

# CORNILLE - FOUCHET

Société d'Avocats



**Patrice CORNILLE**  
*Spécialiste en Droit Immobilier*

**Julien FOUCHET**  
*Master II Droit Public*

*Avocats Associés*

*Avec la collaboration de :*

**Luc MANETTI**  
*Master II Droit de  
L'Urbanisme de la  
Construction et de  
L'Immobilier*

**Nicolas SASSOUST**  
*Master II Recherche Droit  
Privé Approfondi*

**Alice BAUDORRE**  
*Master II Droit de  
L'Urbanisme de la  
Construction et de  
L'Immobilier*

**Maxime CORNILLE**  
*Avocat au Barreau de PARIS  
Master II Droit Public de  
L'Economie et Droit Immobilier  
Et de La Construction*

**Pierre CASTERA**  
*Docteur en droit  
Master II Droit Public  
Fondamental*

**Ségolène THOMAS**  
*Master II Droit de la construction,  
de l'aménagement et de l'urbanisme*

*Avocats*

PREFECTURE  
DE .GIRONDE

- 6 JAN. 2020

Bureau du Courrier

D.D.T.M. 40  
Arrivé le

14 JAN. 2020

PREFECTURE DE LA REGION  
NOUVELLE- AQUITAINE  
4 bis Esplanade Charles de Gaulle  
33077 BORDEAUX

BORDEAUX, le 03 janvier 2020

LRAR N° 1A 163 053 0085 1

*Nos Réfs. A RAPPELER :*

*SARL AQUITAINE AMENAGEMENT FONCIER / PREFET REGION NOUVELLE-AQUITAINE  
102532 PC/AF*

Madame la Préfète,

En qualité d'avocat de ma cliente, la société AQUITAINE AMENAGEMENT FONCIER, j'ai l'honneur de vous saisir par la présente d'un recours gracieux concernant votre arrêté daté du 7 novembre 2019 soumettant à étude d'impact son programme de lotissement sur la commune de SANGUINET.

**1° En fait :**

Le Conseil municipal de SANGUINET a approuvé la révision de son PLU par délibération du 6 juin 2019.

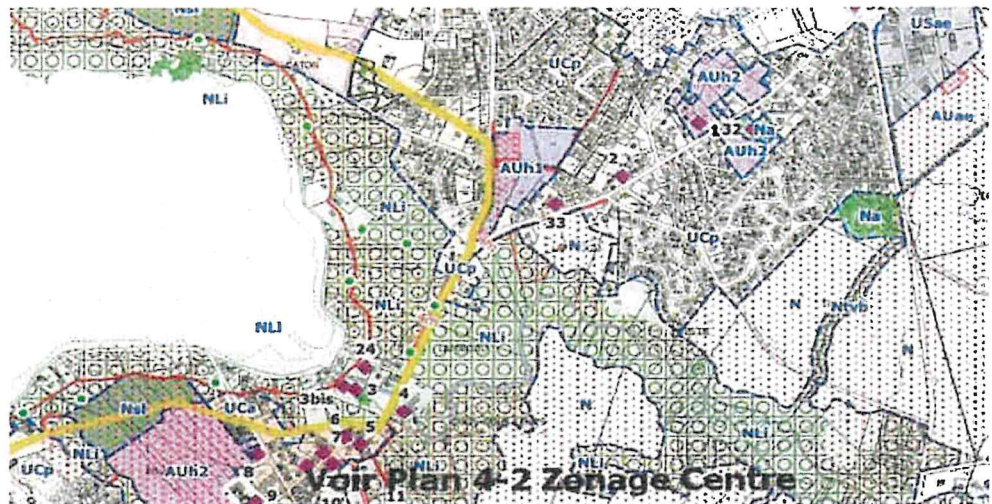
Dans le nouveau PLU, le projet de ma cliente s'inscrit sur la totalité du site dénommé « L'usine », classé en zone AU h1.

... / ...

*Société Civile Professionnelle (S.C.P) d'Avocats au Barreau de BORDEAUX  
10 Parvis des Chartrons – Cité Mondiale – 33080 BORDEAUX CEDEX  
Tél. 05 56 48 72 90 – Fax. 05 56 79 14 41*

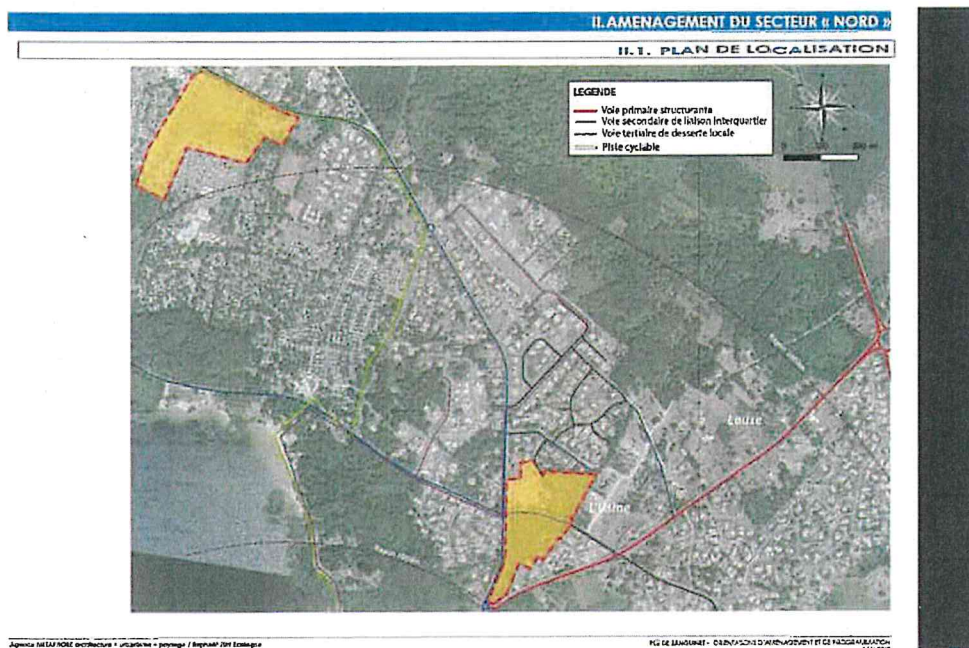
*116 Boulevard Saint-Germain – 75006 PARIS  
Tél. 01 85 09 08 09 – Fax. 01 85 09 08 27*

*6 Place René Princeteau – 33500 LIBOURNE*



Le rapport de présentation du PLU approuvé (p. 233) insiste sur le classement historique du site en zone AU ainsi que sur son antériorité dans l'histoire du bourg. Il y est rappelé qu'« *il n'y demeure plus qu'un espace résiduel non encore loti mais revêtant un enjeu majeur en termes de confortement de la polarité nord de l'agglomération (...)* ».

Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur « L'usine » prévoient que 75 logements basés sur des principes bioclimatiques passifs et un équipement public doivent être construits sur le site concerné, ce qui correspond parfaitement au projet de ma cliente, mais aussi à celui de la commune.



(PLU SANGUINET 2019, OAP, p.11).

## II.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT « L'USINE »

### OBJECTIFS

Le développement de ce secteur vise à contourner le point Nord de l'agglomération de Sangonet en s'appuyant sur la stabilisation de six de ses secteurs : d'une part du Sud et de l'Est qui constitue une grande zone d'habitat individuel et de l'autre part du Nord et de l'Ouest qui constitue une zone d'habitat collectif en continuité avec l'agglomération.

L'objectif est d'offrir un cadre d'équipement public au niveau du secteur de l'Est et au regard de sa situation par rapport à une logique de confortement des quartiers Nord et de ses bonnes conditions d'accès par les axes structurants (direction stratégique de l'intégration de la route de Bordeaux et la route de Longueil, voirie déjà créée au quartier Nord de l'agglomération de Sangonet).

Au Nord, l'aménagement du secteur est le résultat de la reconquête d'une ancienne zone U.A. qui permettra de contourner le point Nord de l'agglomération et de faciliter l'intégration en habitat individuel de l'habitat individuel déjà existant.

### PROGRAMME

Secteur L'Usine

Superficie : 3,9 ha

Programme B01 : environ 20 logements collectifs, 40 logements individuels groupés, 15 logements individuels, soit un total d'environ 75 logements, soit densité brute minimale de 19 logements/ha.

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### Secteur L'Usine

##### SUR LE PLAN DES BÂTIMENTS ET PAYSAGES :

- Préservation des bâtiments de charmes existants le long du chemin venant du Nord et du Chemin de l'Usine sous la forme d'un espace collectif d'habitat de type collectif de type « maisonnette ».
- Traitement paysager et paysager d'une séquence d'entrée de ville et des quartiers Nord sur le thème du parc et de développement jusqu'à l'équipement sous la forme d'un parc public.

Création d'un espace public de transition avec la route de Longueil d'environ 5 m de profondeur.

Création d'une place publique structurée par des alignements d'arbres et l'implantation d'un bâtiment collectif.

##### SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES MAJONS DOUCES :

- Aménagement d'un axe routier global à l'intersection de la route de Bordeaux et de la route de Longueil afin de marquer l'entrée de ville et sécuriser les accès aux quartiers Nord et au parc d'équipement à venir.

Création d'un réseau de voies résidentielles composé d'un axe structurant Nord-Est sous la forme de voies paysannes et résidentielles orientées Ouest à la route de Longueil en voie de chemin de fer et du Nord-Est sur la rue des Landes ou Loo, et de voies de desserte résidentielles orientées Nord-Est par rapport à la voie paysanne principale.

Création d'un axe de routes douces depuis le Nord en limite Est de l'opération constituant un itinéraire et d'arbres au point d'équipement et en direction de la route de Longueil et l'avenue de la Côte d'Argent.

##### SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

- Une implantation du bâti d'équipement en partie centrale de l'opération et l'habitat individuel depuis la route de Longueil.
- Une mixité de formes urbaines (des habitations de taille et de largeur de façade diversifiées, opérations groupées, petits collectifs, ...) insérées dans une diversité dans les modes d'habiter et des plans d'occupation insérés dans le cadre des modes d'habiter.
- Une répartition de parcelles individuelles en continuité avec le bâti existant à dominante pavillonnaire afin d'assurer une transition avec les formes urbaines existantes.

(PLU SANGUINET 2019 OAP, p.12).

## 2/ En droit.

Selon l'article R122-2 du Code de l'environnement, modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 :

I- Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

(...)

IV. - Lorsqu'un même projet relève de plusieurs rubriques du tableau annexé, une évaluation environnementale est requise dès lors que le projet atteint les seuils et remplit les conditions de l'une des rubriques applicables. **Dans ce cas, une seule évaluation environnementale est réalisée pour le projet** (le passage en gras est souligné par mes soins).

Selon une réponse du Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement à M. Jean Louis Masson, Sénateur, rappelant sa question n°02994 posée le 08/11/2012 parue au JO/ Sénat du 27 juin 2013 sous le titre : " Lotissements et études d'impact " :

*« Les rubriques du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement contiennent généralement des seuils de soumission des projets à étude d'impact. Certains projets au dessous du seuil peuvent cependant produire, en cas d'extension lors de phases ultérieures ou par un cumul avec d'autres projets, des effets notables sur l'environnement. Pour éviter ces effets de seuils, le III de l'article R. 122-2 prévoit que, lorsque le projet initial n'a pas fait l'objet d'une étude d'impact, l'extension dudit projet doit faire l'objet d'une telle étude si le projet, pris dans sa totalité, atteint les seuils et critères du tableau annexé à l'article R. 122-2. Ces dispositions sont à combiner avec celles des rubriques n°*

*33° et 34° de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement qui prévoient deux hypothèses de soumission des lotissements à étude d'impact (systématique ou après un examen au cas par cas), selon que la commune dispose d'un document d'urbanisme ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération ou qu'elle en soit dépourvue. Si le document d'urbanisme applicable a fait l'objet d'une évaluation environnementale « permettant l'opération », le projet est dispensé d'étude d'impact. Lorsque le document d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'une telle évaluation, la rubrique 33° s'applique. La rubrique 34° s'applique, quant à elle, en l'absence de tout document d'urbanisme. Les rubriques relatives à ces projets visent les opérations réalisées « en une ou plusieurs phases ». Pour situer une demande de permis par rapport aux seuils, il convient de prendre en compte l'aménagement de la zone concernée » (le passage en gras est souligné par mes soins).*

Plus récemment, le Conseil d'Etat a jugé qu' « après avoir relevé que la notice de présentation de la modification du PLU d'une commune prévoyait que l'ensemble d'une zone, scindée en trois sous-secteurs, serait ouverte à l'urbanisation et que le projet de lotissement de la société requérante devait être réalisé dans le premier des sous-secteurs ainsi définis, le juge des référés du tribunal administratif a estimé que le projet à prendre en compte au sens du 1° du I de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, était, non pas ce seul projet de lotissement, mais l'ensemble du projet d'urbanisation de la zone au sein duquel il s'inscrivait. En statuant ainsi, aux seuls motifs que la modification du PLU avait prévu l'aménagement d'une zone en plusieurs étapes et que le projet de lotissement contesté s'inscrivait dans le cadre de cet aménagement, le juge des référés a commis une erreur de droit » (CE, 2e et 7e ch., 28 nov. 2018, n° 419315, Cne de La Turballe, Mentionnée au Recueil Lebon; G. Odinet, rapp. publ).

La décision du Conseil ci-dessus ne fait nullement obstacle en l'espèce, bien au contraire selon moi, à l'appréciation de l'impact environnemental du projet de ma cliente au stade, non de sa demande d'autorisation d'occuper le sol, mais du PLU de SANGUINET.

En effet, il est aisé de vérifier que l'OAP (p.11 et 12 ci-dessus) définit le secteur comme devant recevoir un programme correspondant à celui de ma cliente et de la mairie.

Ainsi, ce n'est pas seulement le site qui est prévu pour recevoir une urbanisation. L'ensemble de cette zone AUh1 est spécifiquement identifiée comme une « dent creuse » au sein de secteurs déjà urbanisés, et elle est qualifiée de zone à « enjeu environnemental » faible pour sa plus grande partie et moyen pour le surplus dans le PLU selon l'évaluation environnementale du document concernée réalisée récemment puisqu'elle a eu lieu en mai 2019 (cartographie rapport de présentation du PLU, schéma p. 293).

Dans ces conditions il est permis de considérer que vos services auraient du raisonnablement en déduire que l'évaluation environnementale requise de ma cliente a déjà été régulièrement et suffisamment opérée au stade du projet urbain résultant de l'approbation du PLU de la commune.

En effet, s'il est vrai que la soumission d'un permis d'aménager à évaluation environnementale repose, même dans la procédure « au cas par cas », sur une combinaison de seuils de surface et de superficie du terrain d'assiette, lorsque le lotissement projeté s'inscrit dans un projet urbain qui se concrétise par le zonage du site en zone AU et de surcroît une OAP, rien ne s'oppose à ce qu'il soit regardé comme une partie d'un projet plus vaste, en l'occurrence le PLU récemment révisé.

Conformément aux Directives « évaluation environnementale » c'est alors au stade du PLU, considéré comme un « projet » au sens de l'article L 122-1 Code de l'environnement qu'il faut s'interroger sur le point de savoir si le projet urbain résultant du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Or, en l'espèce, il est manifeste que cela a déjà été le cas.

Le PLU de SANGUINET a fait l'objet d'une évaluation environnementale en mai 2019 avant son approbation le 6 juin suivant, laquelle a été considérée comme régulière et suffisante par vos services puisqu'ils n'ont soulevé aucune critique.

Par ailleurs cette évaluation environnementale n'a suscité aucune réserve lors du dépôt du rapport d'enquête publique.

Dans la mesure où le secteur et l'orientation programmatique du site « L'usine » fait incontestablement partie du projet urbain de la municipalité de SANGUINET et que le dossier déposé par ma cliente est conforme avec le projet, assujettir la demande d'autorisation de ma cliente à une nouvelle étude d'impact procède dès lors selon moi d'une erreur manifeste d'appréciation.

Je vous demande en conséquence de retirer votre décision de soumettre le programme de ma cliente à une étude d'impact au titre de la procédure dite « au cas par cas ».

Je vous prie de croire, Madame la Préfète, en l'expression de mes sentiments les plus dévoués.



Patrice CORNILLE



## SANGUINET (40)- L'USINE

### AQUITAINE AMENAGEMENT FONCIER

#### 1. Les investigations in-situ en 2019 :

Le site a fait l'objet de deux passages par un bureau d'études en écologie (SIMETHIS) en septembre 2019, et par un bureau d'études en hydrogéologique (CERAG) en février 2019.

Les prospections réalisées in situ ont permis de mettre en évidence :

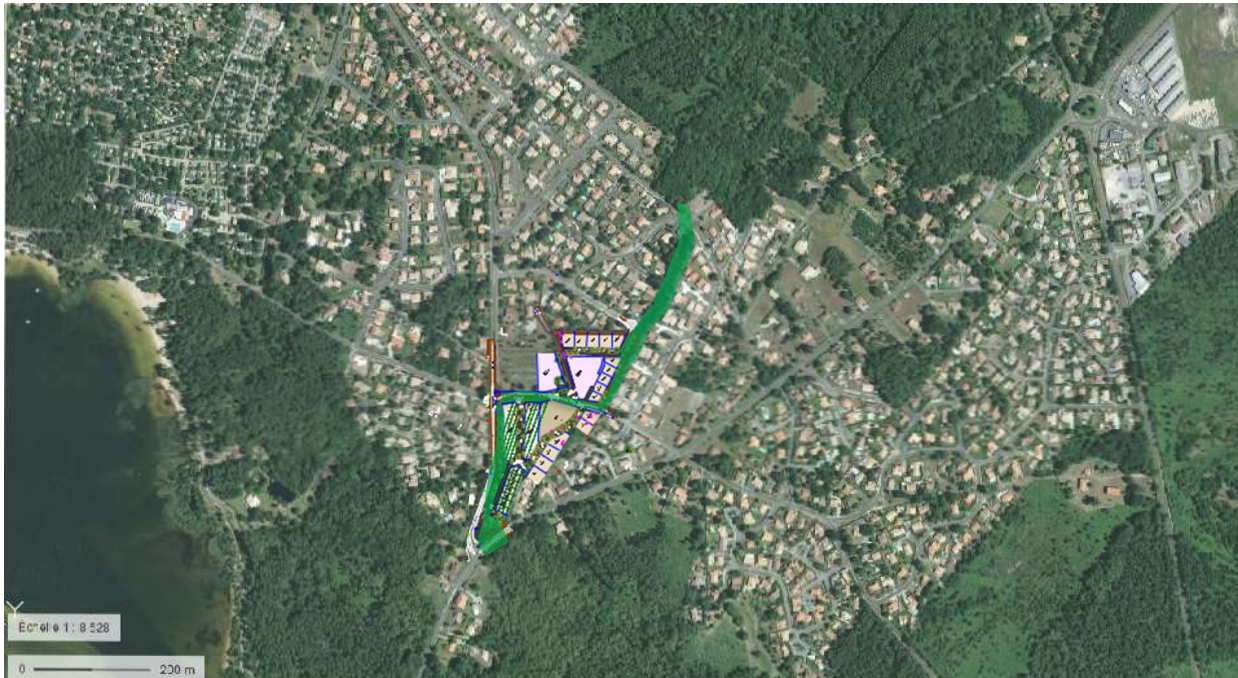
- **L'absence de zone humide** selon le critère sol (CERAG) et selon le critère végétation (SIMETHIS).
- **La présence de 4 formations** : une Chênaie mixte acidiphile à Chêne tauzin, pédonculé et pins maritimes, une pinède d'exploitation, des fourrés de chênes pédonculés et tauzins et des fourrés de saules roux en bordure de fossés au Nord-Est du site.
- La localisation de **plusieurs arbres remarquables** (de chênes pédonculés-dont certains accueillent des populations de grands capricornes- et de pins maritimes),
- La présence de **plusieurs espèces exotiques** à caractères envahissant.



Cartographie des habitats (Simethis)

## 2. Maintien du corridor écologique entre deux massifs boisés

Le projet vise à **maintenir un corridor vert** grâce à la mise en place d'une **zone tampon végétale en bordure des fossés conservés**. Cette frange végétale est située en façade sur la Route de Langeot, en bordure de la piste cyclable existante conservée, et à l'arrière des lots à bâtir 6 à 10.



*Corridor vert liaison fossé*



*Corridor vert maintenu le long du fossé à l'échelle du site*



### 3. Absence de zones humides

Les prospections réalisées par un bureau d'études en écologie (SIMETHIS) en septembre 2019, et par un bureau d'études en hydrogéologique (CERAG) en février 2019 ont permis de mettre en évidence :

- **L'absence de zone humide** selon le **critère sol** (CERAG) **et** selon le **critère végétation** (SIMETHIS).


L'absence de végétation à caractère humide a été confirmée par le BE Simethis (cf mail ci-après), sauf au niveau des fossés (celui longeant la piste cyclable, et celui longeant le lotissement récent à l'Est du site) qui pourraient éventuellement développer une végétation caractéristique ; ces derniers étaient alors très peu végétalisés lors du passage de l'écologue.

RE: SANGUINET - USINE - AAF - diag zh

 Magali DUVACQUIER <magali.duvacquier@simethis.fr>  
À CERAG - Perrine LARTIGUE; Yon CAPDEVILLE

[← Répondre](#) [↶ Répondre à tous](#) [→ Transférer](#) [⋮](#)

lun. 27/01/2020 15:39

 Vous avez répondu à ce message le 27/01/2020 16:06.

Perrine,

Nous confirmons, seuls deux fossés (celui longeant la piste cyclable, et celui longeant le lotissement récent à l'Est du site) pourraient éventuellement développer une végétation caractéristique, ils étaient alors très peu végétalisés lors de notre passage.

De : CERAG - Perrine LARTIGUE <p.lartigue@cerag.fr>

Envoyé : lundi 27 janvier 2020 15:36

À : Magali DUVACQUIER; Yon CAPDEVILLE

Objet : SANGUINET - USINE - AAF - diag zh

Bonjour,

La DREAL nous demande que vous confirmiez l'absence de zone humide (critère flore/habitat) suite à votre passage, et que le printemps ne révélera la présence de flore ou habitat humide.




Merci de me faire un retour à ce sujet.

Bonne réception

Cordialement

- **Perrine LARTIGUE - CERAG**

*Mail de l'écologue du 27/01/2020*

Formation	Chênaie mixte acidiphile à chêne tauzin, pédonculé et pins maritimes	Pinède d'exploitation	Fourrés de chênes pédonculés et tauzins	Fourrés de saules roux
Code CB/Natura2000	41.65 / 9230-3	42.81	31.8	31.8
N° Relevé	R1	R2	R3	-
Photo				
Description	Chênaie mature en mélange avec des pins maritimes, sur sol sablonneux mésophile à xérophile. Cette formation correspond à un habitat N2000 : Chênaies mélangées du massif landais.	Pinède d'exploitation (jeunes individus au nord du site, plus âgés à l'Est) de pin maritime, sur fourrés mésophiles à xérophiles et chaméphytes	Jeune chênaie pionnière mésophile en développement, les arbres ont tous le même âge.	Formations des bordures de fossés, dont les saules roux sont les seules espèces caractéristiques de zone humide.
Espèces indicatrices	<i>Quercus robur</i> , <i>Quercus pyrenaica</i> , <i>Pinus pinaster</i> , <i>Arbutus unedo</i> , <i>Pteridium aquilinum</i>	<i>Pinus pinaster</i> , <i>Pteridium aquilinum</i> , <i>Quercus pyrenaica</i> , <i>Erica cinerea</i> , <i>Ulex europaeus</i>	<i>Quercus pyrenaica</i> , <i>Quercus robur</i> , <i>Hedera helix</i> , <i>Lonicera periclymenum</i> , <i>Arbutus unedo</i>	<i>Salix atrocinerea</i> , <i>Hedera helix</i>
ZH crit. végétation	Non	Non	Non	Non

*Caractérisation des biotopes (Simethis)*

#### **4. Mesures pour le maintien des fonctionnalités écologiques :**

Les principaux enjeux identifiés au droit du site sont les suivants :

- Au niveau des arbres remarquables pouvant accueillir des chiroptères et des grands capricornes,
- Le long du fossé pouvant être une zone d'accueil des amphibiens et odonates.

Afin de préserver les milieux les plus sensibles et de maintenir les fonctionnalités écologiques du secteur, les mesures détaillées ci-dessous seront mises en place :

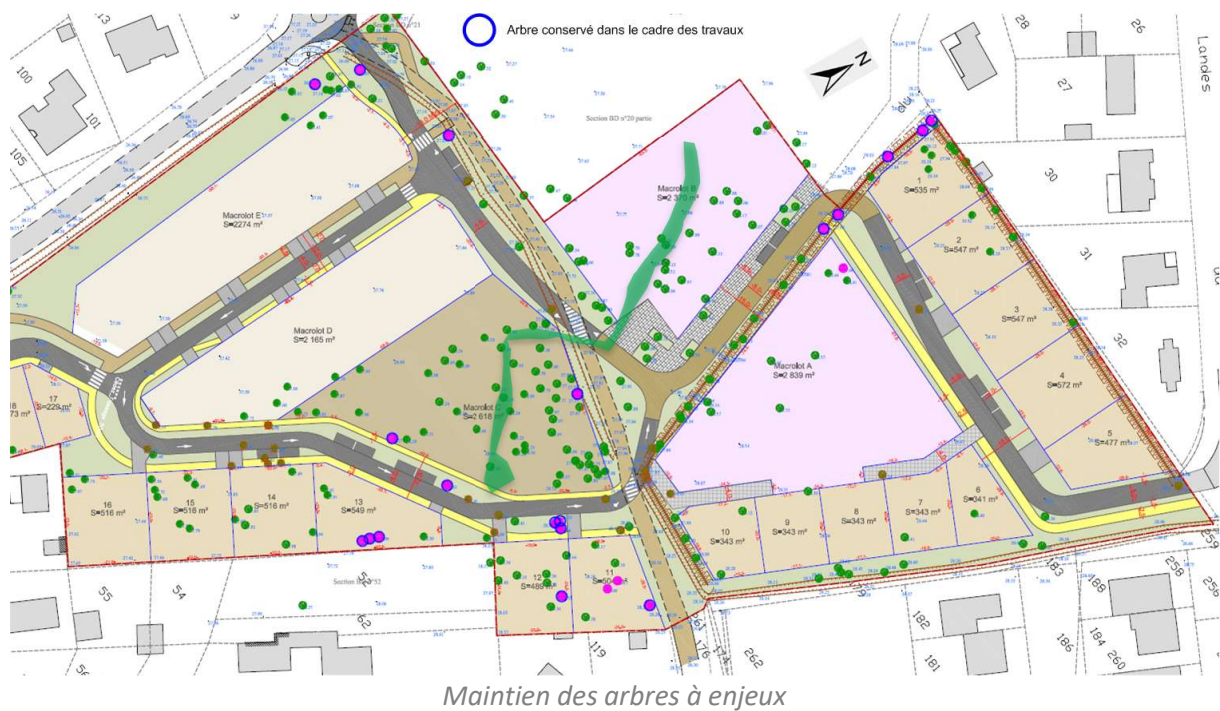
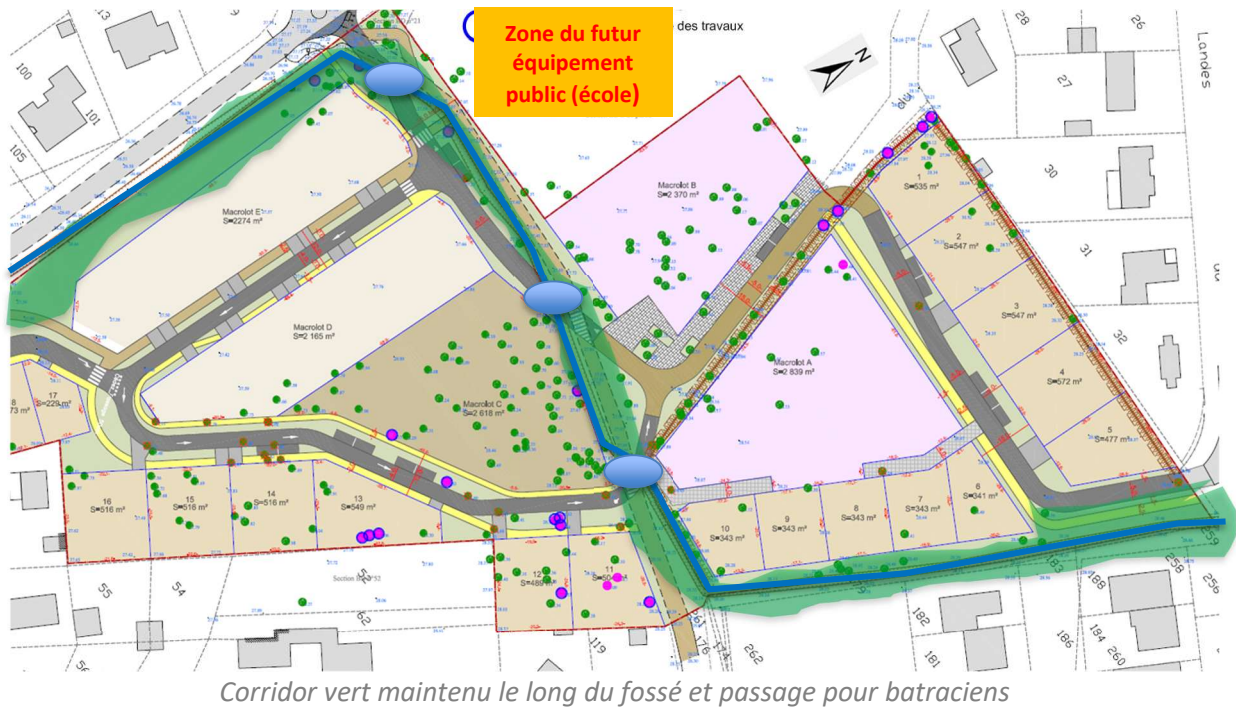
##### En phase chantier :

- Mise en place de bâches à batraciens durant la durée du chantier,
- Période défrichage entre octobre et février afin d'éviter de perturber le cycle de vie de l'avifaune,
- Préalablement aux travaux de défrichage, un écologue définira les arbres dont le fut devra rester sur site afin de créer des habitats favorables à la faune locale (notamment insectes saproxylophages)
- Enlèvement des espèces invasives par un protocole adapté et transfert en décharge habilitée à les recevoir.

##### En phase de « vie du projet » :

- Maintien d'un corridor vert grâce à la mise en place d'une zone tampon végétale en bordure des fossés conservés (en façade sur la Route de Langeot, en bordure de la piste cyclable existante conservée, à l'arrière des lots à bâtir 6 à 10),
- Mise en place d'ouvrage permettant le passage des amphibiens dans le fossé sous la voirie projetée (mise en place de crapauduc dans les canalisations et/ou les ponts-cadre),
- Evitement et maintien des arbres à enjeux (seuls deux arbres présents au droit du lot n°11 pourraient être abattus par le propriétaire en phase de construction des maisons d'habitation),
- Mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales pouvant stocker une pluie de 20 ans de retour,
- La densité de l'opération est optimisée avec plus de 26 logements à l'hectare,
- Création de mixité sociale (un macro-lot est destiné à la réalisation de logements sociaux soit 20% de l'opération),
- L'opération d'ensemble est dédiée à la création d'un équipement public à proximité immédiate (école – ER31).

Les cartographies ci-après illustrent ces mesures



## 5. Les données du PLU de 2019- rapport de présentation :

Le rapport de présentation du PLU approuvé sur la commune de Sanguinet fait état de la sensibilité environnementale du site du projet (dénommé site « l'Usine »), à savoir:

- p233 / justification du zonage des zones AU du PLU révisé : il y est indiqué clairement que "outre l'enjeu spatial, le classement en zone AUh1 de cet espace [site de l'Usine] s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site, qui est qualifiée de moyenne".

- p291-293/ évaluation des incidences et des enjeux biologiques des zones AU du PLU révisé : le secteur de l'Usine est clairement identifié sur la carte en page 293 comme présentant un enjeu biologique faible à modéré.



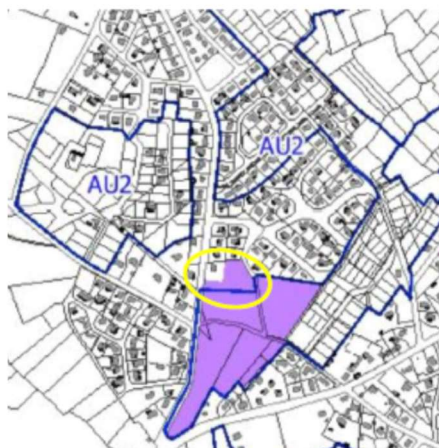
**Zone AUh1 de L'Usine :**

La zone de l'Usine, comme l'indique son nom connaît une certaine antériorité dans l'histoire du bourg de Sanguinet, implantée sur un croisement majeur dans l'organisation du quartier nord de l'agglomération.

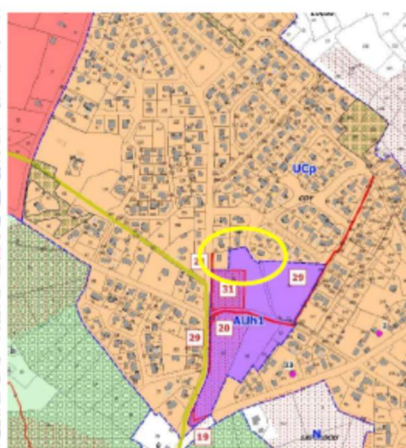
Déjà classé en zone AU2 dans le PLU précédent, il n'y demeure plus qu'un espace résiduel non encore loti, mais revêtant un enjeu en termes de confortement de la polarité nord de l'agglomération, pouvant accueillir des équipements publics nécessaires au poids démographique désormais atteint (ER n°31) 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**



**LEGENDE**

PLU 2015

AU1 ; AU2 ; AU3 ; AUL1m

Zonage

AUh1 - Zone à urbaniser

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.