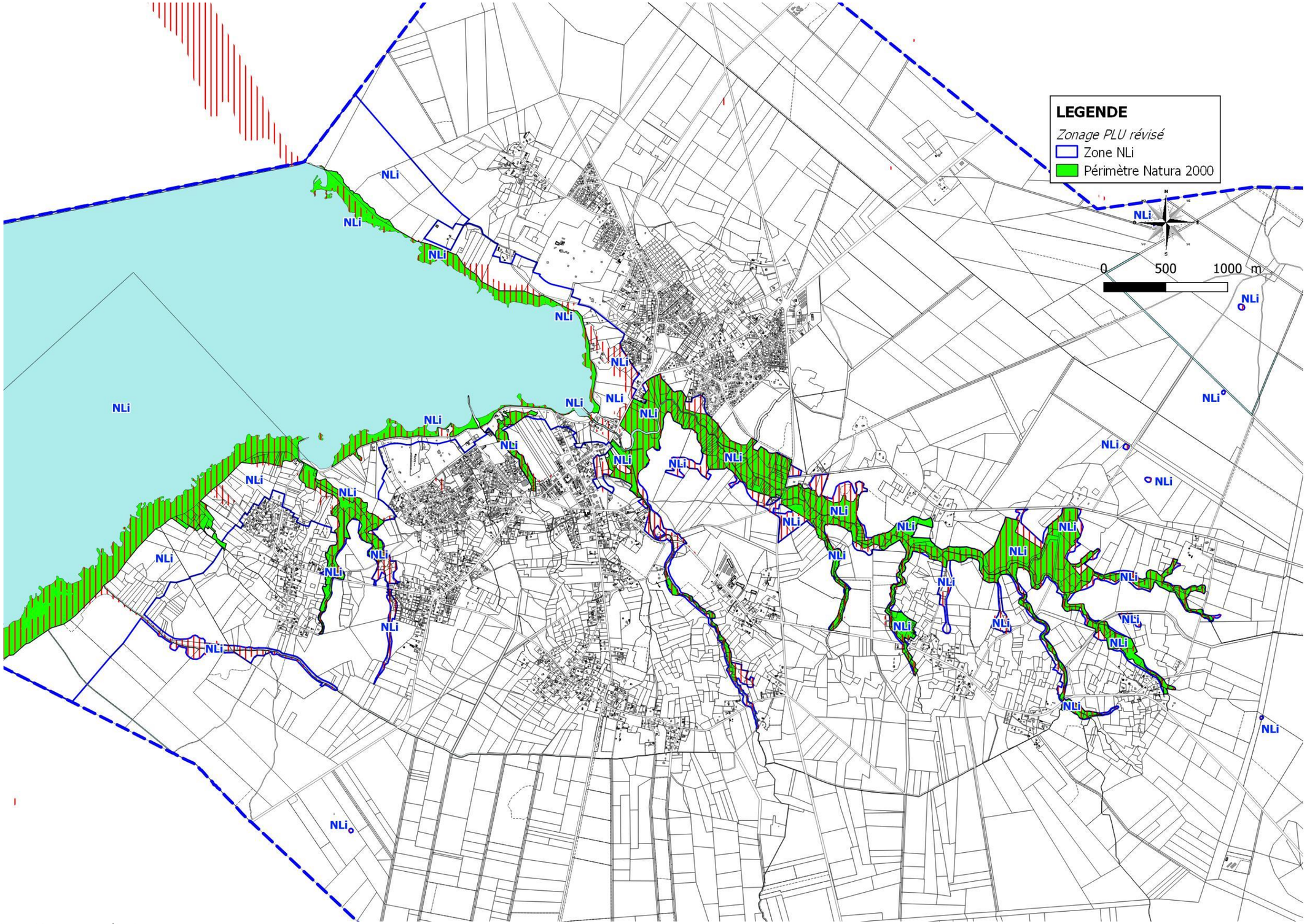
La zone AUh2 constitue le cœur de la stratégie de restructuration et confortement de la centralité du bourg, le renvoi à une échéance à long terme (AUh2) vise à donner à la collectivité le temps d'études pré-opérationnelles qu'implique l'ambition du projet (acquisitions, études préalables, procédures administratives...).

Dans l'état actuel des réflexions, aucun élément ne permet encore d'évaluer comment seront traitées précisément les modalités de desserte de la zone, dont le raccordement au giratoire de l'Intermarché est programmé depuis plusieurs années avec une antenne en attente.

En tout état de cause, aucune démarche d'évitement n'a pu être opérée vis-à-vis de cette incidence sur cet habitat humide, l'accès à la zone AUh2 appelant nécessairement au moins deux accès, compte tenu de l'importance de la zone à desservir (10,6 ha).

Dans le cadre de la démarche Eviter-Réduire-Compenser, le PLU met en œuvre un principe de réduction lié aux modalités d'aménagement de la voie d'accès et un principe de compensation sur un autre site présentant des caractéristiques similaires (type d'habitat, fonctionnalité...) ; ces mesures sont développées ci-après dans le paragraphe 5-2-1-2 Mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables sur le site Natura 2000.

CARTE DE SUPERPOSITION DU PÉRIMÈTRE NATURA 2000, DES ZONES HUMIDES DU SAGE ET DU ZONAGE NIi -



Source : cartographie Agence Métaphore

2. Incidences en termes de fonctionnalité de l'hydro système

Concernant le fonctionnement de l'hydro système, les zones humides d'accompagnement du réseau hydrographique, remplissent une fonction fondamentale vis-à-vis de la régulation hydraulique ; les marais jouent un rôle d'éponge en permettant d'une part l'expansion des crues (et donc la limitation des crues en aval), et d'autre part le soutien d'étiage, en alimentant le réseau hydrographique pendant les périodes plus sèches.
Toute occupation et utilisation du sol susceptible de réduire l'étendue de ces espaces (par constructibilité, assèchement de zone humide, ...) est susceptible de porter atteinte à leur fonctionnalité hydraulique.

Le maintien en espace naturel non artificialisé des zones humides représente donc un enjeu prioritaire du PLU, qui a été traduit par un classement en secteur NLi, à la fois au titre des zones humides du SAGE, mais également au titre du réseau Natura 2000.

3. Incidences en termes de qualité des eaux

La qualité de l'eau est un élément fondamental à l'objectif de conservation des habitats et des espèces. Les risques d'altération de la qualité de l'eau découlant de la mise en œuvre d'un PLU peuvent être multiples, et sont essentiellement liés à l'activité humaine et ses rejets, dans ses dimensions habitat, activité économique, activité agricole, ...

Concernant les rejets d'eaux usées, le taux de raccordement au réseau collectif du parc des logements est évalué à 75% ; cette valeur sera maintenue au regard du fait que l'ensemble des extensions urbaines rendues possibles par la mise en œuvre du PLU, à savoir les zones UC (zones Urbaines de Centralité), UH (zones Urbaines des Hameaux de Méoule et du Clercq), AUh1 et la zone AUae sont toutes projetées en raccordement au réseau collectif d'assainissement ; cette disposition constitue une incidence positive directe en termes de préservation de la qualité des eaux.

Concernant la gestion des eaux pluviales, qui en lessivant les espaces imperméabilisés (chaussées, parking, espaces de stockage...) peuvent entrainer au milieu naturel des éléments polluants (hydrocarbures, huiles, métaux lourds, ...), la commune n'est équipée d'un réseau de collecte que sur une partie du bourg, complété sur le reste de la commune d'un réseau de fossés.

A ce titre les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales peuvent constituer une incidence sur la qualité des milieux récepteurs.

4. Incidences en termes de lutte contre les espèces invasives et indésirables

Les espèces invasives sont des espèces animales ou végétales étrangères, introduites dans les milieux naturels de manière volontaire ou non. Leur caractère invasif cause des perturbations sur les écosystèmes, les habitats naturels et les espèces indigènes :

- Diminution de la diversité floristique et faunistique par compétition écologique avec les espèces indigènes (formation de peuplements mono spécifiques),
- Altération de la structure et des fonctions des habitats naturels.

Le PLU, en ouvrant de nouvelles zones à l'urbanisation et par conséquent à l'aménagement d'espaces libres et de plantations attenantes, peut développer une incidence en termes d'introduction d'espèces végétales indésirables.

5.2.1.2 Mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables sur le site Natura 2000 « Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born »

Afin de limiter voire éviter toute incidence, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

➲ ***MESURES D'ÉVITEMENT VIS-À-VIS DE LA PERTE D'HABITAT ET/OU ESPÈCES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE***

1/Reclassement du périmètre Natura 2000 et des Zones Humides du SAGE en secteur NLi afin de couvrir de façon plus exhaustive les habitats revêtant un enjeu biologique fort, que ne le permettait le zonage N1 et N2 du PLU 2015 (nonobstant l'accès à la zone AUh2 qui ne peut être évité).

La Carte de superposition des zones N1 et N2 du PLU 2015 mis en révision et du secteur NLi du PLU révisé qui figure en page suivante, permet de constater que le secteur NLi est plus ajusté aux enjeux biologiques que les zones N1 et N2 qui avaient cette vocation dans le PLU 2015, en permettant notamment d'apporter une meilleure protection aux zones humides du SAGE (notamment certaines lagunes en milieu forestier), à des parties du périmètre Natura 2000, et à l'inverse renvoyer certains espaces en exploitation forestière à un statut d'espace forestier ordinaire (règlement de zone N, Naturelle et forestière plus adapté à l'exploitation forestière notamment vis-à-vis des constructions nécessaires à cette activité qui y sont admises contrairement au secteur NLi plus strict).

2/Reclassement du périmètre Natura 2000 et des Zones Humides du SAGE en secteur NLi afin de lui associer un règlement d'urbanisme plus protecteur que celui de la zone N1, N1a, N2 dans le PLU 2015 :

En effet, l'écriture du règlement d'urbanisme du PLU révisé décline désormais :

- ➔ Une interdiction pour toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 contrairement au PLU 2015 qui listait les occupations et utilisations interdites de façon indifférenciée en zone N, et qui sans pouvoir le faire exhaustivement, pouvait ouvrir droit à des occupations potentiellement impactantes ;
- ➔ Dans le secteur NLi : une limitation des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions aux seuls aménagements légers de l'article R121-5 du code de l'urbanisme, complétés des occupations et utilisations du sol liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale du site Natura 2000 site n°FR7200724 – Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU figurant dans le rapport de présentation.

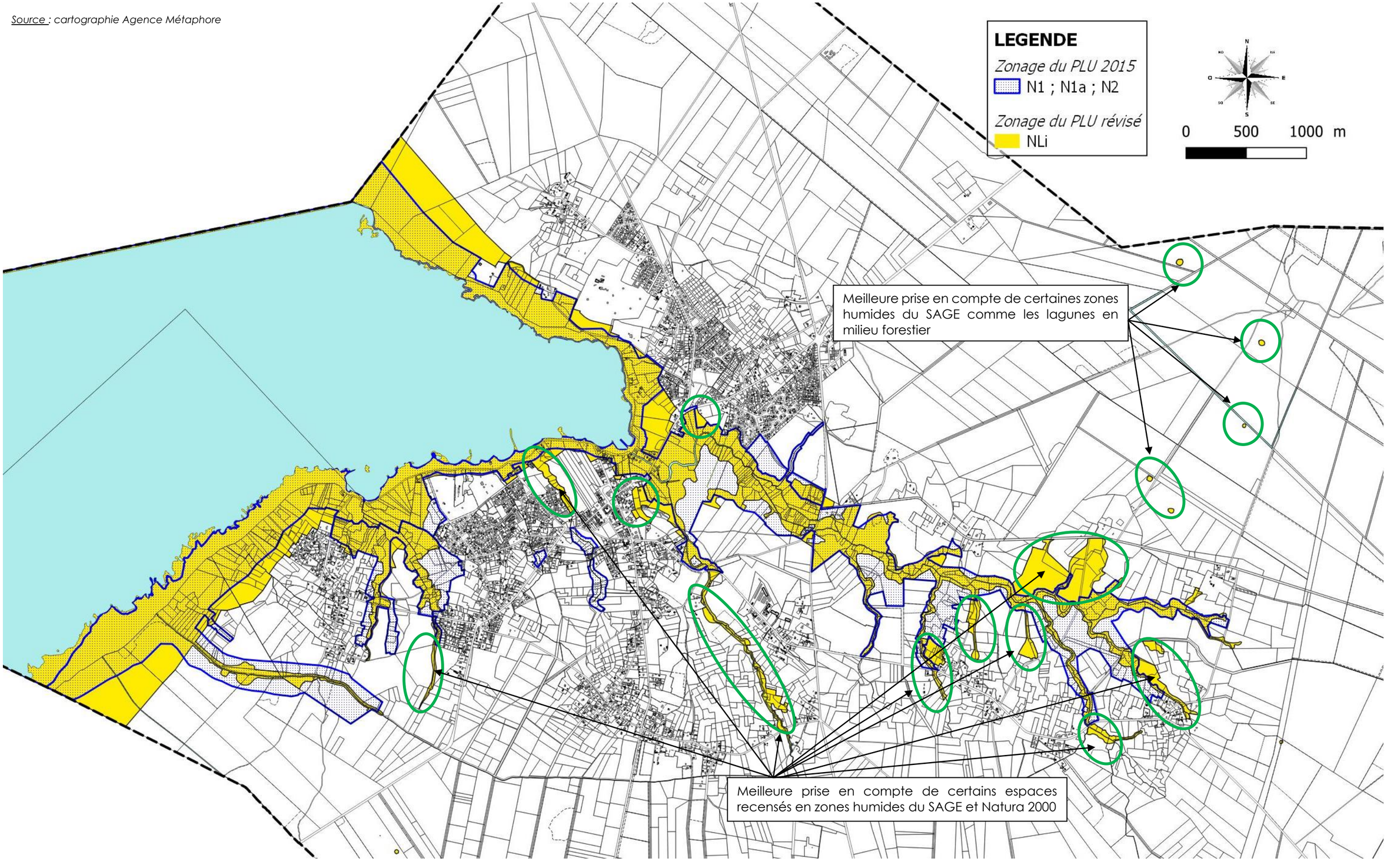
L'écriture d-u règlement d'urbanisme présente à l'issue de la révision du PLU un encadrement plus clair et plus strict des utilisations et occupations du sol admises en secteur NLi destiné à protéger les habitats à fort enjeu biologique.

➲ ***MESURES DE RÉDUCTION VIS-À-VIS DE LA PERTE D'HABITAT ET/OU ESPÈCES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE***

1/ Préconisation technique lors de l'aménagement des ouvrages d'accès à la zone AUh2 : lors de la procédure d'évolution du PLU (révision allégée ou déclaration de projet) visant à reclasser la zone en AUh1 avec élaboration d'une OAP et écriture du règlement d'urbanisme, il conviendra d'introduire un principe de traitement des ouvrages permettant l'accès à la zone qui permette la libre circulation des sédiments et de la faune.

CARTE DE SUPERPOSITION DU ZONAGE N1 et N2 DU PLU 2015 MIS EN REVISION ET DU ZONAGE NLi DU PLU REVISE

Source : cartographie Agence Métaphore

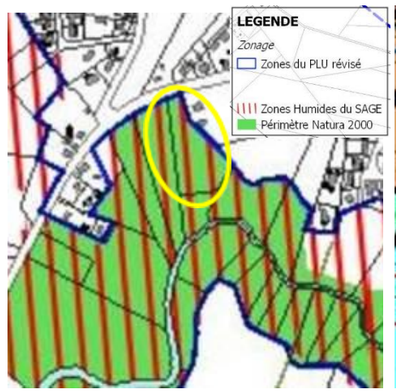


➲ ***MESURES DE COMPENSATION VIS-À-VIS DE LA PERTE D'HABITAT ET/OU ESPÈCES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE***

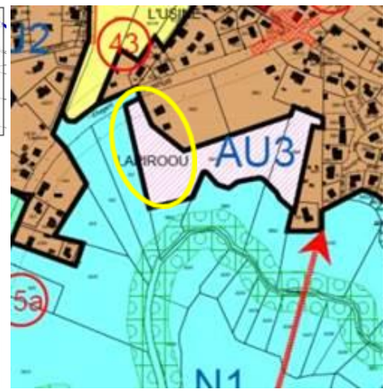
2/compensation sur un autre site présentant des caractéristiques similaires : une action foncière est engagée par la collectivité en vue de compenser à 300 % l'atteinte susceptible d'être portée à l'habitat humide « saulaie marécageuse » (Corine 41.5x44.9 et N2000 9190) lors de l'aménagement de l'accès à la zone AUh2 du bourg ; cette action foncière se traduit par la mise en place d'un emplacement réservé (n°35) au bénéfice de la commune sur la parcelle BB3 (pour partie sur 9200m²) en vue de confier sa gestion à la structure en charge de l'animation du DOCOB du site Natura 2000 « Zones humides d'arrière-dune des étangs Born et Buch ».

Cette parcelle située dans le périmètre Natura 2000 et en zone humide du SAGE Born et Buch (cf 1ère vignette ci-dessous), était classée en zone AU3 de Lapiraou dans le PLU 2015 mis en révision (cf 2ème vignette ci-dessous), elle fait désormais l'objet d'un classement en secteur NLi + ER n°35 dans le PLU révisé (cf 3ème vignette ci-dessous).

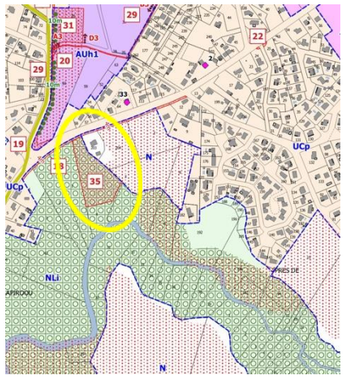
PERIMETRE NATURA 2000



EXTRAIT DU PLU 2015 MIS EN REVISION



EXTRAIT DU PLU REVISE



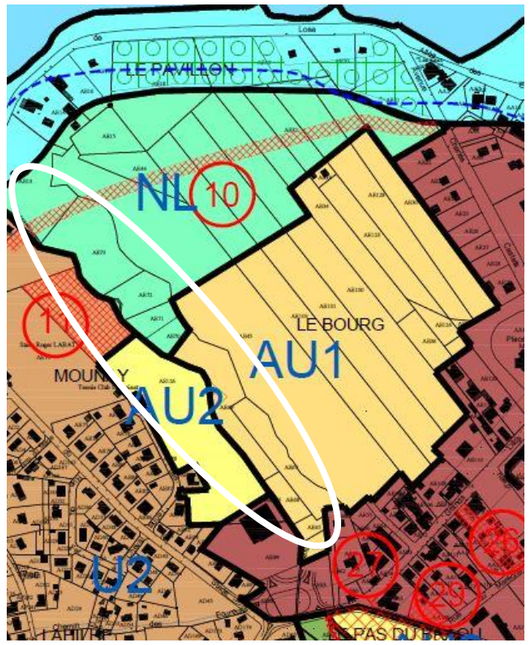
Les critères de choix de cette parcelle en vue de procéder à la mesure de compensation déclinent :

1. La localisation dans le même bassin-versant, celui de la Gourgue,
2. L'occupation par le même habitat : « saulaie marécageuse » (Corine 41.5x44.9 et N2000 9190)
3. La même fonctionnalité écologique (zone humide participant à la régulation hydraulique).

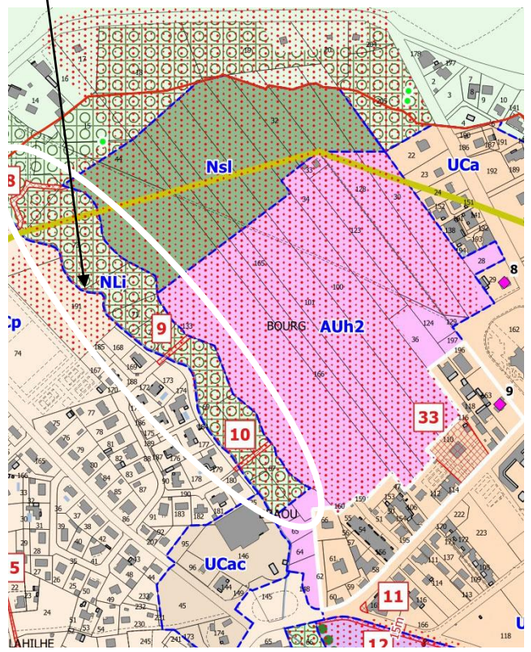
➲ ***MESURE D'ÉVITEMENT VIS-À-VIS DU MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITÉ HYDRAULIQUE***

1/Reclassement en secteur Nli du vallon du Pas de Braou (à l'exception de la partie destinée à l'accès à la zone AUh2) qui longe la zone AUh2 du bourg et la zone Nsl de l'avenue de Losa, initialement classé dans le PLU 2015 mis en révision en zones NL (zone Naturelle destinée à des activités de Loisir) et en zone AU1 ; l'identification de cet espace en tant que trame bleue permet de pérenniser sa fonctionnalité hydraulique et assurer une bonne gestion des eaux de surface.

EXTRAIT DU PLU 2015 MIS EN REVISION

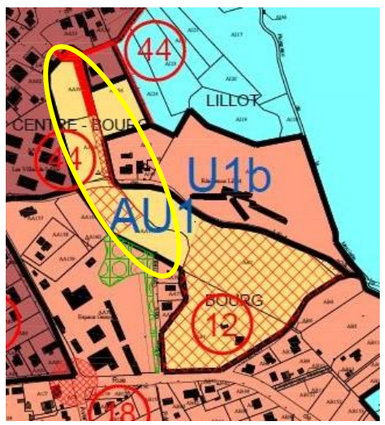


EXTRAIT DU PLU REVISE

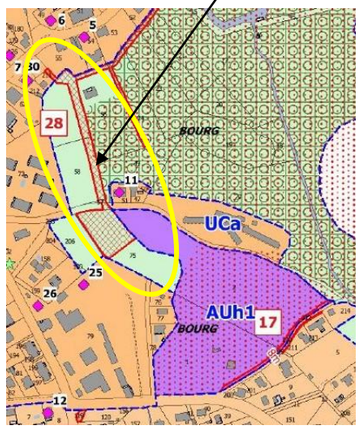


2/Reclassement en secteur NLi des abords de la craste de Lauguey située dans le périmètre Natura 2000 (cf rond jaune ci-dessous), initialement classés dans le PLU 2015 mis en révision en zone AU3 de Lillot ; l'identification de cet espace en tant que trame bleue permet de pérenniser sa fonctionnalité hydraulique et assurer une bonne gestion des eaux de surface. Outre ce reclassement en secteur NLi, le PLU institue sur cet espace un emplacement réservé (n°28) pour acquisition publique en vue du maintien en zone de gestion des eaux pluviales.

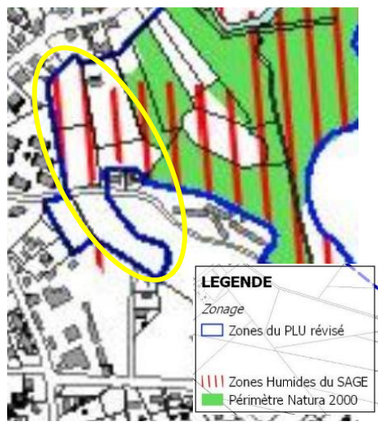
EXTRAIT DU PLU 2015 MIS EN REVISION



EXTRAIT DU PLU REVISE



PERIMETRE NATURA 2000



A ce titre on peut considérer que le PLU est susceptible de revêtir une incidence positive directe en termes de fonctionnalité de l'hydro système.

➲ ***MESURES DE RÉDUCTION VIS-À-VIS DU MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITÉ HYDRAULIQUE***

1/A l'article 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics *d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique*, au volet Eaux pluviales des zones UC, US, AU, N, il est exigé le maintien des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

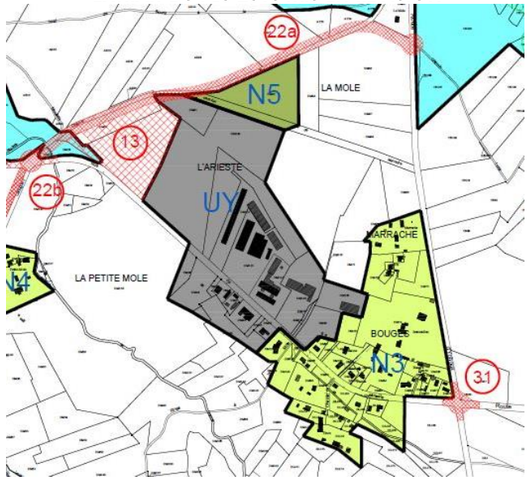
2/Le classement en EBC à conserver des Habitats forestiers humides[1] identifiés dans la cartographie des habitats du site Natura 2000 est également une mesure favorable à l'enjeu de fonctionnalité hydraulique mis en exergue dans le DOCOB du site « Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born ».

➲ ***MESURES D'ÉVITEMENT VIS-À-VIS DE LA QUALITÉ DES MILIEUX RÉCEPTEURS***

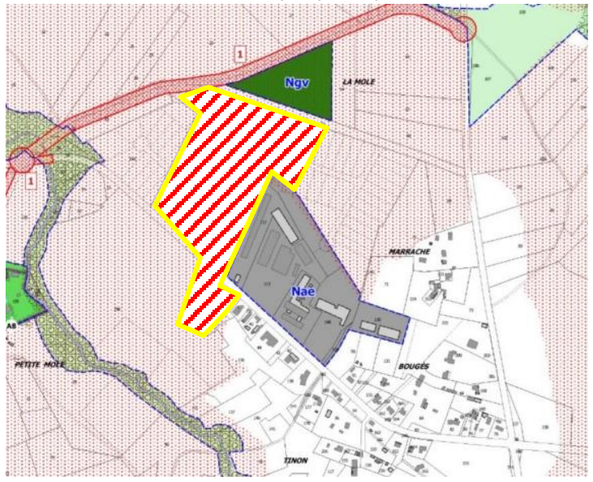
1/Afin de limiter le recours à l'Assainissement Non Collectif (ANC) potentiellement moins efficace que le traitement des eaux usées en station d'épuration, le développement urbain (zones UC, UH, AUh, AUae) est circonscrit au périmètres relevant de l'Assainissement Collectif arrêté dans le SDA ;

Afin de limiter les rejets issus d'activités économiques situées dans une zone non raccordée au réseau collectif d'assainissement, la zone d'activité de l'Arieste (Bougès) est réduite au seul périmètre urbanisé, les parties non encore urbanisées et classées constructibles au PLU 2015 mis en révision (cf partie hachurée rouge ci-dessous) , sont reclassées en zone Naturelle ;

EXTRAIT DU PLU 2015 MIS EN REVISION



EXTRAIT DU PLU REVISE



Cette disposition permet de ne pas exposer les milieux récepteurs à de nouveaux rejets d'eaux usées traitées par le recours à un système d'assainissement non collectif.

➲ ***MESURES DE RÉDUCTION VIS-À-VIS DE LA QUALITÉ DES MILIEUX RÉCEPTEURS***

1/Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques. En effet, l'article 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique prévoit d'une part le raccordement obligatoire au réseau de collectif d'assainissement en zones U et AU, et d'autre part, pour tout nouvel aménagement en zones USae et AUae, des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus, assortis de dispositifs de prétraitement de type débourbeur/déshuileur, et de dispositifs de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche,..), ce qui peut constituer une mesure de protection en cas de pollution occasionnelle ;

2/Afin de tendre vers l'objectif de restauration et préservation de la qualité des eaux, le PLU protège par une disposition d'Espace Boisé Classé à Conserver les ripisylves qui remplissent une fonction épuratrice vis-à-vis des microéléments polluants qui rejoignent le réseau hydrographique par ruissellement, et maintient en zone Naturelle (N, Ntvb, NLi) les zones humides au titre de leur fonction épuratoire de la ressource en eau.

➲ ***VIS-À-VIS DE LA LUTTE CONTRE LES ESPÈCES INVASIVES ET INDÉSIRABLES***

Concernant la dégradation des Habitats naturels présents sur le site Natura 2000 par prolifération d'espèces invasives et indésirables, des mesures de réductions sont prises dans le cadre du règlement d'urbanisme :

- Visant à privilégier des essences locales dans les plantations, liées aux jardins privés comme liées aux espaces collectifs des opérations d'aménagement (haies, espaces verts de lotissement...), à l'appui d'une liste située en annexe du règlement d'urbanisme et annoncée à l'article 2.6 Espaces libres et plantations.
- Visant à interdire à l'article 13 l'introduction d'essences invasives et indésirables dans les parcs et jardins à l'appui d'une liste située en annexe du règlement d'urbanisme et annoncée à l'article 2.6 Espaces libres et plantations.

5.2.1.3 Conclusion sur l'incidence prévisible du PLU sur le site Natura 2000 « Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born »

Compte tenu des mesures d'évitement, de réduction, **les impacts potentiels du projet de PLU sur le site Natura 2000 «** Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born » **sont considérés comme positifs.**

[1] *Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur (9190)*

Chênaies mélangées du massif landais (9230-2)

5.2.2 INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLU ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE COMMUNAL

5.2.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine biologique communal

➲ ***UNE PRISE EN COMPTE PLUS PERTINENTE DES HABITATS NATURELS PRÉSENTS SUR LA COMMUNE***

La révision du PLU a permis de procéder au classement de 9 322 ha en zone N et secteurs de zone Naturelle (NLi[1]), soit de 92 % du territoire[2].
Le bilan quantitatif entre le PLU mis en révision 2015 et le PLU révisé indique un gain global positif en faveur des zones N, qui recouvre :

- Le reclassement de 281 ha de zones constructibles (AU3, AUL1, AUL2, AUY, AUL1m) du PLU 2015 mis en révision, en zones N et NLi,
- Le reclassement des 2415 ha de zones de fort enjeu biologique N1a-N1 du PLU 2015 mis en révision, majoré de 83 ha dans le PLU révisé sur la base du périmètre Natura 2000 et du périmètre des zones humides du SAGE circonscrits de façon plus précise dans le cadre de relevés SIG,
- Le reclassement des zones de hameaux N3 constructibles du PLU 2015 mis en révision, en zone N inconstructible dans le PLU révisé.

SYNTHESE DES EVOLUTIONS DES SURFACES CLASSEES EN ZONE N ENTRE LE PLU MIS EN REVISION ET LE PLU REVISE

PLU 2015 mis en révision		Reclassement	PLU révisé	
N6 - zone Naturelle et forestière	6 438 ha	→	N – zone Naturelle	6 815 ha
N1a (lac) et N1 – (Zone Natura 2000)	2 415 ha	→	NLi (Espaces remarquables de la loi Littoral, dont Natura 2000 et zones humides du SAGE..)	2 498 ha
TOTAL ZONES N	**8 853 ha**	+ 469 ha	**TOTAL ZONES N**	**9 322 ha**

➲ ***LE RECLASSEMENT EN ZONE N DE 281 HA DE ZONES CONSTRUCTIBLES DANS LE PLU 2015, DONT PLUSIEURS HABITATS D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE***

La révision du PLU a également conduit au reclassement en zone N de 281 ha de zones constructibles (AU3, AUL1, AUL2, AUY, AUL1m..) du PLU 2015 mis en révision.

ZONAGE PLU 2015		SUPERFICIE	SURFACE RECLASSEE EN ZONE N
HABITAT	AU3 Tasta	7,8 ha	7,8 ha
	AU3 Lombard	7,9 ha	7,9 ha
	AU3 Beyriques	3 ha	3 ha
	AU3 Lapiraou	2,5 ha	2,5 ha
	AU3 Andrillon	9,7 ha	9,7 ha
	AU3 Labadie	34,3 ha	28,9 ha
ECONOMIE	AUY L'Aiguille	34,2 ha	21 ha
ECONOMIE, TOURISME, LOISIRS	AUL2 L'Aiguille	188 ha	188 ha
EQUIPEMENT SCOLAIRE, SPORTIF ET DE LOISIR	AUL1 Tasta	9,5 ha	9,5 ha
EQUIPEMENT PUBLIC (musée)	AUL1m	2,9 ha	2,9 ha
TOTAL SURFACE RECLASSEE N DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU			**281 ha**

Si la majorité de ces zones constructibles sont occupées par des habitats naturels à enjeu biologique faible à moyen comme l'indique les cartes ci-dessous, on note la présence d'habitats humides à fort enjeu développés :

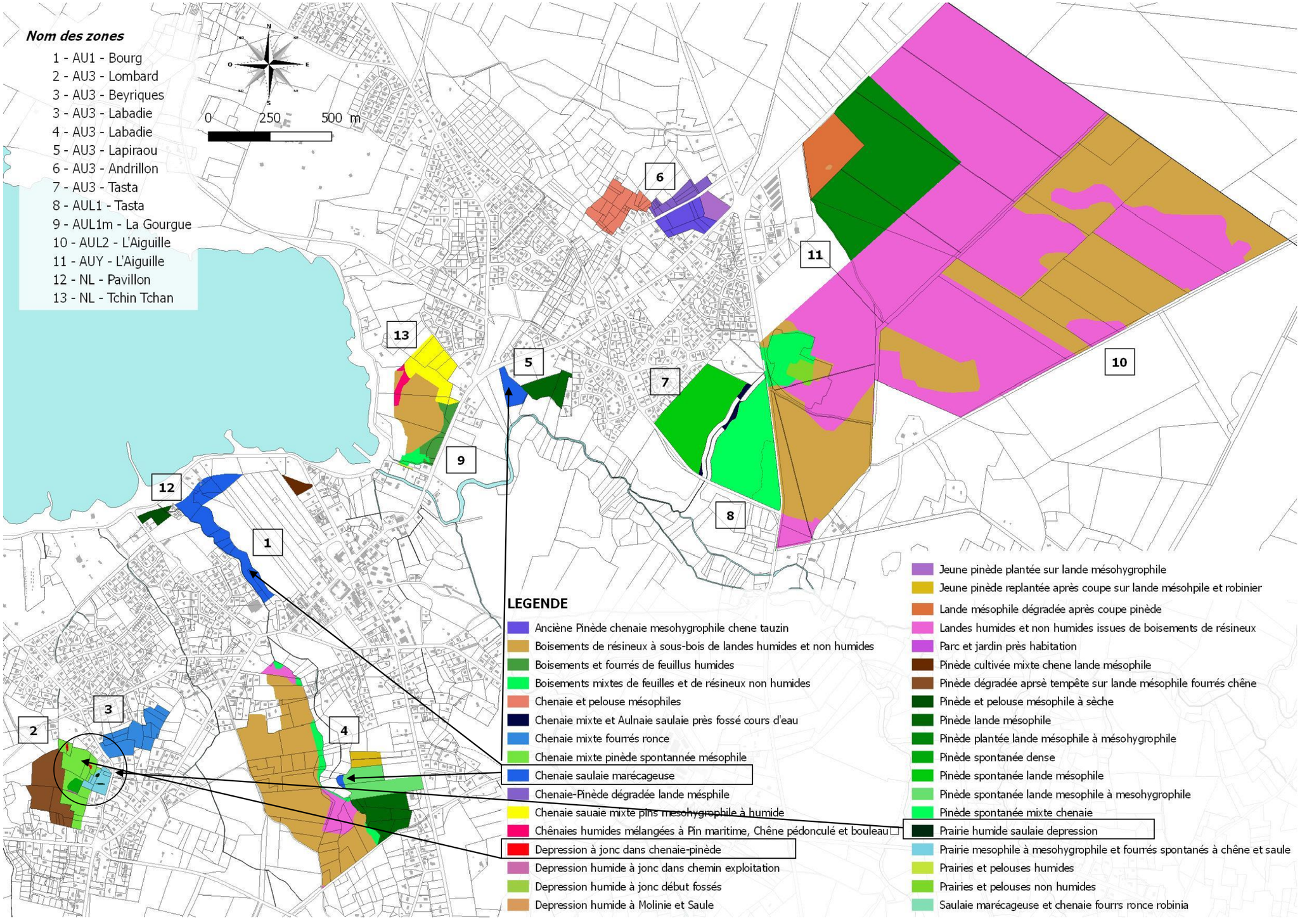
- en bordure du ruisseau de la Gourgue : « saulaie marécageuse » (Corine 41.5x44.9 et N2000 9190), classée en zone AU3 de Lapiraou dans le PLU 2015 mis en révision et reclassé en secteur NLi,
- en bordure du ruisseau de Braou : « saulaie marécageuse » (Corine 41.5x44.9 et N2000 9190), classée en zone AU1 du bourg et en zone NL (Loisirs) du Pavillon dans le PLU 2015 mis en révision et reclassé en secteur NLi,
- en milieu forestier de chênaie-pinède du secteur de Lombard : « dépression à jonc » (Corine 37.2) et « prairie humide » (Corine 37.2x37.3)

Le reclassement de ces habitats constitue une incidence positive du PLU vis-à-vis du patrimoine biologique communal.

[1] *La zone NLi couvre la surface communale lacustre*

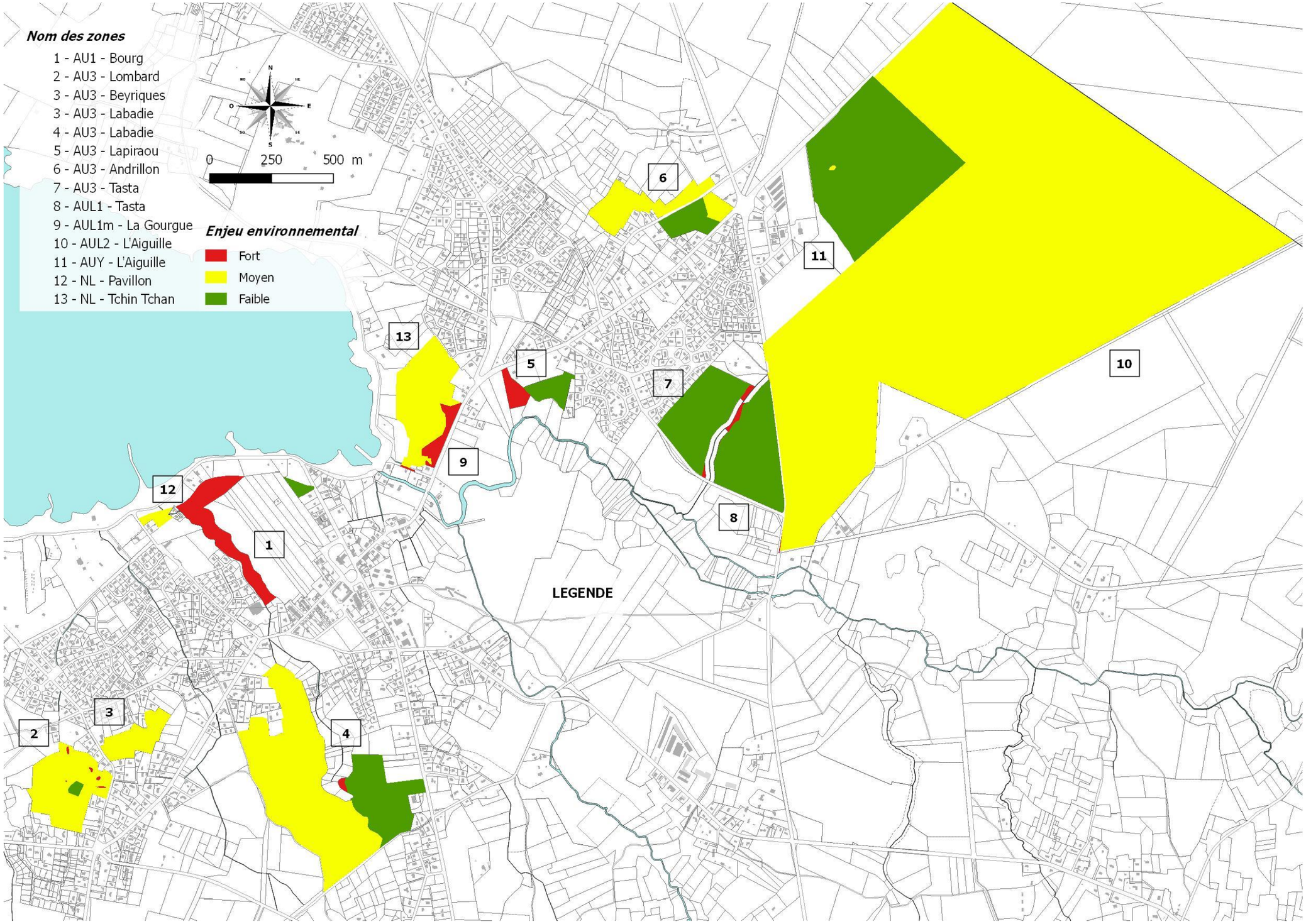
[2] *Proportion calculée sur la surface communale totale, terrestre et lacustre, soit 10 085 ha.*

CARTOGRAPHIE DES HABITATS PRESENTS DANS LES ZONES CONSTRUCTIBLES DU PLU 2015 RECLASSEES EN ZONE N DANS LE PLU REVISE



Source : inventaire des habitats Raphael JUN, mai 2016 et juin 2017 ; Occupation du Sol, CD 40.

CARTOGRAPHIE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ATTACHES AUX ZONES CONSTRUCTIBLES DU PLU 2015 RECLASSEES EN ZONE N DANS LE PLU REVISE

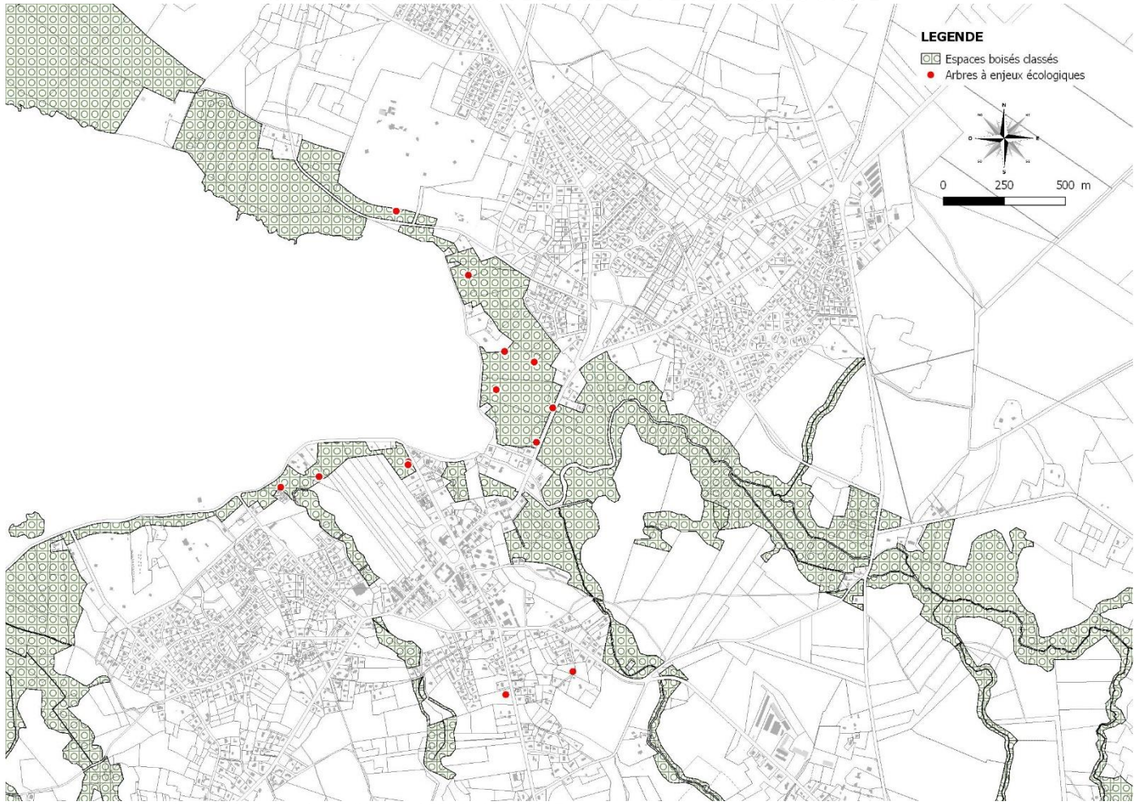


Source : Raphael JUN

➲ ***PROTECTION DES ARBRES A ENJEU ÉCOLOGIQUE***

La révision du PLU a également conduit à l'inventaire d'arbres à enjeu écologique, localisés en lisières boisées à Chêne pédonculé et Chêne tauzin, au sein desquelles des individus plus matures avec des cavités, peuvent constituer un habitat d'espèces pour des coléoptères protégés (Lucane cerf-volant et grand capricorne) et Chauves-souris.

CARTE DE LOCALISATION DES ARBRES A ENJEU ECOLOGIQUE



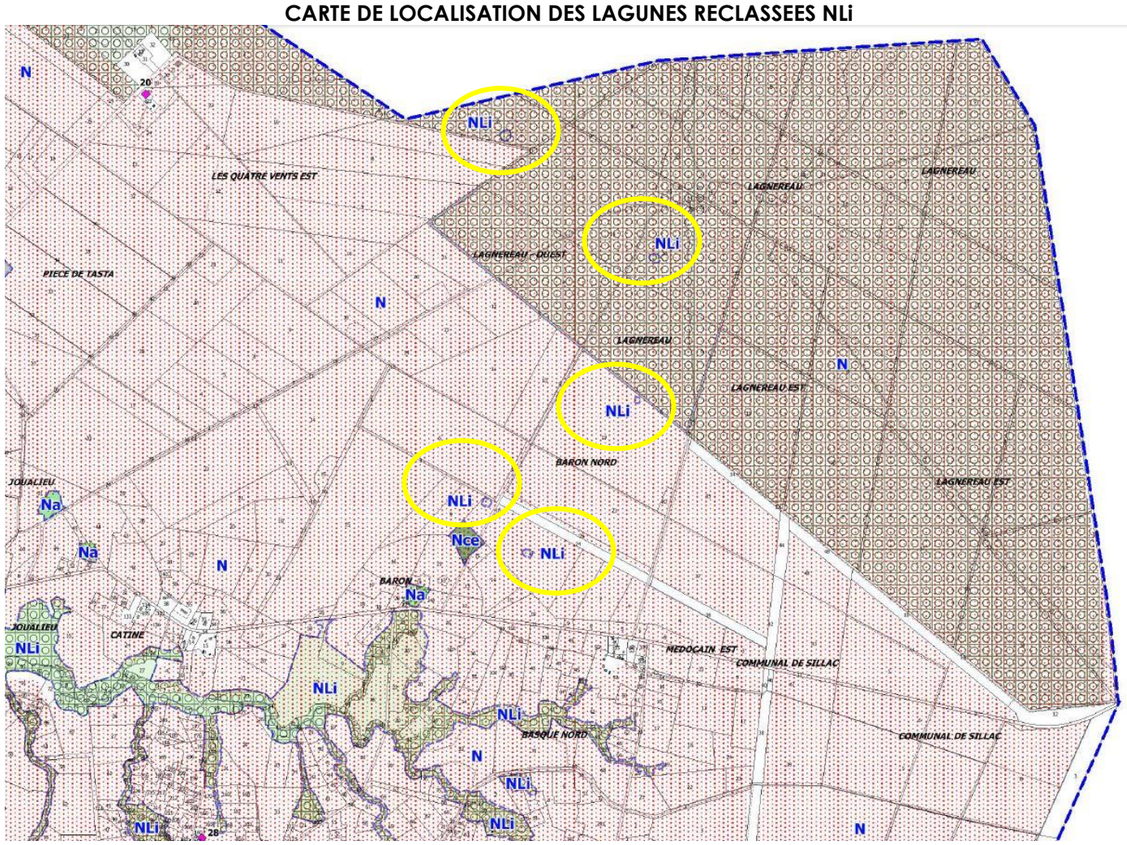
Source : inventaire des habitats Raphael JUN, mai 2016 et juin 2017

Ces arbres, repérés par point GPS, sont portés sur le plan de zonage comme arbres à préserver pour motif écologique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

➲ ***UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES LAGUNES***

Le recensement des lagunes en Zone Humide Effective dans le cadre du SAGE a permis d'affiner leur prise en compte dans le PLU par le reclassement en secteur NLi au titre d'Espace Remarquable de la loi Littoral (article L121-23 du code de l'urbanisme) de certaines d'entre elles classées en zone N6 dans le PLU 2015 mis en révision.

CARTE DE LOCALISATION DES LAGUNES RECLASSEES NLi



5.2.2.2 Conclusion sur l'incidence prévisible du PLU sur le patrimoine biologique communal

Le PLU décline désormais :

- Un secteur NLi mieux ajusté aux enjeux attachés aux Espaces remarquables de la loi Littoral qui couvre notamment le périmètre Natura 2000 « Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born » et les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE « Etangs littoraux du Born et Buch » ;
- Près de 300 ha de zones constructibles du PLU 2015 reclassées en zone N (AU3, AUL1, AUL2, AUY, AUL1m..) ;
- Un règlement d'urbanisme désormais attaché au secteur NLi défini de façon plus adaptée aux enjeux de la loi Littoral et à la gestion et la mise en valeur environnementale du site Natura 2000 et des zones humides ;
- Une disposition d'Espace Boisé Classé (EBC) sur les habitats revêtant un fort enjeu biologique : (saulaie marécageuse Corine 41.5x44.9 et N2000 9190, Vieilles Chênaies acidiphiles 9190), dont la conservation répond à un enjeu du DOCOB sur la conservation des habitats naturels d'intérêt communautaire.

Compte tenu des mesures d'évitement, de réduction, les impacts potentiels du projet de PLU sur le patrimoine biologique communal sont considérés comme positifs.

5.2.3 INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU, NCc, NSL, DU PLU RÉVISÉ

5.2.3.1 Evaluation des incidences et des enjeux biologiques des zones AU du PLU révisé

En passant d'un état naturel à un état urbain, les zones classées U et AU sont les zones les plus susceptibles d'être touchées de manière notable par le Plan local d'urbanisme. La carte page ci-après synthétise les habitats naturels recensés sur les zones U et AU du PLU révisé et l'évaluation des enjeux biologiques qui y sont attachés.
Les zones U et AU retenues constructibles à l'issue de la révision du PLU sont constitués principalement de **forêts pinèdes cultivées sur lande mésophile, de chênaies mixtes et de fourrés humides à saule**s. Certains de ces milieux inventoriés sont dans un mauvais état de conservation. Ces formations végétales sont majoritairement issues de l'action de l'homme sur des milieux humides à mésophiles et sol acide sous l'influence du battement de la nappe d'eau superficielle.

La notation des enjeux et de la sensibilité des sites intègre l'aspect patrimonial des habitats, leur état de conservation, leur rareté, leur aire de répartition et leur représentativité ; l'approche intègre également la notion de diversité biologique. Le croisement de ces paramètres permet de caractériser la sensibilité des secteurs.

						zones à vocation habitat							zones à vocation économique	zones d'équipement Sportif et de		zones d'équipement touristique
Type de milieu	Dénomination Habitats naturels ou modifiés	Humide	Code CORINE Biotopes	Code Natura 2000	Sensibilité	zone AUh2 du bourg	zone AUh1 de Lillot	zone AUh1 Pas de Braou	zone AUh1 l'usine	zone AUh1 de Labadie	zone AUh1 Broustaric	zone AUh2 Louse Perguette	zone AUae de l'Aiguille	secteur Nsl du Pavillon	secteur Nsl Caton	secteur Ncc aire Camping car
Landes	Ancienne pinède non dessouchée lande mesohygrophile à Molinie à mesophile	H	31.13x31.239x41.65(x42.81)	nonDH	Moyenne						X					
	lande non humide issue de boisement de resineux															X
	Ancienne pinède non dessouchée lande mesophile	p	31.239x41.5(x42.81)	nonDH	Faible						X					
Forêts et Fourrés	Saulaie-Aulnaie marécageuse chenaie	H	41.51x44.9x87.1	9190	Forte	X										
	Chenaie mixte mesophile fourrés	p	41.5x41.65	nonDH	Moyenne		X									
	Chenaie-Pinède dégradée lande mésphile	p	41.5x42.81x31.2	nonDH	Moyenne				X							
	Chenaie mixte lande dégradée lande mésophile	P	41.5x87.1	nonDH	Faible	X										
	Pinède spontanée lande mesophile à mesohygrophile	p	42.81x31.2	nonDH	Faible					X		X				X
	Jeune pinède plantée sur lande mésohygrophile	p	42.81x31.239	nonDH	Moyenne				X	x						
	Pinède chenaie spontanée lande mésophile	non	42.81x41.5x31.2	nonDH	Faible		X									
	Pinède cultivée mixte chene lande mésophile	p	42.81x41.5x41.65x31.2	nonDH	Faible	X							X	X		
	Pinède chenaie mixte lande mésophile	non	42.81x41.5x41.65x31.2(x87.1)	nonDH	Moyenne			X		x						
	Anciène Pinède chenaie mesohygrophile chene tauzin	p	42.81x41.65	nonDH	Faible					x						
	Pinède Chenaie à chêne tauzin sur dunes	non	42.81x41.65x16.29	(9230 x 2180)	Forte										X	
	Saulaie marécageuse et chenaie fourrés ronce robinia	H	44.9x41.51x38.1(x87.1)	nonDH	Forte			X								
jardins	Parc et jardin près habitation	p	85.3x86.2	nonDH	Faible							X				
Terrains en friche	Chenaie degradée friche	p	41.5x87.1	nonDH	Faible	X										

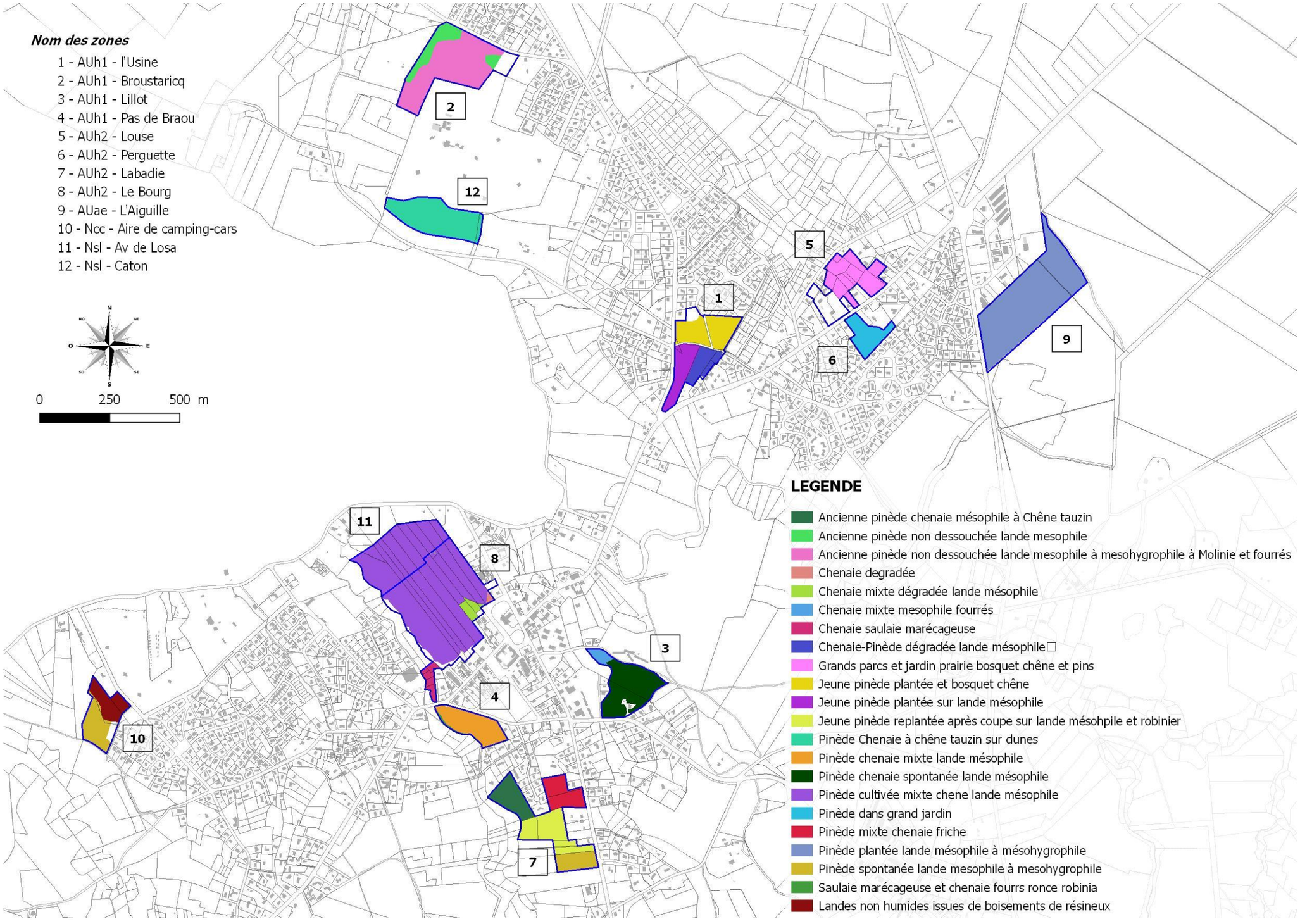
Globalement, il ressort de l'examen que ces parcelles présentent des milieux fermés mésophiles à secs et quelques milieux ouverts sans grande qualité et dans un état de conservation moyen à mauvais. La diversité végétale est relativement faible, cependant le fort embroussaillement constitue une zone de refuge pour les oiseaux.

1. Les secteurs où les habitats obtiennent une note basse (<8), peuvent être qualifiés de site à sensibilité faible. Ils sont majoritairement constitués de milieux modifiés (état de conservation mauvais), en exploitation ou en friche.
2. Les secteurs où les habitats obtiennent une note moyenne (8-10), peuvent être qualifiés de site à sensibilité modérée. Ils sont composés d'habitats naturels présents à l'état relictuel sur des landes sèches. Les habitats sont en mauvais état de conservation.
3. Les secteurs où les habitats obtiennent une note élevée (>10), ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité forte.

Trois sites relèvent de cet enjeu :

A. La zone AUh2 du bourg : présence de l'habitat « saulaie marécageuse » sur 3500 m² en bordure du ruisseau Pas de Braou sur la partie destinée à l'accès à la zone (n°8 sur les cartes ci-après)
B. La zone AUh1 du Pas de Braou : présence de l'habitat « saulaie marécageuse » sur 3500 m² en bordure du ruisseau Pas de Braou (n°4 sur les cartes ci-après)
C. La zone Nsl de caton : présence de l'habitat « pinède chênaie à chêne Tauzin sur dune » (n°12 sur les cartes ci-après)

CARTE DES HABITATS NATURELS PRESENTS DANS LES ZONES AU, Ncc, Nsl, DU PLU REVISE



Source : inventaire des habitats Raphael JUN, mai 2016 et juin 2017

CARTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DES ZONES AU, Ncc, Nsl DU PLU REVISE



Source : R.JUN,

5.2.3.2 *Mesures envisagées vis-à-vis des conséquences dommageables sur le patrimoine naturel des zones AU*

➲ *ZONE AUH2 DU BOURG :*

L'enjeu principal dans cette zone se situe sur l'habitat humide « saulaie marécageuse » (corine 41.5x44.9 et N2000 9190), sur 3500 m² en bordure du ruisseau Pas de Braou sur la partie destinée à l'accès à la zone ; cette incidence est développée en partie 5-2-1-2 Mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables sur le site Natura 2000 « Zones humides d'arrières-dunes du Pays de Born » et reprise ci-après.

➔ Mesure d'évitement :

La partie impactée (3 500m²) se situe au niveau de l'accès à la zone. Dans l'état actuel des réflexions, aucun élément ne permet encore d'évaluer comment seront traitées précisément les modalités de desserte de la zone, dont le raccordement au giratoire de l'Intermarché est programmé depuis plusieurs années avec une antenne en attente.

En tout état de cause, aucune démarche d'évitement n'a pu être opérée vis-à-vis de cette incidence sur cet habitat humide, l'accès à la zone AUh2 appelant nécessairement au moins deux accès, compte tenu de l'importance de la zone à desservir (10,6 ha).

Dans le cadre de la démarche Eviter-Réduire-Compenser, le PLU met en œuvre un principe de réduction lié aux modalités d'aménagement de la voie d'accès et un principe de compensation sur un autre site présentant des caractéristiques similaires (type d'habitat, fonctionnalité...)

➔ Mesure de réduction

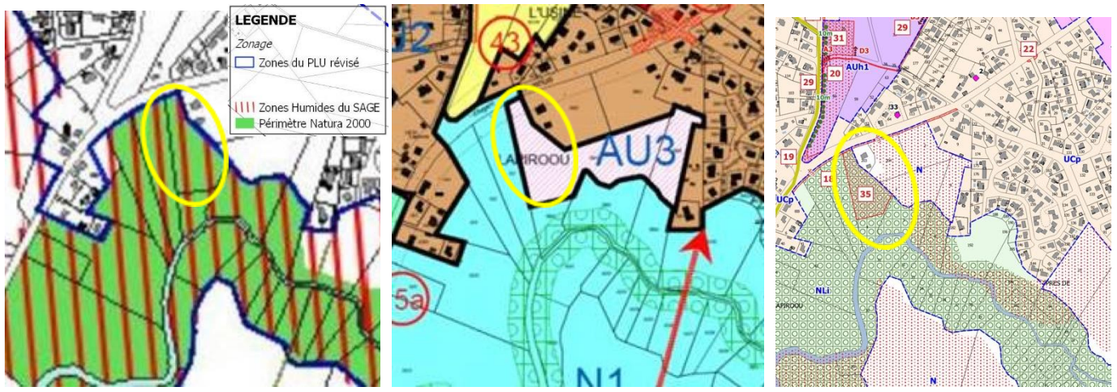
Préconisation technique lors de l'aménagement des ouvrages d'accès à la zone AUh2 : lors de la procédure d'évolution du PLU (révision allégée ou déclaration de projet) visant à reclasser la zone en AUh1 avec élaboration d'une OAP et écriture du règlement d'urbanisme, il conviendra d'introduire un principe de traitement des ouvrages permettant l'accès à la zone qui permette la libre circulation des sédiments et de la faune.

➔ Mesure de compensation

Compensation sur un autre site présentant des caractéristiques similaires : une action foncière est engagée par la collectivité en vue de compenser à 300 % l'atteinte susceptible d'être portée à l'habitat humide « saulaie marécageuse » (Corine 41.5x44.9 et N2000 9190) lors de l'aménagement de l'accès à la zone AUh2 du bourg ; cette action foncière se traduit par la mise en place d'un emplacement réservé (n°35) au bénéfice de la commune sur la parcelle BB3 (pour partie sur 9200m²) en vue de confier sa gestion à la structure en charge de l'animation du DOCOB du site Natura 2000 « Zones humides d'arrière-dune des étangs Born et Buch ».

Cette parcelle située dans le périmètre Natura 2000 et en zone humide du SAGE Born et Buch (cf 1ère vignette ci-dessous), était classée en zone AU3 de Lapiraou dans le PLU 2015 mis en révision (cf 2ème vignette ci-dessous), elle fait désormais l'objet d'un classement en secteur NLi + ER n°35 dans le PLU révisé (cf 3ème vignette ci-dessous).

PERIMETRE NATURA 2000 | **EXTRAIT DU PLU 2015 MIS EN REVISION** | **EXTRAIT DU PLU REVISE**



Les critères de choix de cette parcelle en vue de procéder à la mesure de compensation déclinent :

1. La localisation dans le même bassin-versant, celui de la Gourgue,
2. L'occupation par le même habitat : « saulaie marécageuse » (Corine 41.5x44.9 et N2000 9190)
3. La même fonctionnalité écologique (zone humide participant à la régulation hydraulique).

➲ *ZONE AUH1 DU PAS DE BRAOU*

L'enjeu principal dans cette zone se situe sur l'habitat humide « saulaie marécageuse » en bordure du ruisseau Pas de Braou sur une étroite bande ripicole de quelques mètres.

➔ Mesure de réduction

Afin de pallier toute incidence négative sur cet habitat humide, l'OAP du secteur prévoit une bande de 12 m devant faire l'objet d'une mise en valeur naturelle et une préservation de la ripisylve du ruisseau du Pas de Braou par la création d'un espace collectif de transition avec les espaces constructibles ; cette bande paysagère à maintenir naturelle est en outre reportée sur le plan de zonage.

➲ *SECTEUR NSL DE CATON*

L'enjeu principal dans cette zone se situe sur « l'habitat « pinède chênaie à chêne Tauzin sur dune ».

➔ Mesure d'évitement et de réduction

Initialement classé en zone ULC (zone Urbaine de Camping) dans le PLU 2015 mis en révision, le PLU révisé prend en compte l'enjeu fort que revêt cet habitat par :

- Une mesure d'évitement en reclassant une bande d'une cinquantaine de mètres en secteur NLi +EBC le long du chemin de Sabas, afin de préserver l'ambiance de dune boisée en bordure du lac ;
- Une mesure de réduction en reclassant le reste de la dune en secteur Nsl dans le PLU révisé ; dans lequel sont autorisés « *les équipements d'infrastructure, à la condition de présenter une intégration paysagère adaptée*. »

➲ ***MESURES D'ACCOMPAGNEMENT LORS DES FUTURS AMÉNAGEMENTS***

Des préconisations sont également à prendre en compte dans les futurs aménagements dans un objectif d'intégration de la biodiversité et de maintien de la structure de paysage de prairies, fourrés à saule et bosquet de chêne dans un projet d'aménagement :

– favoriser des fauches tardives (juillet) en mosaïque pour l'entretien des prairies et pelouse en relation avec le cycle biologique des papillons ;

– reconstituer la strate arbustive des haies, conformément au plan de zonage qui indique les bandes boisées à reconstituer, avec des essences strictement locales (favoriser le saule roux, Salix acuminata, le noisetier, Corylus avellana, le châtaignier, Castanea sativa, le Prunellier, Prunus spinosa, l'Aubépine, Crataegus monogyna, le Chêne pédonculé, Quercus robur, le chêne tauzin Quercus pyrenaica, le chêne liège Quercus suber, le poirier sauvage Pyrus cordata, la ronce Rubus sp. ...) ; une liste d'essences à privilégier figure en annexe du règlement d'urbanisme ;

– Prohiber dans les projets d'aménagement paysager l'introduction d'espèces végétales adventices dont la liste figure en annexe du règlement d'urbanisme (cf. Conservatoire Botanique National Sud Atlantique). Il est à noter que plusieurs espèces végétales à caractère invasif ont été identifiées sur le territoire communal.

➲ ***MESURES DE RECOMMANDATION INDÉPENDANTES DU PLU VIS-VIS DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE ET DE LA QUALITÉ DES EAUX***

D'une manière générale, les mesures suivantes peuvent être recommandées lors de la mise en œuvre des projets autorisés par le PLU :

- **Phasage des travaux**

Les chantiers sont source de dérangement pour la faune et peuvent être à l'origine de perturbation des activités vitales de des espèces. Il est préconisé, pour des chantiers situés à proximité d'habitats naturels de réaliser les travaux hors de la période de reproduction, soit de commencer les travaux avant début avril ou après août.

- **Réhabilitation des habitats détruits**

Lors de la phase de travaux, des impacts involontaires peuvent être infligés aux habitats limitrophes ainsi qu'aux boisements ou aux arbres présents à proximité lors des déplacements des engins de chantier. Un balisage strict des zones de chantier peut permettre de limiter les dégradations sur les habitats limitrophes.

- **Eviter la propagation d'espèces invasives**

Ce principe pourra s'appuyer sur l'existence de la plaquette « plantes exhaustives et envahissantes » réalisée par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique sur le territoire du Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre. www.cbnsa.fr/delta/fichiers/envahissantes/index2.html.

Les travaux, par les remaniements qu'ils entraînent, sont propices au développement d'adventices et à la prolifération de plantes envahissantes. Les engins de chantiers sont des vecteurs de propagation de ces espèces (transport de terre végétale, déplacements des véhicules sur de longs trajets.).

La prolifération des espèces invasives produit des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes. Cette prolifération est un des facteurs majeurs de la perte de diversité biologique. Afin d'éviter le développement de ce phénomène sur la commune, il est préconisé de limiter l'utilisation de matériaux extérieurs (terre végétale en particulier). De même, afin d'éviter l'exportation d'espèces présentes sur la commune, il est préconisé d'éviter d'utiliser la terre éventuellement extraite lors de travaux sur d'autres chantier.

- **Maintien de la qualité de l'eau**

Les travaux peuvent entraîner la pollution accidentelle de milieux aquatiques. Le maintien de la qualité de l'eau est une préoccupation majeure, aussi, pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures simples devront être prises :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur les chantiers seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries et loin de toute zone écologique sensible, de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel (c'est-à-dire sur des zones déjà urbanisées comme sur les routes bitumées existantes) ;
- L'absence de stockage d'hydrocarbures sur des sites sensibles (habitats naturels sensibles, zones humides, zones inondables, …) ou la mise en œuvre de plateforme de ressuyage, en cas de stockage de matériaux, avec ouvrages de décantation permettront de réduire les risques de pollution ;
- Traitement des eaux usées issues des chantiers avant leur évacuation dans le milieu naturel ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique récent et leur stationnement se fera hors zone sensible ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

5.2.3.3 Incidences globales résiduelles sur le patrimoine biologique des zones AU du PLU révisé après mesures

Compte tenu des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, **les impacts potentiels du projet de PLU sur le patrimoine biologique sont considérés comme non significatifs.**

5.2.4 INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLU CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

5.2.4.1 Rappel des enjeux attachés à la TVB et incidences prévisibles

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie ; au titre de la loi Grenelle II, elle doit faire l'objet de mesures de préservation ou de restauration.

Il ressortait de l'analyse développée et cartographiée au paragraphe 2-3-2-5 La trame verte et bleue locale, des enjeux à diverses échelles :

- La présence de 3 réservoirs de biodiversité recensés dans le SRCE [1] , à savoir le Massif des Landes de Gascogne, les Zones Humides de l'arrière-dune du Pays de Born et le réseau de landes et coupes du massif landais ;
- Les corridors identifiés correspondent aux lagunes de la commune (sous-trame des milieux humides), retenues comme corridors écologiques de type espaces relais discontinus (pas japonais), les forêts de feuillus principalement forêts galeries des cours d'eau de la commune, et les milieux ouverts majoritairement formés par les prairies et landes humides ont également été retenues comme corridors écologiques.
- Concernant la trame bleue, le classement des cours d'eau est l'outil réglementaire mis en place pour préserver et restaurer la continuité écologique des cours d'eau ; tous les cours d'eau, crastes et fossés sont classés sur la commune en liste 1 dont l'objectif est la préservation des cours d'eau à caractère "patrimonial" sur lesquels il est interdit de construire de nouveaux ouvrages faisant obstacle à la continuité.
- Plusieurs obstacles fragmentant la Trame Bleue ont été identifiés sur la commune : notamment pour les déplacements du vison d'Europe : il s'agit de la RD 652 à son intersection avec la Gourgue et avec la craste de Bille.

Afin de prendre en compte ces deux enjeux de perte de continuité écologique, le PLU a développé des mesures d'évitement et de réduction exposées ci-après.

5.2.4.2 Mesures envisagées pour éviter et réduire les conséquences dommageables sur la TVB

➲ ***MESURES D'ÉVITEMENT***

Afin de maintenir la continuité de la TVB bien établie et peu fragmentée sur le territoire communal, les dispositions suivantes sont adoptées (cf carte page suivante) :

- Classement en zone N du Massif des Landes de Gascogne et du réseau de landes et coupes du Massif Landais, au titre de réservoir de biodiversité,
- Classement en secteur NLi des Zones Humides de l'arrière-dune du Pays de Born, au titre de réservoir de biodiversité,
- Classement en secteur NLi des lagunes disséminées sur le territoire, qui pour certaines d'entre elles (cf ronds verts carte ci-après) étaient classées dans le PLU 2015 mis en révision en zone N6, zone Naturelle Forestière,
- Reclassement en zone N de 281 ha de zones classées constructibles dans le PLU 2015 mis en révision (cf cartographie au paragraphe V-2-2-1 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine biologique communal), afin de limiter la fragmentation du Massif forestier, considéré comme réservoir de biodiversité,
- Reclassement en secteur NLi des abords du ruisseau du Pas de Braou le long de la zone AUh2 du bourg et du secteur Nsl du Pavillon, classés en zone constructible AUh1 et NL dans le PLU 2015 mis en révision, afin de pérenniser sa fonction de corridor écologique.
- Reclassement en secteur NLi des abords de la craste de Lauguey, classés en zone constructible AUh1 de Lillot dans le PLU 2015 mis en révision, afin de pérenniser sa fonction de corridor écologique.
- Reclassement en secteur NLi des abords de la Gourgue, classés en zone constructible AUh1 de Lapiraou dans le PLU 2015 mis en révision, afin de pérenniser sa fonction de corridor écologique.

➲ ***MESURES DE RÉDUCTION***

Plusieurs dispositions du PLU visent par ailleurs à accompagner la prise en compte de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés :

➔ Le reclassement en zone N des secteurs peu densément bâtis des hameaux bâtis et constructibles du PLU 2015 mis en révision (secteurs N3) afin de stopper leur développement et densification ;

➔ C'est dans le cadre des modalités d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation que des mesures de réduction d'incidence sur la TVB ont été recherchées, afin de trouver des alternatives à la disparition des éléments boisés, mais également des opportunités de préserver voire de recréer des continuités écologiques ; ainsi, les zones AU, qu'elles soient à vocation d'habitat comme à vocation économique, font l'objet de création de bandes boisées en leur périphérie, portées sur le plan de zonage , décrites dans les OAP et encadrées sur leur modalités de mise en œuvre dans le règlement d'urbanisme.

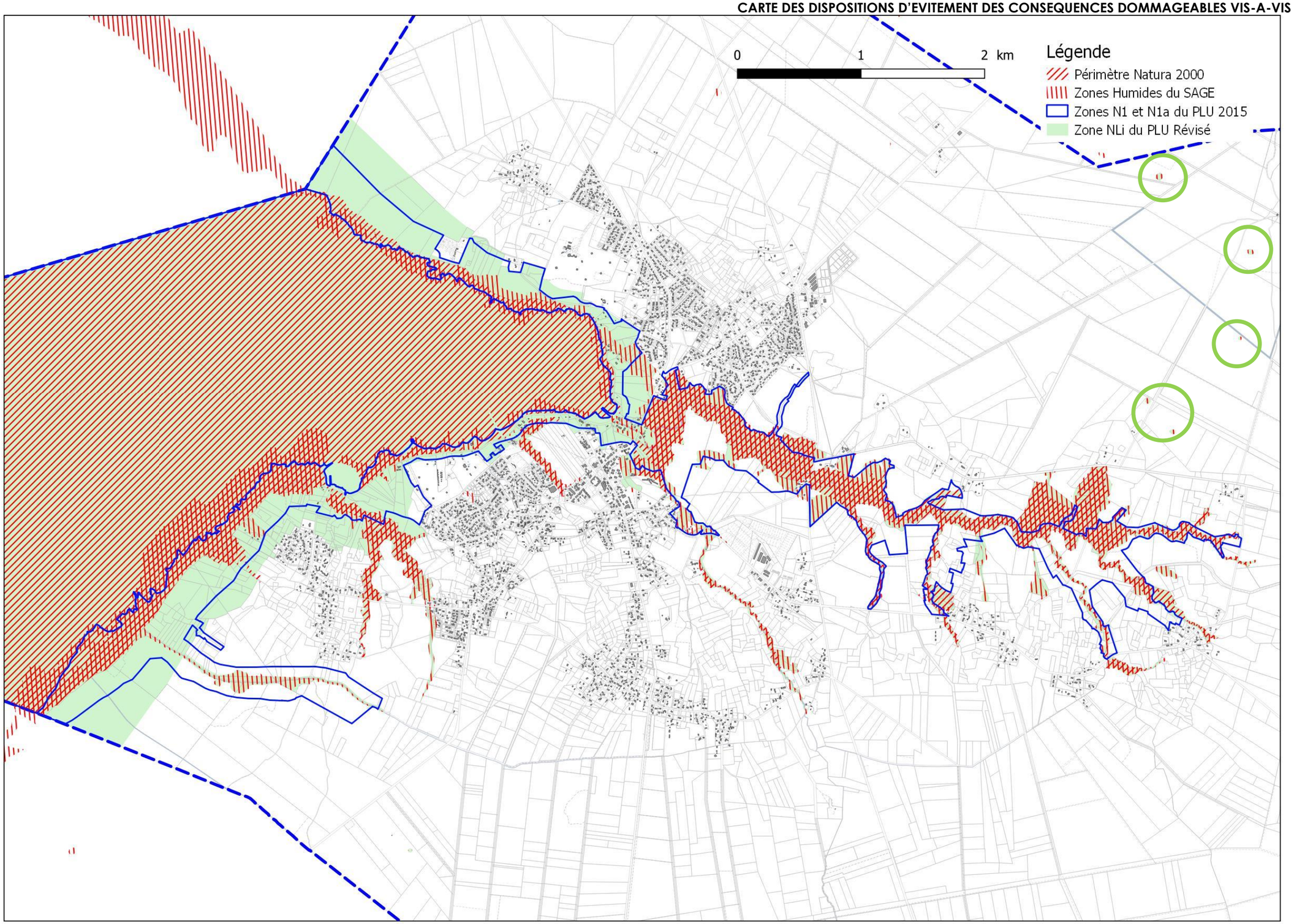
La prise en compte de l'enjeu de préservation/restauration de la TVB à l'échelle du grand territoire ainsi qu'à l'échelle des espaces de développement, dès l'amont des réflexions, a permis de décliner un certain nombre de dispositions en termes d'aménagement à même de pallier les incidences dommageables de l'ouverture à l'urbanisation permise par le PLU ; à ce titre le PLU développe une incidence positive directe sur la TVB conformément aux attendus de la loi Grenelle II.

5.2.5 INCIDENCES GLOBALES RÉSIDUELLES DU PLU CONCERNANT LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE APRÈS MESURES

L'incidence du PLU est globalement positive concernant le patrimoine biologique et la trame verte et bleue au regard du PLU 2015 : à l'exception de la zone AUh2 du bourg qui nécessite une mesure de compensation, les zones de développement ne conduisent à aucune dégradation ni perte d'habitat d'intérêt patrimonial, par ailleurs les périmètres de fort enjeu environnemental (site Natura 2000, les éléments constitutifs de la TVB..) font l'objet d'une attention et de dispositions réglementaires plus à même d'assurer leur pérennité.

[1] *Le SRCE de la région Aquitaine, adopté par arrêté du 24/12/15, a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux le 13/06/17 pour manque d'autonomie fonctionnelle entre l'autorité chargée de l'évaluation environnementale du schéma et l'autorité qui l'a adoptée. L'état des lieux, qui comporte des éléments de connaissance sur les continuités écologiques régionales en Aquitaine, est transmis, à titre informatif, les informations contenues dans ce document étant de nature à faciliter l'identification des enjeux relatifs à la biodiversité sur le territoire.*

CARTE DES DISPOSITIONS D'EVITEMENT DES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES VIS-A-VIS DE LA TVB



Source : cartographie Agence Métaphore

5.3 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES

5.3.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Les projets de développement permis par la mise en œuvre du PLU, sont susceptibles d'avoir une incidence sur la ressource en eau potable à double titre, en termes de qualité de l'eau si le projet porte atteinte à l'intégrité de la ressource, mais également en termes de quantité si le projet conduit à une surexploitation d'une ressource qui se situerait déjà dans une situation de déséquilibre par rapport aux besoins actuels ; cette situation étant le cas de secteurs aquitains contraints de mettre en œuvre un Schéma d'Aménagement et de Gestion (SAGE) des nappes profondes afin de définir des unités de gestion et limiter l'aggravation du déficit de la ressource en eau.

5.3.1.1 Incidences prévisibles sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif

La ressource en eau potable du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Parentis en Born (SIAEP) en charge de la compétence Eau Potable, provient à la fois de ressources superficielles (prise d'eau d'Ispe-lac de Cazaux Sanguinet sur la commune de Biscarrosse, soit 73%) et de ressources souterraines (forage F1 du bourg /F2 de l'Aiguille à Sanguinet, captages de Poms à Parentis-en-Born et de Chambrelent à Ychoux) , relativement bien protégées par une couche imperméable d'argiles et de calcaires argileux (nappe captive du Miocène aquitain) ; la ressource en eau est donc relativement protégée face aux risques de pollution. Les ressources en eau qui alimentent le SIAEP présentent une bonne qualité, et font uniquement l'objet d'un traitement physique, chimique et une désinfection.

Les deux forages et prise d'eau d'Ispe font l'objet de périmètres de protection (cf carte ci-contre), qui renvoient à des mesures de restriction et de vigilance vis-à-vis des activités et aménagements susceptibles de nuire à la qualité des eaux du lac et nappes d'accompagnement et tributaires, pour les activités suivantes notamment :

- Activités industrielles et agricoles,
- Les épandages,
- L'assainissement des eaux usées et pluviales,

Ces périmètres dans lesquels s'appliquent ces restrictions figurent au plan des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU, afin de prévenir tout risque de pollution.

5.3.1.2 Mesures de réduction des impacts du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif

Outre la mise en place des périmètres de protection tel que l'étude hydrogéologique les définis et qui figurent dans les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLU, la révision du PLU :

- Maintient les secteurs concernés par le périmètre de protection éloignée de la prise d'eau d'Ispe et par le périmètre de protection rapprochée du forage de l'Aiguille majoritairement en zone N (zone Naturelle et forestière),

- Renvoie le développement de l'urbanisation projetée par le PLU révisé au principe de raccordement obligatoire à la desserte par l'assainissement collectif, gage de moindre incidence,

- Définit dans le règlement d'urbanisme, des principes de gestion des eaux pluviales dans les zones AUh et surtout AUae (à vocation économique) plus exposés aux risques de pollution, à même de réduire les risques d'atteinte à la qualité des eaux (l'article 3.2.8 des zones AUae prévoit pour tout nouvel aménagement, des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales, assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche..), ce qui peut constituer une mesure de protection en cas de pollution occasionnelle),

- Définit dans les OAP des dispositions de prise charge des eaux pluviales par le biais de noues végétales, fossés, zones d'étalement, à même de participer à un abattement de leur éventuelle charge polluante ; en effet un espace boisé est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m2/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée [1].

- Maintient le classement en Espace Boisé Classé à Conserver du chevelu de ruisseaux qui draine le territoire, au titre du caractère protecteur que peut revêtir une couverture forestière.

5.3.1.3 Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif

Outre les dispositions prises dans le PLU pour éviter et réduire les conséquences dommageables sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif, le SIAEP a engagé un programme de travaux qui vise à remplacer les canalisations vétustes (en amiante ciment et fonte grise notamment), au bourg, en zone artisanale de l'Arieste et dans certains quartiers.

5.3.1.4 Incidences prévisibles sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif

La ressource en eau est un bien précieux et susceptible de se raréfier dans le futur ; aussi il convient d'appliquer une démarche de bonne gestion de cette ressource et d'adapter les besoins en prélèvements induits par le développement urbain (eau potable et eau industrielle) à la capacité de la ressource.

Dans cet objectif, le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Parentis en Born (SIAEP) en charge de la compétence Eau potable, a examiné les capacités de production à disposition de la commune de Sanguinet (cf paragraphe 4-2-7 La cohérence avec la capacité des réseaux et des équipements publics), examen qui permet de conclure que la capacité de production qui alimente la commune est suffisamment dimensionnée pour couvrir les besoins engendrés par le projet de PLU (besoins populations résidentes, populations estivales, besoins liés à l'extension de la zone d'activités de l'Aiguille) , sachant que la commune de Sanguinet dispose d'un maillage avec l'usine d'Ispe, à meme d'assurer une sécurité d'alimentation lors des périodes de pointe.

5.3.1.5 Mesures de réduction des impacts du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif

Afin de promouvoir une gestion économe de l'eau, le PLU met en oeuvre une palette végétale jointe en annexe du règlement d'urbanisme, qui fait le choix de végétaux adaptés aux conditions climatiques et pédologiques du secteur, compatibles avec une utilisation mesurée de l'eau d'arrosage.

5.3.1.6 Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif

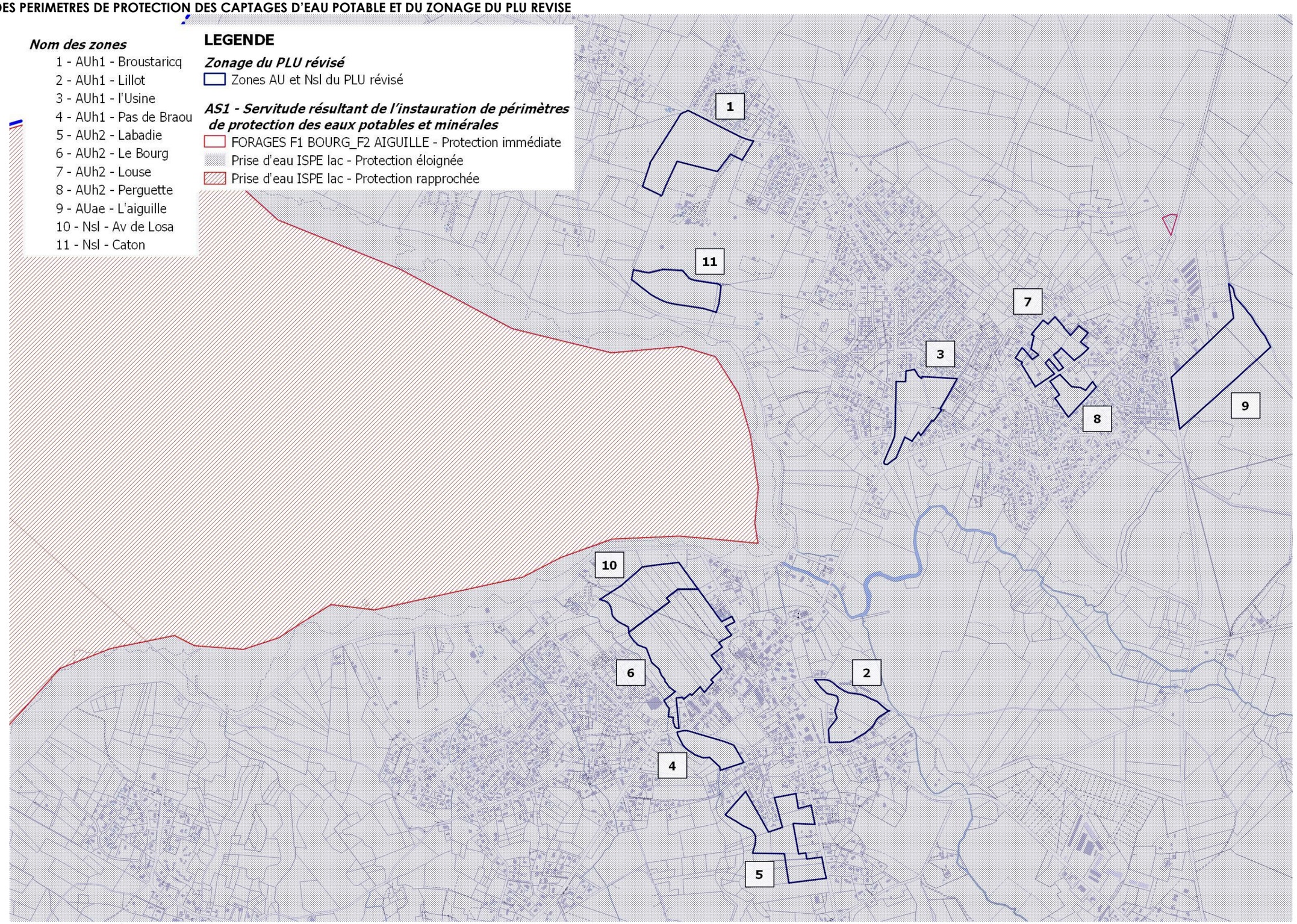
Parallèlement au PLU, d'autres démarches de lutte contre le gaspillage de l'eau peuvent être entreprises : un contrôle des performances des réseaux publics, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts publics, une politique de communication et de sensibilisation auprès des citoyens, des écoles et des professionnels, une incitation financière aux économies d'eau.

A ce titre le SIAEP a lancé un programme de travaux de remplacement de canalisations vétustes sur la commune, qui sont susceptibles de présenter des fuites et pertes d'eau potable. Ce programme est une mesure à même diminuer les volumes d'eau prélevés dans les ressources naturelles du secteur.

---

1 Source : « Rôle des ripisylves dans la réduction des pollutions azotées diffuses en milieu fluvial » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse, 1994

CARTE DES PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE ET DU ZONAGE DU PLU REVISE



Source : cartographie Agence Métaphore

5.3.2 INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LA RESSOURCE « SOL » AGRICOLE ET FORESTIER

5.3.2.1 Incidences prévisibles sur la ressource « sol » agricole

Bien qu'ayant eu dans le passé une activité agricole dont il demeure encore des traces dans l'organisation spatiale, on ne compte plus beaucoup de terres cultivée à vocation agricole sur la commune ; elles occupent toutefois 200 ha et se localisent en clairières dans la pinède en limites communales Est, relativement éloignées du bourg et de son aire de développement.

Les incidences prévisibles à la mise en œuvre du PLU déclinent :

- Une non consommation de terres agricoles pour les besoins fonciers induits par le développement urbain, aucune zone AU n'étant à caractère agricole ;
- Une meilleure prise en compte de l'activité agricole avec le reclassement en zone Agricole de + 50 ha de terres nouvellement cultivées depuis l'approbation du PLU mis en révision, terres classées en zone N6 (Naturelle forestière) dans le PLU 2015 mis en révision.

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur la ressource Agricole peuvent être tenue pour positives ; à ce titre le PLU ne développe aucune mesure de réduction ou compensation.

5.3.2.2 Incidences prévisibles sur la ressource « forestière »

Comme de nombreux bourg landais à caractère forestier, le développement urbain s'opère au détriment de terrains initialement destinés à une mise en culture sylvicole.
Parmi les zones retenues par le PLU pour répondre aux besoins fonciers du développement à vocation d'habitat (zones AUh1,2) et de développement économique (AUae), plusieurs d'entre elles revêtent une occupation du sol forestière composée de landes et de pin maritime destinée à une exploitation sylvicole, (cf. carte ci-contre en haut), soit une surface totale de 42 ha.

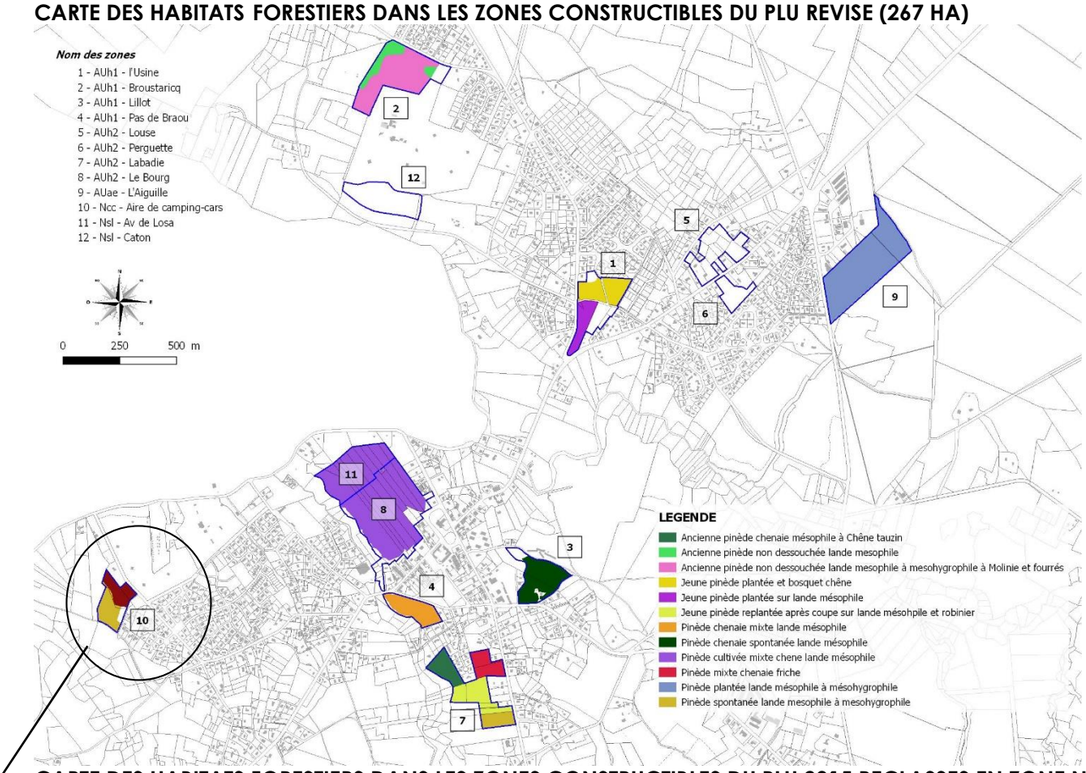
Parmi les incidences attendues de la consommation foncière d'espaces forestiers sont à noter :

- L'évitement de 267 ha de terrains occupés par des habitats forestiers à vocation d'exploitation sylvicole, classés en zone constructibles dans le PLU 2015 mis en révision, et reclassés en zone N dans le PLU révisé (cf carte ci-contre en bas)
- Une consommation quantitativement modérée (à savoir 42 ha) soit 0,46 % rapportée à la couverture forestière totale sur la commune qui avoisine 8 943 ha (source CRPF sur la base du cadastre 2009 cf. paragraphe I-4-4 Diagnostic forestier) ;
- Une consommation qui s'inscrit au cœur du bourg et sa périphérie, qui permet d'opérer un développement dans le prolongement des espaces déjà urbanisés, en évitement d'une consommation et morcellement du massif forestier extérieur ;
- Une consommation foncière qui ne porte pas sur des parcelles ayant fait l'objet d'aides publiques au nettoyage et reboisement suite à la tempête Klaus (paragraphe II-4-2-3 La ressource forestière), à l'exception d'une emprise de 1,6 ha en secteur Ncc destiné à la relocalisation de l'aire de camping-car (cf vignette ci-contre). Compte –tenu du caractère d'intérêt général que revêt ce projet qui sera réalisé sous maitrise d'ouvrage communale, il sera mis en œuvre une démarche de compensation dont les modalités techniques et financières seront définies dans le cadre du dossier de défrichement.

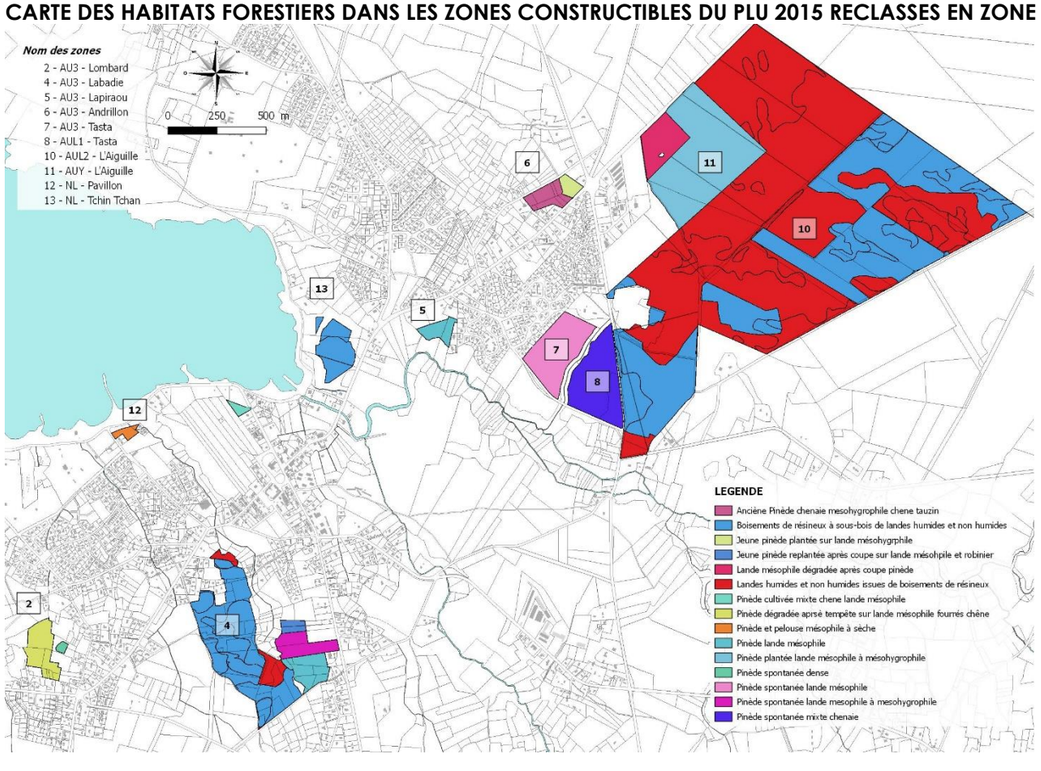


Les incidences globales de la mise en œuvre du PLU sur la ressource forestière peut être tenue pour maitrisées ; à ce titre le PLU ne développe aucune mesure de réduction ou compensation.

CARTE DES HABITATS FORESTIERS DANS LES ZONES CONSTRUCTIBLES DU PLU REVISE (267 HA)



CARTE DES HABITATS FORESTIERS DANS LES ZONES CONSTRUCTIBLES DU PLU 2015 RECLASSES EN ZONE N (42HA)



Source : R.JUN, relevés mai 2016, mai 2018 ; Occupation du Sol 2009, CD40.

5.4 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITÉ DES MILIEUX

5.4.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LA QUALITÉ DES EAUX

L'eau fait partie du patrimoine commun. Elle est une source ou un milieu de vie pour l'homme et pour de nombreuses espèces animales et végétales. Des prélèvements d'eau sont quotidiennement effectués pour de multiples usages ; alimentation en eau potable, irrigation, production d'énergie, activités industrielles, ... Les milieux aquatiques sont par ailleurs le réceptacle de la quasi-totalité des rejets liquides des villes, industries et activités agricoles. Ils font également l'objet d'aménagements qui peuvent en perturber l'équilibre.

Au regard de ces risques, le PLU a été élaboré dans la perspective de ne pas y porter atteinte, directement ou indirectement.

5.4.1.1 Incidences prévisibles du PLU sur la qualité des eaux superficielles et souterraines

➲ ***RAPPELS DES ENJEUX LIÉS À LA QUALITÉ DES MILIEUX AQUATIQUES***

Le territoire communal est parcouru par un réseau de cours d'eau orienté Est/Ouest qui draine le plateau forestier et rejoint le même exutoire, le lac de Cazaux-Sanguinet ;

Les masses d'eau superficielles au sens de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau) présentes sur la commune sont :



Source : Système d'Information sur l'Eau Adour Garonne

A noter que le SDAGE Adour-Garonne décline pour les milieux aquatiques présents sur le territoire de Sanguinet, plusieurs dispositions :

- La commune est classée à 100% en "Zone sensible" aux pollutions, sujette au phénomène d'eutrophisation dans laquelle les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits ;
- classement de l'ensemble des affluents de l'étang de Cazaux (et de façon plus large des 4 plans d'eau littoraux du SAGE) en "axe à grands migrateurs amphihalins" et "axe prioritaire pour la restauration de la circulation des poissons migrateurs amphihalins" (orientation C- Dispositions C32 à C37 et C55 à C59) ; Le bassin Adour Garonne reste le seul en Europe à accueillir l'ensemble des 8 espèces patrimoniales de poissons grands migrateurs amphihalins : la grande alose, l'alose feinte, la lamproie marine, la lamproie fluviatile, le saumon atlantique, la truite de mer, l'anguille et l'esturgeon européen. Ces espèces symboliques contribuent à la préservation de la biodiversité ;
- Classement de l'étang de Cazaux-Sanguinet en "réservoir biologique", à savoir plan d'eau important pour le maintien ou l'atteinte du bon état écologique (Orientation C - Disposition C40 à C43) ;
- Classement du « ruisseau la Gourgue entre le pont du Baron et la confluence de la craste mouliey » ainsi que de la « craste moulieyre à l'aval de la confluence de la craste bille » en « cours d'eau en très bon état écologique » ; il s'agit de cours d'eau dont l'hydromorphologie est peu perturbée par les activités humaines ou qui accueillent des espèces remarquables, rares ou menacées (Orientation C - Disposition C40 à C43).

Les masses d'eau souterraines au sens de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau) présentes sur la commune sont :

FRFG045	Sables plio-quaternaires des bassins côtiers région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde
FRFG070	Calcaires et faluns de l'aquitanien-burdigalien (miocène) captif
FRFG080	Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif
FRFG083	Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne
FRFG084	Grés, calcaires et sables de l'Hévétien (miocène) captif
FRFG101	Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène captif du littoral nord aquitain
FRFG102	Calcaires et sables de l'oligocène captif du littoral nord aquitain
FRFG103	Calcaires et faluns de l'aquitanien-burdigalien (miocène) captif du littoral nord aquitain
FRFG104	Grés calcaires et sables de l'Hévétien (miocène) captif du littoral nord aquitain
FRFG105	Sables et graviers du pliocène captif du littoral aquitain

Source : Système d'Information sur l'Eau

Parmi les 10 masses d'eau souterraines recensées dans le cadre du Système d'Information sur l'Eau Adour – Garonne pour le territoire de Sanguinet, toutes sont en bon état global, quantitatif et qualitatif et 3 d'entre elles[1] sont classées en Zone à Protéger pour le Futur (ZPF) (cf paragraphe 2-5-1-2. La qualité des eaux souterraines).

Les incidences du PLU qui pourraient être à attendre sur les eaux de surface sont liées aux risques de rejets d'activités ou occupation du sol projetées ; vis-à-vis de ces risques, on peut noter les éléments suivants :

➲ ***POLLUTION PAR REJETS D'EAUX USÉES ISSUS DES ASSAINISSEMENTS AUTONOMES***

Le nombre de constructions ayant recours à un système d'assainissement autonome est réduit (450 installations en 2015) ce qui porte le taux de couverture par le réseau collectif à 81 % (cf. paragraphe II-5-2-3 L'assainissement non collectif) ; Les sources potentielles de pollution liées à des assainissements autonomes dysfonctionnels s'avèrent relativement mineures.

Le Service Public d'Assainissement Autonome (SPANC) confié en DSP à VEOLIA, établit un contrôle des installations autonomes de façon régulière.

Le dernier bilan des installations réalisé en 2016 indique 151 installations non conformes (à savoir incomplètes et/ou ou ne faisant pas l'objet d'un dysfonctionnement) mais ne relevant pas d'une obligation de travaux, car ne générant aucune nuisance pour la salubrité publique et dont une réhabilitation est à prévoir mais sans urgence.

Le bilan du contrôle des ANC permet de constater que les cas appelant des travaux de réhabilitation sur la commune sont rares.
De plus, le projet de PLU ne prévoyant strictement aucun développement urbain hors zonage d'assainissement collectif, aucune incidence de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines n'est à attendre de rejets d'eaux usées issues des assainissements autonomes.

➲ ***POLLUTION PAR REJETS ISSUS D'ACTIVITÉS POTENTIELLEMENT POLLUANTES***

Les risques de pollution par rejets issus d'activités potentiellement polluantes du type activités industrielles et artisanales, STEP défectueuse, ...sont également envisageables, au regard de la présence sur la commune d'une STEP et de deux zones d'activités (zone de L'Aiguille et de l'Arieste) occupées par des activités majoritairement artisanales et commerciales mais de façon mineure par des activités de transformation.

[1] *FRFG083 Calcaires et sables de l'Oligocène à l'ouest de la Garonne ; FRFG084 Grès, calcaires et sables de l'helvétien (Miocène) captif ; FRFG045 Sables plioquaternaires des bassins côtiers région hydro et terrasses anciennes de la Gironde.*

➲ ***POLLUTION PAR LESSIVAGE DES SOLS***

Le lessivage des sols généré par les eaux pluviales peut constituer un risque de pollution par entraînement des huiles et hydrocarbures incrustées dans les chaussées, susceptibles de ruisseler jusqu'aux masses d'eau.

Le développement de l'urbanisation, en induisant un développement du réseau des voies de desserte, est susceptible d'amplifier ce phénomène.

➲ ***POLLUTION PAR REJETS D'ORIGINE AGRICOLE***

Le risque de rejets polluants d'origine agricole n'est pas nul compte-tenu de la présence sur la commune d'activités agricoles, mais en nombre (6 exploitations) et en surface (200ha) très réduit ; pour autant, cette source de pollution relève de mesures agro-environnementales qui ne sont pas de ressort du PLU.

5.4.1.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant la qualité des eaux superficielles et souterraines

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche progressive d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

➲ ***MESURES D'ÉVITEMENT***

Les mesures déclinées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur la qualité des eaux de surface et souterraines sont en partie les mêmes que celles déclinées vis-à-vis du réseau hydrographique et du site Natura 2000, à savoir :

- Positionnement des zones de développement en recul du réseau hydrographique :
    - Reclassement en zone N de la vaste zone AU3 de Labadie (34 ha) développée de part et du ruisseau de Pas de Braou sur 29ha, afin de réduire la pression urbaine sur ce milieu,
    - Reclassement en zone N des deux zones AU3 et AUL1 de Tasta développées de part et d'autre de la craste de Tasta, afin de réduire la pression urbaine sur ce milieu,
    - Zone AUh1 de Pas de Braou: introduction dans les OAP d'un principe d'aménagement d'une bande paysagère de 12 m de large vis-à-vis du ruisseau du Pas de Braou (profil n° 5) afin de permettre l'entretien de ses abords et l'aménagement d'un cheminement doux ,
    - Zone AUh2 du bourg et Nsl du Pavillon le long de l'avenue de Losa : reclassement en secteur Nli des abords du ruisseau du Pas de Braou sur une emprise d'une cinquantaine de mètres, afin de tendre vers une mise à distance de l'urbanisation vis-à-vis de ce milieu,
    - Zone AUh1 de Lillot : reclassement en secteur Nli des abords de la craste de Lauguey partiellement recensée en zione humide du SAGE, afin de tendre vers une mise à distance de l'urbanisation vis-à-vis de ce milieu.
- Reclassement de 281 ha de zones classées constructibles dans le PLU 2015 mis en révision, pour certaines situées en zone Natura 2000 et zones humides du SAGE, afin de réduire la pression urbaine sur les milieux aquatiques comme l'étang de Cazaux-Sanguinet.

➲ ***MESURES DE RÉDUCTION***

Concernant les incidences indirectes de pollution, des mesures de réduction ont également été prises dans le cadre du PLU :

- Exclusion totale de tout développement urbain hors de la zone agglomérée retenue comme relevant d'un raccordement au réseau public d'assainissement au titre du zonage d'assainissement collectif en cours de révision ;
- Conformément aux objectifs du SDAGE Adour-Garonne de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques.

  En effet, l'article 3.2.2 prévoit d'une part le raccordement obligatoire au réseau de collectif d'assainissement, et d'autre part, pour toute nouvelle imperméabilisation à l'occasion de l'aménagement des zones AUae, des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus, assortis de dispositifs de prétraitement de type débourbeur/déshuileur, et de dispositifs de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...), ce qui peut constituer une mesure de protection en cas de pollution occasionnelle.
- Pour l'ensemble des zones U et AU, l'article 3.2.5 précise également que « L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement ».
- Dans les zones N non raccordées au réseau collectif d'assainissement, il est rappelé que les constructions doivent être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, contrôlés par le SPANC. A noter que les collectivités sont tenues de conduire tous les 10 ans un bilan du bon fonctionnement des assainissements autonomes, le dernier ayant été conduit en 2015.
- Afin de pallier les risques de pollution par lessivage des sols, les OAP du PLU déclinent la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.
- Afin de tendre vers l'objectif de restauration et préservation de la qualité des eaux, le PLU protège par une disposition d'Espace Boisé Classé à Conserver les ripisylves, bois, qui remplissent une fonction épuratrice vis-à-vis des micro-éléments polluants qui rejoignent le réseau hydrographique par ruissellement.
- Maintien en secteur NLi (secteur de zone Naturelle protégée) des zones humides au titre de leur fonction épuratoire de la ressource en eau.

➲ ***MESURES D'ACCOMPAGNEMENT***

La commune dispose d'une STEP de 16 000 EH, au nord de la commune au lieu-dit Darmuzey, destinée à couvrir les besoins émanant des populations permanentes (estimées à l'échéance 2025 à 6 000 EH), des populations estivales (estimées à l'échéance 2025 à 9 700 EH) et des entreprises susceptibles de s'implanter en zones UY et AUY (besoins estimés à 400 EH); le taux de raccordement au réseau est actuellement estimé à 75 % des logements.

Le système d'assainissement de la STEP est à boues activées à aération prolongée avec rejet dans des lagunes d'infiltration au regard d'un substrat sableux qui offre des zones d'infiltration efficaces.

Le dimensionnement de cet équipement, au regard des besoins en matière d'effluents à traiter et son caractère désormais performant, sont autant de paramètres d'une bonne prise en compte de la qualité des milieux ;

5.4.1.3 Incidences globales résiduelles du PLU sur la qualité des eaux

Au regard de mesures d'évitement et de réduction d'impacts mises en place, **l'incidence du PLU sur la qualité des eaux n'est pas notable.**

5.4.2 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LA QUALITÉ DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

5.4.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique

L'air est un élément nécessaire à la vie. Cependant, l'introduction par l'homme dans l'atmosphère de polluants entraîne des effets nuisibles à la santé et à l'environnement.
Les principaux polluants sont : le dioxyde de souffre, le dioxyde d'azote, l'ozone, les particules, les métaux lourds, les polluants organiques persistants, ... Les rejets dans l'atmosphère proviennent essentiellement de la production d'énergie, de l'industrie, des transports, de l'agriculture, du chauffage des bâtiments. Les conséquences de ces pollutions sont variées, peuvent toucher des zones très éloignées des sources et revêtir plusieurs formes : pollution de l'air des villes, acidification et modification de la photochimie de l'atmosphère, dépôts de polluants sur les sols et l'eau, augmentation de l'effet de serre, …

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est susceptible d'avoir une incidence sur la qualité de l'air. Cette **incidence indirecte négative** est liée à des usages émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES) et de pollutions diffuses liés essentiellement :

- à l'augmentation des déplacements automobiles,
- à l'augmentation de la production d'énergie pour la régulation thermique des bâtiments (chauffage et rafraichissement),

5.4.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant la qualité de l'air et le changement climatique

Dans le cadre de son PLU, la ville de Sanguinet a pris en compte la qualité de l'air et le changement climatique dans le cadre de ses objectifs de développement et de diversification des offres de mobilité.

➲ *VIS-À-VIS DE L'AUGMENTATION DES DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES*

Le PLU décline plusieurs dispositions destinées à limiter les déplacements automobiles :

- Une mixité des fonctions urbaines au cœur du bourg, de façon à permettre à chaque quartier de bénéficier d'une proximité et accessibilité aisée aux divers lieux d'usages urbains (écoles, équipements sportifs et de loisirs, équipements publics administratifs, commerces et services, ...), proximité d'autant plus adaptée aux déplacements dits « doux », c'est-à-dire non automobiles,
- Une offre en déplacements alternatifs à l'automobile, à savoir piétonnier et cyclable, à l'échelle communale et intercommunale avec la mise en œuvre d'un bouclage entre la piste cyclable communautaire (qui désormais rejoint Sanguinet par le sud le long du lac) et un réseau de pistes cyclables à travers le bourg et ses quartiers. C'est ainsi une véritable armature de liaisons douces qui est de la sorte déclinée, introduite dans le PADD en principe et localisé sur le schéma d'organisation du bourg ; Cette intention est dans un 2ème temps traduite dans les OAP des zones AU.
- Des dispositions réglementaires favorisant l'usage du vélo dans les opérations groupées des zones AU, dans lesquelles il est exigé au titre de l'article 1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement, la création d'un local pour le stationnement des vélos, sur la base du ratio d'1,50 m2 par logement (article AU 1.3.12).

➲ *VIS-À-VIS DE L'AUGMENTATION DE LA PRODUCTION D'ÉNERGIE POUR LA RÉGULATION THERMIQUE DES BÂTIMENTS (CHAUFFAGE ET RAFRAICHISSEMENT)*

Le PLU décline un certain nombre de dispositions à même d'améliorer la maîtrise des consommations énergétiques, qu'elles soient destinées à chauffer ou à rafraichir (par climatisation notamment très consommateur en énergie) les bâtiments :

- Le projet de PLU promeut, dans son ensemble, des formes urbaines et des typologies d'habitat compact, qui sont vecteurs de réduction des émissions de CO2 et de modération énergétique ; à ce titre :
  - Les Orientations d'aménagement déclinent dans leur plan-masse une organisation bâtie associant une mixité des formes urbaines (habitat individuel de type pavillonnaire, habitat individuel en ordre continu, habitat collectif...) dont le respect est soumis à compatibilité lors de l'instruction du permis d'aménager ;
  - Cette promotion de la compacité urbaine est également déclinée dans le règlement d'urbanisme qui fixe des emprises au sol de 30 à 40 % en zones AUh, qui permet d'autre part des implantations en ordre continu et à l'alignement des emprises publiques, et une hauteur des constructions (12 m) compatible avec des opérations de logements collectifs en R+2 en zones U et AU.
- Concernant le recours aux énergies renouvelables en alternative aux énergies fossiles sources de GES, le règlement d'urbanisme ne décline aucune disposition qui pourrait constituer une impossibilité réglementaire à la mise en œuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable à titre individuel (panneaux photovoltaïques notamment) ou à la mise en œuvre d'habitat bioclimatique (murs et toiture végétalisés, ossature bois, ...) ;
- Le rôle de la végétation dans l'adaptation de l'habitat au climat est manifeste ; la lutte contre le réchauffement climatique et les étés caniculaires peut passer par l'introduction en milieux urbains du végétal, dont la présence peut abattre de plusieurs degrés la température ressentie ; à ce titre, le règlement d'urbanisme impose deux ratios de végétalisation, à savoir 20 % du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement doivent être traités en espace vert planté, et 20 à 40 % (taux défini en fonction de la superficie de la parcelle) des parcelles individuelles issues du lotissement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

  Ces dispositions, avec l'organisation bioclimatique de l'habitat développée précédemment, constituent une alternative au recours des installations de climatisation très consommatrices d'énergie.

➲ *PÉRENNISATION DE L'EFFET PUITS DE CARBONE*

La couverture boisée développée de façon majeure sur l'ensemble du territoire, est pérennisée grâce à la disposition d'espace naturel à protéger, au regard de la fonction biologique qu'elle remplit ; en effet en consommant pour sa croissance du CO2 (1 m² de bois consomme 400 cm³ de CO2) la masse boisée participe à réduire la production de CO2 et fonctionne comme un puits de carbone.

5.4.2.3 Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU

➲ *EN MATIÈRE DE MAITRISE DES DÉPLACEMENTS*

Sur le territoire de la CDC des Grands Lacs, est mise à disposition une offre de transport en commun grâce au réseau XL'R qui compte 11 lignes régulières en hiver et 13 en été ; cette ligne d'autobus permet en outre de desservir la gare d'Ychoux, qui la rend ainsi accessible pour un nombre important de communes satellites. Cette offre constitue une alternative à l'usage de véhicules motorisés individuels, qui malgré un effet modéré sur la production globale de GES, constitue une première étape dans une politique durable des déplacements.

➲ *EN MATIÈRE DE MODÉRATION ÉNERGÉTIQUE*

Dès 2013, indépendamment de la mise en œuvre de la révision du PLU, une nouvelle Réglementation Thermique est entrée en vigueur, elle vise à limiter la consommation énergétique du secteur du bâtiment en fixant à 50 kWhep/(m².an) la consommation limite à ne pas dépasser ; en tout état de cause, cette disposition sera à même d'appuyer les dispositions de modération énergétique du PLU.

Par ailleurs, selon une enquête de l'Ademe, 20 % des dépenses énergétiques communales françaises sont destinées à l'éclairage public. Ce pourcentage pourrait être largement réduit grâce aux progrès réalisés dans le domaine des luminaires et des systèmes de programmation automatique ; cette piste constitue un enjeu de modération énergétique, mais également de préservation environnementale (l'excès de sources lumineuse artificielles est un facteur de perturbation de la biodiversité) et un gisement d'économie des finances publiques.

Ces pistes de réflexion peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'un « plan-lumière » destiné à décliner la stratégie communale en matière d'efficacité énergétique et économique visée et la répartition géographique de l'éclairage, dans un souci de visibilité, d'esthétique, de sécurité et d'économie d'énergie.

5.4.2.4 Incidences globales résiduelles du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique

Au regard de l'ensemble de ces dispositions, les incidences du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique peuvent être jugées positives.

5.4.3 INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LA PRODUCTION ET LA GESTION DES DÉCHETS

Si l'on s'appuie sur les ratios donnés par l'ADEME [1], qui sont de 1kg/hab./jour de déchets produits en France, la production annuelle de déchets de la commune de Sanguinet est actuellement de 1 399 410 kg soit 14 tonnes/an environ [2].

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU projetées par le PLU, en générant l'arrivée de populations nouvelles (évaluée à + 1 319 habitants en moyenne à l'échéance N+10 ans), va entraîner une augmentation modérée de la production de déchets, à savoir sur la même base, 481 tonnes par an environ.
Bien que cette dimension relève d'une échelle de gestion qui dépasse celle de la gestion communale, à savoir communautaire, voire départementale, le PLU peut accompagner la prise en compte de cet enjeu de société par divers dispositifs.

5.4.3.1 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant les déchets

Une disposition a été introduite dans toutes les zones AU du PLU, imposant que « *Pour toute opération immobilière, groupe d'habitation, et lotissement de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets* ».

Cette disposition, recommandée par l'ADEME, vise à favoriser une gestion efficace et respectueuse de l'environnement ; cette disposition est introduite dans le règlement d'urbanisme au titre de la loi Grenelle qui permet de fixer dans les PLU des objectifs de performance environnementale (article R151-42 du code de l'urbanisme°).

5.4.3.2 Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU

La maitrise de la production des déchets représente un véritable enjeu de société au regard de ses incidences sur l'environnement, La réponse à cet objectif passe à l'échelle des particuliers :

- Par une réduction à la source par un changement d'habitudes de consommation (limiter les produits sur-emballés, privilégier les emballages recyclables en carton/verre plutôt que plastifiés, favoriser pour le transport vers le domicile l'usage des panier/cabas/sac réutilisables plutôt que les sacs plastiques jetables, ...) ; à ce titre la commune peut entreprendre une politique de sensibilisation de sa population résidente par le biais d'animation de journée thématiques, mais également par le biais des écoles maternelles et primaires qui constituent le public de demain ;
- Une réduction du volume des déchets par compostage individuel, qui s'avère relativement facile à mettre en œuvre dans des secteurs d'habitat individuel comme à Sanguinet ; dans le cadre d'une politique de sensibilisation, le SIVOM du Pays de Born mettant à la disposition des habitants volontaires, des composteurs individuels, ainsi qu'une information de base sur les modes opératoires (connaissance et efficacité, …) ;
- Le compostage peut également relever d'une démarche collective, dans le cadre d'éco-lotissement ou éco-quartier, et être formalisée dans une démarche plus encadrée (désignation d'un « maître composteur « qui gère les intrants et la réutilisation du compost.).

L'augmentation des déchets induite par les choix de développement du PLU n'est pas de nature à impliquer des incidences dommageables sur l'environnement au regard d'une part de la proportion mesurée du développement projeté et d'autre part de l'existence d'une filière de gestion des déchets structurée et efficace.

1 *'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie*

2 Sur la base de 3 834 habitants, INSEE 2015

5.4.4 INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR L'AMBIANCE SONORE

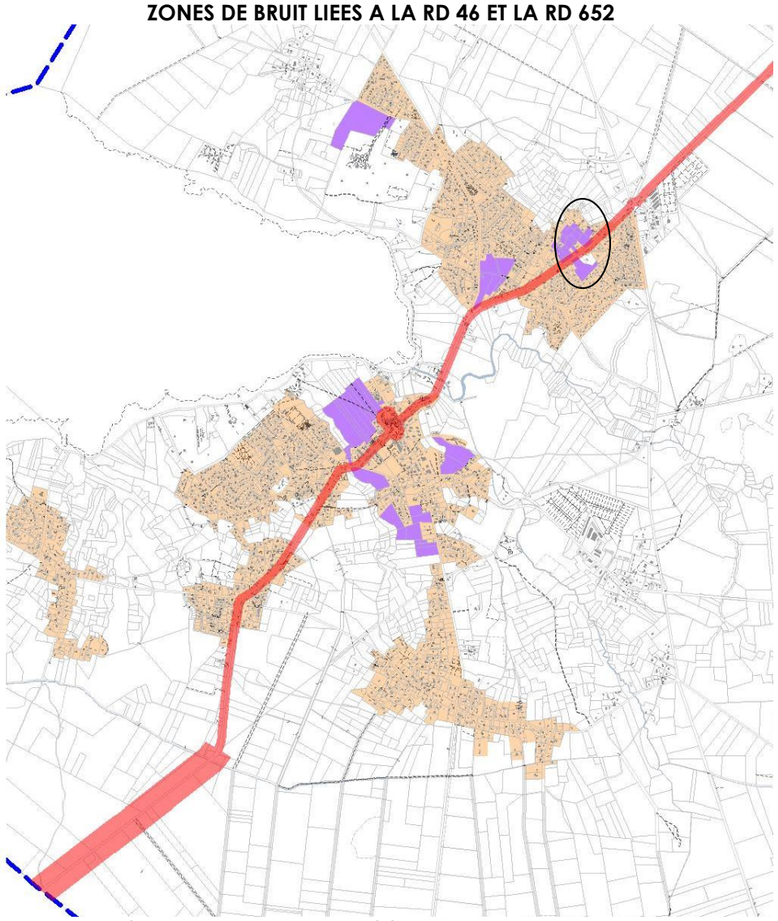
5.4.4.1 Incidences prévisibles du PLU sur l'ambiance sonore

La commune de Sanguinet est concernée par une zone de bruit à caractère routier, aux abords de la RD 46/RD652.

Parmi les zones de développement projetées par le PLU révisé (en violet sur la carte ci-contre), seules les zones AUh2 de Perguette et Louse se situent en bordure de cette infrastructure (cf rond ci-contre).

Toutefois, ces deux zones ne sont actuellement pas constructibles et renvoient à une échéance d'ouverture à l'urbanisation à moyen/long terme.

ZONES DE BRUIT LIEES A LA RD 46 ET LA RD 652



Cette zone de bruit impacte également des zones déjà bâties (en orange sur la carte ci-contre).

5.4.4.2 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant le bruit

Afin de pallier les effets phoniques liés au trafic routier lié à cette infrastructure, le PLU décline dans le règlement d'urbanisme à l'article U 1.2.4 une condition d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation situés dans la zone de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif en annexe du PLU.

Le PLU n'est pas susceptible de développer d'**incidences négatives sur l'ambiance sonore des espaces habités de la commune**.

5.5 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.5.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE FEU DE FORET

5.5.1.1 Incidences prévisibles du PLU sur le risque Feu de forêt

Avec un territoire couvert à 79 % par la forêt de pins maritimes, la commune de Sanguinet est concernée par le risque forêt. Cet aléa, mis en exergue dans le cadre de l'atlas départemental du risque incendie de forêt élaboré en 2011 dans le département des Landes (cf. Cartographie de l'aléa feu de forêt page ci-après) indique sur la commune un aléa fort sur la majorité des zones AU.

En l'absence de mesures particulières, le PLU révisé, en permettant un développement de l'urbanisation sur ces secteurs, est susceptible d'aggraver l'exposition des biens et des personnes au risque feu de forêt.

5.5.1.2 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU

Le PLU révisé met en place des mesures d'accompagnement essentiellement déclinées dans les OAP et traduites dans le zonage et le règlement d'urbanisme.

Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Création de bandes paysagères en limite d'opération assurant la prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs d'une emprise publique minimum de 12 m selon les principes du profil n°5 et traitée sous la forme d'un espace enherbé ponctué d'arbres d'essences de type feuillus de manière aléatoire pour préserver l'accès aux engins de défense incendie.

Zonage :

Il a été procédé au report de l'aléa fort feu de forêt sur le plan de zonage par un aplat moucheté rouge avec une actualisation de l'aplat en fonction de l'occupation des terrains suite à leur urbanisation où la forêt a disparue, cela concerne notamment :

- les lotissements de la partie nord de l'agglomération dont les parcelles sont bâties : Tuc de Cabougnn, Bernon, Le Coy …
- la ZA d'Alhena qui est entièrement viabilisée ou les premières constructions sont réalisées
- les parcelles bâties dans l'agglomération et dans les quartiers de Méoule et Le Clercq,
- les lotissements de la partie sud de l'agglomération dont les parcelles sont bâties : Berrand à Lombard
- le secteur Ncc compte tenu de la mise en place d'une bande de 12 m assurant le rôle de pare-feu et de transition avec le massif forestier, et de 8 m par rapport à l'emprise du chemin des « prés perdus » dont les emprises combinées correspondent à la bande assurant le rôle de pare-feu.

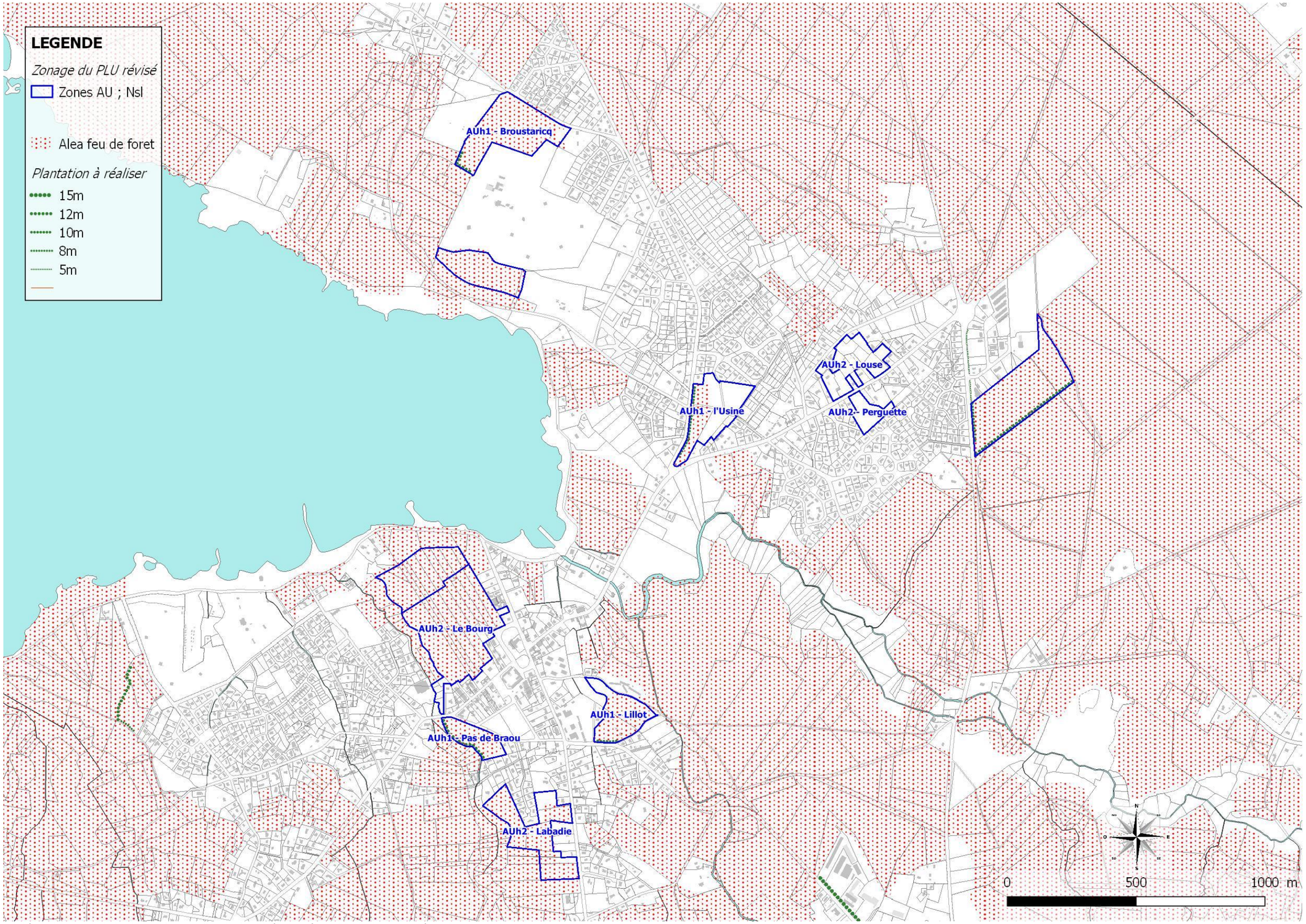
De plus, le plan de zonage fait apparaitre sous la forme de plantations à réaliser les bandes inconstructibles de 12 m introduites dans le règlement et qui sont traitées sous la forme d'espaces collectifs dans les secteurs AUh1, AUae.

Règlement d'Urbanisme :

Dans toutes les zones et secteurs, le règlement d'urbanisme intègre dans les conditions de construction à l'article 1-2 la création de bandes inconstructibles de 12 m en zones US, A et N, avec un statut d'espace collectif pour la zone AU. Pour la zone UC, compte tenu des contraintes de surface de parcelles et de son caractère de zone urbaine constituée essentiellement de parcelles bâties, la bande inconstructible est ramenée à 6 m.

Les dispositions de retrait sont introduites à l'article 2-2 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de chaque zone, les prescriptions interdisant les clôtures inflammables à l'article 2-5 aspect extérieur des constructions et aménagement des abords, et les modalités d'aménagement des bandes inconstructibles sont indiquées à l'article 2-6 espaces libres et plantations.

CARTE DE L'ALEA FEU DE FORET

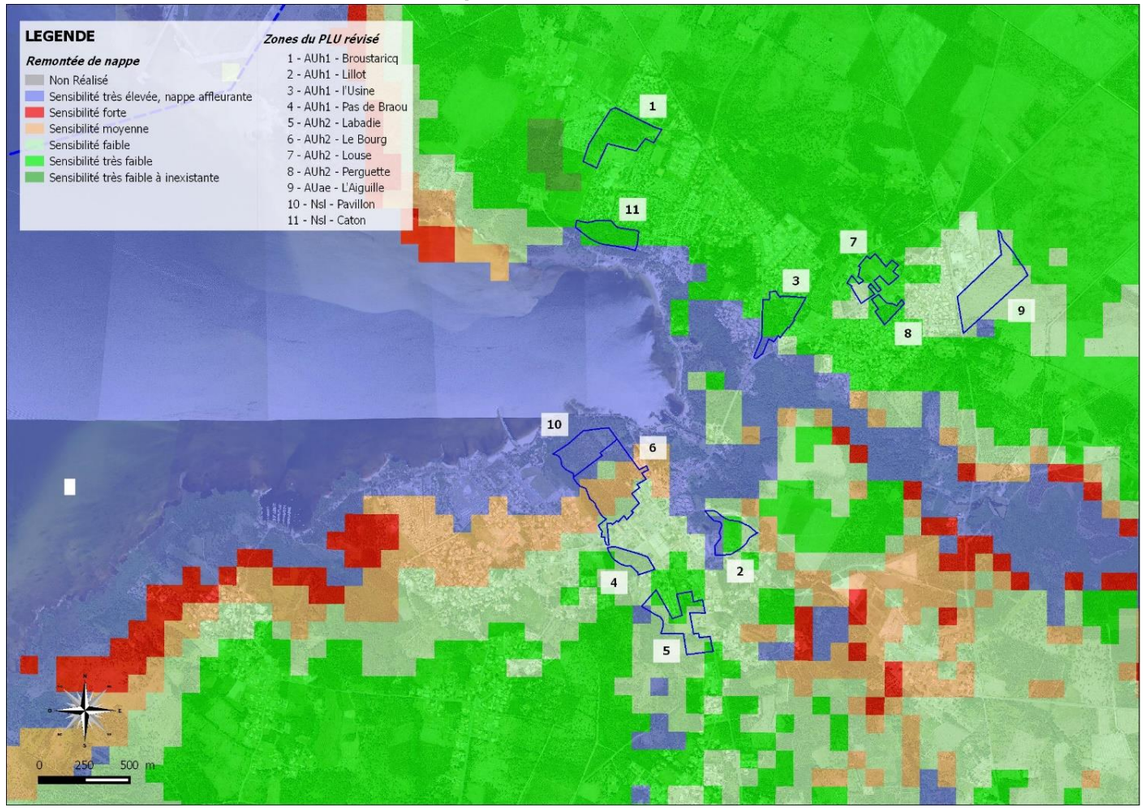


Source : Atlas départemental du risque incendie de forêt élaboré en 2011 dans le département des Landes.

5.5.2 INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLU SUR LE RISQUE INONDATION LIÉ AU PHÉNOMÈNE DE « REMONTÉE DE NAPPE »

Au vu de la cartographie de l'aléa « remontée de nappes » réalisée par le BRGM et présentée au § II-6-5 RISQUE REMONTEE DE NAPPE, le territoire de Sanguinet est concerné par une progression de la sensibilité au phénomène de remontée de la nappe à proximité de l'étang et de ses affluents, le ruisseau de la Gourgue, de Braou et de la craste de Lauguey, au bord desquels la nappe devient sub-affleurante.

CARTOGRAPHIE DU RISQUE INONDATION PAR « REMONTEE DE NAPPE »



Source : BRGM

A la lecture de la carte du BRGM, les zones susceptibles d'être concernées par ce phénomène sont :

- La zone AUh2 du bourg (n°6 sur la carte ci-dessus), située en bordure du ruisseau de Braou, au titre d'une sensibilité moyenne ;
- La zone Nsl du Pavillon (av de Losa n°10 sur la carte ci-dessus), située en bordure du lac, au titre d'une sensibilité très élevée ;
- La zone AUh1 de Lillot (n°2 sur la carte ci-dessus) pour une partie mineure en lisière de la craste de Lauguey, au titre d'une sensibilité très élevée

Afin de pallier ce risque, les mesures suivantes ont été prises dans le cadre de la révision du PLU.

5.5.2.1 *Mesures d'évitement d'impacts intégrées au PLU*

Les mesures d'évitement des incidences concernant la prévention du risque inondation par remontée de nappe se traduisent par la préservation des zones humides qui ont été identifiées à l'intérieur ou à proximité des zones constructibles :

- Le secteur NLi situé en bordure ouest de la zone AUh1 du bourg et Nsl du Pavillon le long du ruisseau de Braou,
- Le secteur Ntvb en bordure ouest de la zone AUh1 de Braou également le long du ruisseau de Braou,
- Le secteur NLi situé en bordure de la zone AUh1 de Lillot le long de la craste de Lauguey,

… correspondent à ces zones humides à fort enjeu de fonctionnalité hydraulique, qui assurent un drainage des zones qui leur sont limitrophes.

Le reclassement en secteur NLi/Ntvb, en permettant de maintenir la fonctionnalité hydraulique des zones humides, constitue une incidence directe positive.

5.5.2.2 *Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU*

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans différentes pièces du PLU :

▶ **DANS LE PADD :**

Ces dispositions sont introduites dès le PADD, qui annonce en page 7 les principes de prise en compte des risques naturels suivants :

- Prise en compte du risque « remontée de nappe phréatique » dans les critères de choix des espaces de développement » , principe qui conduit à reclasser en zone NLi la zone AU1 de Lapiraou du PLU 2015 mis en révision au titre de sa sensibilité très élevée, nappe sub-affleurante » (cf paragraphe 2-6-5-2 Le phénomène de remontée de nappe sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU 2015 mis en révision)

- Limitation du phénomène de submersion par les eaux par une gestion « douce » des eaux pluviales de ruissellement dans les secteurs de développement, en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en (re)développant le réseau des fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, …),

- Limitation de l'imperméabilisation des sols d'une façon générale et plus particulièrement sur les secteurs sensibles au phénomène de ruissellement pluvial,

▶ **DANS LE ZONAGE :**

- Classement de parcelles à fort enjeu de regulation hydraulique en emplacement réservé afin d'y maintenir cette fonctionnalité dans le cadre d'une maitrise foncière communale (ER n°25 à 30).

▶ **DANS LE REGLEMENT D'URBANISME**

La limitation de l'imperméabilisation des sols est également une mesure à même d'accompagner le risque remontée de nappe ; les dispositions suivantes visent cet objectif :

- En zones UC et AUh1 : Limitation de l'emprise au sol des constructions entre 30 % et 60%,
- En zone AUh1, article 2.6 Espaces libres et plantations : 20% de la surface du terrain de l'aménagement doivent être destinés à des espaces verts collectifs plantés,
- En zones UC et AUh1, article 2.6 Espaces libres et plantations : coefficient de pleine terre exigé sur chaque parcelle individuelle variable de 20 à 40 % en fonction de la taille du parcellaire,

De bonnes conditions de gestion pluviale sont également des mesures à même d'accompagner le risque remontée de nappe ; les dispositions suivantes visent cet objectif :
En zones UC et AUh1, à l'article 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics :

- Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.
- Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

▶ **DANS LES OAP :**

Les OAP déclinent les principes de régulation suivants :

- Dans toutes les zones AU, mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert ;

- Dans toutes les zones AU, création de bandes paysagères en limite d'opération (dont les principes de traitement sont précisés dans le profil n°6 d'emprise variable (de 5 m à 12 m) à maintenir enherbées et plantées d'arbres de haute tige, participant à la limitation de l'imperméabilisation des sols et par conséquent à une meilleure gestion hydraulique ;

- Les principes de traitement « DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER » introduits en page 31des OAP déclinent l'aménagement de sur largeurs de type « noue enherbée », destinées à la fois à récupérer les eaux pluviales et permettre leur infiltration.

Aux titres des mesures prises tout au long de la révision, le PLU n'est pas susceptible de développer d'incidence négative vis-à-vis du risque inondation par remontée de nappe.

5.5.3 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE « RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES »

5.5.3.1 Incidences prévisibles concernant le risque « retrait-gonflement des argiles »

La présence d'argiles dans les sols induit des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation, qui peuvent occasionner des dégâts sur la structure des constructions.
Au vu de la cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » réalisée par le BRGM et présentée au § II-6-2 RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, le territoire de Sanguinet n'est concerné que par un aléa faible localisé hors secteurs urbanisés ou à urbaniser.

5.5.4 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE SISMIQUE

Au regard des décrets sismiques parus en Octobre 2010 et applicables depuis le 1er Mai 2011, la commune de Sanguinet est classée en zone 1 de faible sismicité, ce qui n'implique aucune disposition parasismique particulière, ni dans le PLU en matière d'urbanisme, ni en matière de constructibilité.

5.5.5 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Le recensement des facteurs de risque technologique dressé en paragraphe II-6-6-1 Description des risques technologiques, (à savoir transport de matière dangereuse, canalisation d'hydrocarbures de Vermillon...) permet de conclure qu'aucune des zones de développement retenues in fine dans le projet de révision, n'est exposée à ce type de risque.

5.6 INCIDENCES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES CONCERNANT LE CADRE DE VIE

5.6.1 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LE PAYSAGE

5.6.1.1 Incidences prévisibles du PLU sur le paysage

Du fait du changement du caractère naturel des secteurs, l'urbanisation des zones AU aura **une incidence directe** sur le paysage.

Les secteurs projetés à l'urbanisation (zones AU) sont les zones les plus sensibles aux modifications paysagères car généralement présentes aux abords ou à l'entrée de zones urbaines, contrairement aux dents creuses (zones U actuellement urbanisées) davantage ancrées au sein du tissu urbain et représentant des surfaces moins importantes.
Une attention particulière a donc été portée aux zones AU.

5.6.1.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrés au PLU

La volonté de la commune a été de préserver le paysage dans son projet de PLU Afin de traduite cette volonté annoncée dès le PADD, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties prescriptives du PLU :

▶ **DANS LE PADD :**

Introduction dans le PADD des orientations paysagères suivantes :

- **Préserver des coupures d'urbanisation tant à l'échelle du territoire communal qu'à l'échelle de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Sanguinet** : A l'échelle de l'agglomération, il s'agit de protéger les milieux associés au « chevelu » de ruisseaux qui fragmentent les espaces urbanisés, (la Gourgue et ses affluents, le pas de Braou,…) et d'en préserver la lecture paysagère.

- **Respect de la charpente paysagère du territoire et gestion qualitative des limites** :

  - Le développement urbain « en archipel » induit par la géomorphologie de Sanguinet, doit continuer à respecter la charpente paysagère du territoire, notamment celle liée aux espaces lacustres, au réseau hydrographique, et la lecture visuelle de la forêt de pins qui constitue la « matrice » de la commune.
    Cela passe par un respect des limites spatiales et paysagères, (ou à leur reconstitution le cas échéant), que ce soit à l'échelle de la ville, du quartier, de l'opération d'aménagement, ou celle de la parcelle individuelle, et par une bonne maitrise des interfaces "ville/nature" dont la pérennité doit être assurée notamment par un statut d'espace collectif.

  - Il s'agit aussi d'intégrer les constructions neuves dans le paysage, par l'introduction d'une part de prescriptions architecturales adaptées à chaque contexte urbain ou type de bâtiments, et d'autre part de dispositions d'accompagnement, (adaptation au terrain, traitement des clôtures et limites, plantations, …).

  - Les orientations du PLU visent aussi à préserver, restaurer les structures végétales identitaires, (alignements d'arbres majeurs des espaces publics centraux, structures de haies champêtres le long des voies ou en limite de zones à aménager, bois et bosquets, …).

  - Enfin la maîtrise de l'évolution du paysage se pose aussi à l'échelle du patrimoine bâti attaché au passé agro-pastoral de Sanguinet,(les airials notamment), qu'à celle des bâtiments de style « éclectique » fin XIX à début XX ème siècle qu'il y a lieu de préserver par des dispositions réglementaires de façon à y promouvoir une forme de renouvellement urbain tout en lui conservant ses caractéristiques intrinsèques (volumétrie, proportion des percements, traitement des façades et des toitures, …)..

- **Affirmer un parti d'aménagement en relation avec l'armature naturelle et paysagère du territoire :**
  - Assumer et valoriser le caractère « d'archipel » de l'agglomération de Sanguinet en définissant des enveloppes urbaines respectant l'armature naturelle et paysagère qui repose essentiellement sur son réseau hydrographique.

  - Recentrer prioritairement le développement urbain sur les espaces interstitiels situés dans l'enveloppe urbaine et ensuite par extensions dans sa continuité immédiate.
    En cohérence avec l'objectif de confortement de la centralité évoqué ci-après, il s'agit de privilégier un développement urbain en épaisseur dans le respect de l'enveloppe paysagère existante ou à venir, et de promouvoir de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace dans le respect du contexte et des caractéristiques morphologiques des tissus urbains qui le compose.

  - Favoriser une certaine « compacité » dans les formes urbaines en cohérence avec la morphologie de chaque type d'espace urbain pour répondre aux enjeux de densification.

  - Conserver au sein des zones de développement des espaces boisés de respiration afin d'apporter des qualités d'ambiance aux espaces urbains et de contribuer à la préservation de la trame verte.

- **Maitrise l'étalement urbain sur le reste du territoire**

- **Améliorer le fonctionnement et la qualité des entrées et de la traverse de ville :**

▶ **DANS LE ZONAGE :**

Au titre de la préservation de la qualité paysagère des entrées de bourg et de la limitation de l'étalement urbain le long des voies, le zonage du PLU révisé décline les mesures suivantes :

- En entrée de bourg Est, reclassement en zone Naturelle :
  - de part et d'autre de la route de la Lucate, des 188 ha de zone AUL2 de l'Aiguille et de 9,5 ha de zone AUL1 de Tasta, destinées respectivement dans le PLU 2015 mis en révision à un développement économique, touristique, scolaire, sportif et de loisir, afin de limiter l'étalement urbain le long de la voie ;
  - le long de la RD 46, de 21 ha de zone AUY destinés dans le PLU 2015 mis en révision à un développement à caractère économique, afin de limiter l'étalement urbain le long de la voie ;

- En entrée de bourg le long de l'avenue de Bordeaux au niveau du carrefour du Hameau de Coy, reclassement de la zone AU3 de Lapiraou et d'une zone U2 (parcelles BB4 et 204) en secteur NLi, afin de limiter l'étalement urbain le long de la voie ;

- En traverse d'agglomération de part et d'autre de la RD 147 au niveau de la zone d'activité de l'Arieste, reclassement en zone N de 7 ha de zone UY destinés dans le PLU 2015 mis en révision à un développement à caractère économique, afin de limiter l'étalement urbain le long de la voie ;

- Déclinaison d'une bande boisée paysagère à créer le long des voies dans le cadre de l'aménagement des zones AUh1 et AUae, afin d'accompagner l'intégration paysagère des futures constructions ;

Au titre de la préservation d'éléments de l'identité paysagère et bâtie, le zonage décline les mesures suivantes :

- Identification en éléments de paysage bâtis à protéger au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme)
- Identification en éléments de paysage végétal à protéger au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) des parcs de propriété et des petits bois qui ponctuent la zone urbaine,

▶ **DANS LES OAP :**

Les Orientations d'Aménagement promeuvent la création de dispositions de mise en valeur paysagère à travers notamment le verdissement des espaces collectifs ; à ce titre les OAP déclinent la création de bandes paysagères le long des voies, le long des limites séparatives entre les espaces déjà bâtis et les espaces à urbaniser, ..

La prise en compte de l'enjeu de préservation de la qualité paysagère des entrées de bourg décliné au PADD se traduit notamment dans l'OAP de la zone AUer de l'Aiguille par la création d'une bande paysagère de 5 m (en USae) et 10 m (en AUae) le long de la route de la Lucate, destinée à l'intégration visuelle des constructions neuves.

▶ **DANS LE REGLEMENT D'URBANISME :**

La traduction des dispositions paysagères des OAP sont introduites dans le zonage (bandes paysagères à créer) et dans le règlement d'urbanisme :

- A l'article AU2 qui soumet la recevabilité des opérations d'aménagement à la réalisation dans les travaux de viabilité des bandes paysagères portées au plan de zonage et aux OAP ;
- A l'article AU13, qui rappelle que les bandes paysagères portées au plan de zonage doivent être obligatoirement réalisées ;

Par ailleurs, afin de limiter le recours à des essences végétales non issues de la palette végétale propre au secteur du Born, source de banalisation paysagère des espaces bâtis, notamment lors de la création des haies et des jardins, une palette végétale est jointe en annexe du règlement d'urbanisme.

Le règlement du PLU intègre également pour les zones U et AU des règles de construction respectueuses de la sensibilité du paysage :

- Respect d'une emprise maximum ;
- Hauteur maximum des constructions ;
- Règles sur l'aspect extérieur.

5.6.1.3 Incidences globales résiduelles du PLU sur le paysage

A l'échelle de la commune, l'**incidence** du PLU sur le paysage est faible, voire **positive.**

5.6.2 INCIDENCES PRÉVISIBLES CONCERNANT LE PATRIMOINE

5.6.2.1 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine bâti

Bien qu'il n'existe pas de patrimoine protégé sur le territoire communal, Sanguinet possède au sein du bourg un patrimoine représentatif de l'architecture éclectique de la fin du XIX^{ème} siècle et du début de XX^{ème}, et disséminé dans les quartiers, des airiaux qui ont conservé leur caractéristiques originelles (organisationnelles, architecturales et paysagère).

Mais ce patrimoine est fragile, et peut à l'occasion de réhabilitation non respectueuse des caractéristiques intrinsèque des sites et des bâtiments, perdre sa qualité bâtie.

5.6.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'incidence sur le patrimoine bâti

Afin de mettre en œuvre une démarche de protection, ces éléments de patrimoine bâti sont identifiés sur le plan de zonage au titre de la loi Paysage, retranscrite dans le Code de l'Urbanisme. En effet, l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Ces constructions font l'objet d'un recensement en annexe du rapport de présentation, et sont repérées et numérotées sur le plan de zonage.

En outre, le PLU reclasse en secteur Na (secteur de zone Naturelle d'airial) un certain nombre d'airiaux classés en zone N6 dans le PLU 2015 mis en révision ; ce reclassement permet ainsi de leur associer un règlement d'urbanisme rigoureux à même d'encadrer les démarches de restauration.

5.6.2.3 Incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie mentionne 5 zones sensibles du point de vue archéologique sur la commune (cf carte paragraphe II-7-3 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE), à savoir :

1. Lac et rives de Sanguinet – Mobilier, pirogues, enceinte, habitat, voie, sanctuaire, préhistoire à gallo-romain
2. La Moulette – vestiges gallo-romains
3. Caton – vestiges du Moyen-Age
4. Boustaricq - vestiges du Moyen-Age
5. Voie gallo-romaine

Cette information est rappelée sur le Plan des Périmètres Fournis à Titre Indicatif.

aucune zone constructible projetée dans le cadre du PLU revisé ne s'étend sur uner des zones sensibles du point de vue archéologique ; la mise en œuvre du PLU n'est donc pas susceptible de développer d'incidence négative sur le patrimoine archéologique communal.
Le PLU ne prévoit à ce titre aucune disposition particulière d'évitement ou réduction d'incidence.

5.6.2.4 Incidences globales résiduelles du PLU sur le patrimoine

A l'échelle de la commune, le projet de PLU **a une incidence positive sur le patrimoine**.

5.7 INDICATEURS DE SUIVI

5.7.1 LES ATTENDUS DES INDICATEURS DE SUIVI DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de son approbation (cf. article L153-27 DU CODE DE L'URBANISME). De fait, il convient de préciser comment cette analyse et le suivi des impacts et des mesures envisagées, seront assurés.

Afin de pouvoir évaluer dans le temps les incidences du PLU sur l'environnement et la maitrise de la consommation des espaces, il s'avère nécessaire de mettre en place une série d'indicateurs, concrets, quantifiables et mesurables. Ceux-ci permettront d'évaluer à partir de la connaissance de l'état initial de l'environnement le résultat des orientations prévues dans le PLU et des mesures éventuelles prises pour réduire les impacts sur l'environnement au terme de la durée déterminée. Ce bilan doit également permettre de faire évoluer le plan afin d'en corriger les effets si nécessaires.

Un indicateur est une donnée quantitative ou qualitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates.

Il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement, il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés forts dans le cadre de la hiérarchisation des enjeux (cf. § II-8 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX), ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

On privilégiera quelques indicateurs bien renseignés à une batterie d'indicateurs que la collectivité n'aura pas toujours les moyens (en ressources humaines et financières) de suivre.
Par conséquent, les thématiques retenues pour les indicateurs de suivi sont les thématiques ayant présenté des sensibilités et enjeux forts sur le territoire communal suite à l'état initial de l'environnement, à savoir :

- **Le patrimoine biologique,**
- **Lutte contre le changement climatique et amélioration de la maitrise énergétique**
- **La maitrise de la consommation foncière**
- **L'eau potable et l'assainsissement**

5.7.2 INDICATEURS DE SUIVI « PATRIMOINE BIOLOGIQUE »

L'analyse de l'état initial a mis en évidence au chapitre MILIEU BIOLOGIQUE, la présence d'habitat à forte valeur patrimoniale ; il convient de s'assurer que la mise en œuvre du plan ne porte pas atteinte à leur maintien.

■ LES HABITATS D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE

Cet indicateur consistera donc à mettre à jour l'ensemble des habitats présents sur la commune au sein du périmètre Natura 2000, selon leur typologie phyto-sociologique simplifiée, typologie internationale en vigueur utilisée dans le cadre de CORINE Biotopes et du Manuel d'interprétation des habitats de l'Union Européenne, afin de contrôler que la mise en œuvre du PLU ne remet pas en cause les objectifs de conservation qui leur sont attachés.

Pour chaque type d'habitat naturel, devront être indiquées les espèces caractéristiques et/ou remarquables (surtout du point de vue patrimonial) ainsi que son état de conservation.
Cette investigation peut être confiée à l'organisme animateur du DOCOB.

■ LES ZONES HUMIDES

Les zones humides, telles qu'elles sont identifiées au titre du SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » (dont la cartographie figure au paragraphe II-3-1-1 Les zonages reglementaires), ne sont pas exemptes d'un phénomène d'effets indirects cumulés (à travers la détérioration de la qualité des eaux qui drainent leur bassin-versant, de mesures de gestion artificialisantes, ...).

Il est proposé un suivi des zones humides selon l'approche habitat, d'après l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'état de conservation, l'intérêt hydraulique et l'intérêt écologique devront être précisés.
Cette investigation peut être confiée à l'organisme animateur du SAGE « Etangs littoraux Born et Buch ».

5.7.3 INDICATEURS DE SUIVI « LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET L'AMÉLIORATION DE LA MAÎTRISE ÉNERGÉTIQUE »

La mise en évidence de l'aggravation du risque tempête plus particulièrement en secteur littoral, sous les effets du changement climatique et de façon plus large de l'impératif de maitriser la consommation des ressources énergétiques, conduit à apprécier dans quelle mesure le PLU de Sanguinet y participe ; pour cela le PLU décline un certain nombre de mesures dont il est possible d'évaluer la mise en œuvre à N+5.

■ « FORMES URBAINES ÉCONOMES EN ÉNERGIE »

L'impact de la compacité des formes urbaines sur les consommations énergétiques est avéré[1] ; le PLU décline à ce titre un certain nombre de dispositions visant à promouvoir des formes urbaines plus « compactes » que l'habitat pavillonnaire :

Les Orientations d'aménagement déclinent une organisation bâtie associant une mixité des formes urbaines (habitat individuel de type pavillonnaire, habitat individuel en ordre continu, habitat collectif, ...) dont le respect est soumis à compatibilité lors de l'instruction du permis d'aménager ;

Cette promotion de la compacité urbaine est également déclinée dans le règlement d'urbanisme qui fixe une densité minimale de 18 à 27 logements/ha en zones AU en fonction des enjeux de centralité, permet des implantations en ordre continu et à l'alignement des emprises publiques, alors que le PLU 2015 imposait des reculs vis-à-vis des limites séparatives et des voies, et une hauteur des constructions compatible avec des opérations de logements collectifs en R+1 en zone U et AU.

Il est proposé d'évaluer à N+5 l'effort de densification des tissus bâtis que le PLU aura réussi à produire à travers les indicateurs suivants :

1. Calcul du ratio de m2 de surface de terrain utilisé pour créer 1 logement (à comparer avec le chiffre observé sur les 10 dernières années, soit 835 m2/logement – cf paragraphe I-6-3 Bilan de la consommation foncière 2008/2017)

2. Calcul du nombre de logement créé par re-division foncière en secteur urbain constitué (application de la loi ALUR dans la recherche des gisements fonciers en zones urbaines).

■ « OFFRE EN DÉPLACEMENTS DOUX »

Afin d'offrir une alternative aux déplacements automobiles, source des GES, le PLU décline dans le règlement des zones AU :

- L'obligation de prévoir dans l'emprise des voies nouvelles la création de cheminements mixtes (article AU 3.1.10) ; il est proposé de mesurer à N+5 le linéaire de cheminements réalisé.
- L'obligation de prévoir dans les opérations de logements collectifs la création d'un local pour le stationnement des vélos (article AU1.3.12) ; il est proposé de mesurer à N+5 la superficie de locaux destinés à cet usage.

[1] *à surface équivalente, un logement collectif consomme 30% de moins qu'un logement individuel isolé.*

■ **« RECOURS À LA MISE EN OEUVRE DE DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE**

Tout au long de l'écriture du règlement d'urbanisme, il a été veillé à ce qu'aucune disposition qui pourrait constituer une impossibilité réglementaire à la mise en œuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable à titre individuel (panneaux photovoltaïques notamment) ou à la mise en œuvre d'habitat bioclimatique (murs et toiture végétalisés, ossature bois, ...) ne soit déclinée.
Il est proposé d'évaluer à N+5 le nombre d'équipements mis en œuvre dans les opérations de constructions individuelles, collectives et publiques.

5.7.4 L'INDICATEUR « MAITRISE DE LA CONSOMMATION FONCIERE »

Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, le PADD de Sanguinet fixe un objectif de modération de la consommation foncière de moins 35 %, soit 35 ha pour les 10 prochaines années, par rapport à ce qui a été consommé sur la décennie 2008/2017, à savoir 84 ha, cet objectif pouvant être mis en œuvre grâce à une baisse de la surface consommée par logement ; l'outil mobilisé pour atteindre cet objectif étant les dispositions des OAP et l'article AU1.2.6 qui fixe une densité de minimale de 18 à 27 logements /ha en fonction des zones AU.

Il conviendra d'évaluer à N+5 si la mise en œuvre du PLU a permis d'atteindre cet objectif ; pour cela il est proposé de calculer le nombre d'hectares consommés à titre d'habitat, à rapporter au nombre de logements produits sur la même assiette foncière.

Ce ratio de consommation foncière par logement pourra être comparé à celui qui s'est opéré au cours des 10 dernières années sur la commune[1] afin d'apprécier l'incidence du PLU en terme de gestion économe de l'espace.

5.7.5 LES INDICATEURS « RESSOURCE EN EAU »

La question de l'approvisionnement en eau potable et de l'assainissement des eaux usées est apparue comme un enjeu important dans un environnement fragile, les indicateurs suivants permettant d'appréhender l'évolution de la situation dans la mise en œuvre du PLU, peuvent etre mobilisés :

	Impact suivi	Indicateur	fréquence	Unité de mesure	Source	Valeur de référence
RESSOURCE EN EAU	Impact de l'urbanisation sur la qualité de la ressource en eau	Etat de la qualité écologique et chimique des masses d'eau	Tous les 3 ans	Classe de qualité pour les paramètres physico-chimiques, biologiques et chimiques	Agence de l'Eau Adour-Garonne	Données de l'état initial
	Développement du réseau collectif d'assainissement	Nombre d'abonnés raccordés au réseau collectif	Tous les 3 ans	Nonbre d'abonnés	RPQS Gestionnaire du réseau (VEOLIA)	Donnée de l'état initial
		Linéaire de canalisation de collecte des eaux usées	Tous les 3 ans	mètre linéaire		Donnée de l'état initial
	Impact de l'augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter	Conformité de la station d'épuration	Tous les 3 ans	Oui ou non	Police de l'eau DDTM	Donnée de l'état initial
	Préservation de la ressource naturelle en eau	Rendement du réseau de distribution d'eau potable	Tous les 3 ans	% de perte en eau du réseau	SIAEP de Parentis-en-Born	Donnée de l'état initial

5.7.6 INDICATEURS GENERAUX

Une série d'indicateurs est mise en place afin de permettre d'appréhender l'évolution de la population (nombre d'habitants, nombre de logements réalisés, …) et ainsi de suivre annuellement l'adéquation entre le projet et sa mise en œuvre :

- ➔ Nombre d'habitants : le PLU projette de limiter son développement démographique à + ou 1 319 habitants à l'échéance 2027. Il conviendra d'évaluer à chaque recensement INSEE l'adéquation entre les projections du PLU et l'évolution démographique réellement opérée.

- ➔ Nombre de logements réalisés : le dimensionnement des zones constructibles du PLU est basé sur une capacité de 716 logements ; Il conviendra d'évaluer sur la base d'une période triennale, l'adéquation entre les projections du PLU et l'évolution urbaine réellement opérée.

[1] *A savoir 12 logts/ha et 835 m²/logt cf paragraphe I-6-3 Bilan de la consommation foncière 2008/2017*

6 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET METHODE D'ÉVALUATION

6.1 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

6.1.1 PARTIE I : DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL

PROFIL DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Sanguinet, situé à l'articulation de deux secteurs à forte dynamique démographique dont le TCAM 1999/2015 est compris entre 2,7 % (CDC des Grands Lacs) et 1,2 % (COBAS), s'affirme comme une des communes moteurs de cette croissance avec un TCAM de 4,2 %.

Le vecteur principal de la croissance est lié à un solde migratoire fortement excédentaire associé à un solde naturel à l'équilibre, signe d'un dynamisme générationnel soutenu (indice de jeunesse 2012 : 1,3 ; 39 naissances /an depuis 2005).

La taille des ménages (2,32 en 2014) baisse mais demeure supérieure aux moyennes du secteur (2,17 CDC des Grands Lacs et 2,06 COBAS), signe du desserrement des ménages (familles monoparentales, ménages sans enfants, ...), qui induit des besoins en matière d'habitat plus diversifiés.

Le scénario d'organisation territoriale décliné dans le PADD du SCOT du Born débattu le 21/01/16 assigne à la commune de Sanguinet un statut de polarité équipée à conforter.

PROFIL ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

Le profil économique communal est à dominante touristique (capacité d'accueil touristique évaluée à 8 500 personnes), mais le tissu économique compte une part importante également à caractère artisanale et de services grâce à la zone d'activités d'Alhena et la zone plus modeste de Bouges. Le tissu des commerces et de services de proximité présente sur la commune un niveau relativement complet pour la satisfaction des besoins alimentaires quotidiens.

Le secteur primaire est dominé par la sylviculture développée sur 7 235 ha de surface forestière (source CRPF), soit 88 % de la surface communale terrestre, l'activité agricole tournée vers l'exploitation légumière et de volailles (6 exploitations 200 ha de zones A) pesant très peu dans l'économie locale.

HABITAT

Sanguinet s'inscrit dans un contexte immobilier élargi de dynamique soutenue : depuis 1999, + 11 405 logements sur la COBAS et + 5 787 logements sur la CDC des Grands Lacs. Sanguinet a bénéficié et participé à cette dynamique avec la production de + 555 logements entre 1999 et 2014, (soit + 33 % d'accroissement en 15 ans), période au cours de laquelle on observe un « glissement » progressif vers une vocation majoritairement d'habitat résidentiel à l'année (70%) contre une vocation à titre de résidence secondaire (25,5 %), contrairement à un rapport de 50 %/50 % comme cela était le cas en 1999.

Le phénomène de la vacance, estimé par l'INSEE à 98 logements en 2014 (soit 4% du parc total), est ré-évalué à moins de 10 logements sur la base du fichier MAJIC 3 de la DGFIP, soit une part non significative en termes d'enjeu habitat et/ou renouvellement urbain.

Le parc des résidences principales se révèle monofonctionnel, dominé par l'habitat individuel, de grande de taille, en accession à la propriété ; le parc des logements locatifs reste mineur (28,8% des résidences principales) qui implique un enjeu de diversification.
Le parc des logements sociaux sur la CDC des Grands Lacs ne s'élève qu'à 5,1% du parc des résidences principales ; sur Sanguinet il a significativement progressé depuis 2012, s'élève en 2016 à 114 logements soit 6,8 % du parc des résidences principales réactualisé.
De forts enjeux de diversification du parc des logements notamment en termes de parc social pèsent sur le territoire, mais aucun PLH n'a été établi à l'échelle de la CDC des Grands Lacs.

Le PADD du SCOT du Born débattu le 21/01/16 préfigure les dispositions suivantes :
- une répartition équilibrée de la croissance immobilière entre les communes qui attribue à Sanguinet un potentiel de 80 logements /an, résidences principales + résidences secondaires ;
- un rééquilibrage de la production immobilière au bénéfice des résidences principales en maintenant la part des résidences secondaires à 37 % maximum,
- la programmation de T2/T3 sur les communes identifiées comme polarités équipées, dont Sanguinet,
- la prise en compte dans la réponse aux besoins en logements, du parc vacant à reconquérir et des espaces de densification parallèlement au développement urbain.

CONSOMMATION FONCIÈRE HABITAT ET DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES

Le bilan de la consommation foncière de la période 2008-2017 fait ressortir les indicateurs suivants :
- une consommation foncière : **84 Ha** sur 10 ans, elle s'est composée de 29,4 ha de terrains situés dans les enveloppes urbaines (35%) et **de 54,6 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers** (65%).
- une consommation foncière nette : **835 m²** /logement,
- une densité brute moyenne de 12 logements/ha (hors espaces collectifs),
- rapport logements en diffus/en lotissement : 42 % / 58 %,

Au regard des orientations fixées dans le PADD du SCOT du Born débattu le 21/01/16, il y aurait lieu de :
- limiter sur 10 ans la consommation foncière à **35,5 ha d'espace « NAF »**
- De passer au minimum d'une densité nette moyenne de 12 logements/Ha, soit 9 logements/Ha en densité brute à 18 logements/Ha en densité nette, soit 14 logements/Ha en densité brute.

CONSOMMATION FONCIÈRE ECONOMIE

La consommation foncière à vocation d'accueil d'activité économique des 10 dernières années peut être considérée comme modeste, avec 8,3 ha ; elle porte sur **7,4 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.** La consommation foncière à vocation photovoltaïque s'élève à 49,8 ha **d'espaces naturels agricoles et forestiers.**

La zone d'activités de l'Aiguille (Alhéna) revêt un enjeu de confortement de la trame économique pour la partie nord du territoire du Scot du Born, et est identifiée dans le DOO (V6 mars 2018) comme Zone d'Activité Existante (ZAE) à conforter ; Enjeu de renouvellement urbain sur le site de l'Arieste (Bouges)

TENDANCES DE L'URBANISATION ET CAPACITÉ DE DÉVELOPPEMENT ET DE DENSIFICATION DU PLU 2015

L'urbanisation enregistrée au cours de la décennie 2008/2017 révèle une urbanisation spatialement maitrisée (globalement comprise dans un périmètre de compacité de 1km de rayon autour du bourg), relativement organisée (développement majoritairement réalisé dans le cadre de procédures de lotissement), mais peu diversifié d'un point de vue des formes urbaines, (essentiellement pavillonnaire).

Le bilan de la capacité de développement du plu opposable et du potentiel de densification des espaces bâtis de mars 2016 fait ressortir les points suivants :
- une capacité d'accueil en développement de 119 ha et un potentiel de densification des espaces bâtis de 23,2 ha, soit un total de 142 ha,
- une capacité d'accueil qui permettrait de répondre aux besoins pendant plus de 23 ans sur la base du rythme de production de 75 logements/an enregistré sur la période 2008-2017 et d'une densité nette moyenne de 12 log/ha
- une répartition de la capacité à 65 %, en zones AU, soit donnant davantage la priorité de développement au principe de consommation d'espaces naturels et agricoles qu'au principe de densification des zones urbaines.
- au regard des orientations fixées dans le PADD du SCOT du Born débattu le 21/01/2016, il y a lieu de limiter sur 10 ans la consommation foncière à 55 Ha,

DESSERTE DU TERRITOIRE

La desserte du territoire est organisée autour de l'axe structurant RD 46 - et de l'héritage d'un maillage de chemins ruraux qui a peu muté. A noter que la commune bénéficie d'une desserte de bus interurbains du Conseil Départemental des Landes XLR (ligne 11 Sanguinet-Biscarrosse-Ychoux) qui permet aux usagers de rejoindre la gare à Ychoux. (Ligne SNCF Bordeaux-Bayonne).

6.1.2 PARTIE II : ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement précise les enjeux environnementaux du territoire, par grandes thématiques :

MILIEU PHYSIQUE

La topographie peu marquée conduit à conclure à un enjeu en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation ; à ce titre une attention particulière devra être portée à la capacité de drainage des sols (fossés, noues, ...) et la limitation de leur imperméabilisation afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales dans le cadre d'aménagement spécifiques.

La nature à dominante sableuse des sols favorise une capacité d'infiltration des eaux satisfaisante, mais limitée par un engorgement des sols liée à la présence d'une nappe proche du sol et la présence ponctuelle de couches d'alios imperméables ; si cette caractéristique physique ne constitue pas un problème vis-à-vis de l'assainissement autonome compte tenu de la généralisation de l'assainissement collectif, il constitue un facteur limitant vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales.
Il conviendra de veiller à ne pas aggraver les conditions d'infiltration des sols par une amplification de l'imperméabilisation dans les zones urbaines, et à améliorer la gestion des eaux pluviales par la création d'ouvrages de régulation, dans le cadre des aménagements urbains projetés mais également dans le cadre de secteurs amont à l'urbanisation susceptibles de remplir une fonction de rétention/relargage différé des eaux pluviales.

La commune de Sanguinet, s'inscrit dans le bassin-versant de l'étang de Cazaux-Sanguinet classé en réservoir biologique, axe à grand migrateur, classements SDAGE qui attestent de la grande valeur de ce milieu aquatique sous forte influence des activités qui s'opèrent en amont.
Le réseau hydrographique qui draine la commune se compose majoritairement du ruisseau de la Gourgue et d'un vaste maillage de fossés, tous tributaires du lac de Cazaux-Sanguinet.

L'ensemble du réseau hydrographique est classé en axe à grand migrateur, ce qui atteste d'une bonne qualité des milieux, comme le confirme l'état chimique et écologique globalement bon ; la totalité du territoire est classé en « zone sensible » à l'eutrophisation, phénomène qui affecte la totalité de la chaîne des étangs landais du Born, et qui induit une attention particulière en termes de qualité des rejets liés à l'urbanisation (eaux usées, pluviales, ...).
Certaines zones de développement du PLU présentent un enjeu particulier compte tenu de leur proximité avec le réseau hydrographique.

PATRIMOINE BIOLOGIQUE ET TRAME VERTE ET BLEUE

La commune de Sanguinet fait l'objet de multiples périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel, dispositions révélatrices d'un enjeu en la matière, la disposition majeure relevant du périmètre Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born ».

Les zones de développement préfigurées dans le PLU 2015 mis en révision sont majoritairement occupées par des habitats naturels ne revêtant pas d'enjeu fort d'ordre patrimonial, le plus fréquemment occupés par des habitats naturels modifiés, fréquemment en mauvais état de conservation.

A noter toutefois la présence d'Habitat naturel d'Intérêt Communautaire (HIC) dans des zones initialement classées constructibles dans le PLU 2015 mis en révision, à prendre en compte dans la mise enoeuvre du projet de PLU revisé :
- Partie Nord de la zone AU1 de Lillot,
- Partie Ouest de la zone AU1 du bourg et de la zone NL du Pavillon,
- Partie Est de la zone AULm de la Gorugue et NL de Tchin-Tchan,
- Partie Sud-Ouest de la zone AU3 de la Lapiraou.

Il ressort de l'analyse de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal :
- La présence de 3 réservoirs de biodiversité recensés dans le SRCE à savoir le Massif des Landes de Gascogne, les Zones Humides de l'arrière-dune du Pays de Born et le réseau de landes et coupes du massif landais ;
- Les corridors identifiés correspondent aux lagunes de la commune (sous-trame des milieux humides), retenues comme corridors écologiques de type espaces relais discontinus (pas japonais).les forêts de feuillus principalement forêts galeries des cours d'eau de la commune, et les milieux ouverts majoritairement formés par les prairies et landes humides ont également été retenues comme corridors écologiques sur la commune appartenant ainsi à la sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts de landes.
- Concernant la trame bleue, le classement des cours d'eau est l'outil réglementaire mis en place pour préserver et restaurer la continuité écologique des cours d'eau ; tous les cours d'eau, crastes et fossés sont classés sur la commune en liste 1 dont l'objectif est la préservation des cours d'eau à caractère "patrimonial" sur lesquels il est interdit de construire de nouveaux ouvrages faisant obstacle à la continuité.
- Plusieurs obstacles fragmentant ont été identifiés sur la commune, notamment pour les déplacements du vison d'Europe : il s'agit de la RD 652 à son intersection avec la Gourgue et avec la craste de Bille.

RESSOURCES NATURELLES

La ressource en Eau sur Sanguinet, ne présente pas de problème de pénurie et bénéficie de bonnes conditions de protection, répond quantitativement de façon satisfaisante aux besoins actuels et futurs au regard de la capacité d'alimentation grandement dimensionnée de la prise d'eau d'Ispe; les zones de développement, du fait de leur localisation géographique à proximité du bourg, bénéficient de bonnes conditions de desserte par le réseau public d'eau potable.

Compte tenu de l'éloignement des espaces agricoles des zones de développement urbain, la révision du PLU ne revêt aucun enjeu de consommation de la ressource « sol agricole ».
Les espaces forestiers dominent le territoire avec un taux de boisement de 88 % et constituent une part notable de l'économie locale au regard du poids de l'industrie forestière landaise et ses nouvelles filières bois/énergie ; la majorité des zones projetées du PLU 2015 mis en révision est concernée par une occupation forestière, et une toute petite partie en zone AU3 de Labadie s'avère concernée par des aides publiques au nettoyage/reboisement post tempête klaus.

POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITÉS DES MILIEUX

L'état global (qualitatif et quantitatif) des masses d'eau (superficielles et souterraines) référencées sur la commune est bon. Le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 fixe des objectifs de maintien du bon état des eaux des masses d'eau présentes sur la commune. Les choix techniques en matière d'aménagement des secteurs projetés à l'urbanisation (Zones AU) devront veiller à ne pas contrarier ses objectifs en minimisant les incidences sur la qualité des eaux de la commune.

La Commune de Sanguinet bénéficie de conditions favorables à la maitrise qualitative des impacts des effluents générés par l'urbanisation (liée à l'habitat et à l'économie) sur les milieux aquatiques, au regard d'une couverture par le réseau collectif de la majorité de l'enveloppe bâtie et des futures zones AU ; toutefois la maitrise quantitative des ruissellements pluviaux représente un enjeu au regard d'une insuffisance du réseau de drainage, d'une forte imperméabilisation de certains secteurs et de l'absence fréquente d'ouvrages de régulation au sein de l'enveloppe urbaine.

En l'absence de mesures de qualité de l'air directement attachées au secteur, il est difficile d'évaluer les réels impacts de l'activité industrielle et des déplacements automobiles qui s'exercent sur la commune ; En tout état de cause, la recherche de modalités de déplacements alternatifs à l'automobile est autant de pistes qu'il est possible de mettre en place à l'échelle locale.

Une seule source de bruit potentiellement incommodant pour l'habitat est recensée sur la commune, la RD46 /652 qui structure et traverse le bourg de part en part.

RISQUES MAJEURS

Les risques majeurs qui pèsent sur la commune de Sanguinet relèvent essentiellement de phénomènes naturels, liés à l'aléa feu de forêt et à l'inondation par remontée de nappe, qui constituent un facteur limitant pour le développement de l'urbanisation, mais qui peuvent être palliés dans le cadre de mesures d'accompagnement lors de l'aménagement urbain.

CADRE DE VIE ET PATRIMOINE

Bien qu'il n'existe pas de patrimoine protégé sur le territoire communal, Sanguinet possède un patrimoine représentatif de l'architecture éclectique de la fin du XIXème siècle et du début de XXème qu'il convient de prendre en compte. La commune recèle 5 sites archéologiques sensibles.

6.1.3 PARTIE III : ANALYSE DE LA COHÉRENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLU

- ***ANALYSE DE LA COHÉRENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS***

Sur la base de l'identification des enjeux environnementaux lors de l'état initial de l'environnement, des orientations structurantes en matière d'environnement pour la commune ont été déterminées traduisant et intégrant ces enjeux. Ces orientations inscrites au sein du PADD ont ensuite été traduites au sein du zonage et du règlement.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides de l'étang de Cazaux-Sanguinet et ses tributaires : Natura 2000, Zones humides du SAGE, classement du SDAGE Adour Garonne (cours d'eau en bon état écologique, réservoir biologique, axe à grands migrateurs..)				
Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances : « *Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques* »	Evitement des incidences directes sur le site Natura 2000 « *zones humides d'arrière-dune du pays de Born*», sur les zones humides du SAGE « Etangs littoraux Born et Buch **»**, réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides Evitement des cours d'eau classés en « très bon état écologique » ; « axe grands migrateurs » (ruisseau de la Gourgue, ruisseau de Mouleyre) et en « réservoir biologique » par le SDAGE AG	Les emprises Natura 2000 et zones humides du SAGE ont été classées en **secteur Nli** correspondant « *aux espaces remarquables et caractéristiques délimités au titre de la loi* Littoral *à préserver strictement* » ➔ **100% des surfaces concernées sont couvertes par le zonage Nli** .	La constructibilité dans le secteur Nli est limitée de façon stricte : *Seuls sont autorisés :* *- Les aménagements légers listés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public des espaces remarquables du littoral* *- les occupations et utilisations du sol liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale du site Natura 2000 et des zones humides identifiées dans le cadre du SAGE;* *- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux, le cas échéant après enquête publique.* La constructibilité dans le secteur Ntvb est également limitée « équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au site ».	• Affirmer la vocation essentiellement naturelle de ces sites • Eviter les incidences directes sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire • Eviter les incidences directes sur les zones humides associées à ce site • Ne pas faire entrave aux objectifs de qualité des eaux superficielles • Interdire la constructibilité aux abords des cours d'eau afin d'éviter la destruction des zones humides

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle des espaces urbanisés				
Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances : « *Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques* »	Réduction de la consommation d'espaces naturels et sylvicoles Evitement des secteurs constitutifs des continuités Nord/sud entre les 2 réservoirs de biodiversité que sont l'étang de Cazaux-Sanguinet et le Massif des Landes de Gascogne Evitement des éléments de « nature en ville » participant aux continuités écologiques à l'échelle du bourg	Les autres continuités écologiques non concernées par des périmètres d'inventaires ou de protection règlementaire tels que Natura 2000, zones humides du SAGE, .. sont classés en secteur Ntvb, qui permet de prendre en compte les continuités écologiques moins majeures, à préserver au sein des espaces urbanisés. La matrice forestière, reconnue comme réservoir de biodiversité par le SRCE, et qui assure une fonction de continuité écologique à l'échelle du grand territoire, est classée en zone N.	La constructibilité dans le secteur Ntvb est également limitée « équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au site ». La constructibilité dans la zone N est limitée à 1/ la fonctionnalité sylvicole du massif forestier (constructions nécessaires à l'exploitation forestière de 50 m² maximum) ; 2/l'évolutivité des constructions existantes (réaménagement/ Extension limitée/annexes/ Changement de destination...) ;	Ne pas aggraver les facteurs de fragmentation du massif et notamment, ne pas créer de coupures dommageables par le développement de l'urbanisation Prendre en compte le rôle de l'activité sylvicole participant à la richesse écologique du massif boisé Protéger les milieux à forte biodiversité au sein du massif : (forêt galerie et zones humides associées)

ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN EAU

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu lié à la mise en œuvre des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 concernant les masses d'eau du territoire				
Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances : *« Assurer une gestion économe des ressources naturelles :* *- en eau (en favorisant le développement urbain sur les secteurs raccordables à l'AC /en veillant à la bonne qualité des rejets EP lors des aménagements urbains) »*	Eviter de générer de nouveaux effluents issus d'une urbanisation non raccordée à l'assainissement collectif Réduire les pollutions liées au ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre d'ouvrages de régulation.	Toutes les zones de développement se situent dans la zone de desserte par l'assainissement collectif du SDA approuvé en 2017.	Le raccordement au réseau d'AC en zone U et AU est obligatoire : Les zones AU doivent être équipées d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, qui permettent d'opérer un abattement de la pollution liée au lessivage des chaussées.	Limiter les rejets issus de l'urbanisation vers les milieux aquatiques.
Enjeu Prendre en compte les périmètres de protection de captage AEP				
« Assurer une gestion économe des ressources naturelles : *- en eau (en veillant à la bonne qualité des rejets en EP lors des aménagements urbains) »*	Eviter la constructibilité aux abords du périmètre de protection de l'Aiguille Réduire : Limiter les risques de pollution du lac susceptibles d'affecter la prise d'eau d'Ispes.	Le périmètre de protection immédiat du captage de l'Aiguille est classé en zone N, au même titre que son environnement proche classé N, aucune zone constructible à moins de 150 m du captage.	Le raccordement au réseau d'AC en zone U et AU est obligatoire : Les zones AU doivent être équipées d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, qui permettent d'opérer un abattement de la pollution liée au lessivage des chaussées.	Ne pas exposer l'environnement proche des captages à des pollutions susceptibles de dégrader la qualité des eaux.

ENJEUX LIES AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu de préservation de la matrice forestière et du caractère « d'archipel » de l'agglomération				
Principe de développement et de renouvellement urbains : *« Privilégier un développement urbain en épaisseur et une certaine « compacité » des formes urbaines »* *« Conserver au sein des zones de développement des espaces boisés de respiration, et contribuer à la préservation de la Trame verte »* Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances : *« Respect de la charpente paysagère en archipel liée au réseau hydrographique et à la matrice forestière »*	Eviter : l'urbanisation de zones classées U et AU dans le PLU 2007 ayant un rôle structurant dans le paysage, Compenser : la perte de couvert boisé induit par l'urbanisation, par des mesures d'accompagnement paysagers (dans les OAP). Eviter l'étalement urbain le long des routes par le reclassement en zone inconstructible de tous les hameaux satellitaires de l'agglomération, préjudiciable à la préservation de la qualité paysagère. Eviter la destruction d'éléments de paysage bâti et végétaux	Reclassement en espace naturel forestier (zone N/Ntvb) de d'espaces classés constructibles au PLU 2007 (vallon du Braou entre l'av de Losa et le Intermarché, zones AU3 de Berriques et Lombard de part et d'autres du chemin de Basile, zone AU3 de Labadie rive gauche du ruisseau de Braou, ..) En zones AU, création de bandes paysagères le long des voies afin d'intégrer les constructions neuves dans le paysage, et en limite des zones déjà bâties, Reclassement en espace naturel forestier (secteur Nli,) de zones constructibles dans le PLU 2007(AUL et NL de Tchin-Tchan) le long de l'avenue de la côte d'Argent, qui structure et articule les 2 polarités de l'agglomération de part et d'autres de la Gourgue. Ce reclassement vise à préserver la qualité paysagère et urbaine en entrée de ville, marquer des limites claires à l'enveloppe urbaine et limiter l'étirement urbain en bord de route.	En zone AU : - la réalisation des bandes paysagères est une des conditions de recevabilité de l'aménagement (article 2), rappelé à l'article 13 - un ratio de 20 % d'espace vert et un coefficient de pleine de 50% sont exigés à l'article 13.	Limiter l'étalement urbain propice à la banalisation paysagère et la réduction des espaces assurant les continuités écologiques sur le territoire.
Enjeu de protection du patrimoine				
Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances : *« Préserver le patrimoine bâti attaché au passé rural et forestier (airiaux..) »*	Eviter la destruction d'éléments de paysage bâti et végétaux	Repérage au titre de la loi Paysage sur le plan de zonage. Classement en secteur Na (airial) d'airiaux classés en zone urbaine « banalisée » (U2/U3) (airial de Beyriques, Pinton, Rives/Liahon, Pillon, Broustaricq, Lahilhe..)	Article UC 2-6-10 rappel de l'obligation de protection et de mise en valeur des constructions repérées au titre de la loi paysage sur le plan de zonage.	Lutter contre la perte des éléments identitaires du territoire.

ENJEUX LIES AUX RISQUES NATURELS

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis de l'aléa feu de forêt				
Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances : *« prise en compte des risques naturels, ..notamment l'aléa feu de forêt identifié dans l'atlas départemental du risque incendie 2011 »*	Eviter : le développement de nouvelles habitations dans les zones de quartier excentrées (ex zones N3 du PLU 2007) Compenser : le risque dans les zones AU portées en aléa fort par l'aménagement de bandes de défense incendie en limite du massif forestier.	A l'exception des 2 hameau de Méoule et le Clercq correctement défendues d'un point de vue de l'incendie, pas de nouvelles zones de développement de l'habitat en dehors de l'enveloppe agglomérée, pourvue en équipements de lutte contre l'incendie. Réduction des zones de développement prévues par le PLU 2007 situées dans le prolongement de l'enveloppe agglomérée (zone AUy de l'Aiguille, zone AU3 et AUL de Sainte-rose, zones AU3 Labadie, de Berriques/Lombard,..) . En zones AU situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, report dans les OAP des bandes de défense incendie à créer pour permettre l'accès aux véhicules de secours ; Ces bandes de défense incendie sont également rappelées dans le règlement d'urbanisme.	En zones AU *« Article 1-2-2 : obligation d'intégrer dans le programme de travaux l'aménagement de* ***bandes de défense incendie****, comme portées aux OAP ».* *« Article 2-6-1 : La bande de défense incendie de 12 m devra être enherbée ponctuée d'arbres permettant la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. »* *« Article 2-6-2 : Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillement aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie. »*	Ne pas exposer de nouvelles populations et biens du risque feux de forêt
Enjeu de gestion hydraulique				
« Prise en compte des risques naturels, ..notamment : *De Remontée de nappe phréatique* *De submersion par les eaux par une gestion « douce » des eaux pluviales de ruissellement en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en développant les fossés et limitant le débit de fuite, limitant*	Eviter : le développement de l'urbanisation sur les secteurs à forte sensibilité « remontée de nappe » Eviter : maintenir à travers les espaces agglomérés des espaces naturels non urbanisés de façon à maintenir une capacité de gestion hydraulique Compenser l'urbanisation projetée par la création de bassins de régulation, de nouveaux (ou	Les secteurs identifiés comme revêtant des difficultés de gestion hydraulique (zones AU3 de Berriques/lombard, zone AU1 de Lilllot..) sont reclassées en zone N. Des zones AU3 du PLU 2007 identifiées dans le zonage d'assainissement pluvial, comme susceptibles d'exercer des pressions hydrauliques sur des zones aval (zone de Labadie vis-à-vis du	Limiter l'imperméabilisation des sols par l'emprise au sol des constructions (fixée à 35 % en zone UCp et à une fourchette entre 30% et 50% en zone AUh1 en fonction de la largeur de façade de la parcelle) et le maintien d'un coefficient de pleine terre de 20% à 40% en zone UCp et AUH1 en fonction de la taille du parcellaire. En zones AU : Imposer l'aménagement d'ouvrages de régulation	Ne pas aggraver le risque inondation Ne pas exposer de nouvelles populations au risque inondation Améliorer la situation actuelle par la mise en œuvre d'actions de régulation qui bénéficieront à l'ensemble des zones déjà bâties.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
l'imperméabilisation des sols..	restauration) de fossés, noues, Réduire les effets de l'imperméabilisation des sols engendrés par l'urbanisation par une gestion de la densité bâtie.	secteur Pas de Braou) sont réduites dans leur capacités de développement. Le classement en zone AU1 dans le PLU 2007 du vallon de Braou entre l'avenue de Losa et Intermarché, est modifié en zone Nli afin de « sanctuariser » sa fonctionnalité de trame bleue et de gestion hydraulique. Les espaces identifiés dans le zonage d'assainissement pluvial comme revêtant un enjeu de régulation des eaux pluviales, font l'objet d'ER afin que la collectivité les acquiert pour y préserver cette fonctionnalité régulatrice.	sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha (article AU 3-2-7) Imposer la conservation des fossés à ciel ouvert (article AU 3-2-8).	

ANALYSE DE LA COHÉRENCE EXTERNE DU PLU : ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible, prendre en compte ou en considération différents documents d'urbanisme, plans ou programmes.
Les plans, schémas et programmes analysés au regard du PLU sont les suivants :

- SDAGE Adour Garonne 2016/2021 ;
- Le SAGE Etangs littoraux Born et Buch ;
- Schéma de Cohérence Territoriale du Born (en cours d'élaboration)
- Schéma Régional de Cohérence écologique ;
- Plan Climat-Energie territorial (PCET) des Landes;
- Schéma Régional d'Aménagement et de développement du territoire (SRADDT)
- Schéma Régional Climat, Air, Energie d'Aquitaine (SRCAE)
- Zones mentionnées aux 1° à 4° de l'article L.2224-10 du CGCT

Les orientations du PLU prennent en compte et sont compatibles avec l'ensemble de ces plans, schémas et programmes.

6.1.4 PARTIE IV : EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DU ZONAGE ET DES RÈGLES

LES GRANDS PRINCIPES DU PADD

1. Des principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages

- Promouvoir une organisation spatiale en relation avec le territoire, à l'appui de la trame verte et bleue,
- Préserver les continuités écologiques assurées par la TVB et sa restauration, les espaces naturels majeurs, et les espaces de « Nature ordinaire »
- Mettre en œuvre des principes de mise en valeur des paysages et du patrimoine, à travers la préservation de l'ambiance forestière, la préservation d'éléments de paysage,
- Mettre en œuvre des principes de gestion hydraulique et préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines

2. Des principes de renouvellement et développement urbains

- Décliner un parti d'aménagement basé sur une enveloppe urbaine clairement identifiée, donnant la priorité au renouvellement et au confortement du bourg, dans le cadre de l'aménagement d'espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie au titre de la loi Littoral, parallèlement à une maitrise de tout autre développement urbain sur le reste du territoire ;
- Mettre en œuvre une plus grande mixité des formes urbaines, mixité sociale ;
- Tendre vers un objectif de modération de la consommation foncière pour répondre aux besoins fonciers destines à l'habitat de -35 % ; dans le respect de l'objectif de moins 35% fixé dans le cadre du SCoT. ;
- La mise en œuvre d'une stratégie de développement économique basée sur le confortement de la zone d'activités d'Alhéna reconnu dans le cadre du SCOT du Born comme Zone d'Activités Existante (ZAE) à conforter, et le renouvellement urabin de la zone de Bouges dans une vocation liée au nautisdme.

3. Des principes de fonctionnement et de déplacement urbains

- Promouvoir une mobilité durable et apaisée à l'appui d'une offre en itinéraires de circulations douces entre les zones habitées et les pôles d'équipements et de services.

LE DIMENSIONNEMENT DU PROJET DE PLU À L'ÉCHÉANCE 2027

- Objectifs démographiques : +1 319 habitants sur la base d'un retour à TCAM1 de 3 % ; afin de marquer une pause dans le développement très soutenu enregistré entre 1999 et 2015 (TCAM de 4,2%)
- Besoins en logements pour répondre à ces perspectives : + 716 logements ;
- Besoins fonciers pour répondre aux besoins en logements : 45 ha brut, soit 59ha net 2, sur la base d'une densité moyenne de 15 logements/ha et de 5% de renouvellement urbain ;

LA COHÉRENCE AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PLU ET LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE

- La capacité d'accueil pondérée du PLU s'élève à 59 ha répartis de la manière suivante : 35 ha délimités sur des espaces encore naturels et forestiers (soit 60%) et 24 ha en dents-creuses des zones urbaines (capacité de densification au sein des tissus constitués), soit 40%.
- Dans le cadre du DOO du Scot du Born, il est affecté à la commune de Sanguinet un objectif de 179 logements sociaux (locatif et accession) à l'échéance 2035, soit 100 logements rapporté à l'échéance du PLU 2018/2027 vis-à-vis duquel le PLU fixe un ratio de 20 % de logements sociaux en zones UC (pour les opérations de plus de 20 logements) et AU.
-

LES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE ET AU RÈGLEMENT D'URBANISME

Le zonage du PLU : il reprend les grandes lignes du zonage du PLU 2015 mis en révision, avec les adaptations suivantes :

- La zone UC (zone Urbaine de Centralité) intègre les anciens secteurs U1a, U1b et U2 du PLU 2015 et intègre les tissus bâtis issus des lotissements initialement classés en zone 1AU2 en 2015, et introduit les adaptations suivantes :
  - un secteur UCa correspondant au centre-bourg ancien à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services, qui se substitue pour partie au secteur U1a du PLU 2015,
  - un secteur UCp correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire, qui se substitue pour partie au secteur U1b, U2 et pour partie U3 du PLU 2015,
  - un secteur UCac destiné aux activités commerciales du centre-ville structurées autour de l'enseigne Intermarché, afin d'y renforcer l'offre commerciale et supprimer le risque d'émiettement du linéaire commercial ;
- la zone UH (zone Urbaine de Hameau) à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspond aux quartiers de Méoule et Le Clercq qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet au sens de la loi Littoral, elle se substitue au secteur U3 et pour partie U2 du PLU 2015 mis en révision, et exclut les parcelles non bâties qui ne sont pas en « dent-creuse » de l'urbanisation.
- La zones US (zone Urbaine Spécialisée) se décline en plusieurs secteurs :
  - un secteur USae correspondant aux activités économiques, qui se substitue à la zone UY du PLU 2015 étendue à la dernière tranche d'aménagement d'Alhéna,
  - un secteur USc correspondant aux campings, qui se substitue à la zone ULC du PLU 2015, les campings classés ULC en 2015 mais non en continuité de l'urbanisation au sens de la loi Littoral, sont reclassés en secteur Nc dont la capacité ne peut être étendue,
  - un secteur USer destiné aux installations de production d'énergie renouvelable, qui se substitue à la 1ère tranche aménagée de la zone AUYe au lieu-dit Le Pin vert route de Parentis.
- Les zones AUh1 (Habitat), destinées à une urbanisation à court terme et AUh2 (habitat) destinées à une urbanisation à long terme, reprennent les contours de certaines zones AU1 et AU2 du PLU 2015 mis en révision avec les adaptations suivantes :
  - La zone AU1 du bourg est reclassée en zone AUh2 à long terme au regard de l'enjeu qu'elle revêt dans la stratégie urbaine communale et qui à ce titre appelle un temps d'études approfondies ; en outre son contour est réduit sur la partie en bordure du ruisseau de Braou située en Natura 2000 et zone humides du SAGE et reclassée en secteur NLi ;
  - La zone AU1de Lillot est reclassée en zone AUh1 mais ajustée aux parties situées en Natura 2000 et zones humides du SAGE, reclassées en secter NLi pour enjeu biologique et de régulation hydraulique
  - La zone AU2 du Pas de Braou est reclassée en zone AUh1 au titre de son enjeu de confortement de la centralité,
  - La zone AU3 de Labadie (34 ha) n'est reclassée que pour partie (5ha) en zone AUh2 (le solde en zone N) , au regard de son éloignement du périmètre de centralité et de sa trop vaste étendue incompatible avec une limitation de l'étalement urbain ;
  - Le solde restant à aménager en zone AU2 de l'Usine est reclasse en zone AUh1 ;

---

[1] *Taux d'Accroissement Moyen Annuel*

[2] *59 ha net après application d'un coefficient majorateur de 30 % destiné à pallier l'effet de frein à la mobilisation de ce potentiel foncier lié, en secteur de densification des zones U constituées, au caractère aléatoire d'une démarche de division foncière de la part des propriétaires et en zones AU, aux difficultés que peuvent revêtir désormais des modalités d'aménagement introduites dans le PLU plus draconiennes que par le passé (prise en compte de la gestion pluviale, dispositions de mixité sociale dans le programme des logements, dispositions de mise en valeur paysagère attachées aux OAP, ..)*

- Un ensemble de parcelles non baties attenantes aux lieu-dit Perguette et Louse et classées en zone U2 dans le PLU 2015, est reclassé en zone AUh2, afin d'y promouvoir des principes d'organisation urbaine que le zonage U ne permet pas de mettre en œuvre, mais renvoyées à une échéance à long terme au regard de leur insuffisante desserte en réseaux publics ;
- Au quartier Broustaricq, une vaste emprise foncière communale, initialement réservée pour le développement du camping de Broustaricq, est reclassée en zone AUh1 au regard de l'occasion pour la collectivité de porter un projet d'aménagement à même de mettre en œuvre une politique de diversité des produits habitat
- Les zones AU3 de Berriques, Lombard, Tasta, Lapiraou, Andrillon, (soit 60 ha) sont reclassées en zone N au regard du surdimensionnement de la capacité d'accueil du PLU 2015 mis en révision en réponse aux besoins fonciers définis dans le PLU révisé, à savoir 59 ha (cf paragraphe 3-5-3 Les besoins fonciers) et de l'objectif de modération de la consommation foncière du Scot du Born (moins 35 %).

Les zones AUL1m (Musée archéologique), AUL1 de Tasta (Equipement scolaire, sportif et de loisir), AUL2 de l'Aiguille (développement économique, tourisme et loisir), et AUY de l'Aiguille (développement économique) pour partie, représentant un total de 221 ha, sont également reclassées en zone N pour le même motif de modération de la consommation foncière.

- La zone AUae (Activité Economique) d'Alhéna reprend le contour des zones AUY du PLU 2015 avec les adaptations suivantes :
  - Reclassement en zone Naturelle de la partie Est, au regard d'une adaptation plus étroite aux besoins économiques du territoire du Born et à un enjeu de limitation de l'étirement urbain en entrée de bourg le long de la RD 46.
- La zone N s'étend sur les parties du territoire à dominante naturelle et forestière, qui peuvent être qualifiées de « *Nature ordinaire* », car sans enjeu fort en matière de patrimoine biologique. Elle comprend toutefois des constructions préexistantes à la révision du PLU, disséminées sur le territoire dont le PLU permet l'évolutivité, dans un cadre limité.

  En outre, la zone N comprend un certain nombre de secteurs dans lesquels existent des activités diverses, préexistantes à la révision du PLU, qui ne sont pas appelées à se développer au regard de leur non continuité avec l'agglomération au sens de la loi Littoral [1] ; ces secteurs renvoient par conséquent dans le règlement d'urbanisme à des dispositions de « gestion » de l'existant.

  Les différents secteurs de la zone N sont les suivants :
  - un secteur Na qui couvre des airials soumis à prescriptions architecturales ; ce secteur se substitue au secteur N4 du PLU 2015,
  - un secteur Nce correspondant aux Centres Equestres de Saoussoulet et Baron nord,
  - un secteur NLi soumis à la loi Littoral (articles L121 et suivants et R121 et suivants)
  - un secteur Ngv destiné à l'aire d'accueil des Gens du Voyage,
  - un secteur Nc correspondant aux campings qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet,
  - un secteur Nanc correspondant aux Aires Naturelles de Camping,
  - Un secteur Ncc destiné à la relocalisation de l'aire de Camping-Car,
  - Un secteur Nsl destiné aux activités de Sport et de Loisir,
  - Un secteur Ntvb correspondant à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue,
  - Un secteur Nae destiné à la reconversion du site de l'ancienne scierie au lieu-dit « Bougès ».
- La zone A recouvre les espaces mis en valeur agricole et les terres irriguées indiquées dans l'annexe 1.3 conformément au scot (DOO P16- Protection des terres irriguées drainées) ; elle fait l'objet d'une extension de +50 ha au regard des adaptations suivantes :
  - Extension sur des espaces indiqués comme exploités dans l'enquête agricole au lieu-dit communal de Sillac,
  - Extension sur une parcelle communale de 5,3 ha route de la Lucate, en vue de mettre à la disposition de porteurs de projet agricole du foncier disponible revêtant cette vocation ;
  - Suppression d'une zone agricole du PLU 2015 au lieu-dit Pellegrin, sur laquelle aucun bâtiment ni activité agricole ne sont recensés mais qui a fait l'objet dans le cadre de l'enquête agricole d'un projet d'élevage (caille); au regard de sa localisation en périmètre Natura 2000 et de la mise à disposition par la commune de Sanguinet, de terres agricoles en vue de l'installation de nouveaux exploitants.
  -

Le règlement d'urbanisme du PLU : décline :

- Dans les zones de développement (zones U et AU) des règles de densité compatibles entre une certaine densification et une limitation de l'imperméabilisation des sols facteur d'aggravation des phénomène d'inondation sur la commune (emprise au sol limitée à une fourchette de 30 à 50% en fonction de la surface de la parcelle, hauteur des constructions limitée à l'égout de façon variable de 6 m pour l'habitat individuel à 9 m pour l'habitat collectif), une mixité des formes urbaines (implantation possible en limite séparative et sur emprise publique) ;
- Dans les zones de développement économique (zone USae, AUae) des règles de densité compatibles entre une densification des espaces dédiés (Hauteur non règlementée) et une limitation de l'imperméabilisation des sols (emprise au sol limitée à 50%) ;
- Dans les zones N, une inconstructibilité pour de nouvelles constructions d'habitation ou autres, mais une extension des bâtiments d'habitation et la création d'annexe aux bâtiments d'habitation existants possible ;

[1] *Périmètre Défini et justifié dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS*

6.1.5 TABLEAU RÉCAPITULATIF DE LA CONSOMMATION D'ESPACE « NAF »*

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE NAF	2008-2017	PROJET PLU	MODÉRATION	
			surface	en %
Consommation d'espaces NAF Totale Consommation d'espaces NAF moyenne par an **→ Modération de la consommation d'espace NAF :.....**	**111,8 ha** **11 ha**	**46,1 ha** **5 ha**	**-65,8 ha**	**-59%**
Consommation d'espaces NAF Totale, (HORS ENR) Consommation d'espaces NAF moyenne par an **→ Modération de la consommation d'espace NAF :.....**	**62,0 ha** **6 ha**	**46,1 ha** **5 ha**	**-16,0 ha**	**-26%**
Consommation d'espaces NAF destinés à l'habitat **→ Modération de la consommation d'espace NAF :.....** Logements Surface moyenne/ logement (nette) **→ Modération de la surface moyenne consommée par logement (nette) :.....**	**54,6 ha** 749 836	**35,4 ha** 680 463	surface **-19,2 ha** **-373**	en % **-35%** **-45%**
Consommation d'espaces NAF destinés à l'économie **→ Modération de la consommation d'espace NAF :.....**	**7,4 ha**	**8,2 ha**	surface **0,8 ha**	en % **11%**
Consommation d'espaces NAF destinés au tourisme **→ Modération de la consommation d'espace NAF :.....**	**0,0 ha**	**2,5 ha**	surface **2,5 ha**	en % **-**
Consommation d'espaces NAF destinés aux ENR **→ Modération de la consommation d'espace NAF :.....**	**49,8 ha**	**0,0 ha**	surface **-49,8 ha**	en % **-100%**

*** ESPACE NAF : Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers**

6.1.6 RÉSUME NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le PLU de Sanguinet s'efforce de concilier développement urbain et préservation environnementale, dans un souci permanent de préserver les grands équilibres du territoire. En effet, la commune est implantée sur un territoire très fragile en bordure du lac de Cazaux-Sanguinet, très forestier dont la valeur écologique est reconnue à l'échelle régionale, un territoire également identitaire et patrimonial, qui fait sa richesse et qui a constitué au fil des années le moteur de son développement.

Ainsi, aujourd'hui, les projets d'aménagements prévus dans le cadre du PLU tiennent compte des impératifs de préservation environnementale ; la démarche d'évaluation environnementale ayant guidée pas à pas la revision du PLU.

Dans cet esprit, le PLU propose un développement urbain pour l'habitat moins consommateur d'espace que par le passé ; ce qui traduit la volonté de la commune de proposer un développement raisonné, et correctement dimensionné au regard des besoins du territoire et des enjeux de préservation environnementale. Ce développement raisonné est rendu possible par la présence sur le territoire de l'ensemble des réseaux collectifs nécessaires (eau potable, assainissement eaux usées, défense incendie, …), correctement dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions sur le territoire.

Ainsi, le règlement du PLU impose un raccordement de toutes les nouvelles constructions dans les zones de développement pour l'habitat au réseau d'assainissement collectif. Cette disposition réglementaire est fondamentale au regard du classement Natura 2000 des cours d'eau qui traversent le bourg (ruisseaux de la Gourgue, de la Mouleyre, du Pas de Braou,..) et qui pourraient subir des pressions dommageables en lien avec la gestion des eaux usées mais aussi pluviales.

La préservation des milieux naturels sensibles, dont le périmètre Natura 2000 et les zones humides du SAGE constitutifs des « Espaces Remarquables » au sens de la loi Littoral, se traduit par un zonage naturel avec des règles de protection strictes (NLi) qui les protège de fait de toute urbanisation nouvelle. Les incidences résiduelles constatées à l'échelle communale, très marginales, feront l'objet de mesures compensatoires.

Ainsi, il convient pour conclure de préciser que les objectifs de développement de la commune s'appuient sur une prise en compte proportionnée des enjeux environnementaux, en cohérence avec l'ensemble des documents supra communaux qui s'appliquent de fait au territoire (SDAGE/SAGE…) mais aussi ceux en cours d'élaboration (SCOT du Born).

De fait, et sous réserve du respect strict des projets comme des dispositions réglementaires, la mise en œuvre du PLU de Sanguinet ne sera pas de nature à générer des incidences négatives majeures et durables sur l'environnement communal et supra communal.

6.2 MÉTHODE D'ÉVALUATION

Cette partie présente la méthode utilisée pour la démarche de l'évaluation environnementale, et les différentes étapes de sa réalisation, qui conduisent à déterminer si la mise en œuvre du PLU est de nature à générer ou non des impacts négatifs sur l'environnement. Ainsi, l'évaluation environnementale a été conduite selon la méthode expliquée ci-après.

6.2.1 PRESENTATION DU BUREAU D'ETUDES EN CHARGE DE LA CONDUITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Raphaël JUN, écologue indépendant, docteur en biologie spécialité Ecologie basé à Lévignacq (40), a accompagné tout au long de son projet la commune de Sanguinet; dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale.

Contact : **Raphael JUN**
40 170 LEVIGNACQ
contact@raphaeljun.net
Tel : 06 11 34 68 44
http://www.rapahaeljun.net

6.2.2 MÉTHODOLOGIE GENERALE

- **Les objectifs de l'évaluation environnementale (EE)**

L'évaluation environnementale s'attache à mesurer l'impact du plan (PADD, Orientations d'aménagement, règlement et Zonage) sur les grands enjeux environnementaux présents sur le territoire décrits dans l'état initial de l'environnement.
Ainsi, le but premier de l'évaluation environnementale est de définir si le projet urbain de la Commune est susceptible ou non d'avoir un impact négatif sur l'environnement, et de déterminer le cas échéant les mesures nécessaires pour éviter ou réduire cet impact. Elle s'appuie donc sur une analyse contextualisée qui tienne compte des spécificités territoriales, et a été menée au regard des informations immédiatement disponibles sur les différents projets d'urbanisation prévus sur le territoire. En effet, il s'agit d'anticiper autant que possible les effets de la mise en œuvre de ces projets, au regard de l'état initial de l'environnement.

L'évaluation environnementale permet enfin de proposer des indicateurs de suivi environnemental, qui serviront à mesurer l'impact (positif ou négatif) de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.:

- **Le déroulement étape par étape de l'EE du PLU**

Afin de réaliser une évaluation environnementale conforme aux exigences réglementaires, l'évaluation a été réalisée selon la méthode suivante :

- Présentation de l'état initial du site, recueil des données naturalistes sur l'ensemble du territoire, échanges bilatéraux avec gestionnaires de sites protégés et animateur de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et hiérarchisation des enjeux environnementaux
- Analyse des incidences à l'échelle des zones de développement projetées et les mesures d'évitement et de réduction mises en place ;
- Une analyse des incidences ciblée sur Natura 2000 ;
- Une analyse conclusive sur l'ensemble des thématiques environnementales après mesures mises en place dans le PLU.

- **Manière dont l'état initial de l'environnement a été analysé**

La réalisation de l'état initial de l'environnement constitue la première partie de l'évaluation environnementale, et se présente comme étant une photographie de la situation environnementale de la commune au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, s'appuyant sur les données les plus récentes, l'état initial de l'environnement dresse un état des lieux, au regard de grandes thématiques, à savoir l'environnement physique, l'environnement biologique, la ressource en eau, les pollutions et nuisances, les risques (naturels et technologiques) et enfin le cadre de vie (paysage et patrimoine) présents sur le territoire communal.

Cette partie de l'évaluation environnementale conditionne la suite des travaux, dans la mesure où elle présente les spécificités du territoire, ses forces et ses faiblesses. Elle permet de dégager des enjeux, enjeux qui sont ensuite pris en compte dans la suite de l'évaluation (voir partie sur la cohérence interne).

6.2.3 MÉTHODE DE DIAGNOSTIC DES MILIEUX NATURELS

- **Pré-cartographie :**

Dans un but d'efficacité des prospections de terrain, une pré-cartographie, à partir des photos aériennes, de l'Occupation du Sol et des grands ensembles écologiques (forêts, prairies, zones humides, cultures, …), du territoire communal a été réalisée.

Des inventaires de terrain ont été réalisés à l'été 2016 et complétés en mai 2018 (secteur Ncc notamment) afin de caractériser « les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document d'urbanisme » d'un point de vue écologique : ses grandes composantes, sa diversité et sa richesse biologique et les potentialités d'expression de cette richesse. Il s'agit donc d'apprécier globalement la valeur écologique des différents secteurs étudiés

- **Typologie et cartographie des habitats :**

Les communautés végétales ont été identifiées par références aux connaissances phytosociologiques actuelles. Les différents milieux (« habitats » au sens de « CORINE Biotopes ») sont répertoriés selon leur typologie phytosociologique simplifiée, typologie internationale en vigueur utilisée dans le cadre de CORINE Biotope et du manuel d'interprétation des habitats de l'Union Européenne (Version EUR 28), document de référence de l'Union Européenne dans le cadre du programme Natura 2000.
Le cas échéant, ont été précisés pour chaque type d'habitat, le code Corine (2ème à minima et 3ème niveau hiérarchique de la typologie) et le Code Natura 2000 correspondants, faisant référence aux documents précités.
Pour chaque type d'habitat naturel, ont été indiquées les espèces caractéristiques et/ou remarquables (surtout du point de vue patrimonial) ainsi que ses principaux caractères écologiques. Le diagnostic des zones humides a été réalisé selon l'approche habitat, d'après l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

- **Cartographie des habitats :**

Après identification et délimitation sur le terrain, les individus des différentes communautés végétales (« habitats ») sont représentés cartographiquement par report sur la photo aérienne de la zone d'études. Les couleurs correspondant à chaque type d'habitat ont été choisies, dans la mesure du possible, en fonction de leur connotation écologique. Toutes les données sont intégrées dans un SIG.

- **Diagnostic floristique :**

Une attention particulière est portée sur les espèces végétales indicatrices, remarquables et envahissantes. Les espèces végétales remarquables sont les espèces inscrites :

- A la « Directive Habitats »,
- A la liste des espèces protégées au niveau national, régional et départemental,
- Dans le Livre Rouge de la flore menacée de France (OLIVIER & al, 1995) Tome 1 : espèces prioritaires et Tome 2 : espèces à surveiller (liste provisoire).

Le diagnostic floristique s'est également appuyé sur une extraction des données du Conservatoire Botanique Sud-Atlantique.

- **Diagnostic faunistique :**

L'évaluation de la sensibilité de la faune s'appuie sur les statuts de protection (espèces classées en Annexe II ou IV de la Directive Habitats, espèces protégées), sur les statuts de rareté régionaux, nationaux et internationaux. Pour les groupes dont les statuts régionaux ne sont pas encore définis d'une manière précise nous nous sommes appuyés sur différentes publications récentes et sur nos connaissances personnelles de la région. Le diagnostic faunistique s'est appuyé sur la bibliographie existante, une extraction des données de Faune d'Aquitaine (LPO Aquitaine) et selon une approche « habitats ».

- **Les enjeux :**

L'état actuel de conservation ou de dégradation des habitats du site a été évalué par références aux stades optimaux d'habitats similaires (c'est-à-dire occupant les mêmes types de milieux) existant à proximité ou dans la proche région. L'état de conservation des habitats naturels et les statuts réglementaires qui leurs sont associés (habitat inscrit en annexe 1 de la Directive Habitats, habitat communautaire prioritaire ou non prioritaire) ont permis de hiérarchiser les enjeux. Ainsi, les enjeux des habitats naturels sont hiérarchisés selon leur :

- **Statut de protection (habitat d'intérêt communautaire) ;**

- Etat de conservation ;
- Rareté relative nationale selon cinq catégories : CC : habitat très commun, C : habitat commun, AR : habitat assez rare, R : habitat rare, RR : habitat très rare ;
- Vulnérabilité.

La hiérarchisation des enjeux de conservation concernant les habitats naturels se définit selon 3 classes : Fort / Moyen / Faible.

6.2.4 MÉTHODE DE DIAGNOSTIC DES AUTRES THÉMATIQUES

Les volets « milieu physique », « pollution et qualité des milieux », « ressources naturelles » et « risques majeurs» sont basés sur des recherches bibliographiques.
Egalement, plusieurs organismes et/ou producteurs de données ont été consultés, afin de bénéficier de données les plus actualisées, ainsi que de leur expertise, et de prévoir les effets/bénéfices engendrés par la mise en œuvre du PLU.

- **Manière dont l'analyse des incidences et mesures a été effectuée**

Au regard des enjeux environnementaux liés au territoire et à ses perspectives d'évolution, l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été réalisée au regard des grandes thématiques suivantes :

- Le patrimoine biologique ;
- La ressource en eau ;
- Les risques et nuisances ;
- Le patrimoine paysager et bâti ;
- La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

L'analyse des incidences de l'ensemble du projet prend donc en compte toutes ces thématiques au regard du PADD, du zonage, des orientations ou projets d'aménagement et du règlement.

Elle est réalisée sous la forme de textes explicatifs où la nature des incidences sur l'environnement est présentée au travers des graduations suivantes :

- Incidence directe ou indirecte ;
- Incidence positive ou négative ;
- Incidence forte/modérée/faible ou non significative.

L'analyse des incidences permet de définir les impacts possibles ou supposés de la mise en œuvre du PLU à l'échelle de la commune comme à l'échelle du bourg, ce qui conduit, le cas échéant, à proposer une batterie de mesures visant à limiter autant que faire se peut l'impact environnemental du PLU.

L'élaboration du PLU est susceptible d'entrainer des incidences sur les sites Natura 2000 et par conséquent, est soumis à une évaluation des incidences au titre du code de l'environnement (en application des textes relatifs à Natura 2000). L'évaluation des incidences Natura 2000 comporte des spécificités car :

- elle est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ;
- elle s'appuie sur des outils de référence comme les documents d'objectifs, les guides méthodologiques, les cahiers d'habitats…
- le caractère « d'effet notable dommageable » est déterminée à la lumière des caractéristiques et des conditions environnementales spécifiques du site concerné, compte tenu particulièrement des objectifs de conservation et de restauration définis dans le DOCOB. En l'absence de DOCOB, le régime d'évaluation s'applique quoi qu'il en soit, dès la désignation du site.

L'évaluation des incidences Natura 2000 porte sur les risques de détérioration des habitats et de perturbation des espèces. Cette analyse des incidences est le préalable à la motivation des choix retenus. Ainsi, dès lors qu'elle tient compte de tous les paramètres, elle permet de justifier les choix d'urbanisation au regard des impératifs environnementaux, des besoins de développement économique du territoire, voire de l'intérêt général de la population.

Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie, de la démarche progressive d'évaluation environnementale, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.

- **Manière dont les indicateurs ont été choisis**

Dans le but d'assurer le meilleur suivi de la mise en œuvre du PLU, l'évaluation environnementale présente une série d'indicateurs de suivi, qui sont cohérents avec les enjeux du territoire, et qui se doivent d'être reproductibles dans le temps.
Ces indicateurs sont réalistes et facilement mesurables, mais aussi reproductibles afin d'appréhender dans le temps les effets de la mise en œuvre du PLU lors de son évaluation, et de déterminer s'il n'a pas généré d'incidences négatives sur le territoire.

Agence
Départementale
d'Aide
aux Collectivités
Locales

Commune de Sanguinet

Etude d'éligibilité du bâti épars et des éléments de patrimoine au titre des articles L.151-19 et L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme

Mai 2019

AGENCE DEPARTEMENTALE D'AIDE AUX COLLECTIVITES LOCALES
Maison des Communes - 175 place de la Caserne Bosquet - BP 30069 - 40002 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 80 50 - Fax : 05 58 85 80 51 - www.adacl40.fr

SOMMAIRE

1. Méthodologie 1
1.1. Les possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme 1
1.2. Critères généraux de recensement du patrimoine bâti 2
1.3. L'analyse : le choix des critères 3

2-Les éléments patrimoniaux identifiés 6
2.1 Les anciennes constructions d'habitations et les dépendances 6

1. Méthodologie

1.1.Les possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme

Dans le cadre des possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme, notamment au travers de deux articles spécifiques (L.151-11-2° et L.151-19), il est possible pour les collectivités engagées dans l'élaboration d'un PLU de répertorier des éléments de patrimoine afin de les protéger, les mettre en valeur, les requalifier ou leur faire changer de destination.

Un recensement exhaustif de toutes les formes d'habitat et de tout autre élément de patrimoine (ouvrages architecturaux, …) a été réalisé sur l'ensemble du territoire. Ce recensement a essentiellement porté sur l'ensemble du bâti disséminé sur l'ensemble du territoire, majoritairement classé en zone agricole (zone A) ou en zone naturelle (zone N) du Plan Local d'Urbanisme.

L'un des objectifs de ce recensement est d'étudier la qualité « architecturale et patrimoniale » intrinsèque de chaque élément identifié (constructions), pouvant faire l'objet d'une réhabilitation (pour une ancienne maison d'habitation) ou d'un changement de destination (dans le cadre d'une grange ou d'une dépendance par exemple), et répondant aux critères de constructibilité énumérés ci-après.

Pour rappel :

- L'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme stipule : « *[…] le règlement peut : 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».*
- L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme stipule : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbre* ».
- La destination des constructions se décline en cinq grandes catégories (article R.151-27 du Code du l'Urbanisme)
    - Exploitation agricole ou forestière,
    - Habitation,
    - Commerce et activité de service,
    - Equipement d'intérêt collectif et services publics,
    - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Parmi les destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme il existe cinq sous-destinations possibles :
    - Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière
    - Pour la destination « habitation » : logement, hébergement
    - Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Ainsi, plus dans une logique de « protection et/ou mise en valeur », d'autres éléments du patrimoine local sont venus compléter cet « inventaire », au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. En effet, cette dernière stipule : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

1.2. Critères généraux de recensement du patrimoine bâti

Sur la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme, dont un des objectifs est de « conserver la qualité de son cadre de vie », la ***commune de Sanguinet,*** dans le cadre de la révision de son PLU, a décidé d'effectuer un inventaire de son patrimoine vernaculaire.

Les éléments bâtis et paysagers ont été repérés sur la base des critères architecturaux et techniques suivants :

- Bâti présentant une architecture témoin de l'activité agricole traditionnelle et de son évolution,
- Bâti n'ayant pas été ou peu dénaturé par rapport à ses caractéristiques patrimoniales d'origine (Non clôturé, menuiseries, enduits, murets notamment),
- Bâti faisant parti d'un ensemble de constructions conservant une bonne qualité patrimoniale et/ou paysagère. Même si ce bâti présente une certaine fragilité, son intérêt architectural peut justifier sa mise en valeur,
- Bâti au caractère architectural singulier dans le paysage patrimonial local, notamment par rapport à son environnement bâti et paysager,
- Grand volume pouvant être reconverti en logement, sans en dénaturer les caractéristiques architecturales,
- Desserte par les réseaux et plus particulièrement suffisance en alimentation en eau potable, électricité, sans besoin de renforcement ni d'extension,
- Aptitude des sols à l'assainissement autonome (lorsque l'information est connue),
- Accessibilité aux réseaux routiers, sans accès direct au réseau routier départemental,
- Bâti situé en dehors de zones sensibles d'un point de vue agricole (élevage ou épandage) ou à risques d'un point de vue des risques naturels (zones inondables, TIGF).

1.3.L'analyse : le choix des critères

Afin de répondre aux enjeux du Plan Local d'Urbanisme, et d'analyser objectivement les éléments patrimoniaux, un certain nombre de critères de repérage ont été retenus :

- L'intérêt architectural et/ou patrimonial du bâti : diversité des éléments, état, morphologie, éléments de maçonnerie, …, susceptibles de bénéficier d'une protection ou d'une mise en valeur ;
- La présence et l'intérêt de dépendances susceptibles de faire objet d'un changement de destination (état du bâtiment, morphologie, éléments de construction, …)
    - Le niveau d'équipement (adduction en eau potable, assainissement, électricité) devant être suffisant pour que l'ancienne habitation ou la dépendance puisse bénéficier d'une réhabilitation ou d'un changement de destination. Pour ce faire, l'ensemble des gestionnaires réseaux ont été sollicités ***(SYDEC…)*** ;
    - La présence de contraintes fortes, du type risque naturel d'inondation, proximité de contraintes liées à l'activité agricoles bâtiment d'élevage, parcours, plan d'épandage), ou environnementales (site Natura 2000, zone de danger TIGF, …)

Ainsi, pour les granges et dépendances susceptibles de changer de destination, chaque critère a donné lieu à un « code couleur » correspondant à une affectation :

Niveau d'équipements	Adduction en Eau Potable	Desserte présente et suffisante
		Desserte suffisante à proximité ou insuffisante (branchement long)
		Absence de desserte
	Electricité	Desserte présente et suffisante, ou présence à 100 m (branchement long)
		Insuffisant
	Assainissement	Filière « classique » (par épandage)
		Filière supposant un « drainage »
	Voirie (desserte, accès sur route départementale, nuisances sonores)	Bon niveau de desserte, pas de RD, pas de nuisances sonores
		Bon niveau de desserte, pas de RD, nuisances sonores
		Accès sur RD, nuisances sonores
Présence de contraintes fortes	Agriculture	Situé en dehors d'une zone agricole
		Situé en limite d'une zone agricole
		Situé dans une zone agricole avec contraintes (parcours, épandage, …)
	Contraintes environnementales (Natura 2000, …)	Situé en dehors d'un secteur protégé
		Situé en limite d'un secteur identifié
		Situé dans un secteur protégé
	Risque naturel ou technologique (inondation, retrait / gonflement des argiles, canalisations de transport de gaz naturel, …)	Situé en dehors d'une zone de risque
		Situé en limite d'un secteur identifié
		Situé dans une zone de risque reconnu
Intérêt patrimonial de l'entité	Bâti	Remarquable
		Intéressant
		Sans intérêt

Fiche type de renseignement du bâti repéré

Fiche n°				**Lieu-dit :**	**Nom du propriétaire ou des propriétaires**
Renseignement cadastraux				Type du bâti	
Section		Parcelle		Habitation, corps de ferme, airial, dépendances	
Localisation cadastrale				Photographie n°1	Photographie n°2

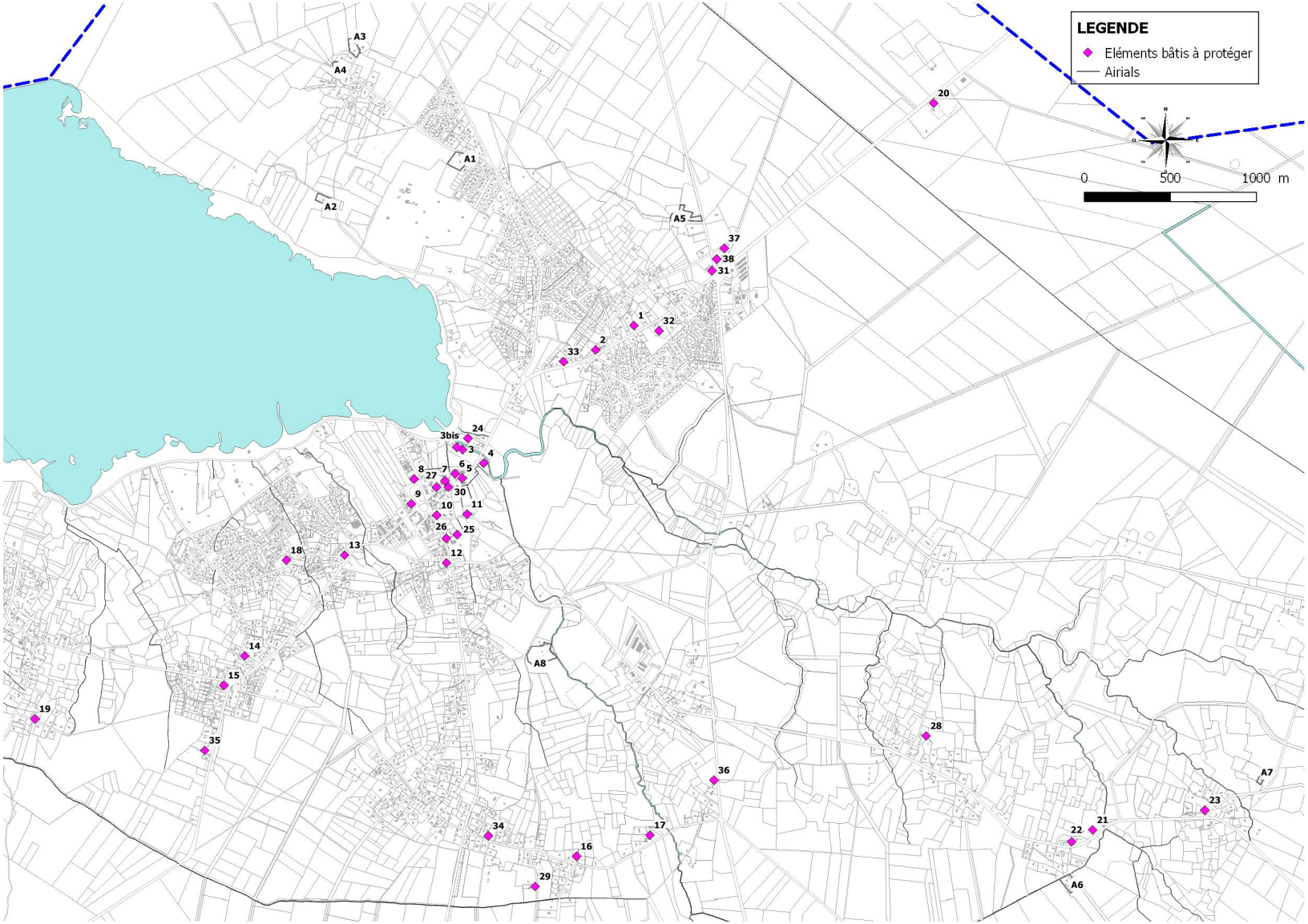
Analyse architecturale du bâti identifié													
Volumes/Gabarit	R		R+C		R+1		R+1+C		Symétrique		Asymétrique		
Toiture	PANS	2 3 4	MATERIAU	Tuiles canal, méridionales, de Marseille, picon, éverites, tôles, ardoises, …		EGOUT DE TOIT	Présent	Non présent	ETAT	Bon	Moyen	Mauvais	
Murs/Façades	Pignon	Gouttereau	Galets / pierres apparentes, enduit, torchis / colombages, bardage bois, parpaings mâchefer, briques, …						ETAT	Bon	Moyen	Mauvais	
Ouvertures	ENCADREMENT		Briques, pierre de taille, bois, …				MENUISERIES		Matériaux		Vantaux		Porte d'entrée
Ornementation	Chevrons apparents, génoises, corniches, œil de bœuf, consoles, ferronneries, tirants, …				**Style/Typologie architectural(e)**		Maison de maître, maison « bourgeoise » ou de bourg, Tursanais, Chalossais, Landais, Basco-landais, manoirs/châteaux, villa/balnéaire, « folie », Art-déco						
Organisation	Alignement sur domaine public		En retrait		**Abords / Végétaux**		Chênes, palmiers, pins parasols, allées, …						
Commentaires	Datation, puits, portails, clôtures, …												

Niveau d'équipements		**Contraintes environnementales**		**Synthèse de l'analyse architecturale**	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement				**Traduction au zonage**	
Voirie					

2-Les éléments patrimoniaux identifiés

2.1 Les anciennes constructions d'habitations et les dépendances

La carte ci-après localise l'ensemble des bâtis investigués, par des commissions communales et l'ADACL.

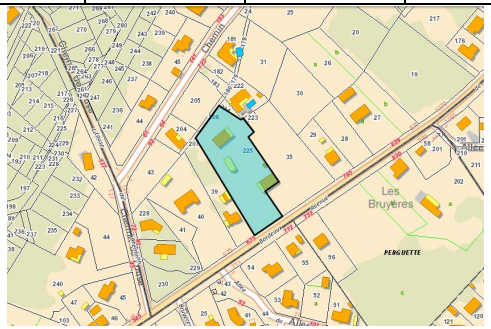


Les éléments répertoriés seront classés selon la typologie suivante :

- Les habitations et les dépendances
- Les airials

Les habitations

Fiche n° 1				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				723 avenue de Bordeaux	VILLENAVE Michelle
Section	BC	Parcelle	225	Type du bâti : Habitation	





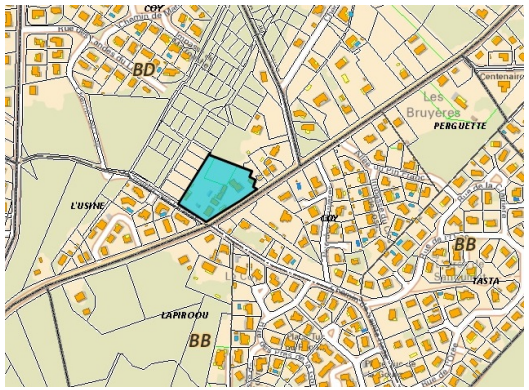


Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	R+C					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Gouttereau	Enduit ocre jaune avec soubassement rouge basque séparé par une modénature pierre blanche					ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	pierre de taille blanche			MENUISERIES	Alu rouge basque - 2 vantaux – contrevents en bois rouge 2 vantaux – porte d'entrée en Alu rouge basque 2 vantaux		
Ornementation	Lambrequins en bois rouge couleur rouge basque – chaîne d'angle en pierre de taille		**Style/Typologie architectural(e)**		Maison de maître			
Organisation	En retrait		**Abords / Végétaux**		Rosiers, pins maritimes, rosiers			
Commentaires	Année de construction : 1894 – portail en fer noir 1.80m – clôture grillage 1.20m avec poteaux béton – deux dépendances sont présentes sur le terrain : un abri en bois en mauvais état – 3 pans de toit, tuiles de Marseille, et une grange en bardage bois vertical foncé dans le fond de la parcelle – tuiles de Marseille, 2 pans de toit							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone AUh2 (carré rose 1)**	
Voirie					

Fiche n°2				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				459 avenue de Bordeaux	NADAU Jean-Claude
Section	BD	Parcelle	0251	Type du bâti : maison d'habitation	



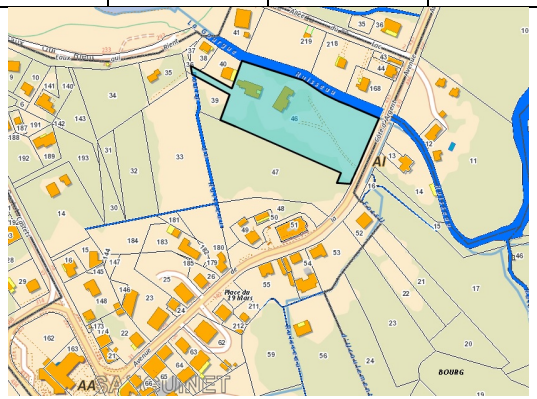




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille avec épis de faitage	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Moyen
Murs/Façades	Gouttereau		enduit gris – soubassement en faux moellons régulier				ETAT	Moyen
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierre de taille blanche			MENUISERIES	contrevents 2 vantaux en bois marron à restaurer – porte d'entrée en bois marron à restaurer		
Ornementation	Chaîne d'angle en pierre de taille blanche et modénatures blanches – œil de bœuf et ferronneries couleur noir			**Style/Typologie architectural(e)**	Maison de maître			
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**	Chênes, pin parasols, mimosas, sapin, lauriers, thuyas			
Commentaires	Année de construction : 1894 - clôtures grillage rouillé avec poteau béton 1.50m – portail en métal noir ajouré 1.50m Plusieurs granges se situent sur la parcelle, bardage bois vertical, certaines avec couvre joint, en cours de restauration, 2 pans de toit, couvertures en tuiles de Marseille							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCp (carré rose 2)**	
Voirie					

Fiche n°3				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				385 avenue de la Côte d'Argent	LAMOULIE Philippe
Section	AA	Parcelle	46	Type du bâti : maison d'habitation	



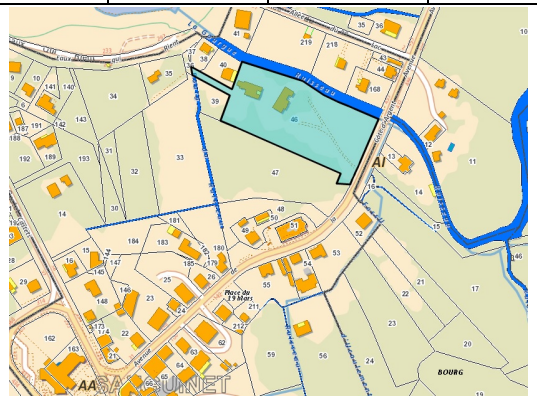


Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	R+1					asymétrique		
Toiture	PANS	11	MATERIAU	Tuiles de Marseille et tuiles méridionales avec épis de faitage	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon		pierres de taille et briques apparentes – garluches – enduit ton pierre claire - planche de rives de couleur blanche				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT		Pierre de taille blanche et briquettes rouge à restaurer			MENUISERIES	Alu/PVC blanc avec croisillons – contre vents 2 vantaux en bois blanc	
Ornementation	chaîne d'angle en pierre de taille blanche et rouge – cabochons et garluches – consoles blanches et chevrons apparents blancs			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison de style balnéaire		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Pins maritimes, chênes, peupliers		
Commentaires	Année de construction : 1900 Recommandations de l'ABF : uniformiser le type de tuiles en conservant les débords de toit et les planches de rives							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone NLi (carré rose 3)**	
Voirie					

Fiche n°3 bis				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				385 avenue de la Côte d'Argent	LAMOULIE Philippe
Section	AA	Parcelle	46	Type du bâti : écuries	



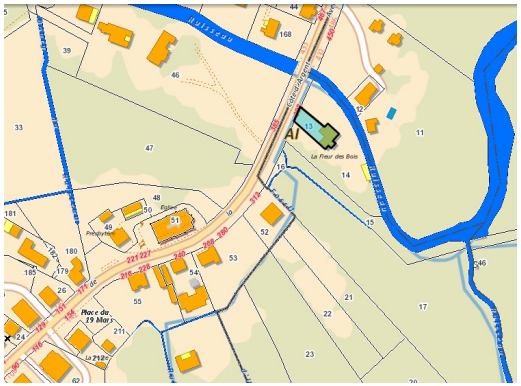




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					asymétrique		
Toiture	PANS	19	MATERIAU	Tuiles de Marseille et tuiles méridionales avec épis de faitage	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Gouttereau		pierres de taille et briques apparentes – enduit ton pierre claire – bardage bois vertical				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT		Pierre de taille blanche et briquettes rouge à restaurer			MENUISERIES	Menuiseries en bois avec croisillons – contrevents 1 et 2 vantaux en bois	
Ornementation	chaîne d'angle en pierre de taille blanche et rouge – chevrons apparents – liseret en briques rouge sur la façade principale			**Style/Typologie architectural(e)**		écuries		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Pins maritimes, chênes, peupliers, arbres fruitiers		
Commentaires	Année de construction : 1900 - La construction est actuellement utilisée en dépendance non habitable							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone NLi (carré rose 3bis)**	
Voirie					

Fiche n°4				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				392 avenue de la Côte d'Argent	LAVEAU Robert
Section	AI	Parcelle	13	Type du bâti : maison d'habitation	



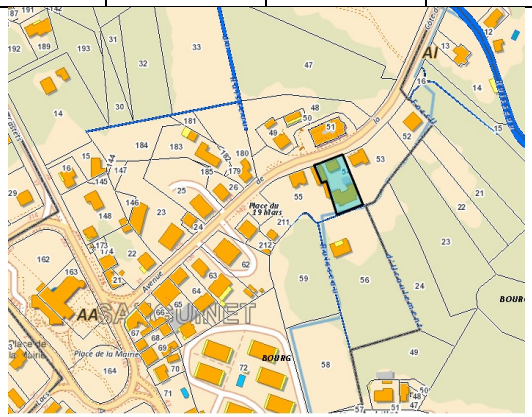




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+2+C					Asymétrique		
Toiture	PANS	9	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Gouttereau		Enduit blanc				ETAT	Moyen
Ouvertures	ENCADREMENT	Appuis de fenêtre en pierre blanche		MENUISERIES	Menuiseries en bois blanc avec croisillons - contre vents bois 2 vantaux couleur bleu - Porte d'entrée bois bleu basque avec petits carreaux			
Ornementation	Ferronneries couleur bleu – corniches en bois couleur bleu			**Style/Typologie architectural(e)**	Maison d'habitation			
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**	Allée en terre – chênes, lauriers, yuccas, mimosas, sapins, palmiers, chênes…			
Commentaires	Année de construction : 1939 Clôtures en grillage vert 1.20m – portail bois blanc ajouré Chambres d'hôtes et locations de studios							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone NLi (carré rose 4)**	
Voirie					

Fiche n°5				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				240 avenue de la Côte d'Argent	WAGNER Edouard
Section	AA	Parcelle	54	Type du bâti : maison d'habitation	



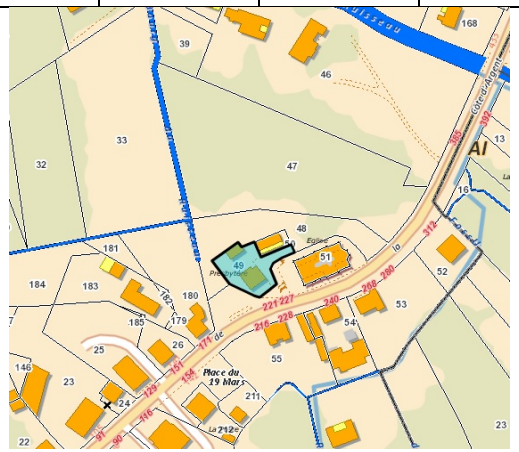




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	RDC					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon sur voie		Enduit beige rompu avec modénatures de teinte blanche sur la façade principale - soubassement en faux moellons				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT		Encadrement des baies de couleur blanche			MENUISERIES	Bois de couleur rouge basque – contre vents 2 vantaux - Porte d'entrée bois rouge basque avec petits carreaux	
Ornementation	chaîne d'angle de couleur blanche – chevrons apparents en bois rouge basque - porche d'entrée surplombé d'un épi de faitage en bois rouge basque à restaurer			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison de style balnéaire		
Organisation	En léger retrait			**Abords / Végétaux**		Végétation quasi inexistante sur l'arrière du terrain		
Commentaires	Année de construction : 1950 Groupement d'habitations à l'arrière de la propriété (4 logements)							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCa (carré rose 5)**	
Voirie					

Fiche n°6				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				221 avenue de la Côte d'Argent	Commune de Sanguinet
Section	AA	Parcelle	49	Type du bâti : maison d'habitation/Presbytère	







Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille avec épis de faitage	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Moyen
Murs/Façades	Gouttereau		pierres apparentes, enduit blanc à restaurer avec un mortier de chaux finition lissée				ETAT	Moyen
Ouvertures	ENCADREMENT		Pierre de taille blanche à restaurer			MENUISERIES	bois vert – contrevents 2 vantaux en bois vert – porte d'entrée en bois vert	
Ornementation	Chaîne d'angle de pierre de taille blanche			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison de maître (Presbytère)		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Arbousiers, rosiers, lauriers, arbres fruitiers		
Commentaires	Année de construction : 1875 - clôtures grillage avec poteau béton et métal 1.20m Une parcelle boisée de chênes, saules, peupliers se situe à l'arrière de la propriété							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCa (carré rose 6)**	
Voirie					

Fiche n°7				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				151 avenue de la Côte d'Argent	LESCOUT Pascal
Section	AA	Parcelle	26	Type du bâti : maison d'habitation	



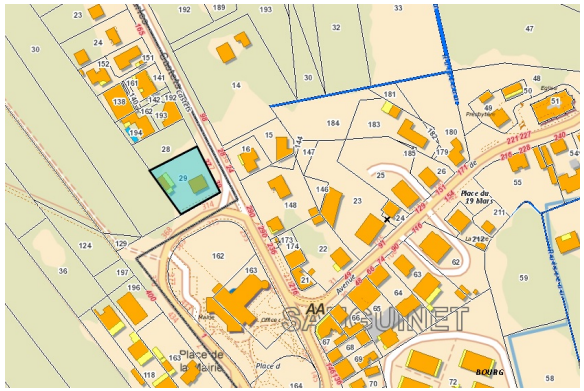




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	RDC					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Non présent	ETAT	Mauvais
Murs/Façades	Gouttereau		pierres de taille et briques apparentes – enduit couleur beige ocre à restaurer avec un mortier de chaux finition lissée				ETAT	Mauvais
Ouvertures	ENCADREMENT		Pierre de taille blanche et briquettes rouge à restaurer			MENUISERIES	Bois de couleur marron foncé – contre vents 2 vantaux - Porte d'entrée bois marron	
Ornementation	Lambrequins en bois à restaurer – chaîne d'angle en pierre de taille blanche à restaurer				**Style/Typologie architectural(e)**	Maison de maître en RDC		
Organisation	En retrait				**Abords / Végétaux**	Chêne et peupliers sur l'arrière du terrain		
Commentaires	Année de construction : 1900							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCa (carré rose 7)**	
Voirie					

Fiche n°8				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				39 avenue Charles Castets	ROUSSELOT Huguette
Section	AE	Parcelle	29	Type du bâti : maison d'habitation	



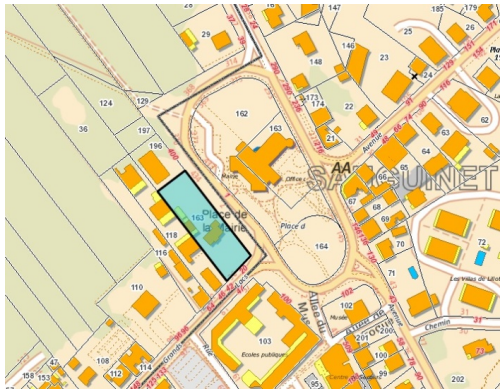




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Gouttereau		enduit lissé ton pierre foncée – soubassement enduit lissé				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierre de taille blanche			MENUISERIES	contrevents 2 vantaux en bois blanc – porte d'entrée en bois blanc		
Ornementation	Chaîne d'angle en pierre de taille blanche			**Style/Typologie architectural(e)**	Maison de maître			
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**	Chênes, sapins, bambous, pins maritimes, mimosas, yuccas			
Commentaires	Année de construction : 1912 - clôtures grillage avec poteau béton 1.20m – portail en métal 1.20m Une grange se situe dans le fond de la parcelle, bardage bois vertical, 3 pans de toit (dont un appentis) tuiles méridionales							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCa (carré rose 8)**	
Voirie					

Fiche n°9				Lieu-dit :	Nom du/des propriétaire(s)
Renseignements cadastraux				20 avenue des Grands Lacs	CAMPARDON Annie
Section	AE	Parcelle	0163	Type du bâti : maison d'habitation	





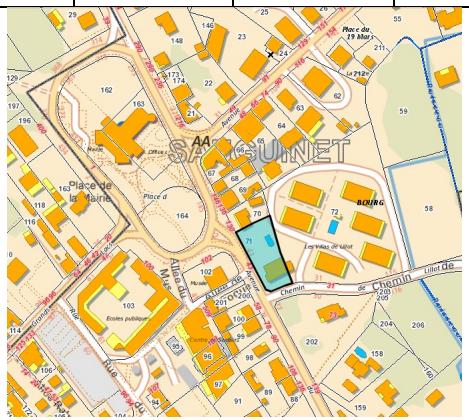


Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	R+1					Asymétrique		
Toiture	PANS	8	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon	Enduit couleur « ocre », bardage bois bleu sur les deux petites extensions au RDC coté Nord-Est et Sud-Ouest – bandeaux de toit en bois bleu					ETAT	Bon (restaurer les bandeaux de toit)
Ouvertures	ENCADREMENT	Modénatures et pierre de taille de teinte blanche				MENUISERIES	PVC/ALU blanc - Volets roulants blanc Porte d'entrée bleu	
Ornementation	Ferronneries - Chevrons apparents et consoles bois bleu - chaîne d'angle en pierre de taille blanche			**Style/Typologie architectural(e)**		villa de style balnéaire		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Arbousiers, chênes, arbres fruitiers, camélias		
Commentaires	Année de construction : 1926 - terrain clôturé par un grillage treillis vert et poteaux béton 1.20m							

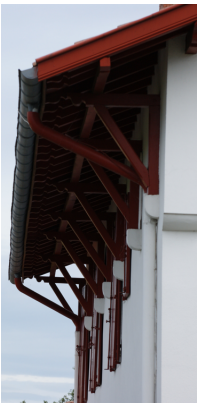
Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCa (carré rose 9)**	
Voirie					

Fiche n° 10				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				43 avenue du Born	FLEURY Michel
Section	AA	Parcelle	71	Type du bâti : maison d'habitation	





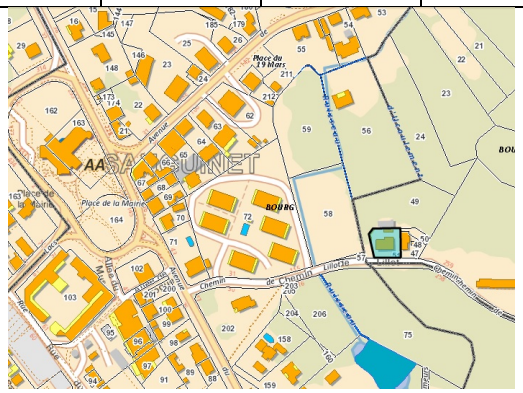




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1+C					Symétrique		
Toiture	PANS	2	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon	Enduit blanc - colombages rouge basque – 2 balcons sur la façade principale					ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	aucun			MENUISERIES	Alu/PVC blanc - contre vents 2 vantaux en bois rouge basque – porte d'entrée Alu/PVC rouge basque		
Ornementation	Chevrons et corbeaux apparents - œil de bœuf avec ferronneries			**Style/Typologie architectural(e)**		Villa Basco-landaise		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, palmiers, lauriers, peupliers, rosiers		
Commentaires	Constructions datant d'époques différentes : une première partie date des années 1769, les deux extensions datent de 1945 et 1948 Clôture parpaing enduit blanc comme la maison, surmontée d'une lame bois couleur rouge basque d'1.20m							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCa (carré rose 10)**	
Voirie					

Fiche n°11				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				197 chemin de Lillot	CHEVIGNE Benoit et ARDUIN Véronique
Section	AI	Parcelle	51	Type du bâti : maison d'habitation	





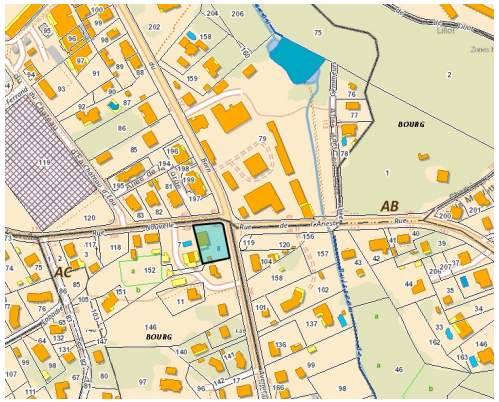


Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	RDC					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille avec épi de faitage	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon	Enduit principal de couleur pierre foncée et enduit ocre rouge moyen au niveau du pignon					ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierre de taille de couleur blanche				MENUISERIES	Menuiseries Alu/PVC blanc - Contre vents 2 vantaux couleur rouge basque	
Ornementation	Chevrons apparents en bois rouge basque – bandeaux de toit en PVC blanc			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison style balnéaire		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Vergnes, haies mélangées		
Commentaires	Année de construction : 1900 Clôtures grillages 1.50m végétalisées							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCa (carré rose 11)**	
Voirie					

Fiche n°12				Lieu-dit :	Nom du/des propriétaire(s)
Renseignements cadastraux				428 rue Nouvelle	LABORDE Gilles
Section	AC	Parcelle	08	Type du bâti : maison d'habitation	





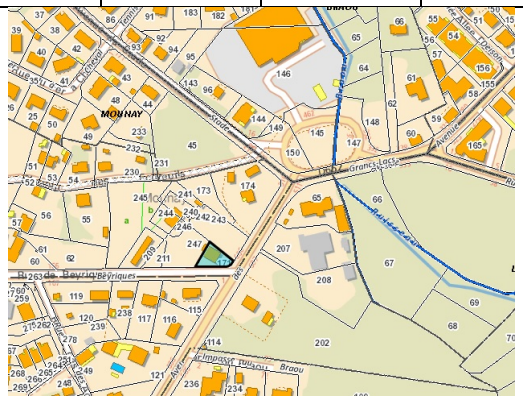


Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	R+1					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles méridionales avec épis de faitage	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon		Enduit couleur ocre rouge – modénatures blanches – soubassement en faux moellons				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT		pierre de taille de teinte blanche avec briquettes rouges et appui de fenêtre en pierres de taille blanches			MENUISERIES	PVC/ALU blanc – contrevents 2 vantaux blanc - Porte d'entrée blanche 2 vantaux	
Ornementation	Chevrons et corbeaux apparents bois blanc à restaurer - chaîne d'angle en pierre de taille blanche et briquette rouge				**Style/Typologie architectural(e)**	villa de style balnéaire		
Organisation	En retrait				**Abords / Végétaux**	chênes, arbres fruitiers, camélias, vignes		
Commentaires	terrain clôturé par un mur bahut maçonné surplombé d'un grillage treillis blanc 1m – portillon en PVC blanc ajouré 1.20m							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCa (carré rose 12)**	
Voirie					

Fiche n°13				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				20 rue de Beyriques	TRISCOS Germaine
Section	AD	Parcelle	171-247	Type du bâti : maison d'habitation	





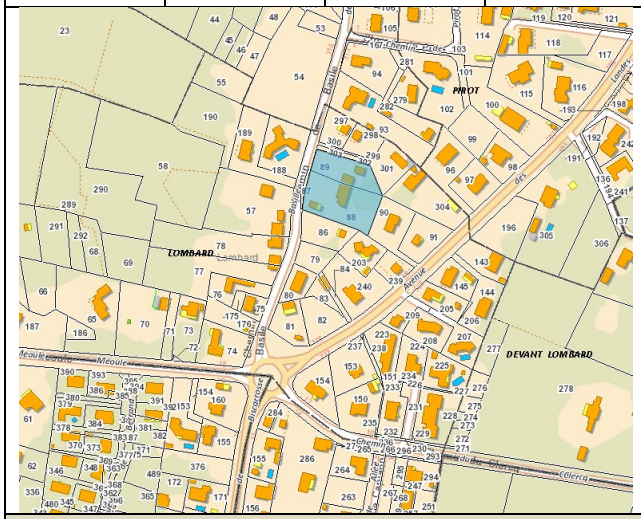


Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	R+C					Asymétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	moyen
Murs/Façades	Pignon	enduit blanc – petit soubassement en faux moellons – bandeaux de toit couleur gris lumière à restaurer					ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	pierre de taille de couleur pierre claire – appui de fenêtre en pierre de taille couleur pierre claire				MENUISERIES	volets roulants bois teinte brun rouge - Porte d'entrée bois même teinte	
Ornementation	Modénatures et chaînes d'angle en pierre de taille couleur pierre foncée – chevrons couleur gris lumière apparents			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison d'habitation		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, pins parasols, camélia		
Commentaires	Année de construction : 1933 – clôtures grillage 1.20m avec poteaux béton							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCp (carré rose 13)**	
Voirie					

Fiche n°14				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignement cadastraux				437 chemin de Basile	Claudine et Didier LIETAER
Section	AO	Parcelle	88 - 89	Type du bâti : maison d'habitation	

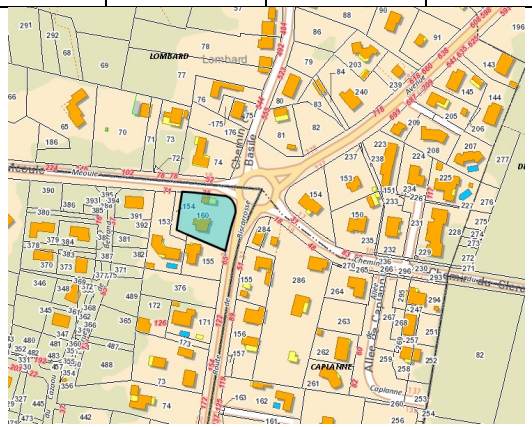




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					asymétrique		
Toiture	PANS	9	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Gouttereau		Garluches – briquettes rouge				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierre de taille blanche				MENUISERIES	contrevents 1 et 2 vantaux en bois	
Ornementation			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison de métayers			
Organisation	En retrait		**Abords / Végétaux**		Chênes, lauriers, arbousiers, tilleuls, houx, abelias			
Commentaires	Année de construction : 1850 pour la partie située à gauche (AO 88) et 1855 pour la partie la plus à droite Un four à pain se situe sur la partie droite de la maison, un deuxième four à pain fait part d'une annexe située sur la parcelle AO 89							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCp (carré rose 14)**	
Voirie					

Fiche n°15				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				98 chemin de Méoule	LALUQUE Christian
Section	DX	Parcelle	160	Type du bâti : maison d'habitation	



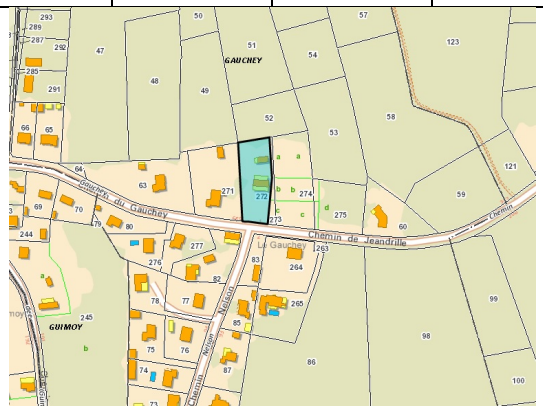




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+C					Asymétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	moyen
Murs/Façades	Pignon		Enduit tyrolien et briques apparentes – soubassement en opus incertum – bandeaux de toit à restaurer couleur vert basque				ETAT	bon
Ouvertures	ENCADREMENT		Briquettes rouge et pierre de taille de couleur blanche – appui de fenêtre en pierre de taille blanche			MENUISERIES	Menuiseries bois vert basque – 2 vantaux-volets roulant PVC vert basque - Porte d'entrée bois teinte naturelle	
Ornementation	Modénatures en briquettes rouge – chevrons et consoles apparentes			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison d'habitation		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, lauriers, tilleuls, sapinettes		
Commentaires	Année de construction : 1931 – clôtures grillage vert et gris 1.20m Une dépendance en très mauvais état existe sur la parcelle Recommandations de l'ABF : conserver l'enduit tyrolien, restaurer les menuiseries de baie en bois en gardant la même teinte (vert basque)							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCp (carré rose 15)**	
Voirie					

Fiche n°16				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				635 chemin du Gauchey	BERNOS Laurent
Section	DL	Parcelle	272	Type du bâti : grange	



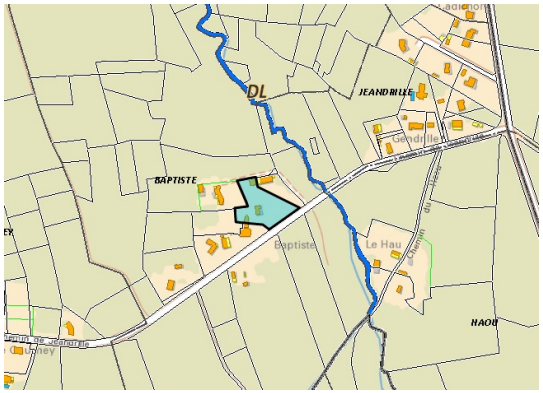




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					asymétrique		
Toiture	PANS	3	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Moyen
Murs/Façades	Gouttereau	Enduit pierre claire au RDC à restaurer et bardage sur la partie supérieure Bardage vertical à restaurer – bardage horizontal sur l'extension arrière à restaurer					ETAT	Moyen
Ouvertures	ENCADREMENT	néant				MENUISERIES	Bois teinte naturelle 1 et 2 vantaux	
Ornementation	Chevrons apparents bois teinte naturelle			**Style/Typologie architectural(e)**		grange		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, tilleuls, sapin, pins maritimes, vignes		
Commentaires	Construction des années 1950							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UH (carré rose 16)**	
Voirie					

Fiche n°17				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				539 chemin de Jeandrille	DAUGEY Alexandra
Section	DL	Parcelle	239	Type du bâti : habitation	



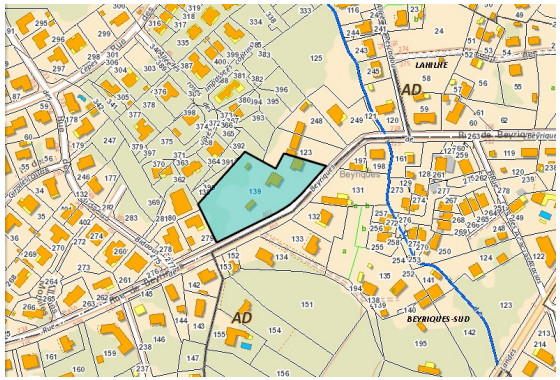




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+C					asymétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles méridionales et tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Moyen
Murs/Façades	Pignon		Enduit ton pierre claire				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	Briquettes rouges et pierre de tailles blanches				MENUISERIES	contre vents en bois 2 vantaux couleur orange sanguine à restaurer	
Ornementation	Chaînes d'angle en briquettes de couleur orangé - modénature de couleur orangé			**Style/Typologie architectural(e)**		maison d'habitation		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		pins maritimes, pins parasols, chênes, arbousiers		
Commentaires	Année de construction : 1927 – le terrain n'est pas clôturé Uniformiser les couvertures en revenant à des tuiles de Marseille. Ajout d'une terrasse couverte (couverture en plaque de polycarbonate ondulée transparente)							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone N (carré rose 17)**	
Voirie					

Fiche n°18				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				318 rue de Beyriques	LAVILLE Madeleine
Section	AP	Parcelle	139	Type du bâti : maison d'habitation	





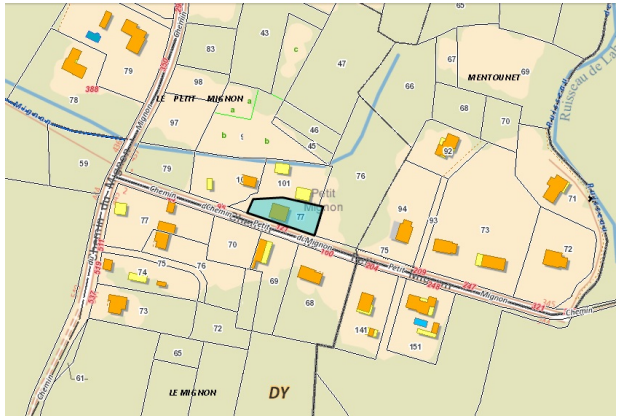


Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	R+1					symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille avec épis de faitage	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Gouttereau		enduit ton ocre rompu – soubassement en fausses briques couleur pierre claire				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT		Pierre de taille blanche			MENUISERIES	contrevents 2 vantaux en bois blanc – porte d'entrée en bois blanc	
Ornementation	Chaîne d'angle en pierre de taille blanche			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison de maître		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Rosiers, abelias, mimosas, arbousiers, arbres fruitiers		
Commentaires	Année de construction : 1890 - clôtures grillage avec poteau béton 1m – portail en métal noir 1m – la construction principale supporte deux appentis couverts non fermés - D'autres dépendances sont présentes sur la parcelle. Recommandations de l'ABF : les ferrures doivent être peintes dans la même teinte que l'élément sur lequel elles s'appuient							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone Na (carré rose 18)**	
Voirie					

Fiche n°19				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				121 chemin du Petit Mignon	SENTUCQ Antoine
Section	AS	Parcelle	77	Type du bâti : Habitation	







Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon	Enduit lissé blanc - soubassement en faux moellons couleur pierre foncée sur la façade principale					ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	pierre de taille de couleur blanche				MENUISERIES	PVC blanc – 2 vantaux – contrevents bleu ciel 2 vantaux	
Ornementation	œil de bœuf – chaîne d'angle en pierre de taille blanche			**Style/Typologie architectural(e)**		maison de style balnéaire		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, rosiers, arbres fruitiers, sapins		
Commentaires	Année de construction : 1923 – clôtures grillage 1.20m avec poteaux béton – portail métallique noir							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UH (carré rose 19)**	
Voirie					

Fiche n°20				Lieu-dit :	Nom du/des propriétaire(s)
Renseignements cadastraux				1560 route de Bordeaux	DUBERNET François
Section	BW	Parcelle	23	Type du bâti : maison d'habitation	



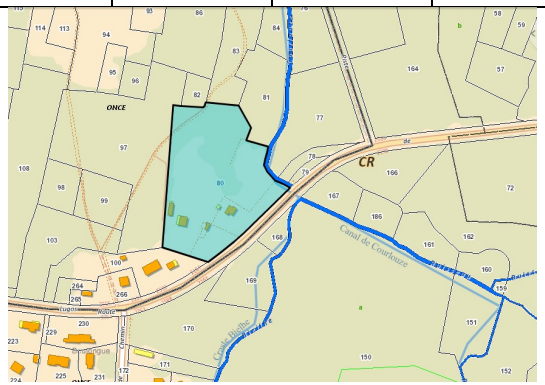




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+C					symétrique		
Toiture	PANS	6	MATERIAU	Tuiles méridionales avec épis de faitage	EGOUT DE TOIT	Non présent	ETAT	néant
Murs/Façades	Pignon		Enduit couleur pierre claire - soubassement en opus incertum – bandeaux de toit blanc				ETAT	bon
Ouvertures	ENCADREMENT		Modénatures et pierre de taille de teinte blanche		MENUISERIES	PVC/Alu rouge basque- Volets roulants rouge basque Porte d'entrée 2 vantaux rouge basque		
Ornementation	chaîne d'angle en pierre de taille blanche – chevrons apparents couleur rouge basque			**Style/Typologie architectural(e)**		villa de style balnéaire		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Arbousiers, chênes, pins maritimes, sapin, arbres fruitiers, jeunets		
Commentaires	Année de construction : 1927 - terrain clôturé par un grillage et portaux béton 1.20m et portail rouge basque ajouré Des dépendances sont présentes sur la parcelle, notamment 2 granges en bois vertical – 2 pans de toit – couvertures tuiles méridionales							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone N (carré rose 20)**	
Voirie					

Fiche n°21				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				2349 route de Lugos	ROBIN Christiane – SANCHEZ Michel
Section	CO	Parcelle	80	Type du bâti : habitation	





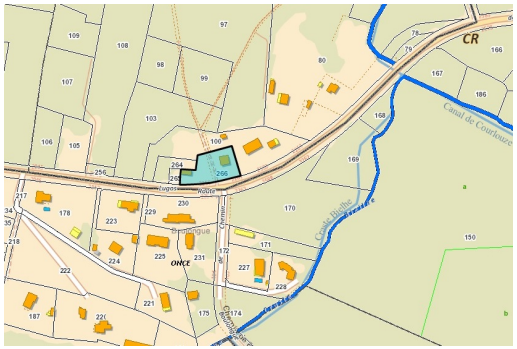


Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	R+1					asymétrique		
Toiture	PANS	8	MATERIAU	Tuiles de Marseille avec épis de faitage	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon		Enduit principalement ton pierre avec un enduit dans les tons rose beige en bas de la façade (sur 30cm environ)				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT		aucun		MENUISERIES	PVC/Alu blanc –une ouverture avec volet roulant PVC blanc - contre vents 2 vantaux bois blanc – porte d'entrée en bois blanc		
Ornementation	Colombages sur la partie R+1 de couleur rose beige – cabochons sur la façade principale - chevrons apparents en bois blanc			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison d'habitation		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Parcelle entourée de pins maritimes et de quelques chênes		
Commentaires	Année de construction : 1930 –clôtures en grillage gris 1.20m des dépendances sont également présentes sur la parcelle (dont 2 granges)							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone N (carré rose 21)**	
Voirie					

Fiche n°22				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				2189 route de Lugos	LEUCHI Patrick
Section	CO	Parcelle	266	Type du bâti : habitation	



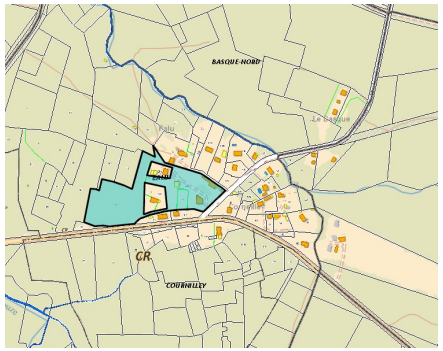




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon sur voie	Enduit principalement ton pierre claire, soubassement sur la façade principale dans les tons doré chaud					ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	Briquettes rouges et pierre de tailles blanches				MENUISERIES	PVC/Alu blanc – contre vents 2 vantaux bois rouge basque	
Ornementation	Chaînes d'angle en briquettes de couleur rouge			**Style/Typologie architectural(e)**		maison d'habitation		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Parcelle entourée de pins maritimes et de quelques chênes		
Commentaires	Année de construction : 1925 – portails et clôtures en grillage gris 1.80m avec poteaux béton Une petite pergola est installée sur l'avant du terrain Restaurer les contrevents en bois en gardant la couleur rouge basque							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone N (carré rose 22)**	
Voirie					

Fiche n°23				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				21 chemin du Médocain	LALUQUE Christian et Christine
Section	CR	Parcelle	255	Type du bâti : maison d'habitation	







Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	RDC+C					Symétrique		
Toiture	PANS	6	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	moyen
Murs/Façades	Pignon		Enduit tyrolien de couleur sombre – soubassement en opus incertum				ETAT	bon
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierres de taille blanche		MENUISERIES	Menuiseries bois blanc à croisillons, 2 vantaux, contrevents 2 vantaux blanc - porte d'entrée en bois avec croisillons, 2 vantaux, teinte naturelle			
Ornementation	Modénatures et cabochons blancs – chaîne d'angle en pierre de taille blanche - Bandeaux de toit en bois blanc – chevrons apparents et bandeaux de toit (à restaurer) couleur vert lumière			**Style/Typologie architectural(e)**	Maison de style balnéaire			
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**	Chênes, pins parasols, arbres fruitiers, camélias, arbousiers, rosiers, mimosas			
Commentaires	Année de construction : 1929 – clôtures grillage avec poteaux béton 1.20m Des dépendances sont également sur la parcelle dont une grange, RDC en brique rouge, bardage bois sur la partie haute, 2 pans de toit, couverture tuiles de Marseille, et un long abri en RDC, 2 pans de toit, couvertures tuiles de Marseille							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone N (carré rose 23)**	
Voirie					

Fiche n°24				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				185 allée du Lac	BARDON Patrick
Section	AA	Parcelle	219	Type du bâti : Poulailler	



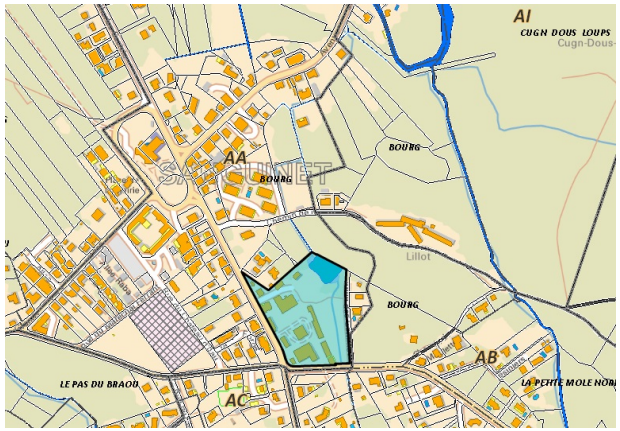




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	non présent	ETAT	bon
Murs/Façades	Gouttereau		Enduit gris ciment sur la partie RDC et bardage bois vertical sur la partie R+1 – bandeaux de toit en bois				ETAT	bon
Ouvertures	ENCADREMENT	aucun				MENUISERIES	contrevents en bois 2 vantaux	
Ornementation	aucune			**Style/Typologie architectural(e)**		poulailler		
Organisation	En retrait du domaine public			**Abords / Végétaux**		Chênes, pins parasols, palmiers, lauriers, haies mélangées		
Commentaires	Propriété fermée par portail métal gris 1.70m et clôtures grillage souple vert 1.20m							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone NLi (carré rose 24)**	
Voirie					

Fiche n°25				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				263 avenue du Born	Commune de Sanguinet
Section	AA	Parcelle	79	Type du bâti : ferme landaise	



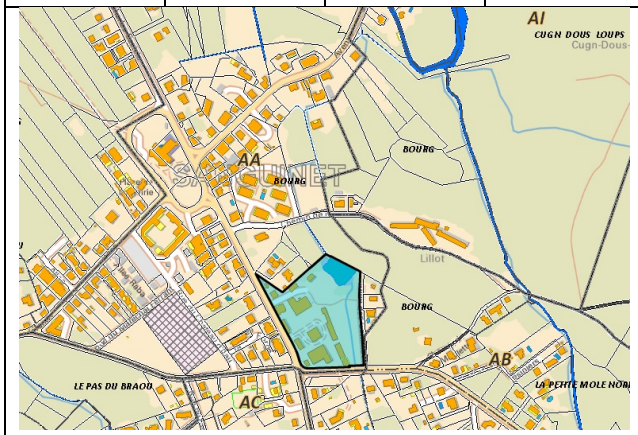




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					Symétrique		
Toiture	PANS	6	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Non présent	ETAT	Moyen
Murs/Façades	Pignon		Colombage en bois rempli de brique (horizontale et vertical) - Soubassement en enduit blanc				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT		aucun			MENUISERIES	Menuiseries en bois blanc à croisillons - Contrevents en bois 1 vantaux	
Ornementation	Ferronneries sur la partie R+1			**Style/Typologie architectural(e)**		Ferme landaise		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, bambous, plantations diverses		
Commentaires	Propriété communale – bâtiment au sein de l'espace culturel et associatif							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCa (carré rose 25)**	
Voirie					

Fiche n°26				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				263 avenue du Born	Commune de Sanguinet
Section	AA	Parcelle	79	Type du bâti : bergerie	



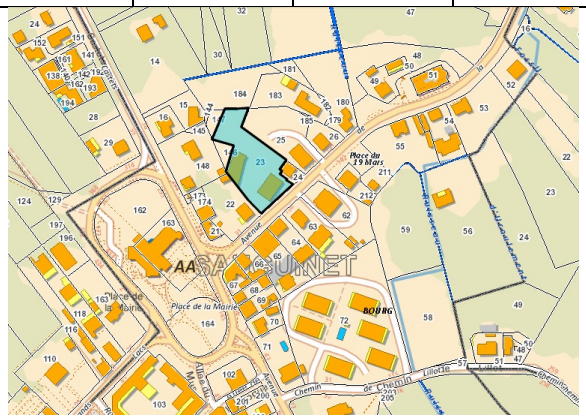




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	RDC					Symétrique		
Toiture	PANS	3	MATERIAU	Tuiles canal	EGOUT DE TOIT	Non présent	ETAT	Moyen
Murs/Façades	Pignon		Bardage bois vertical avec couvre joint - Soubassement en enduit blanc et briquettes sur la façade principale				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT		aucun			MENUISERIES	Menuiseries PVC marron	
Ornementation				**Style/Typologie architectural(e)**		bergerie		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, plantations diverses, haie de lauriers, allée gravillonnée		
Commentaires	Propriété communale – bâtiment au sein de l'espace culturel et associatif							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCa (carré rose 26)**	
Voirie					

Fiche n°27				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				91 avenue de la Côte d'Argent	DE URTASUN Marie Béatrice DE BOUGLON Xavière
Section	AA	Parcelle	23	Type du bâti : maison d'habitation	



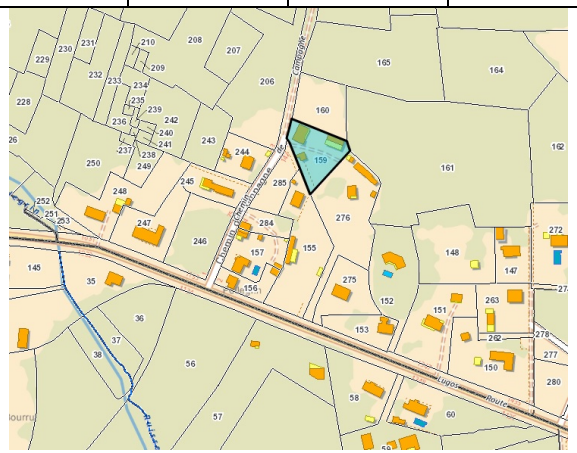




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1+C					Symétrique		
Toiture	PANS	2	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Gouttereau		Enduit blanc cassé				ETAT	Moyen
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierre de taille blanche			MENUISERIES	Menuiseries PVC blanc à croisillons – contre vents 2 vantaux rouge basque – portes d'entrées en PVC Blanc agrémentées sur la partie haute de décorations avec vitraux		
Ornementation	Chevrons apparents et consoles			**Style/Typologie architectural(e)**	Maison de maître			
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**	Chênes, magnolias, lauriers			
Commentaires	Année de construction : 1770 – dépendances sur l'arrière du terrain. Clôture mur bahut surmontée d'éléments en métal noir 1.80m – portail métal noir 1.80m							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCa (carré rose 27)**	
Voirie					

Fiche n°28				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				Chemin de Compagne	DEGUILHEM Anne-Marie
Section	CO	Parcelle	159	Type du bâti : grange	



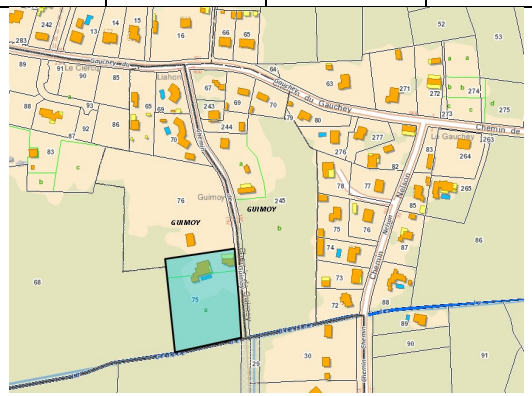


Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	R+1					asymétrique		
Toiture	PANS	3	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Non présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Gouttereau		Enduit au RDC à restaurer – briques rouge sur la façade principale et bardage vertical avec couvre joint sur la partie supérieure				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	aucun				MENUISERIES	Bois teinte naturelle 1 et 2 vantaux	
Ornementation	Chevrons apparents			**Style/Typologie architectural(e)**		grange		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, tilleuls, pins parasols, vignes		
Commentaires	Année de construction : 1904 La grange se situe sur un terrain supportant une maison d'habitation ainsi qu'une autre annexe							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone N (carré rose 28)**	
Voirie					

Fiche n°29				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				196 chemin de Guimoy	DUBOS Olivier
Section	DN	Parcelle	75	Type du bâti : grange	



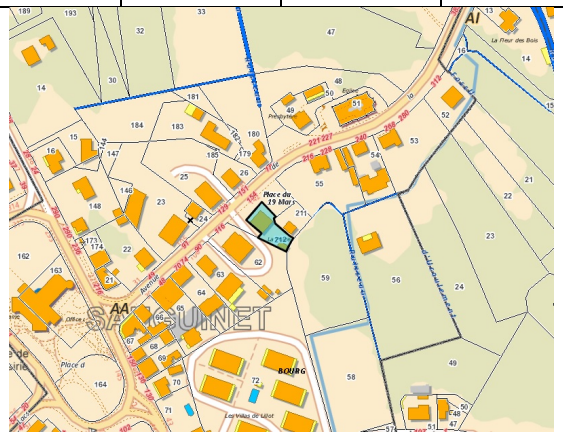




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					Symétrique		
Toiture	PANS	2	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Gouttereau	Brique rouge en RDC et bardage vertical avec couvre joint sur la partie supérieure – une extension de la grange a été réalisé en bardage bois vertical avec couvre joint sur l'arrière					ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	aucun				MENUISERIES	Bois teinte naturelle 1 et 2 vantaux	
Ornementation	Chevrons apparents bois teinte naturelle			**Style/Typologie architectural(e)**		grange		
Organisation	En léger retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, vignes, arbres fruitiers		
Commentaires	La dépendance se situe sur un terrain supportant une maison d'habitation avec piscine							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UH (carré rose 29)**	
Voirie					

Fiche n°30				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				154 avenue de la Côte d'Argent	GUILLET Samuel
Section	AA	Parcelle	212	Type du bâti : habitations / local service public (bureau de poste)	

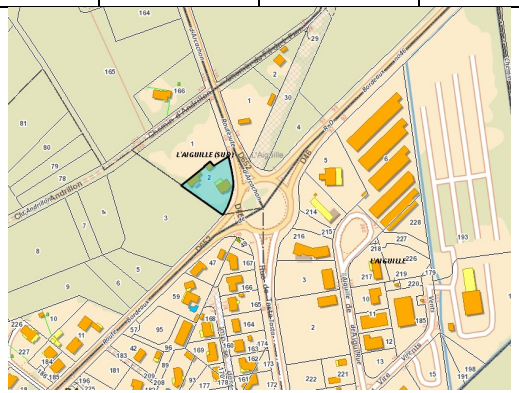






Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1+C					Symétrique		
Toiture	PANS	6	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Moyen
Murs/Façades	Gouttereau		Enduit blanc cassé – chaîne verticale en pierre sur la façade principale				ETAT	Moyen
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierre de taille blanche à restaurer				MENUISERIES	Menuiseries PVC blanc – contrevents 2 vantaux en bois blanc – porte d'entrée en PVC/Alu blanc	
Ornementation	Chaîne d'angle de pierre de taille blanche – lucarne pignon avec œil de bœuf et ferronneries – corniches blanches			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison de maître		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes et vergnes à l'arrière du terrain – terrasse bois au niveau du R+1 à l'arrière		
Commentaires	Année de construction : 1900 Le rez-de-chaussée sert actuellement de bureau de poste – l'étage dessert plusieurs appartements							

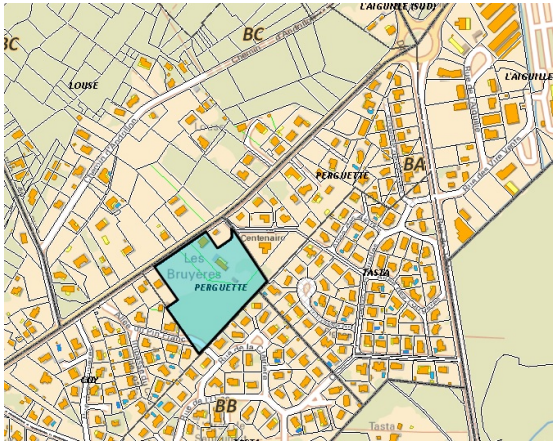
Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCa (carré rose 30)**	
Voirie					

Fiche n°31				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				27 route d'Arcachon	GENTIEU Olivier et MAZEROLLES Isabelle
Section	BC	Parcelle	02	Type du bâti : maison d'habitation	
					

Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1+C					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon		Enduit beige ambre avec modénatures de teinte blanche sur la façade principale				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT		Encadrement des baies de couleur blanche			MENUISERIES	Bois et PVC blanc avec croisillons – contre vents 2 vantaux en bois rouge basque	
Ornementation	chaîne d'angle de couleur blanche avec briquettes			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison de style balnéaire		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Lauriers, chênes, pins parasols, rosiers et arbres fruitiers		
Commentaires	Année de construction : 1870 – haie de lauriers entourant la propriété – portail 1.90m noir en fer forgé Différentes annexes en cours de restauration sur le terrain dont une grande grange en brique au RDC et bardage bois teinte naturelle avec couvre joint sur la partie supérieure. Couverture en tuiles de Marseille							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone N (carré rose 31)**	
Voirie					

Fiche n°32				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				830 avenue de Bordeaux	HARRIBEY Céline
Section	BB	Parcelle	202	Type du bâti : grange	

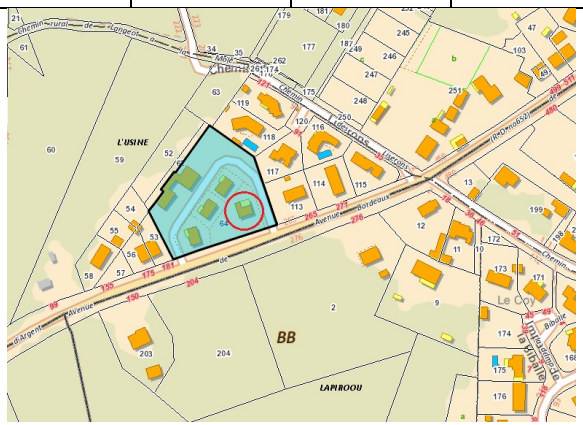




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					asymétrique		
Toiture	PANS	3	MATERIAU	Tuiles canal	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Gouttereau		Enduit ton pierre RDC et bardage bois vertical couleur chêne foncé sur la partie supérieure				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	néant			MENUISERIES	Bois teinte chêne foncé 1 et 2 vantaux		
Ornementation	Chevrons apparents et bandeaux de toit en bois couleur rouge basque			**Style/Typologie architectural(e)**	grange			
Organisation	En retrait domaine public			**Abords / Végétaux**	Chênes, pins parasols, pins maritimes, vignes, arbres fruitiers			
Commentaires	Année de la première construction : 1870 – la grange a fait l'objet d'une reconstruction accordée par permis de construire en 2011							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone Na (carré rose 32)**	
Voirie					

Fiche n°33				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				207 avenue de Bordeaux	SCI Le Coy
Section	BD	Parcelle	64	Type du bâti : maison d'habitation	



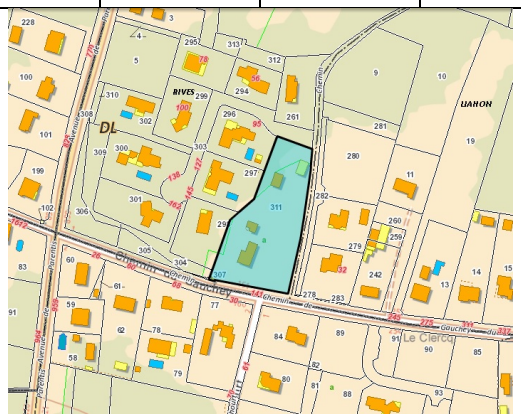




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	RDC					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon		Enduit pierre clair et pierre foncée- soubassement en faux moellons couleur pierre claire – bardage bois vertical sur la terrasse couverte à l'arrière				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT		Pierre de taille couleur pierre claire et orangée – appuie de fenêtre couleur pierre claire			MENUISERIES	Menuiserie bois avec croisillons– contre vents 2 vantaux rouge basque - Porte d'entrée en bois avec croisillons	
Ornementation	chaîne d'angle en pierres de taille de couleur blanches et orangées– chevrons apparents en bois rouge basque			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison de style balnéaire		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, lavandes, haies de thuyas, arbres fruitiers – allée gravillonnée		
Commentaires	Année de construction : 1928 Groupement d'habitations sur la propriété (5 logements) tous séparés par des clôtures grillage verts 1.50m et le chemin d'accès aux différents logements							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UCp (carré rose 33)**	
Voirie					

Fiche n°34				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				141 chemin du Gauchey	FILLIAT Florence
Section	DL	Parcelle	311	Type du bâti : maison d'habitation	





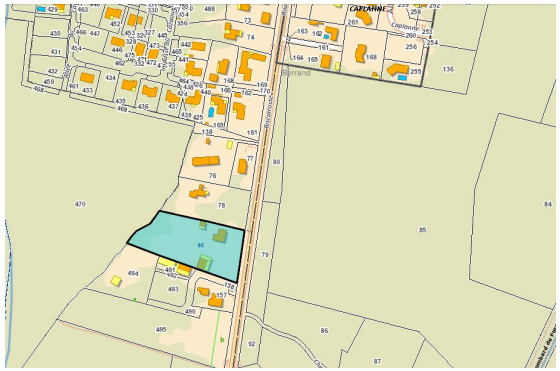


Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	R+1					Asymétrique		
Toiture	PANS	6	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Gouttereau		enduit pierre grisée				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	Modénature teinte blanche			MENUISERIES	PVC blanc – contrevents 2 vantaux en bois couleur gris lumière – porte d'entrée en bois vert		
Ornementation	Chevrons apparents couleur gris lumière			**Style/Typologie architectural(e)**	Maison bourgeoise			
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**	Lauriers, arbres fruitiers, sapin, chênes			
Commentaires	Année de construction : 1800 - clôtures grillage souple 1.60m – portail blanc ajouré 1.50m							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone UH (carré rose 34)**	
Voirie					

Fiche n°35				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				400 route de Biscarrosse	DARNAUDGUILHEM Françoise
Section	DX	Parcelle	46	Type du bâti : grange	



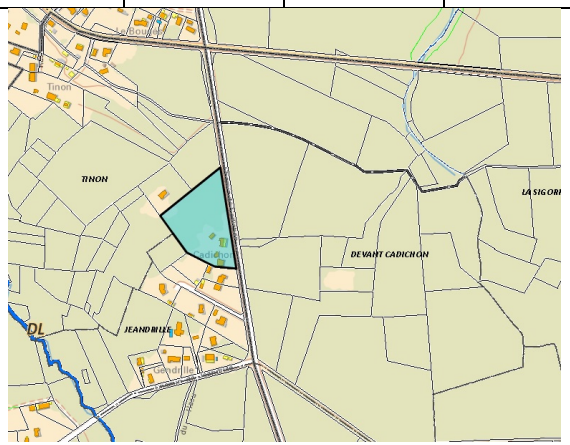




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					asymétrique		
Toiture	PANS	3	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Moyen
Murs/Façades	Gouttereau	bardage bois vertical avec couvre joint – mur enduit couleur pierre clair sur l'arrière					ETAT	Moyen
Ouvertures	ENCADREMENT	néant				MENUISERIES	Bois teinte naturelle 1 et 2 vantaux	
Ornementation	Chevrons apparents couleur bois teinte naturelle			**Style/Typologie architectural(e)**		grange		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, tilleuls, camélias, magnolias, arbres fruitiers		
Commentaires	Année de construction : 1930 Une maison d'habitation et un petit abri se trouvent également sur la parcelle							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone N (carré rose 35)**	
Voirie					

Fiche n°36				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				Chemin de Cadichon	DALBOS Jean-Pierre
Section	DL	Parcelle	193	Type du bâti : grange	





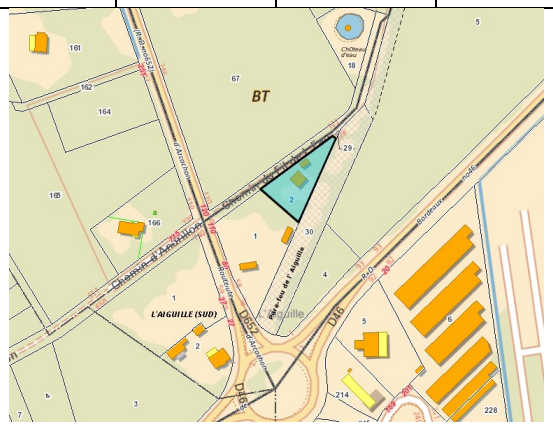


Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	R+C					asymétrique		
Toiture	PANS	2	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	bon
Murs/Façades	Gouttereau		Brique en RDC et bardage vertical sur la partie supérieure				ETAT	bon
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierre de taille blanche sur une petite ouverture			MENUISERIES	Contrevents en bois teinte naturelle 1 et 2 vantaux		
Ornementation	Chevrons apparents couleur bois teinte naturelle			**Style/Typologie architectural(e)**	grange			
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**	Chênes, pins maritimes, pins parasols, vignes			
Commentaires	Année de construction : 1900 – clôture en grillage 1m La grange a été transformée en logement							

Niveau d'équipements		**Contraintes environnementales**		**Synthèse de l'analyse architecturale**	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone N (carré rose 36)**	
Voirie					

Fiche n°37				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				100 chemin du fil de l'eau	GARRIGUE Chantal
Section	CL	Parcelle	02	Type du bâti : maison d'habitation	



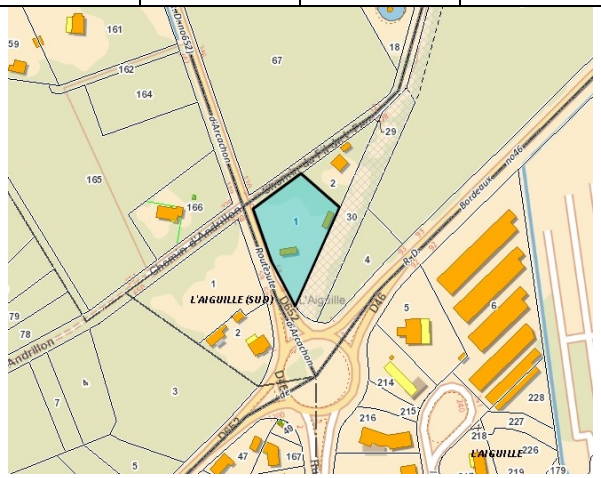




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+C					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon	enduit couleur jaune ivoire et soubassement en faux moellons couleur pierre grisée					ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierre de taille couleur pierre foncée et briquettes rouge				MENUISERIES	Menuiseries en PVC blanc	
Ornementation	chaîne d'angle en pierre de taille couleur pierre foncée et briquette rouge – chevrons apparents couleur gris anthracite			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison de style balnéaire		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, tilleuls, pins maritimes, lauriers, arbousiers		
Commentaires	Année de construction : 1930 – clôture en grillage vert 1.80m et portail galva noir 1.80m							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone N (carré rose 37)**	
Voirie					

Fiche n°38				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				80 chemin du fil de l'eau	GARRIGUE Chantal
Section	CL	Parcelle	01	Type du bâti : maison d'habitation	



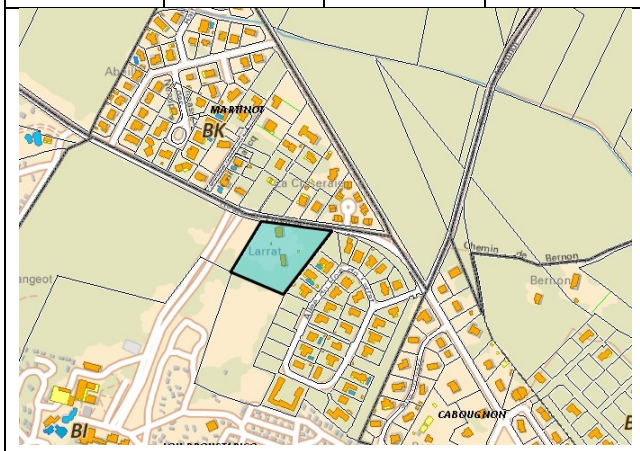


Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	RDC					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon		Façade principale en brique avec soubassement en faux moellons couleur pierre claire – enduit pierre claire pour les autres façades				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT		Pierre de taille couleur pierre claire et briquettes rouge			MENUISERIES	Menuiseries en PVC blanc – contrevents bois 2 vantaux bleu	
Ornementation	chaîne d'angle en pierre de taille couleur pierre claire et briquette rouge – chevrons apparents bleue			**Style/Typologie architectural(e)**		Maison de style balnéaire		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, tilleuls, pins maritimes, lauriers, arbousiers		
Commentaires	Année de construction : 1900 – clôture sur voie en grillage vert 1m avec poteaux béton							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone N (carré rose 38)**	
Voirie					

Les airials

Fiche n° A1				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				2225 route de Langeot	CLERIOT Michel
Section	BI	Parcelle	16	Type du bâti : airial	

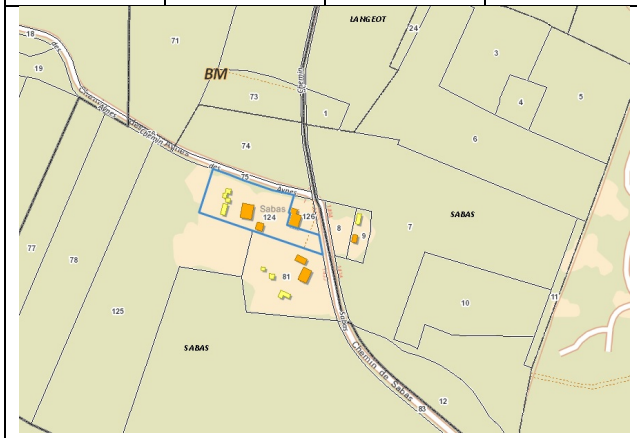




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	Rez de chaussée					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	bon
Murs/Façades	Gouttereau		Briques rouge et soubassement en enduit lisse gris				ETAT	bon
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierre de taille blanche avec appui de fenêtre		MENUISERIES	Contrevents bois 2 vantaux rouge pourpre			
Ornementation	Œil de bœuf – chaîne d'ange en pierre de taille blanche			**Style/Typologie architectural(e)**	Maison de maître			
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**	Chênes, pins parasols, pins maritimes, arbousiers, mûriers, érables, lauriers, thuyas			
Commentaires	Année de construction : 1820 – une haie vive (lauriers et thuyas) clôture la parcelle Une dépendance se situe également sur la parcelle							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone Na (rond A1)**	
Voirie					

Fiche n° A2				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				1461 chemin de Sabas	GARBAY Andrée
Section	BM	Parcelle	124-126	Type du bâti : airial	



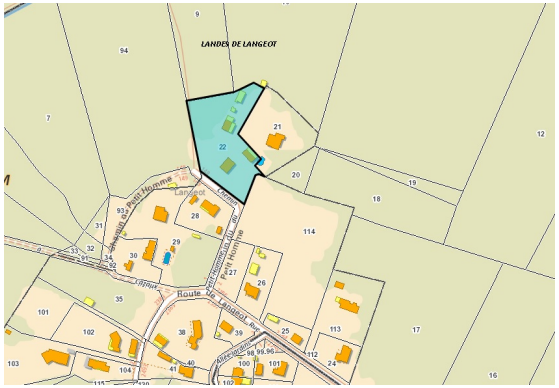




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					asymétrique		
Toiture	PANS	2	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	moyen
Murs/Façades	Gouttereau		Enduit pierre claire – bandeaux de toit couleur bleu ciel				ETAT	bon
Ouvertures	ENCADREMENT		pierre de taille blanche		MENUISERIES	PVC blanc avec croisillons- 2 vantaux- contrevents 2 vantaux couleur bleu ciel		
Ornementation	Modénature blanche – chaîne d'angle en pierre de taille blanche avec briquettes rouge			**Style/Typologie architectural(e)**		maison d'habitation		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, pins maritimes, lauriers, arbres fruitiers, camélias		
Commentaires	Année de construction : 1907 – clôtures grillage et poteaux béton 1.50m avec portail en métal ajouré 2 dépendances sont également présentes sur la parcelle dont une grange en RDC en brique rouge, bardage bois sur la partie haute à restaurer, 2 pans de toit, couverture tuiles de Marseille							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone Na (rond A2)**	
Voirie					

Fiche n° A3				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				130 chemin du Petit Homme	BOSC Maryse
Section	BM	Parcelle	22	Type du bâti : airial	





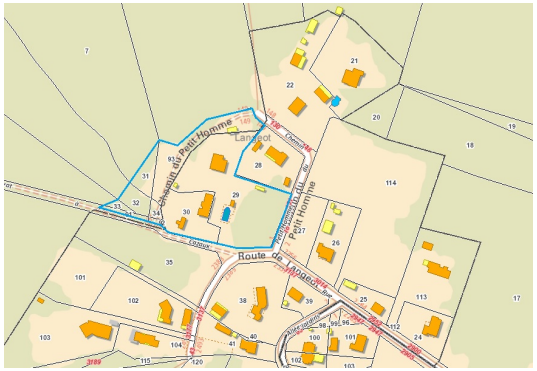


Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	Rez de chaussée					Symétrique		
Toiture	PANS	2	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	bon
Murs/Façades	Pignon		Enduit lissé blanc				ETAT	bon
Ouvertures	ENCADREMENT	aucun		MENUISERIES	Menuiseries bois rouge basque à croisillons– 2 vantaux – contrevents 2 vantaux rouge basque- porte d'entrée en bois 2 vantaux rouge basque			
Ornementation	Chevrons apparents en bois rouge basque - bandeaux de toit bois rouge basque			**Style/Typologie architectural(e)**	airial			
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**	Chênes, pins parasols, pins maritimes, arbres fruitiers, camélias, arbousiers, rosiers			
Commentaires	Année de construction : 1892 – clôtures grillage 1.20m avec portail en PVC blanc ajouré 3 dépendances sont également sur la parcelle : une grange, RDC en brique rouge, bardage bois sur la partie haute à restaurer, 2 pans de toit, couverture tuiles de Marseille 1 ancien chai en brique rouge, 2 pans de toit, couverture tuiles méridionales, contrevents bois teinte foncée							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone Na (rond A3)**	
Voirie					

Fiche n° A4				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				151 chemin du Petit Homme	DELSOL Anne-Marie
Section	BM	Parcelles	29–30-93	Type du bâti : airial	



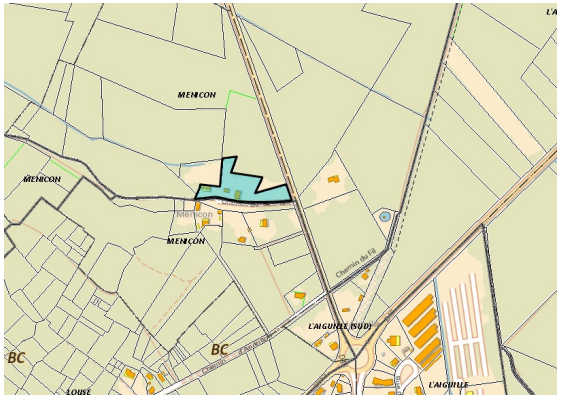




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	rez de chaussée					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Gouttereau		enduit lissé blanc				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	pierre de taille couleur pierre claire				MENUISERIES	Menuiseries bois couleur bleu charrette à croisillons – 2 vantaux – porte d'entrée en bois bleu charrette 2 vantaux	
Ornementation	Chaine d'angle en pierre de taille couleur pierre claire			**Style/Typologie architectural(e)**		Airial		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, pins maritimes – pins parasols – rosiers – cyprès – arbres fruitiers – arbousiers - accès à la propriété avec petits graviers blancs		
Commentaires	Année de construction : 1850 – portail blanc 1.80m à claire voie – clôture grillage et poteaux acacias 1.50m 4 dépendances sur le terrain dont : une grange recouverte de peinture à la chaux blanche, 3 pans de toit, couverture en tuiles de Marseille – une grange ouverte sur 2 cotés en bois teinte naturelle, 2 pans de toit, couverture tuiles de Marseille – 2 abris : un abri bois, 1 pan de toit, couverture tuiles de Marseille, bois teinte naturelle et un abri à chevaux, 2 pans de toit, couverture tuiles de Marseille, bois teinte naturelle. une dépendance transformée en pièce à vivre, 2 pans de toit, couverture tuiles méridionales, enduit blanc pour la partie maçonnée et bardage bois avec couvre joint recouverte de peinture à la chaux blanche, menuiseries bois couleur blanche							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone Na (rond A4)**	
Voirie					

Fiche n° A5				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignement cadastraux				116 chemin de Ménicon	CALIOT Christophe
Section	BT	Parcelle	20	Type du bâti : airial	

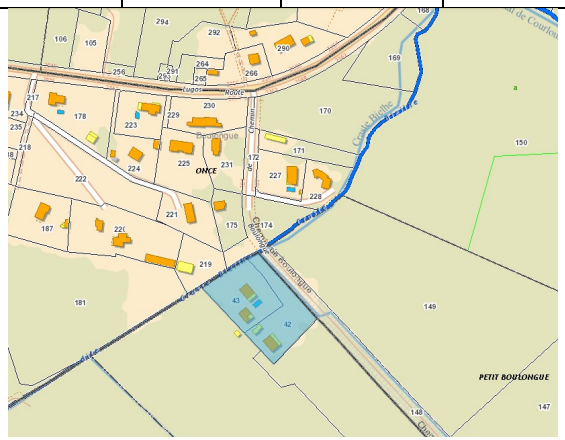




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	Rez de chaussée + combles					Symétrique		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille surmontée d'une « crête » et de deux épis de faitage en terre cuite	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Moyen
Murs/Façades	Gouttereau		Enduit ocre rosé avec modénatures blanche et briquettes rouge				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierre de taille blanche avec appui de fenêtre		MENUISERIES	Contrevents bois 2 vantaux brun orangé – menuiseries PVC blanc cassé à croisillons			
Ornementation	chaîne d'angle en pierre de taille blanche avec briquettes rouge – lambrequins bois			**Style/Typologie architectural(e)**	Maison de maître			
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**	Chênes, pins maritimes, tilleuls, arbousiers, camélias, arbres fruitiers			
Commentaires	Année de construction : 1911 – la parcelle est clôturée par une haie vive L'accès à la propriété se fait par le chemin rural engravé. Deux dépendances se situent également sur la parcelle. Une véranda a été ajoutée à la construction principale							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone Na (rond A5)**	
Voirie					

Fiche n° A6				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				164 chemin de Boulongue	MICHAUT Henri et Angèle
Section	CV	Parcelles	42-43	Type du bâti : airial	



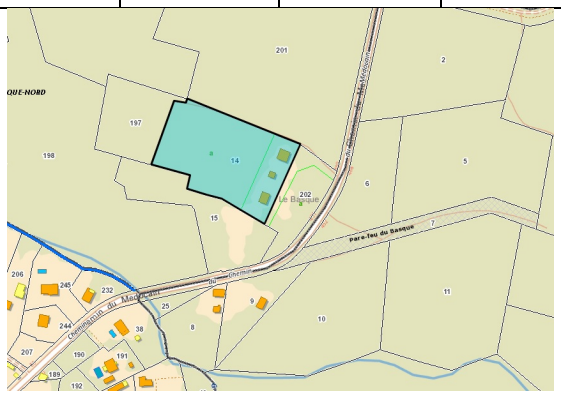




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+1					Symétrique		
Toiture	PANS	3	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon		enduit lissé blanc				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	pierre de taille couleur pierre claire				MENUISERIES	Menuiseries PVC blanc à croisillons – contrevents bois 2 vantaux bleu	
Ornementation	Chaine d'angle en pierre de taille couleur pierre claire			**Style/Typologie architectural(e)**		Airial		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, pins maritimes, rosiers, arbres fruitiers, arbousiers		
Commentaires	Année de construction : 1900 – clôture grillage et poteaux acacias 1.50m 2 dépendances sur le terrain dont : une grange bardage bois vertical, 2 pans de toit, couverture en tuiles de Marseille et un abri bois, en deux volumes, 2 pans de toit, couverture tuiles de Marseille, bardage bois vertical.							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone N (rond A6)**	
Voirie					

Fiche n° A7				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignement cadastraux				461 chemin du Médocain	FERRAND Robert et Francis
Section	CR	Parcelles	14	Type du bâti : airial	



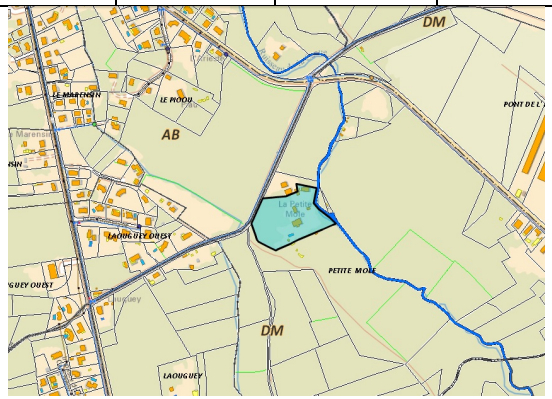




Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	RDC					Moyen		
Toiture	PANS	4	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Moyen
Murs/Façades	Gouttereau		enduit lissé blanc				ETAT	Moyen
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierre de taille blanche			MENUISERIES	contrevents bois 2 vantaux vert		
Ornementation	Chaîne d'angle en pierre de taille blanche			**Style/Typologie architectural(e)**	Airial			
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**	Chênes, pins maritimes, arbousiers			
Commentaires	Année de construction : 1890 – terrain non clôturé - 2 dépendances sont présentes sur terrain : une grange enduit lissé ton pierre en RDC avec bardage vertical avec couvre joint sur l'étage, couverture 2 pans en tuiles de Marseille et un abri en RDC en brique rouge et bardage bois avec couvre joint, 2 pans de toit, tuiles de Marseille							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone Na (rond A7)**	
Voirie					

Fiche n° A8				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignements cadastraux				432 chemin de Laouguey	SCI MONTIGNYMMO
Section	DM	Parcelles	155	Type du bâti : airial	

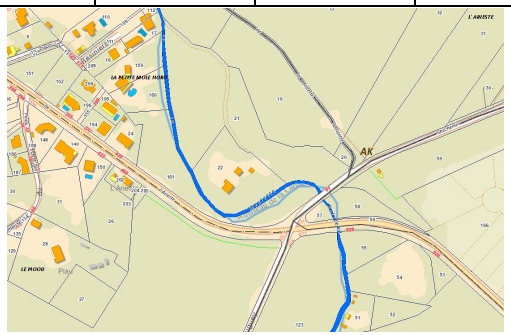






Analyse architecturale du bâti identifié								
Volumes/Gabarit	R+2					Asymétrique		
Toiture	PANS	6	MATERIAU	Tuiles de Marseille	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon		enduit lissé rose chaud pâle				ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	pierre de taille couleur pierre claire			MENUISERIES	Menuiseries PVC blanc– contrevents bois 2 vantaux gris clair et volets roulants		
Ornementation	Chaine d'angle en pierre de taille couleur pierre claire – garde corps en métal couleur gris clair – chevrons et consoles apparentes couleur gris clair – cabochons et modénatures de couleur blanc			**Style/Typologie architectural(e)**	Maison de maitre - airial			
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**	Chênes, pins maritimes, rosiers, arbres fruitiers, vergnes, arbousiers, sapins			
Commentaires	Année de construction : 1880 Plusieurs dépendances sur le terrain dont une grange bardage bois vertical avec couvre joint, 6 pans de toit, couverture en tuiles de Marseille entièrement restaurée							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		NATURA 2000 / ZNIEFF		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : zone Na (rond A8)**	
Voirie					

Fiche n° A9				Lieu-dit :	Nom du propriétaire ou des propriétaires
Renseignement cadastraux				61 chemin de la Mole	Mme Dominique LANUSSE
Section	AB	Parcelle	22	Type du bâti : airial	
					

Analyse architecturale du bâti identifié

Volumes/Gabarit	RDC						Asymétrique	
Toiture	PANS	2	MATERIAU	Tuiles méridionales	EGOUT DE TOIT	Présent	ETAT	Bon
Murs/Façades	Pignon	Briquettes sur la façade principale					ETAT	Bon
Ouvertures	ENCADREMENT	Pierre de taille				MENUISERIES		Bois
Ornementation				**Style/Typologie architectural(e)**		Maison d'habitation - airial		
Organisation	En retrait			**Abords / Végétaux**		Chênes, pins francs, acacias		
Commentaires	Année de construction : 1850 – 2 dépendances sur le terrain dont une grange en bardage bois teinte naturelle 2 pans de toit et un four à pain à restaurer …							

Niveau d'équipements		Contraintes environnementales		Synthèse de l'analyse architecturale	
Electricité		Agriculture		Intérêt architectural de l'ensemble bâti	
AEP (mm)		Zones humides prioritaires		Requalification / mise en valeur au titre du L.151-19	
Défense incendie		Risque inondation		Changement de destination au titre du L.151-11 2°	
Assainissement		Périmètre de canalisation de transport de gaz (TIGF)		**Traduction au zonage : Zone Na (rond A9)**	
Voirie					