

Un référentiel paysager pour l'insertion des constructions dans les paysages de Sanguinet, Landes (40)



PERAN Benoît

LIEU D'EDITION : TOURS

DIPLÔME UNIVERSITAIRE :
1^{ère} année de Magistère d'aménagement
2004-2005

Un référentiel paysager pour l'insertion des constructions dans les paysages de Sanguinet, Landes (40)

- Un référentiel paysager naturel, architectural et urbain -



PERAN Benoît
LIEU D'EDITION : TOURS
Mai 2005
Tuteur : Marc-André PHILIPPE

DIPLÔME UNIVERSITAIRE :
1^{ère} année de Magistère d'aménagement
2004-2005

REMERCIEMENTS

Je tiens sincèrement à remercier les personnes qui m'ont permis de réaliser ce travail :

- ✓ Mr DUBOS, architecte urbaniste au Comité d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Landes (CAUE 40)
- ✓ Mr JACQUIER, paysagiste au Comité d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Landes (CAUE 40)
- ✓ Mr LAFFARGUE, Directeur Général des Services de Sanguinet
- ✓ Mr PHILIPPE, Ecole Polytechnique Universitaire de Tours – Département Aménagement (ex-CESA)
- ✓ Mr SARRAZIN, 4^{ème} adjoint au maire et vice-président de la Commission de l'Urbanisme et de l'Environnement de Sanguinet
- ✓ le personnel de la Mairie de Sanguinet

SOMMAIRE

Remerciements	p.1
Sommaire	p.2
Introduction	p.3
Partie 1 : Un espace apparemment uniforme cachant de réelles richesses et une population en pleine croissance	p.4
I – Un espace touristique	p.5
II - Une commune du Pays de Born	p.14
III – Le fonctionnement démographique et économique de la commune	p.31
Partie 2 : Une valeur patrimoniale à protéger	p.42
I - Conserver et valoriser la valeur patrimoniale de l'environnement : des enjeux de taille	p.43
II - Différents scénarios d'intervention possibles	p.48
III – De la réflexion à l'application	p.52
IV - Le référentiel paysager naturel, architectural et urbain de Sanguinet	p.57
Conclusion	p.75
Bibliographie	p.76
Table des matières	p.77
Table des illustrations	p.80

INTRODUCTION

Située à l'extrême Nord des Landes, à la limite de la Gironde, Sanguinet est une petite commune de 2700 habitants dont le territoire est couvert par la forêt des Landes de Gascogne et le lac de Cazaux-Sanguinet.

Elle se place sur l'axe secondaire des lacs ou "étangs" du Pays de Born, à environ 13 Km au Nord de Biscarrosse, 25 Km au Sud d'Arcachon et à 14 Km de l'océan.

La région est très touristique et soumise à une forte pression foncière. Celle-ci est induite par la localisation de la commune : à proximité d'importants pôles économiques ainsi que des milieux maritimes et lacustres. Les cadres de vie et paysagers sont également des facteurs d'attractivité.

Le patrimoine paysager communal est donc menacé par l'urbanisation croissante. Or ces paysages (forestiers et lacustres) sont les moteurs de l'économie sanguinétoise puisqu'ils attirent de nombreux touristes (1^{ère} ressource économique de la commune). Ils participent également à un cadre de vie de plus en plus prisé et faisant la fierté des habitants.

Le Code de l'Urbanisme précise que les procédures de demande et d'accord de permis de construire doivent tenir compte de l'insertion des projets de construction dans leur environnement (naturel, architectural et urbain). Le présent projet est une aide à cette intégration paysagère. C'est un outil de liaison entre cette réglementation et la prise de décision des instructeurs des permis de construire.

Partie 1

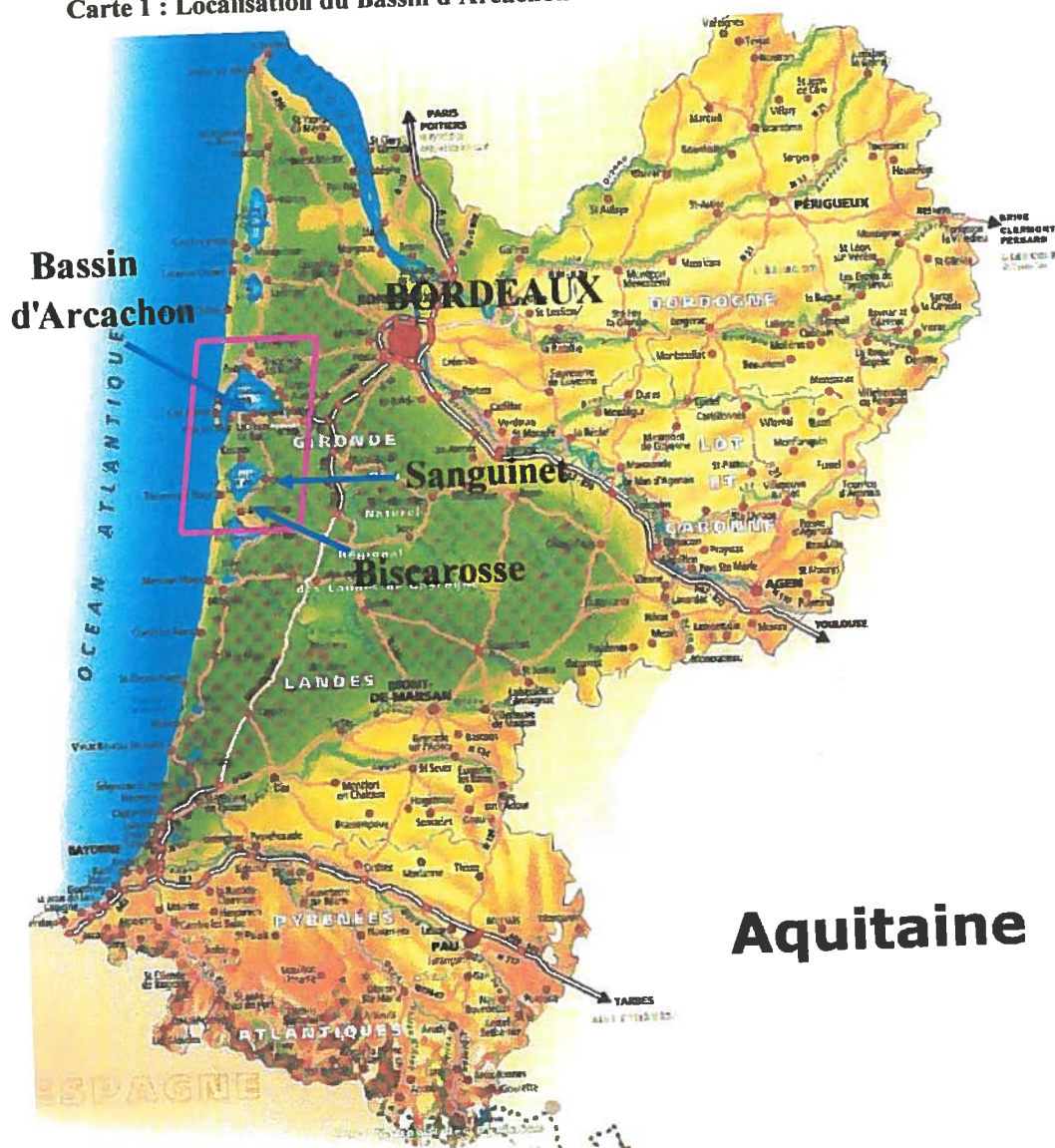
**Un espace apparemment uniforme
cachant de réelles richesses et une
population en pleine croissance**

I - Un espace touristique

A - Localisation du Bassin d'Arcachon et du Nord des Landes

La commune de Sanguinet est située en bordure du littoral aquitain, dans le Sud-Ouest de la France. Elle appartient à une région dotée d'un microclimat ainsi que d'un patrimoine, naturel et culturel, riche qui attire une foule de touristes toujours plus importante : c'est le Bassin d'Arcachon (Sud-ouest de la Gironde) et le Nord des Landes.

Carte 1 : Localisation du Bassin d'Arcachon et du Nord des Landes en Aquitaine



Source : www.wenisch-sued.de

B - La richesse patrimoniale du secteur

1 - Un patrimoine naturel dominé par la forêt et les milieux aquatiques

L'attractivité du Bassin d'Arcachon et du Nord des Landes est, en partie, basée sur la richesse de leur patrimoine naturel :

- la forêt de pins maritimes

Carte 2 : La forêt des Landes de Gascogne



Source : www.pindeslandes.info

- la mer et le milieu lacustre

Le Bassin d'Arcachon est une véritable petite mer intérieure communiquant avec l'océan par d'étroites passes. De 156 km² à marée haute, sa superficie en eau n'est plus que de 40 km² à marée basse, découvrant ainsi quelques 115 km² de bancs de sable, de plages, de vasières,... Formée au cours du Quaternaire, ce site si particulier résulte de l'action des marées et des vents qui, en déplaçant des quantités considérables de sédiments littoraux, ont transformé l'ancien estuaire de l'Eyre en lagune. En perpétuel mouvement, le Bassin d'Arcachon n'a acquis sa forme actuelle qu'à la fin du XVIII^{ème} siècle. Ces lentes transformations n'ont jamais cessées et "menacent" sa forme actuelle (envasement, érosion de la pointe du Cap Ferret,...).

Avec ses 250 kilomètres d'une côte rectiligne, depuis la pointe du Grave (Gironde) jusqu'à la Bidassoa (Pays Basque), le littoral aquitain est connu pour être la plus longue plage de sable fin au monde. C'est le paradis européen des surfeurs. Il est prisé des vacanciers et de tous ceux appréciant les plaisirs de la mer et de la plage.

Photo 1 : Le littoral aquitain : une immense plage



Source : Editions Thouand

Composée de 14 lacs (lac d'Hourtin, lac de Lacanau, lac de Cazaux-Sanguinet, lac de Biscarrosse,...), d'étangs et de plusieurs dizaines de marais, la longue chaîne des étangs aquitains longe parallèlement le littoral à moins de 5 kilomètres de celui-ci. La formation progressive du massif dunaire littoral a créé une barrière entre le réseau hydraulique continental et l'Océan, engendrant ainsi l'ensemble de ces riches milieux lacustres faisant, aujourd'hui, parti du patrimoine aquitain.

- des sites naturels riches et connus du grand public :
 - la Dune du Pilat

Située à l'entrée du Bassin d'Arcachon, face à la pointe du Cap Ferret, la Dune du Pilat constitue la plus importante formation sableuse d'Europe. Culminant à près de 105 mètres, s'étirant sur 2,7 kilomètres et large de 500, elle reste en perpétuel mouvement, ce qui la rend différente chaque année. Elle offre également l'un des plus beaux panoramas sur le Bassin d'Arcachon ainsi que sur les bancs de sable. C'est sans doute pour cette raison qu'elle est et reste le site le plus fréquenté du littoral girondin avec plus d'un million de visiteurs par an. Elle a été classée "Grand site national" en 1978.

Photo 2 : La plus grande dune d'Europe : la Dne du Pyla



Source : Internet

- le Banc d'Arguin

A l'entrée du Bassin d'Arcachon, entre la Dune du Pilat et la pointe du Cap Ferret, le Banc d'Arguin constitue le plus vaste banc de sable du littoral girondin. Bien que sa superficie et sa position varient en fil des marées, on estime son étendue à environ quatre kilomètres de long sur deux kilomètres de large, à marée basse. Très apprécié des plaisanciers et des ostréiculteurs, qui y ont installé de nombreux parcs ostréicoles, le Banc d'Arguin sert également d'aire de repos pour de nombreuses espèces d'oiseaux migrateurs. Parmi lesquelles on retrouve la plus importante colonie de sternes caugek d'Europe¹ venant y séjourner au printemps. Le site a été classé "Réserve Naturelle" en 1972.

x acc

Photo 3 : Le banc d'Arguin



Source : Internet

¹ La sterne caugek d'Europe est une hirondelle de mer

- l'île aux oiseaux

Cette île, située au centre du Bassin d'Arcachon, est le domaine des oiseaux (aigrettes, courlis cendrés, bécasseaux, poules d'eau noires, sarcelles) qui s'y rassemblent par colonies et ont ainsi fini par lier leur nom avec l'île. L'accès y est difficile, expliquant la faible fréquentation humaine de ces lieux sauvages, mélange entre terre et eau, où poussent quelques arbres nains, de la bruyère, des sapinettes et des acacias du Japon.

Photo 4 : L'île aux oiseaux



Source : SIBA

Cependant, l'île est devenue la destination incontournable des plaisanciers, dont les embarcations se pressent et se regroupent le plus souvent aux pieds des célèbres cabanes tchanquées², qui, jadis, abritaient les gardiens chargés de surveiller les innombrables parcs à huîtres dessinant ainsi une large ceinture autour de l'île.

Photo 5 : Les cabanes tchanquées



Source : www.littoral33.fr

- le parc ornithologique du Teich

Placé sur l'axe migratoire reliant l'Europe du Nord et l'Afrique, ce parc a une importance internationale pour la conservation de certaines espèces rares. Il est composé de milieux très différents (forêts, roselières, prairies, marais maritimes, lagunes saumâtres,...), favorisant ainsi l'accueil d'un grand nombre d'espèces d'oiseaux. En effet, 260 espèces y

² du mot "tchanque" qui signifie échasse en Gascon

résident en permanence. Le parc est aménagé (cabanes d'observation,...) sur 120 hectares pour permettre d'observer les oiseaux sans les importuner.

Photo 6 : Le Parc ornithologique du Teich



Source : SIBA

- le lac de Cazaux-Sanguinet

Le lac de Cazaux-Sanguinet fait partie des plans d'eau de grande superficie (5800 hectares) du département des Landes. Son bassin versant, de 20000 hectares, est recouvert essentiellement de pins maritimes. Il est également l'un des plus profonds (8,6 mètres en moyenne et 23 mètres au maximum), ce qui engendre une zone de berge étroite colonisable par les végétaux aquatiques. Le lac est une importante ressource en eau potable pour les communes voisines. C'est aussi un lieu privilégié pour la pêche ainsi que pour une multitude d'activités nautiques (planche à voile, voile, canoë-kayak,...).

- le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne

Créé il y a plus de 30 ans, le parc est un territoire privilégié pour découvrir l'Histoire des Landes de Gascogne et de ses habitants. Les nombreux sites d'accueil (écomusée, maison de la nature,...) ainsi que les manifestations permettent de connaître et comprendre la formation de ce territoire, la vie des Hommes qui y ont vécu et y vivent encore. Leurs activités, leurs modes d'habitat, leur environnement,... sont au programme de ces rendez-vous culturels. La pratique de la randonnée est une façon de découvrir cet espace et ses richesses.

Carte 3 : Localisation du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne



Source : Prospectus du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne

Les sentiers de randonnées (pédestres et VTT), les pistes cyclables et les excursions se sont développés pour valoriser le territoire et développer les modes de transport doux.

Cet important réseau permet à la population, qu'elle soit résidente ou temporaire, de se promener au sein du milieu naturel mais aussi de relier les différents sites culturels.

2 - Le patrimoine culturel

La culture locale a été fortement influencé par les activités agricoles, quelles soient ostréicoles, agro-pastorales ou forestières. La gastronomie est un élément à part entière de la culture locale, sa qualité est d'ailleurs reconnue au-delà des limites régionales.

- Village et ports ostréicoles du Bassin d'Arcachon

Une vingtaine de ports et de villages ostréicoles jalonnent le pourtour du Bassin d'Arcachon. Tirant leur charme de la juxtaposition de petites cabanes semblables mais toujours différentes, de l'organisation du réseau en darses (impasses perpendiculaires à la côte et séparées les unes des autres par de petits bras de mer), de l'apparent désordre des installations ostréicoles et de la diversité des couleurs. Avec ses sept ports ostréicoles, la commune de Gujan-Mestras est reconnue comme étant la capitale ostréicole du Bassin d'Arcachon. "La route de l'huître" est un circuit touristique permettant au plus grand nombre d'entre nous de découvrir l'activité ostréicole et le patrimoine maritime du Bassin grâce à la participation de professionnels, de dégustations, de promenades,...

Photo 7 : Village ostréicole



*Source : Syndicat Intercommunal
du Bassin d'Arcachon (SIBA)*

Photo 8 : Port ostréicole



*Source : Syndicat Intercommunal
du Bassin d'Arcachon (SIBA)*

- musée des traditions et de l'Histoire de Biscarrosse

Le musée des traditions et de l'Histoire de Biscarrosse offre, à ses visiteurs, l'opportunité de découvrir la culture locale, de comprendre les paysages et la manière dont les hommes les ont construits et entretenus. Les différentes installations permettent également de prendre connaissance de la formation des dunes, des lacs, l'exploitation de la résine et toutes les activités rurales et artisanales.

Photo 9 : Le musée des traditions et de l'Histoire



Source : Prospectus du musée des traditions et de l'Histoire

- musée de l'hydravation à Biscarrosse

Biscarrosse a été, de 1930 à 1955, le haut lieu d'assemblage et d'essai des hydravions Latécoère. Le musée relate l'Histoire de l'hydravation des précurseurs à nos jours et ceci dans tous les pays du monde. Archives, souvenirs des grands constructeurs et de pilotes, maquettes, photos, moteurs,... et hydravions restaurés par le musée contribuent à raconter cette épopée ayant marquée l'identité de Biscarrosse.

Les éléments patrimoniaux, naturels comme culturels, sont largement fréquentés par les touristes.

C - Le tourisme : principale ressource économique du territoire

Le tourisme constitue la principale activité économique de la région Bassin d'Arcachon-Nord des Landes.

Bien qu'ayant subi une forte diminution de sa fréquentation durant la saison 2003, suite aux pollutions engendrées par le naufrage du Prestige, le nombre de touristes est revenu à la normale, la saison dernière.

Le cadre de vie, les paysages naturels et la culture sont les principaux facteurs d'attraction touristique. Cette activité est, par ailleurs, concentrée sur la période estivale (de juin à septembre). Ce phénomène de saisonnalité est moindre sur les communes disposant d'un important parc de résidences secondaires où le "tourisme de fin de semaine" est loin d'être négligeable.

Il est difficile de donner des chiffres sur la fréquentation touristique et les revenus qu'elle génère dans le secteur. Mais on peut tout de même estimer que la population est doublée, voire triplée pour certaines communes, durant l'été.

Les modes d'hébergements caractérisent des pratiques touristiques différentes. En effet, les résidences secondaires correspondent généralement à un tourisme de proximité, c'est-à-dire que ces touristes viennent de la région Aquitaine et, plus particulièrement, de l'agglomération bordelaise. Alors que l'hébergement en camping attire une population plus éloignée et même l'essentiel de la clientèle étrangère.

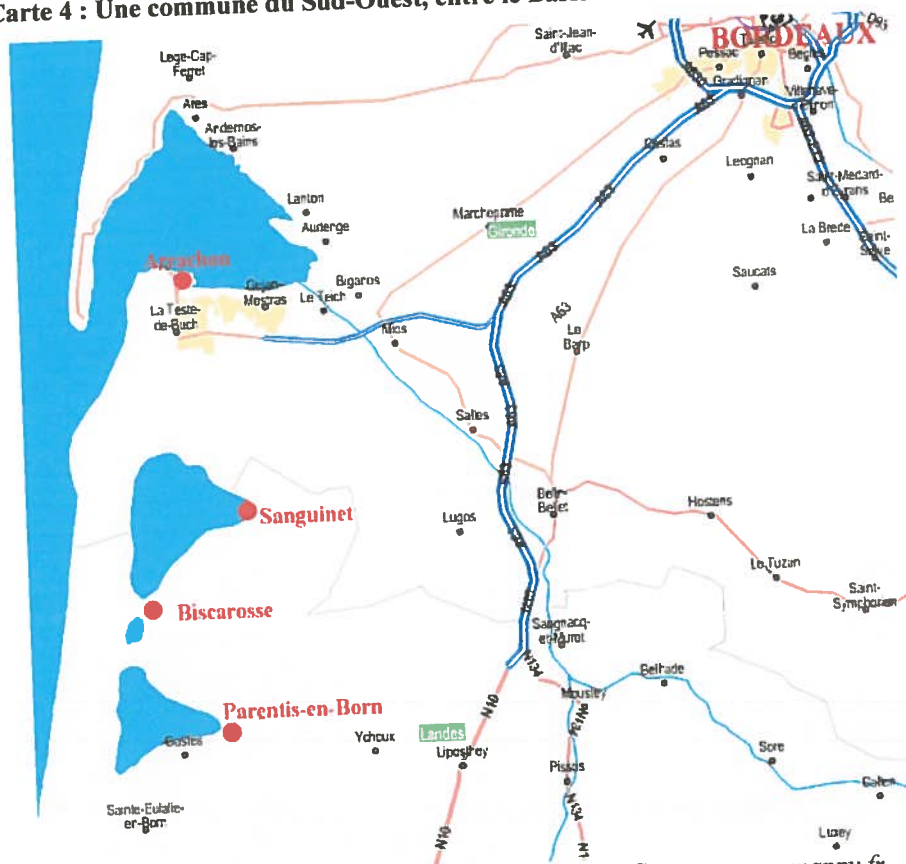
La région attire donc un grand nombre de touristes grâce à la richesse de son patrimoine. Le tourisme en est d'ailleurs la principale ressource économique. Sanguinet, qui se trouve au cœur de cette région, n'est pas une exception, tant au point de vue de l'importance de cette activité que de la valeur de son environnement.

II - Une commune du Pays de Born

A - Localisation précise de Sanguinet

La commune de Sanguinet est située au Nord du département des Landes (40), à la limite de la Gironde (33). Elle est bordée au Nord par les communes du Bassin d'Arcachon (La Teste de Buch, Gujan-Mestras et Le Teich), à l'Est par Lugos (Gironde), au Sud par Biscarrosse et Parentis-en-Born et à l'Ouest par le Lac de Cazaux-Sanguinet.

Carte 4 : Une commune du Sud-Ouest, entre le Bassin d'Arcachon et Biscarrosse



Source : www.mappy.fr

La situation géographique de Sanguinet est à la fois complexe et riche puisque son positionnement peut être qualifié de :

- positionnement intermédiaire entre un espace touristique littoral (le Bassin d'Arcachon au Nord et Biscarrosse au Sud) et un espace dominé par la forêt landaise (à l'Est et au Sud-est).
- positionnement en périphérie :
 - des limites administratives départementales et cantonales
 - d'entités juridiques à vocation de réflexion et d'activité collective en matière d'aménagement et de développement (communauté de communes des Grands Lacs, Pays Landes Nature Côte d'Argent,

Schéma Directeur du Bassin d'Arcachon, Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne)

- des zones militarisées de Cazaux (Base Aérienne 120) et Biscarrosse (Centre d'Essai des Landes).

➤ positionnement de proximité de :

- l'agglomération bordelaise et la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) comprenant Arcachon, La Teste de Buch et Gujan-Mestras
- Biscarrosse, qui est le principale pôle de commerces et de services du Nord des Landes.

On peut ainsi noter que :

- dans la zone de proximité importante (15 min - 20 Km) correspondant à des déplacements quotidiens multiples (domicile-travail, dépenses commerciales de proximité, accès aux centres d'intérêt touristique depuis le lieu de séjour,...), Sanguinet se situe tout autant dans les aires d'attraction :
 - du Sud Bassin d'Arcachon urbanisé
 - de Biscarrosse et des espaces balnéaires côtiers et lacustres
 - des espaces forestiers et de tourisme rural du Nord du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
- dans la zone de proximité élargie (30 min - 40 Km) correspondant à des déplacements quotidiens ou hebdomadaires (domicile-travail, dépenses commerciales d'équipement, accès aux grands équipements touristiques et de loisirs,...), Sanguinet se positionne dans l'aire d'influence du Sud-Est de l'agglomération bordelaise comprenant notamment les zones d'activité et commerciales de Pessac, Gradignan et Mérignac.

Carte 5 : Zones de proximité



La commune est donc soumise à de nombreuses influences, interdépartementales comme extradépartementales, dans des domaines aussi variés que l'administration, la culture, l'économie,...

B - Le contexte communautaire

La commune est membre de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale :

- le **Pays Landes Nature Côte d'Argent**, créé fin 2002 par les communautés de communes de Mimizan, du Canton de Castets, des Grands Lacs ainsi que les communes de Lûe et de Mezos. A l'heure actuelle, le Contrat de Pays a été approuvé par le Conseil Régional d'Aquitaine et devrait l'être par l'Etat et le département courant Mai 2005. Dans le cadre de ce Contrat de Pays, des programmes d'action sont menés dans les domaines de l'aménagement de l'espace, de l'économie locale et des services à la population (ex : mise en place de chantiers "école" pour la réhabilitation d'éléments du petit patrimoine local en employant des personnes en marge du marché de l'emploi,...)

Carte 6 : Les Pays en Aquitaine

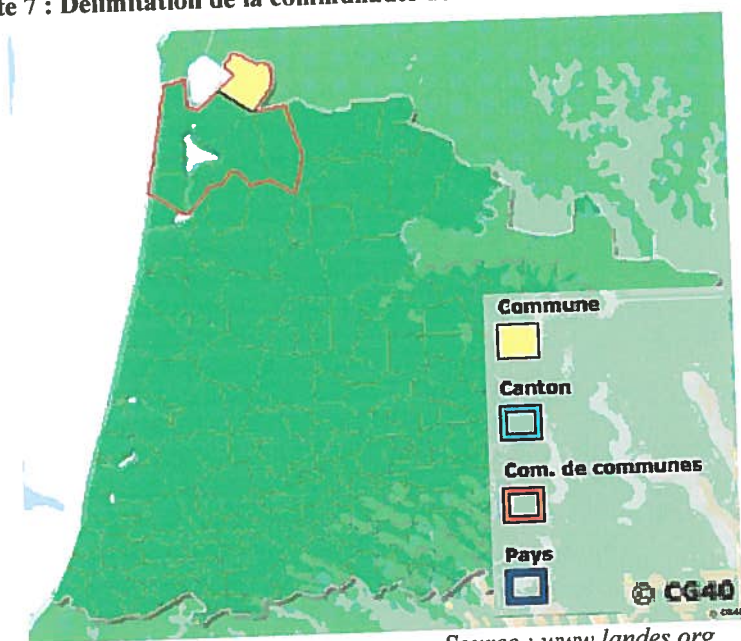


Source : journal d'information du Conseil Régional d'Aquitaine

- la **communauté de communes des Grands Lacs** (composée de Biscarrosse, Parentis-en-Born, Sanguinet, Gastes, Sainte Eulalie-en-Born et Ychoux) qui n'a qu'un rôle limité pour le moment :
 - développement économique par le biais de la création et la gestion de zones artisanales

- gestion des voies d'intérêt communautaire, des voies nouvelles et des pistes cyclables
- gestion des animaux errants
- accueil des gens du voyages
- surveillance de la qualité des eaux du lac
- traitement de la petite enfance (en cours d'intégration à ses responsabilités)

Carte 7 : Délimitation de la communauté de communes des Grands Lacs



- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM)** des cantons du **Pays de Born** assure le traitement des déchets
- le **Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP)** qui est responsable de la gestion de l'eau potable sur les six communes du canton (c'est-à-dire Sanguinet, Biscarrosse, Parentis-en-Born, Ychoux, Gastes et Sainte Eulalie-en-Born) et Liposthey.

C - Un territoire caractéristique du Nord des Landes

Comme beaucoup de communes du Nord des Landes, le territoire de Sanguinet est très vaste puisqu'il recouvre 8143 hectares, essentiellement une forêt de pins, et 2014 hectares du lac de Cazaux-Sanguinet sont inclus dans les limites communales.

Carte 8 : Plan du bourg de Sanguinet



Source : Guide pratique de Sanguinet

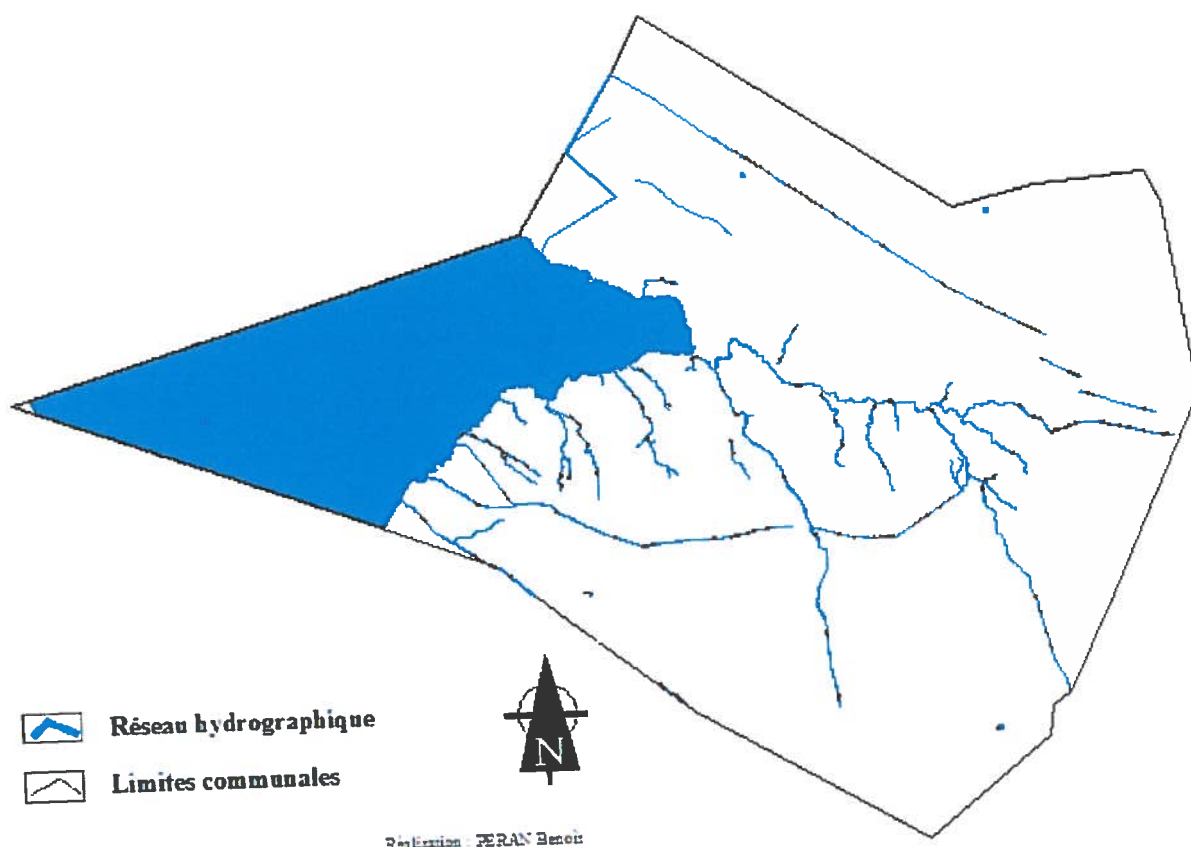
La composition du sol est simple et uniforme (fin quaternaire). Il est formé de grains de quartz blanc translucide, associés en faible proportion à des parcelles d'oxyde de fer, de mica et de grenat. A la base, se trouve un lit plus épais de petits graviers blancs et noirs.

Le territoire de la commune est extrêmement plat. On peut observer quelques microreliefs créés par le cordon dunaire littoral, sur la rive Ouest du lac, et par le système dunaire de la rive Nord. La formation de ce système a été possible car la zone n'est pas soumise aux vents d'Ouest à l'inverse de la majorité de la commune.

L'hydrologie est, bien entendu, dominée par le lac de Cazaux-Sanguinet qui marque fortement le paysage de la commune. Mais il ne faut tout de même pas négliger le réseau hydrographique constitué de ruisseaux tels que La Gourgue, de crastes³ et de fossés qui drainent l'ensemble du territoire. Ce drainage a une conséquence double puisqu'il a permis d'implanter et de développer la culture du pin maritime mais il a, parallèlement, participé à une certaine homogénéisation des paysages.

³ gros fossés

Carte 9 : Réseau hydrographique principal de Sanguinet



D - Un "désert" dompté par les Hommes

La forme ancienne du nom de cette commune est *Losa*, station antique située sur l'itinéraire d'Antonin. En 1274, on trouve dans les *recogniciones feodorum* la mention de *parochia Sanguinet*. Cela vient de *sanguin* qui signifie le cornouiller⁴ en gascon, suivi du suffixe collectif *et* (latin : *etum*), c'est-à-dire l'endroit où il y a des cornouillers.

Avant le XVIII^{ème} siècle, les Landes sont vouées au pastoralisme. C'est une vaste plaine marécageuse, menacée par l'avancée des sables dunaires depuis l'océan. Les Landes sont, à l'époque, considérées comme un désert.

A la fin du XVIII^{ème} siècle et au XIX^{ème} siècle, c'est l'émergence de la sylviculture dans toute la région. Napoléon lance une grande campagne d'assainissement et de mise en valeur du territoire landais, grâce à un système de drainage important et à la plantation massive du territoire. *pin espagn*

La population de bergers se convertit aux métiers de gemmeurs et de bûcherons. Le bourg de Sanguinet se développe alors, porté par l'élan industriel lié à l'exploitation du bois de résineux.

⁴ petit arbre commun des lisières, au bois dur (famille des cornacées).

A la fin du XIX^{ème} siècle, l'amélioration des infrastructures mises en place au siècle précédent permet de servir de support à l'arrivée d'une nouvelle économie : le tourisme lacustre, avec un mode d'occupation spatiale spécifique, le camping et la navigation sur le lac.

Les berges du lac, le centre bourg et les quartiers proches en demi couronne autour du bras Est du lac deviennent, à leur tour, des lieux de spéculation foncière.

Ainsi, sur un même site fragile, cohabitent deux économies aux intérêts divergents à savoir : le tourisme et la sylviculture. La commune se voit désormais dans l'obligation de gérer le maintien d'un équilibre entre tourisme, sylviculture, patrimoine, environnement et paysage.

E - Un patrimoine communal entre nature et culture

1 - Un patrimoine naturel dominé par le lac et la forêt

a) Le lac de Cazaux-Sanguinet

Il occupe 2000 hectares du territoire communal, soit 20% environ.

L'étendue lacustre

C'est l'attrait touristique principal de la commune.

Sa fragilité dépend de plusieurs facteurs :

- la qualité des eaux débouchant de ses affluents
- la bonne gestion de ses berges par rapport, notamment, à la fréquentation humaine massive
- l'utilisation des engins à moteurs sur ses eaux.

La protection des eaux du lac reste fondamentale puisque c'est le dernier de la chaîne des lacs et étangs landais et le réservoir d'eau potable de l'agglomération Sud du Bassin d'Arcachon et du SIAEP des Pays du Born.

Le lac est soumis à des risques de pollution toujours menaçants. Ainsi, il faut pourvoir à l'accueil des personnes dans les meilleures conditions sanitaires et à un équilibre écologique optimal. Mais la menace la plus importante reste celle d'une privatisation des berges, d'un développement non maîtrisé des campings et d'un développement spontané des cormors.

Par ailleurs, le lac est le siège d'un site sub-aquatique ayant fait l'objet de nombreuses fouilles archéologiques.

Il offre enfin des ambiances particulières variant au fil des saisons :

- brumes des saisons hivernales avec les couleurs ocres des roselières, du sable et des feuillus des berges. C'est un espace immobile et calme.

- vaste ouverture visuelle jusqu'à la berge Ouest et l'horizon du cordon dunaire, trait presque noir entre les bleus de l'eau et du ciel. Lieu ludique et mouvementé où les baigneurs, véliplanchistes et canotiers se côtoient.

Les berges lacustres

Les rives du lac ne sont pas de simples plages de sable fin. Elles sont majoritairement investies par la lande humide dont les molinies, les phragmites (roselière) ainsi que les prairies enherbées semées d'aulnes et de saules. On y retrouve des marais plats et étendus. Elles se posent comme le domaine de prédilection des promeneurs, des chasseurs et des pêcheurs.

Mais elles restent avant tout l'habitat d'une faune spécifique et rare de migrateurs qu'il faut protéger.

Sur les secteurs "urbanisés" des berges (entre le port de l'Estey et la plage de Caton), on trouve :

- parfois, quelques mètres carrés de sable s'insérant dans cette trame au caractère très naturel
- 3 plages plus importantes par leur longueur (plage de Caton, plage du Pavillon, plage de l'Estey) alternant avec les lieux de mouillage (port de Beau Rivage, port du Pavillon, club de voile, port de l'Estey).

La frange boisée

La frange boisée immédiate est investie notamment par la lande mésophile⁵. Le sous-bois est très diversifié : fougère-aigle, ajonc, genêt, brande, roncier, arbousier, bruyère.

Le léger cordon dunaire qui y est associé offre un micro relief varié.

Les pins maritimes de grosse dimension, aux formes courbées, constituent un paysage forestier de grande valeur.

b) La forêt des Landes

Elle recouvre 6300 hectares du territoire communal, soit 60% environ. Elle est soit privée, soit communale.

La forêt de production

La forêt de production ou futaie régulière correspond à un milieu de lande sèche. Cette forêt mono-spécifique de pins maritimes est accompagnée d'un cortège végétal composé de quelques chênes tauzins (notamment en lisière), de bruyère cendrée et de callune, d'arbousiers et de genêts.

C'est une futaie régulière de pins maritimes qui constitue une ressource économique importante pour la région. Cette forêt est implantée et cultivée mécaniquement pour en assurer la rentabilité : ligniculture, gemmage⁶, drainage, entretien des plantations la caractérise.

⁵ végétation poussant sur des sols à humidité moyenne

⁶ activité de récolte de la sève

Cette forêt landaise et ses animaux servent de clichés pour le tourisme et affirment en même temps l'identité forte du pays façonnée par des générations de forestiers et d'agriculteurs. Elle se découvre par le biais d'un vaste réseau routier rectiligne.

La forêt humide de bord d'eau

La forêt galerie ou forêt hygrophile⁷ de caducs⁸ accompagne l'itinéraire des cours d'eau, notamment celui de La Gourgue mais aussi celui de la Craste-Bille.

Forêt galerie composée de feuillus qui traverse la pinède en suivant les ruisseaux, c'est le résultat d'un paysage de prés humides qui s'est fermé, envahi par les vergnes⁹.

Des saules, des aulnes et des bouleaux, parfois des chênes au sous-bois d'osmondes royales, de massettes, d'iris d'eau et de joncs suivent de près les ruisseaux et investissent les marais proches.

Le rôle d'abri et de nourriture d'une faune variée ainsi que la fonction écologique permettent de ralentir l'eutrophisation des eaux du lac et confirment la valeur des forêts humides pour le maintien de l'équilibre écologique.

La forêt jardinée

C'est une futaie jardinée caractéristique de la vieille forêt landaise, présente aux abords du centre bourg et du lac et autour des grands quartiers habités.

Elle est essentiellement constituée de chêne qui, avant la plantation massive de pins maritimes, étaient la seule source d'ombre pour la population et les animaux de la ferme (l'activité agropastorale étant dominante à l'époque).

Les pins maritimes de grosses dimensions, aux formes courbées (majoritairement en bordure du lac), associés à une faune et à une flore variées spécifiques, ainsi qu'aux espèces rares et protégés constituent un paysage forestier de grande valeur.

Elle est souvent le relais entre la forêt de production à la périphérie immédiate de chacune des "clairières" habitées.

Elle propose un contraste avec la végétation des jardins (de type urbain composés de beaucoup de tilleuls, platanes et de chênes). Les haies d'espèces horticoles, notamment rosiers à petites fleurs, qualifient souvent les limites de propriétés.

c) Les espaces naturels remarquables

Ces espaces naturels sont nécessaires au maintien et à la préservation des équilibres biologiques, en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

⁷ exigeant des précipitations importantes, réparties sur toute l'année

⁸ qui ne reste fixé à l'arbre plus d'une saison de végétation

⁹ aulnes

Site inscrit

Le site des étangs landais englobe l'ensemble du territoire communal à l'Ouest de la D652.

ZNIEFF (type I et II)

- Les marais bordant le lac de Cazaux-Sanguinet sont des zones humides avec une végétation associée. Les rives présentent un grand intérêt floristique par la diversité des milieux, comme les tourbières et forêts hydrophiles, ainsi que faunistique en tant que lieu de passage de migrateurs, de nidificateurs et d'hivernage
- Les forêts et zones boisées en lisière des marais du lac de Cazaux-Sanguinet constituent une sorte de zone tampon pour la forêt de production se développant à l'arrière. Ces parcelles de semis naturels ou de plantations forestières de pins, sont très attractives et donc soumises à une fréquentation humaine intensive
- La forêt galerie hydrophile de caducs traversant la pinède et accompagnant La Gourgue et les autres ruisseaux a un rôle essentiel. Par sa fonction d'abri et de nourriture d'une faune variée ainsi que par sa fonction écologique elle permet de ralentir l'eutrophisation (consommation de nutriments par les racines).

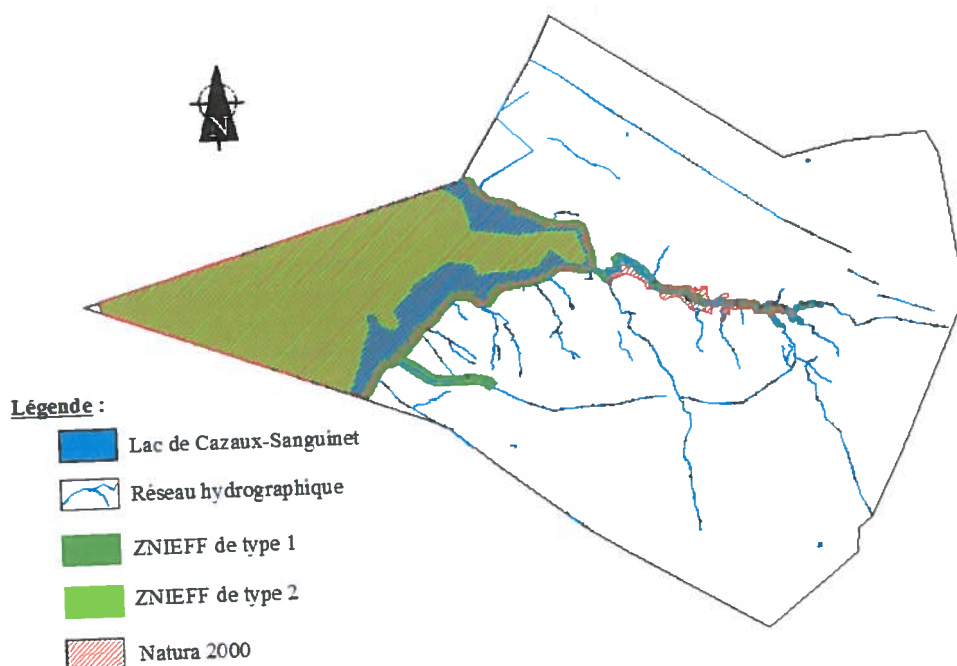
Natura 2000

La vallée de La Gourgue est un site abritant des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, visé par la directive "habitat" (Directive Européenne n°92 /43 de 1992)

Loi littoral

La loi littoral (L.86-2 de 1986) s'applique aux abords du lac de Cazaux-Sanguinet puisque, comme le précise l'article 2, les rives de plans d'eau d'une superficie supérieure à 1000 hectares sont considérées comme des rives littorales.

Carte 10 : Les espaces naturels protégés



2 - Le patrimoine culturel et bâti

Comme c'est le cas dans l'ensemble de la région, la gastronomie ainsi que les fêtes sont des éléments importants de l'identité du territoire et de la culture locale. Les traditions sont fortement encrées et tiennent tête aux influences extérieures.

Nous nous intéresserons plus particulièrement aux éléments bâtis appartenant au patrimoine de Sanguinet.

a) Le patrimoine religieux et culturel

- L'église de Sanguinet :

De style néo-gothique, l'église de Sanguinet a acquis sa forme actuelle en 1961. Cette date correspond à l'achèvement des travaux d'agrandissement entrepris, en 1854, sur l'ancienne église du XI-XII^{ème} siècle.

Photo 10 : L'église de Sanguinet



- Le musée de Sanguinet

Le musée des sites archéologiques présente, depuis 1980, des vestiges découverts sur trois sites immergés : Put Blanc (village du VI^{ème} avant JC), Estey du Large (village du II^{ème} siècle avant JC) et Losa (village gallo-romain). Le musée permet au grand public de découvrir l'Histoire du peuplement et des premiers habitants de la région.

Photo 11 : Le musée des sites archéologiques



b) Une diversité architectural faisant la richesse de la commune

La richesse et la multiplicité des architectures présentes sur le territoire communale proviennent directement de l'Histoire, locale comme nationale.

Avant la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, l'architecture locale est adaptée aux besoins de ses habitants et aux contraintes de l'environnement. Ainsi, à chaque corps de métier, et donc à chaque position sociale, correspond une architecture. En d'autres termes, on pouvait aisément dire, à l'époque, "montre moi ta maison, je te dirai ton métier".

- La maison du berger (le meysouet) :

C'est une maison basse pourvue d'ouvertures étroites et barrées ne laissant pénétrer qu'une faible lumière. L'ossature de la maison est, généralement, en bois. Le toit, dont le nombre de pans est variable, est recouvert de tuiles canal.

Photo 12 : Maison de berger



- La maison du laboureur :

Classiquement construite à pans de bois, elle présente, à l'Est, une façade avec pignon et un auvent (souvent central, il peut aussi être sur un côté de la façade voire sur l'ensemble de la façade). L'auvent est un signe de prospérité. Le toit est à trois pentes (couverture en tuile canal), une pente importante (coté Ouest) protège des intempéries provenant de l'océan. Cette maison est dite "maison de maître" (référence au statut social de ses occupants), c'est l'archétype de l'architecture traditionnelle qui sera largement reproduit dans toute la région.

Photo 13 : Maison de laboureur



Source : CAUE des Landes

- La maison du meunier et le moulin :

Elle est assez semblable à la maison du laboureur. Une différence notable est l'absence de auvent sur la façade puisque que le métier de meunier est moins prospère. Ces maisons et le moulin du meunier sont implantés à proximité d'un petit cours d'eau (un débit faible à moyen représentait moins de risque de rupture du barrage pour le meunier).

Photo 14 : Maison de meunier



Source : Guide du visiteur de l'Ecomusée de la Grande Lande, Marquèze

- La maison du résinier :

Plus récente, l'architecture de la maison de résinier marque le passage d'une activité agro-pastorale à des activités d'exploitation forestière. Toujours recouverte de tuiles, la toiture est à 4 pans. Par conséquent, la façade est à gouttereau. L'enduit lisse qui recouvre les murs est généralement blanc.

Photo 15 : Maison de résinier



Source : Guide du visiteur de l'Ecomusée de la Grande Lande, Marquèze

Après la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, les procédés de construction, les modes, l'évolution des techniques, une meilleure accessibilité de la région, une plus grande diversité des matériaux ont influencé, de plus en plus, l'architecture au détriment du style "traditionnel". Une hétérogénéité des styles architecturaux est ainsi apparue.

- La maison "bourgeoise"

Ce type de maison est apparu au cours du XIX^{ème} siècle. Maison avec un étage, elle est soit isolée, soit dans le bourg. Son toit, à quatre pans, présente une pente de 35-40% et l'on peut noter une symétrie des ouvertures.

La maison "bourgeoise" se distingue par : murs en pierre calcaire, chaînage d'angles et encadrements de fenêtres en pierre de taille, couverture en tuile de Marseille, menuiseries en bois, grands carreaux, deux volets.

Photo 16 : Maison bourgeoise



- La maison de style balnéaire

Ce style architectural, apparu fin XIX^{ème} – début XX^{ème} siècle, est un mélange d'influences urbaines diverses et d'architecture issues de la ville d'hiver (Arcachon). Ce style est parfois appelé "style mauresque" en référence au parc Mauresque de la ville d'hiver d'Arcachon. Maison à RdC ou RdC+1, leur toiture complexe (pente entre 35 et 55%) est recouverte de tuile de Marseille. Les murs sont enduits. Pour créer un décor, les finitions varient d'une maison à l'autre, la brique est partiellement utilisée, présence d'une console en bois travaillé soutenant un large avant toit, les bois de la charpente sont sculptés et existence de lambrequins sur les avant-toits et parfois aux fenêtres. Les menuiseries sont en bois avec des grands carreaux.

Photo 17 : Maison de style balnéaire



- La maison des années 20-30

Les maisons des années 20-30 sont, généralement, à RdC. Recouverte de tuiles, la toiture est à 2 pans. La façade est à gouttereau, les murs en brique sont enduits à la chaux (couleurs claires, généralement blancs). Les encadrements de fenêtres et les chaînage d'angle sont en pierre badigeonné ou en brique. Les menuiseries et les volets sont en bois.

Photo 18 : Maison des années 20-30



- La maison de style basquo-landais (20-40)

Ce style, apparu dans les années 20-40, est un mélange des architectures basques et landaises. La façade à pignon et l'ossature en bois sont des éléments communs aux 2 architectures. Par contre, l'ossature en bois de couleurs variées (bleu, vert, rouge, marron,...), les murs blanchis et la façade en encorbellement sont l'expression de l'influence basque.

Photo 19 : Maison de style basquo-landais



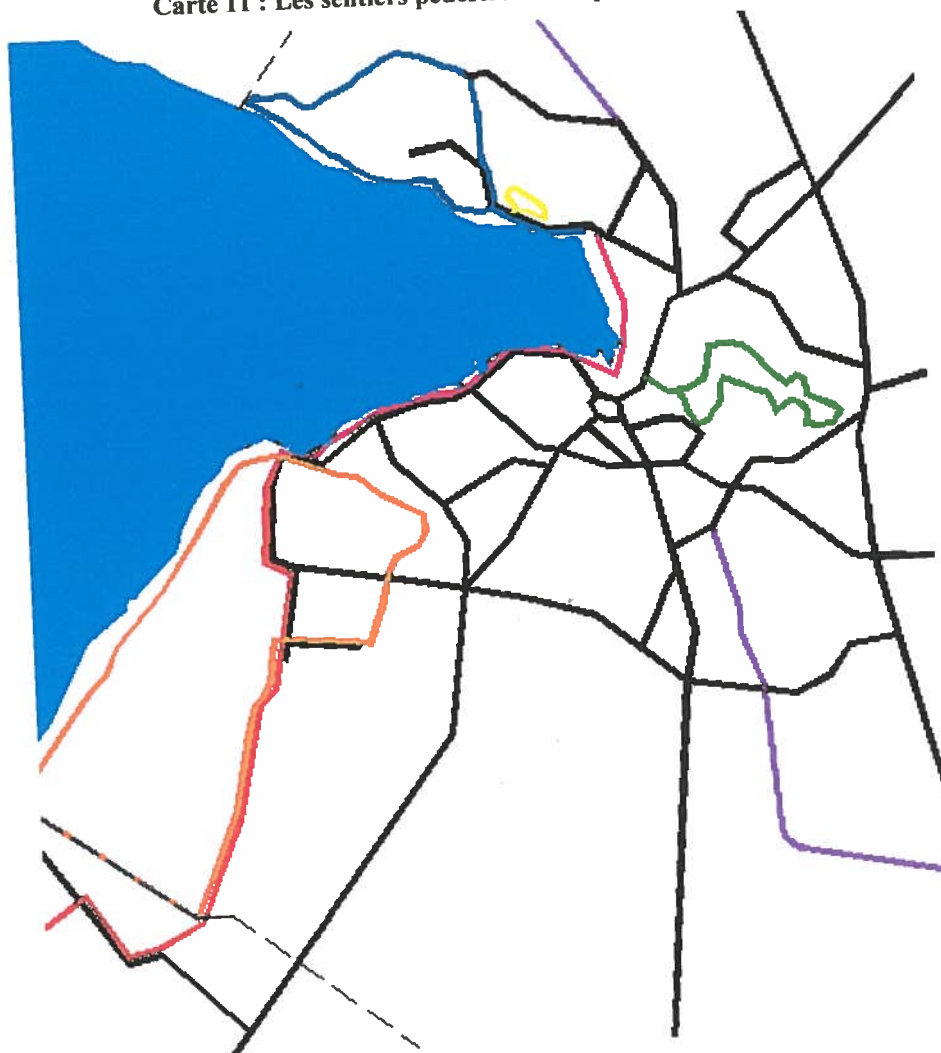
L'organisation traditionnelle de l'habitat en airiaux¹⁰ ou en quartiers disparaît au profit d'une trame pavillonnaire. Les airiaux sont de grandes prairies enherbées et semées de feuillus (chênes, châtaigniers, arbres fruitiers,...). Au début, elles représentaient un îlot de boisement au milieu de la lande. Mais celle-ci ayant cédée peu à peu sa place à la forêt de pins avec le développement de la sylviculture, l'airial est devenue une clairière. Un airial se compose d'une seule maison et de ses dépendances.

Les quartiers, que l'on pourrait vaguement comparer à des hameaux, sont des espaces dégagés, enherbés où pousse une végétation de feuillus. Mais, à la différence de l'airial, le quartier regroupe plusieurs maisons ainsi que leurs dépendances. Chaque maison correspond à un corps de métier et à une échelle sociale. Les habitants pratiquaient l'autosubsistance au sein du quartier.










De nombreux sentiers de randonnée et VTT, de pistes cyclables et de sentiers de découverte permettent au grand public (touristes comme résidents) de se promener, de se divertir et de voir la commune différemment.

¹⁰ le pluriel de "airial" est airiaux dans le Nord des Landes et airials dans le Sud

Carte 11 : Les sentiers pédestres et les pistes cyclables



Légende :

-  Les chemins verts "La Gourgue"
-  Sentier de découverte "Le sentier du résinier"
-  Sentier pédestre et VTT "Püt Blanc"
-  Sentier pédestre et VTT "L'Estey"
-  Piste cyclable "Bord du lac"
-  Sentier cyclable vers Biscarosse
-  Chemin de Saint Jacques de Compostelle (voie littorale)
-  Le lac de Cazaux-Sanguinet
-  Limites communales



Réalisation : PERAN Benoit
Source du fond de carte : Guide pratique de Sanguinet

III - Le fonctionnement démographique et économique de la commune

Le dernier recensement de la population remontant à 1999, soit déjà 6 ans, l'analyse démographique a été réalisée à partir des chiffres anciens. Tout de même, l'évolution de la population n'a pas connu, depuis, de changement particulier, elle est en continuité avec les années passées. Seules les proportions et l'ampleur de ces phénomènes ont pu changer mais le manque de données ne nous a pas permis de les chiffrer.

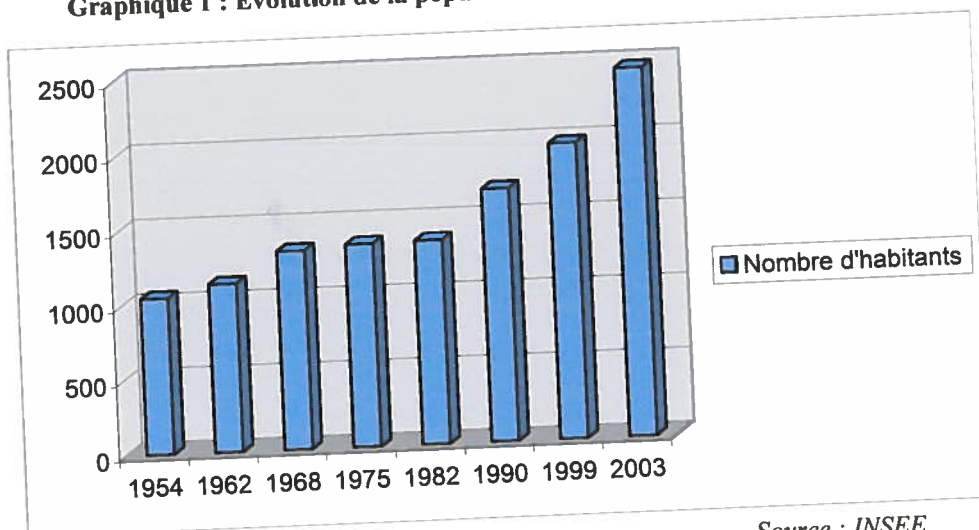
A - Tendances et structures démographiques

1 - 1982-1999 : 20 ans de forte croissance démographique

Après une longue période de croissance faible ou de stagnation démographique, le début des années 80 correspond à un tournant pour la commune avec :

- un solde migratoire qui décolle grâce à l'arrivée de nouveaux habitants attirés par le cadre de vie de Sanguinet
- un solde naturel devenu positif, conséquence de ce renouvellement de population.

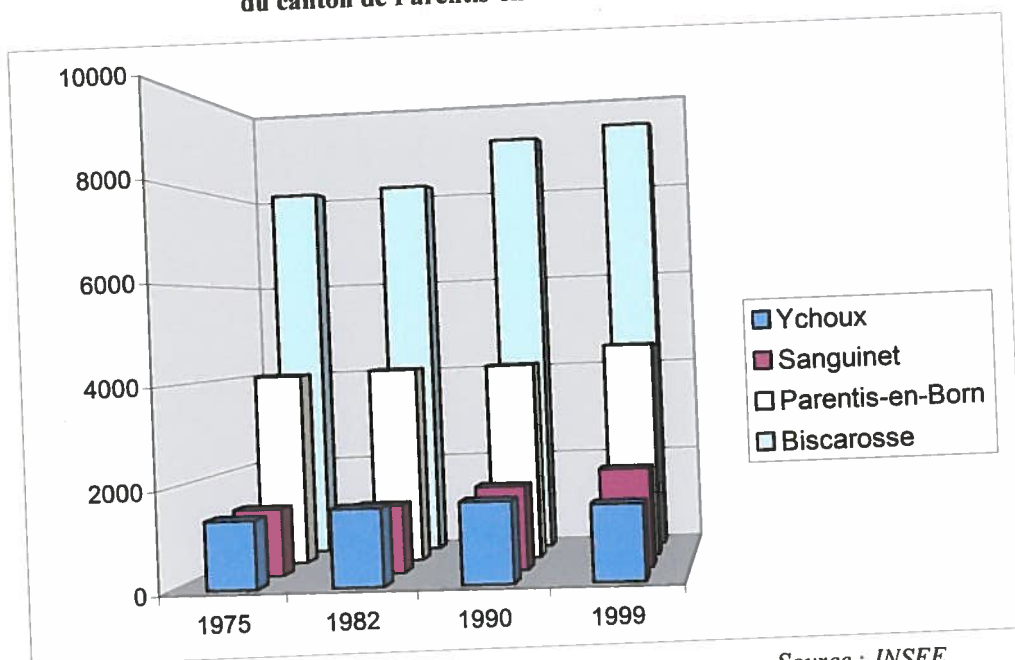
Graphique 1 : Evolution de la population de Sanguinet entre 1954 et 2003



Source : INSEE

Sanguinet a ainsi gagné 614 habitants entre 1982 et 1999, pour atteindre 1982 habitants au dernier recensement. La population sanguinétoise était de 2476 personnes en 2003 et l'on estime qu'elle serait au alentour de 2700 personnes, aujourd'hui.

**Graphique 2 : Evolution de la démographie des communes
du canton de Parentis-en-Born de 1975 à 1999**



La deuxième période (entre 1990 et 1999) affiche un léger ralentissement de cette croissance (+1,75% par an contre +2,7% par an entre 1982 et 1999). Elle demeure toutefois largement supérieure à celles enregistrées sur les communes proches du canton, aux caractéristiques semblables (situation littorale, grand territoire et vastes espaces forestiers), ainsi qu'à celle de l'arrière-pays.

2 - Une population en évolution structurelle depuis 10 ans

Parallèlement au ralentissement de la croissance démographique entre 1990 et 1999, on note un léger vieillissement de la population communale. Ce phénomène est lié en partie à une diminution de l'arrivée des jeunes actifs (20-39 ans) et, d'autre part, à un vieillissement "naturel" des arrivants de la période précédente (décalage vers les 40-59 ans et, dans une moindre mesure, les 60-74 ans).

Tableau 1 : Structure par âge de la population (en %)

	Sanguinet			Canton de Parentis-en-Born
	1982	1990	1999	1999
0 - 19 ans	25,7	26,7	22,3	22,7
20 - 39 ans	27,2	28,7	23,6	23,7
40 - 59 ans	24,0	23,1	28,6	27,8
60 - 74 ans	14,6	15,2	18,3	17,8
75 ans et +	8,5	6,4	7,2	8,1

Source : INSEE

Toutefois, structurellement, la population de Sanguinet demeure à l'image de son canton, c'est-à-dire plus jeune que sur l'ensemble du département. Elle l'est également par rapport aux secteurs littoraux landais et girondins proches dans la mesure où, sur ces secteurs, les apports extérieurs de la population n'ont pas compensé le vieillissement tendanciel de la population.

La quasi totalité (190 sur 197) des nouveaux ménages qui se sont établies sur la commune entre 1990 et 1999 était composée de 1 ou 2 personnes, alors que cette proportion n'est que d'environ 50% sur la période 1982-1990.

Cette tendance, qu'elle soit le fruit de nouveaux arrivants sur la commune ou des évolutions familiales au sein des ménages en place, se traduit nécessairement par un changement dans le type d'habitat et la taille des logements recherchés sur Sanguinet.

Tableau 2 : Structure de la population selon la taille des ménages

	Sanguinet		Canton de Parentis-en-Born
	1990	1999	1999
Nombre de ménages*	622	819	7752
1 personne	19,5	26,0	27,0
2 personnes	31,0	35,5	37,5
3 personnes	21,2	17,9	16,6
4 personnes	17,8	14,3	13,0
5 personnes	7,7	4,4	4,7
6 personnes	2,7	1,8	1,2
Taille moyenne des ménages	2,7	2,4	2,3

* équivaut au nombre d'unités de vie et, par extension, au nombre de résidences principales sur le territoire communal
Source : INSEE

La période récente marque donc une amplification du phénomène de desserrement sur la commune, c'est-à-dire la baisse tendancielle de la taille des ménages (2,9 en 1982). Ce dernier, générale à l'échelle nationale depuis près de 20 ans, se retrouve par ailleurs sur l'ensemble du canton et du département des Landes, dans les mêmes proportions.

3 - Un décalage croissant entre la population active et le nombre d'emploi

Comme l'ensemble des territoires littoraux landais et girondins, Sanguinet a accueilli, ces 20 dernières années, de nouveaux arrivants, plutôt jeunes, attirés par le cadre de vie local.

Le taux d'activité a ainsi progressé à un rythme supérieur à celui de la population totale, rattrapant progressivement son retard sur les moyennes départementales.

Tableau 3 : Evolution du taux d'activité et du taux de chômage entre 1982 et 1999

		Population totale	Population active	Taux d'activité	Taux de chômage
Sanguinet	1982	1368	847	42,7	14,0
	1990	1695	642	37,9	9,0
	1999	1982	537	39,3	8,6
Canton de Parentis-en-Born	1982	18381	7728	42,0	15,0
	1990	17564	7374	42,0	13,1
	1999	15991	6305	39,4	10,5

Source : INSEE

En revanche, sur cette période, le nombre d'emplois disponibles sur le secteur n'a pas augmenté dans les mêmes proportions. On constate ainsi :

- une progression du taux de chômage, tant sur la commune que sur l'ensemble du canton. Selon l'INSEE, 119 personnes étaient demandeuses d'emploi sur Sanguinet en 1999
- une croissance significative de la proportion d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune (67% en 1999 contre 43% en 1982) ou du canton (41% en 1999 contre 27% en 1982). Les principaux pôles d'emplois proches se trouvent sur les deux plus importantes communes du canton (Biscarrosse et Parentis-en-Born) ainsi que sur le pourtour du Bassin d'Arcachon.

Tableau 4 : Lieu de travail des actifs résidents de la commune

	Population active ayant un emploi	Taux sur Sanguinet (en %)
1982	728	33,1
1990	581	47,2
1999	491	57,0

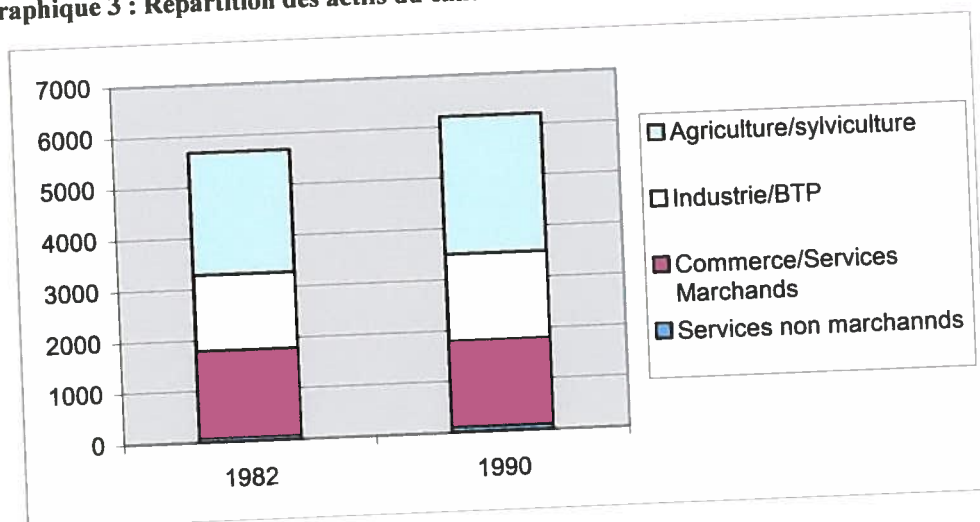
Source : INSEE

Les migrations alternantes sont donc de plus en plus importantes et accroissent le rôle de commune dortoir de Sanguinet. Il est nécessaire de préciser que, depuis 1999, le phénomène n'a fait que s'amplifier puisque :

- les nouveaux habitants résident et travaillent dans le secteur depuis plusieurs années et s'installent à Sanguinet pour des raisons que nous développerons ultérieurement. Par conséquent, ils n'exercent pas leur activité professionnelles sur le territoire communal
- de nouvelles personnes, employées sur la base aérienne de Cazaux (Gironde), arrivent dans la région et une part importante choisit Sanguinet comme lieu de résidence (on étudierons, plus tard, les raisons qui les incitent à faire ce choix).

Au niveau cantonal, la répartition des actifs entre les grands secteurs économiques met en évidence un maintien global de la structure de l'emploi, conjointement à l'augmentation de la population active.

Graphique 3 : Répartition des actifs du canton de Parentis-en-Born ayant un emploi



Source : INSEE

On observe, toutefois, un glissement de la main d'œuvre vers les secteurs du commerce et des services marchands, devenus majoritaire à la fin des années 80, au détriment de l'industrie et du BTP. En 1990, le secteur tertiaire marchand occupait ainsi 31% des actifs contre 27% en 1982.

Parallèlement, les secteurs agricoles-sylvicoles et des services marchands ont conservé leur parts respectives dans l'emploi local.

B - Evolution et caractéristiques de l'habitat

Là encore, les chiffres datent de 1999 et ne permettent pas de faire des estimations précises de l'ampleur des évolutions actuelles. Mais les changements en vigueur en 1999 sont toujours d'actualité en 2005.

1 - Un fort développement urbain récent, dont les résidences secondaires sont un des moteurs essentiels

Les années 90 correspondent à la période de plus forte croissance du parc de logement jamais enregistrée sur Sanguinet. Le parc total de logement a augmenté de 60% entre 1990 et 1999 (contre +42% sur la période 1982-1990) soit 631 logement supplémentaires en 10 ans.

Tableau 5 : Evolution du parc de logement

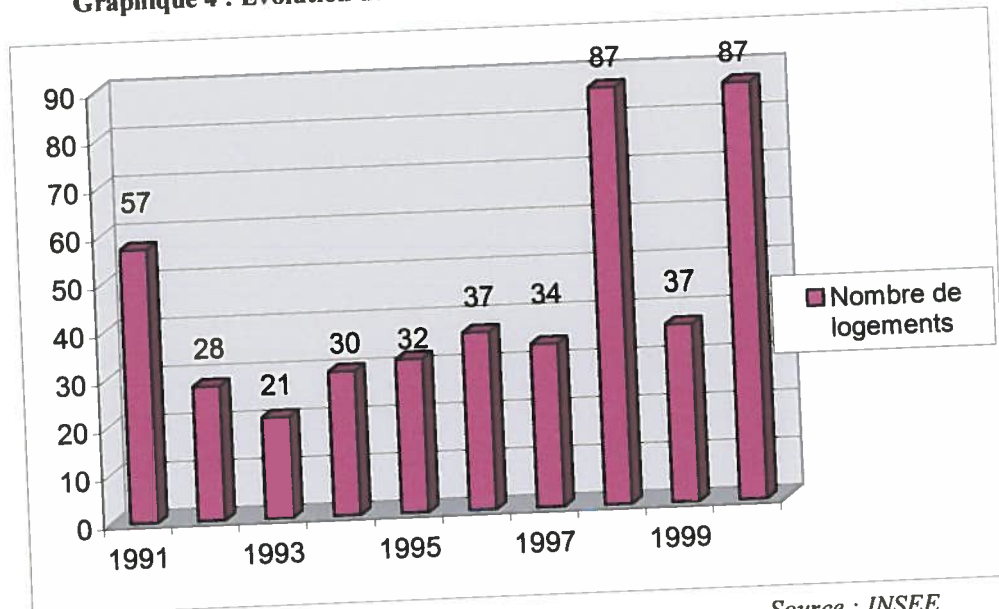
	1990	1999	Variation entre 1982 et 1990	Variation entre 1990 et 1999
Résidences principales	622	819	+31%	+32%
Résidences secondaires	375	824	+79%	+120%
Logements vacants	53	38	0%	-28%
TOTAL	1050	1681	+42%	+60%

Source : INSEE

Cette décennie est marquée par 3 phénomènes importants :

- une forte croissance du parc de résidences principales, celle-ci est 2 fois plus élevée que celle de la population sur la même période puisque accentuée par le phénomène de desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne)
- un parc de résidences secondaires et de logements occasionnels devenu le type d'habitat majoritaire sur la commune alors qu'il ne représentait que 30 à 35% de ce parc depuis 1975. Leur nombre a plus que doublé entre 1990 et 1999
- une vacance devenue résiduelle (environ 2% du parc total), ce qui indique un marché du logement relativement tendu.

Graphique 4 : Evolution du nombre de constructions neuves depuis 10 ans



Source : INSEE

Sur les 10 dernières années, la production de logement s'est ainsi maintenue à un niveau élevé avec un rythme moyen de 45 unités par an. Au total, 450 logements ont été construits sur Sanguinet depuis 1991, avec la réalisation d'opérations de tailles importantes sur la fin de la période.

L'habitat en individuel pur a représenté la quasi totalité de ces constructions (90%), marquant la prédominance de l'habitat résidentiel en lotissement.

2 - Un parc de résidences principales dominé par de grandes maisons individuelles

La maison individuelle (statistiques incluant également les fermes) est le type quasi-exclusif d'habitat sur Sanguinet.

Tableau 6 : Type de logement en 1999

	Sanguinet		Canton de Parentis-en-Born
Maison individuelle	774	94,5	79,0
Immeuble collectif	17	2,1	17,9
Autre	28	3,4	34,0

Source : INSEE

A contrario, l'habitat collectif est très peu présent sur le territoire communal (environ 2% des résidences principales), surtout au regard des moyennes cantonales et départementales (respectivement, 17,6% et 13,6%) : en effet, seulement 8 logements de ce type ont été construits sur la commune entre 1990 et 1999.

Tableau 7 : Statut d'occupation en 1999

	Sanguinet		Canton de Parentis-en-Born
Propriétaire	529	64,6	61,0
Locataire	241	29,4	32,7
Logé gratuitement	49	6,0	6,3

Source : INSEE

La proportion propriétaires occupants/locataires, sur Sanguinet, est conforme à celles observées sur le canton et le département des Landes. Le développement résidentiel et démographique de ces dernières années s'est toutefois traduit par une croissance proportionnellement plus forte du nombre de propriétaires occupants (+35% contre 30% de locataires).

Tableau 8 : Taille des logements en 1999

	Sanguinet		Canton de Parentis-en-Born
1 pièce	9	1,1	2,0
2 pièces	30	3,7	4,8
3 pièces	162	19,8	20,1
4 pièces	286	34,9	36,1
5 pièces	332	40,5	37,0

Source : INSEE

Les logements situés sur Sanguinet comptent, pour $\frac{3}{4}$ d'entre eux, 4 pièces et plus, ce qui s'explique par :

- le type d'habitation que l'on rencontre majoritairement sur la commune (à 95% des maisons individuelles et des fermes)
- le fait que 70% des résidences principales construites entre 1990 et 1999 étaient constituées de 3-4 pièces.

Le marché de l'immobilier et du foncier est en croissance constante depuis 7-8 ans avec une hausse des prix de 15 à 20% par an. Les tarifs restent tout de même loin derrière ceux pratiqués sur le Bassin d'Arcachon et Biscarrosse. Au fil des années, ce secteur prend de plus en plus d'importance dans l'économie locale.

C - Les activités économiques

1 - L'activité touristique

La présence et la qualité reconnue du lac de Cazaux-Sanguinet, ainsi que la proximité du littoral atlantique, ont suscité une activité touristique très forte sur la commune, comme sur la majeure partie de la côte landaise.

Le tourisme balnéaire du secteur landais, en constante progression, constitue l'un des principaux pôles d'attraction de la région Aquitaine. Il se caractérise par :

- des capacités d'accueil essentiellement tournée vers l'hébergement de plein air et présentent ainsi un fort caractère saisonnier. Sanguinet compte ainsi seulement 2 établissements hôteliers contre 7 campings, regroupés sur 2 secteurs de bord de lac (principalement au Nord, entre Langeot et Cabougnon, et au Sud, entre Beyrigues et les Bardets), auxquels il faut ajouter 4 aires naturelles réparties en limite des secteurs urbains. En incluant les 36 meublés identifiés sur la commune, la capacité d'accueil touristique de Sanguinet est d'environ 7600 personnes, soit la plus importante du canton après celle de Biscarrosse.
- traditionnellement, une forte attractivité par l'accueil de résidences secondaires, avec un important développement récent, sur Sanguinet, du fait de phénomènes de report, depuis les secteurs plus urbanisés (notamment le pourtour du Bassin d'Arcachon) vers les secteurs à moindre prix fonciers et immobiliers. En appliquant un facteur de 3 (nombre de personnes par logement touristique) aux 824 résidences secondaires de la commune, on obtient une capacité d'accueil estimée de 2472 personnes, soit 25% supérieure à la population résidente à l'année. La connaissance et la prise en compte de cette population en résidences secondaires s'avèrent essentielles dans la programmation d'équipements et d'infrastructures de Sanguinet car, à la différence de l'accueil en hébergement touristique classique (campings, hôtels) :
 - c'est une population présente sur des périodes plus étendues (basse saison, vacances scolaires, week-ends) et qui participe pour une large part aux pratiques commerciales et de loisir sur la commune

- les investissements immobiliers réalisés à des fins saisonnières représentent, pour une part, un potentiel d'installation définitif sur la commune (transformation future en résidences principales)
- une population touristique à la fois familiale et jeune, originaire principalement du Sud-Ouest et de la région parisienne (proportion que l'on retrouve également dans les résidences secondaires), ainsi qu'une "clientèle" étrangère importante.

2 - Les activités commerciales, artisanales et industrielles

Les activités économiques des secteurs secondaires et tertiaires de Sanguinet se répartissent de manières distinctes sur son territoire, tant géographiquement que par fonction :

- les **fonctions commerciales et de services de proximité** sont quasiment toutes localisées le long de l'axe Bordeaux-Biscarrosse, de part et d'autre de la Place de la Mairie (avenue de la Côte d'Argent et avenue des grands lacs).
Sont présents :
 - un supermarché
 - des commerces alimentaires (2 boulangeries et une boucherie)
 - d'autres services à la population : un salon de coiffure, 2 tabac presse, 2 restaurants, une pharmacie, le bureau de Poste, une agence immobilière, 2 cabinets médicaux.
- les **activités artisanales et commerciales**, regroupées sur la zone artisanale de l'Aiguille en entrée de ville depuis La Teste de Buch. Sur les 9,9 hectares de la zone, une quinzaine d'entreprises est installées parmi laquelle dominent les activités liées au nautisme (gardiennage de bateau, entretien-réparation, vente d'équipements,...)
- les **activités à caractère industriel ou de production** situées sur la zone d'activité du Bouges. Celle-ci est, aujourd'hui, à l'abandon et partiellement occupées par 3 activités de stockage et d'artisanat.

De nombreux locaux commerciaux sont, actuellement, en construction dans le centre bourg ou à proximité immédiate mais l'on ne connaît pas encore la nature des commerces qui les occuperont.

3 - Les activités agricoles et sylvicoles

Les dernières données statistiques disponibles sont issues du Recensement Général Agricole de 2000.

La comparaison avec les RGA de 1979 et de 1988 permet de caractériser l'évolution de cette activité sur les 20 dernières années.

Tableau 9 : Evolution des activités agricoles et sylvicoles entre 1979 et 2000

	1979	1988	2000
Nombre total d'exploitants dont :	26	11	12
• exploitants professionnelles	/	6	6
• chefs d'exploitation de plus de 50 ans	16	4	5
SAU moyenne par exploitant professionnel (en hectares)	/	191	188
SAU communale (en hectares)	/	/	227

Source : Recensement Général Agricole de 2000

Les traits principaux de l'activité agricole de Sanguinet sont :

- une activité marginale au niveau spatial puisque la SAU communale représente moins de 3% de la superficie totale de la commune
- une disparition de plus de la moitié des exploitants depuis 20 ans (de 26 à 12) qui concerne plus particulièrement les petites exploitations familiales. Il y a un maintien du nombre d'exploitations dites professionnelles (pour lesquelles l'agriculture est l'activité principale)
- une activité qui, ces dernières années, s'est orientée sur des productions légumières au détriment de la maïsiculture (tendance confirmée au niveau cantonal).

Sanguinet est, à l'inverse, une commune largement forestière puisque le massif boisé occupe 6300 hectares, soit 77% des terres communales. Ce massif est, pour l'essentiel, une forêt de production, composée en quasi-totalité de pins maritimes et gérée de plus en plus mécaniquement.

4 - Equipements et réseaux

Sanguinet est traversée par 3 routes départementales qui permettent des liaisons avec les secteurs limitrophes et les grands axes nationaux proches (A63, RN10 et A660) :

- la RD 46 en direction de Mios (A63) au Nord et de Parentis-en-Born, au Sud
- la RD 652, liaison avec Arcachon, La Teste de Buch, Gujan-Mestras, au Nord, et Biscarosse, au Sud
- la RD 147, liaison vers Lugos et Belin-Beliet, à l'Est.

Ce réseau départemental quadrille le territoire communal, desservant ainsi de manière directe et indirecte la majeure partie de la commune.

La Place de la Mairie constitue le principal nœud de liaison de ces différentes voies. Toutefois, plusieurs voies communales autorisent des liaisons entre ces axes départementaux (chemins de Clercq, de Gauchey et de Jeandrille, au Sud, rue de Tasta, chemins de Marache, de la Mole et de Laouguey, à l'Est) formant une couronne extérieure permettant de soulager le centre bourg du trafic (particulièrement en période estivale).

L'axe Bordeaux-Biscarosse (RD 46-RD 652) revêt une grande importance par l'ampleur du trafic qui y l'empreinte. Cet axe est le plus court reliant l'agglomération

bordelaise aux premières stations balnéaires de la côte landaise. Il est également utilisé pour les liaisons entre le Bassin d'Arcachon et Biscarrosse. Un projet de déviation devrait être mis en place pour soulager cet axe et le centre bourg de Sanguinet.

Un environnement touristique d'exception

Au cœur d'une région vivant du tourisme (Bassin d'Arcachon-Nord des Landes) et bénéficiant d'une renommée nationale (voire internationale) grâce à la richesse de son environnement, Sanguinet est une petite commune jouissant d'un cadre de vie paisible et de plus en plus prisé.

Sa croissance démographique et le tourisme génèrent une pression foncière très importante qui, à plus ou moins long terme, menace la valeur patrimoniale des paysages sanguinétois (le lac de Cazaux-Sanguinet, la forêt des Landes, les cours d'eau, les modes d'occupation traditionnels de l'espace que sont les airiaux et les quartiers,...). Une urbanisation excessive et anarchique risquerait de banaliser le territoire et l'identité de la commune.

Ce patrimoine est le moteur de l'économie locale (tourisme et sylviculture). Il apparaît alors nécessaire d'agir, de mettre en place des mesures de préservation de cet environnement et de ce cadre de vie. L'un des autres objectifs à remplir est de pérenniser une économie en concurrence avec les communes voisines.

Partie 2

Une valeur patrimoniale à protéger

Les communes ont la responsabilité d'imaginer le devenir de leur territoire en matière d'économie, d'habitat, de transport, de réseau, d'équipements en intégrant à tous les niveaux de réflexion une approche environnementale et qualitative.

I - Conserver et valoriser la valeur patrimoniale de l'environnement : des enjeux de taille

A - Le tourisme : un secteur important à pérenniser

L'économie communal^e repose, actuellement, sur 2 secteurs : le secteur primaire avec la sylviculture et le secteur tertiaire avec le tourisme. Le développement ou, du moins, la pérennisation de ces activités est l'un des rôles de la municipalité. X

Or l'une des compétences du Pays Landes Nature Côte d'Argent est de conforter la filière "Forêt Bois", c'est-à-dire gérer et protéger la ressource, aider les entreprises à être compétitives, gérer les ressources humaines, mettre en place des opérations d'aménagement, communiquer auprès du grand public et le sensibiliser. Par conséquent, tout projet de la commune concernant la sylviculture pourrait entrer en interférence ou en contradiction avec les actions menées par le Pays. Ce qui ne serait certainement pas dans l'intérêt de la commune.

Si la commune veut agir sur l'une de ses activités économiques, elle ne peut alors travailler que dans le domaine touristique. Sanguinet est au cœur d'une région fortement touristique (le Sud-Ouest de la Gironde et la Nord des Landes), elle est donc en "concurrence" avec les autres communes.

Bien qu'ayant un environnement (naturel comme culturel) plus que riche, elle doit le partager avec la plupart des autres communes. La forêt landaise n'est pas uniquement présente sur le territoire de Sanguinet. De même, le lac de Cazaux-Sanguinet est partagé par 3 communes (Sanguinet, La Teste-de-Buch et Biscarrosse) et il appartient à la chaîne des lacs et des étangs du littoral aquitain.

La forte pression foncière exercée sur ces territoires est d'une importance telle qu'il existe un risque majeur de banalisation à très court terme. Cette banalisation ne serait pas sans conséquence sur l'attrait de cette région et sur le potentiel de développement de l'activité touristique.

Les équipements touristiques (parcs d'attraction, restaurants, commerces,...) sont généralement beaucoup plus nombreux dans les autres communes de la région. Sanguinet propose, dans ce domaine, une offre largement moins conséquente. Il n'est d'ailleurs pas dans son intérêt de développer cette offre qui la mettrait encore plus en "concurrence" avec le Bassin d'Arcachon et Biscarrosse.

Le Bassin d'Arcachon et Biscarrosse jouissent d'une réputation nationale voire internationale. Sanguinet n'a donc aucune chance de "rivaliser" avec ces 2 pôles touristiques si elle reste sur le même créneau.

Sanguinet doit donc se distinguer, se différencier en proposant une image touristique de qualité et non de quantité. Ainsi, elle ne visera pas la même "clientèle" et pourra maintenir l'activité touristique au niveau actuel (voire la développer).

Pour cela, la commune doit préserver son environnement et réduire au maximum les atteintes à celui-ci, le risque majeur étant une urbanisation excessive et anarchique, calquée sur des références d'urbanisme banales avec des constructions trop souvent stéréotypées, sans référence locale, sans lien avec son environnement.

C'est dans ce domaine que Sanguinet doit porter son attention. Elle a déjà commencer à le faire puisque un Plan Local d'Urbanisme est en cours de réalisation, ce qui devra permettre de contenir et de maîtriser l'urbanisation. La collectivité doit maintenant s'intéresser à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

B - Une croissance démographique à entretenir

La population de Sanguinet est en très forte croissance depuis une vingtaine d'année (elle a doublé en 23 ans). On assiste ainsi à un phénomène d'urbanisation de grande ampleur, pour la commune, qui n'est pas et qui ne sera pas sans conséquence sur la qualité de vie et de l'environnement de ce territoire.

Ces nouveaux habitants s'installent à Sanguinet pour plusieurs raisons :

- bien qu'augmentant de près de 20% par an depuis quelques années, les prix du foncier et de l'immobilier pratiqués sur Sanguinet sont inférieurs à ceux exercés sur les communes du Sud du Bassin d'Arcachon et de Biscarrosse. Cet écart de tarif est l'un des facteurs majeurs, si ce n'est le principal, incitant la population à s'implanter à Sanguinet
- comme nous l'avons vu précédemment, Sanguinet bénéficie d'une situation géographique attractive dans le sens où elle se situe à proximité de plusieurs pôles économiques et administratifs sans pour autant en subir les désavantages, du moins pour le moment
- Sanguinet séduit également par le cadre de vie qu'elle offre : une commune "rurale" entre la forêt landaise et le lac de Cazaux-Sanguinet. On y vit paisiblement, au milieu de la nature. A première vue, l'environnement naturel peut paraître d'une simplicité monotone mais, en réalité, il offre un panel de paysages et d'ambiances varié au fil des saisons et des lieux
- de plus en plus de personnes fuient le "tourisme de masse" pratiqué sur le Bassin d'Arcachon et les "hordes" de touristes qu'il draine chaque année, durant la saison estivale. Bien qu'étant aussi une commune touristique, Sanguinet n'accueille pas autant de vacanciers chaque été. L'impact de leur présence est bien moindre sur le quotidien des sanguinétois, qu'il ne l'est sur celui des habitants du Bassin d'Arcachon (nuisances sonores, embouteillages,...)
- même si celui-ci n'est pas encore significatif, un nombre croissant de testerins (habitants de La Teste de Buch) jugent le réseau de transport de cette ville

désorganisé et compliqué. Ils estiment et regrettent la manière dont est gérée l'urbanisation de La Teste de Buch (elle serait anarchique et ne tiendrait pas compte des spécificités locales, qu'elles soient architecturales, environnementales ou autres). Ils viennent à Sanguinet pour s'éloigner de ces problèmes, en espérant que cela ne se reproduira pas à Sanguinet. Juger de la véracité et du bien-fondé de leurs sentiments n'est pas l'objectif de ce travail mais il est important de prendre en compte leurs attentes dans le domaine de l'aménagement de la commune et les raisons qui les ont poussés à venir habiter à Sanguinet.

L'augmentation de la population est un élément important pour l'économie locale, en particulier pour le développement des commerces de proximité (pharmacie, boulangerie, supermarché,...) qui doivent, pour certains, faire face à une forte concurrence de la part des commerces des communes voisines.

La croissance de ces commerces communaux est, là encore, un facteur d'attraction de nouveaux habitants qui voient la palette des services proposés sur la commune se diversifier et se viabiliser.

L'arrivée de tous ces nouveaux habitants s'accompagne naturellement d'un nombre conséquent de nouvelles constructions chaque année. Il est dans l'intérêt de la commune, et c'est également son rôle, de gérer l'impact de cette urbanisation tant au point de vue de sa localisation que de son intégration dans le paysage. La mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme permettra de répondre clairement et précisément à la première responsabilité.

C - Un rôle d'intermédiaire à jouer

Située à l'extrême Nord du département des Landes, Sanguinet est ainsi la première commune que l'on rencontre en venant du Bassin d'Arcachon. Elle doit donc transmettre, communiquer cette identité landaise à travers son image.

Mais, bien qu'étant une commune des Landes, Sanguinet n'est pas en tout point une commune "type" des Landes. Sa localisation à la limite du département et à proximité de pôles, de tailles et d'importances variables, a influencé et continue d'influencer son développement. Ces pôles ont ainsi marqué le territoire au fil des années.

Ces marques, ces signes d'influence font partie de la richesse de la commune et il est essentiel de les conserver et de les protéger. Il serait dommage pour la commune de laisser son territoire se banaliser et se confondre avec les communes voisines.

Sanguinet doit donc donner l'image d'une commune landaise largement influencée par les territoires voisins.

Située entre le Bassin d'Arcachon (au Nord), le Parc Naturel des Landes de Gascogne (à l'Est) et Biscarrosse (au Sud), Sanguinet doit être une commune intermédiaire entre ces 3 régions. Elle doit être une transition entre :

- un secteur tendant à être de plus en plus protégé (le Parc Naturel des Landes de Gascogne) grâce à une prise de conscience et un souhait des élus ainsi que

des citoyens de protéger la valeur de leur patrimoine d'une urbanisation non contrôlée et banalisant les espaces

- 2 zones (le Bassin d'Arcachon et Biscarrosse) où l'urbanisation s'est fortement développée, banalisant ou tendant à banaliser les espaces de façon telle qu'il est parfois difficile de dire si l'on est dans une commune du littoral landais ou dans une commune du pourtour du Bassin d'Arcachon. Ce phénomène commence à faire son apparition sur Sanguinet.

Photo 20 : Exemple d'urbanisation récente d'une commune du Bassin d'Arcachon



Photo 21 : Exemple d'urbanisation récente sur Biscarrosse



Photo 22 : Exemple d'urbanisation récente de Sanguinet



Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne est un secteur rural dominé par la forêt de pins et son exploitation. Le Bassin d'Arcachon et Biscarrosse ont, eux aussi, une importante couverture forestière mais ces territoires sont largement plus urbanisés. Les domaines maritimes et lacustres ont une influence majeure sur la vie de ces 2 entités.

Sanguinet doit être l'intermédiaire entre un secteur rural forestier et 2 secteurs urbains maritimes et lacustres. Or la commune peut être qualifiée de rurale et son territoire est dominé par la forêt des Landes et par le lac de Cazaux-Sanguinet. Elle est donc un mélange de ces différents espaces et joue déjà le rôle d'intermédiaire permettant de circuler d'un secteur à l'autre progressivement. L'objectif de la municipalité est, maintenant, de continuer à remplir cette tâche.

Il apparaît donc nécessaire pour la commune d'intervenir pour protéger et faire respect la valeur patrimoniale de ses paysages.

II - Différents scénarios d'intervention possibles

Le développement de Sanguinet doit être l'expression d'un urbanisme "rural et environnemental", respectueux de son patrimoine naturel, architectural et urbain.

Les articles R.111-21 et R.421-2 du Code de l'Urbanisme précise que les procédures de demande et d'accord d'un permis de construire doivent prendre en compte l'insertion du projet de construction dans l'environnement et qu'il ne doit pas porter atteinte à ce dernier.

Article R.111-21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Extrait de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme :

Le dossier joint à la demande de permis de construire comporte :

- 6) *un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme ;*
- 7) *une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords*

Les pièces 6 et 7 ne sont pas exigibles pour les demandes de permis de construire répondant à la fois aux trois conditions suivantes :

- *a) être situées dans une zone urbaine d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou, en l'absence de document d'urbanisme opposable, dans la partie actuellement urbanisée de la commune ;*
- *b) être situées dans une zone ne faisant pas l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques, des sites, des paysages ou de la protection du patrimoine architectural et urbain ;*
- *c) être exemptées du recours à un architecte en application des dispositions du septième alinéa de l'article L. 421-2.*

3 possibilités, 3 modes d'intervention s'offrent à Sanguinet pour agir dans ce sens :

- inciter sans motiver ni imposer
- imposer une réglementation stricte
- imposer un cadre, des limites sans pour autant proscrire la nouveauté.

A - Inciter sans motiver ni imposer

La première intervention possible pour la collectivité serait l'incitation à respecter la valeur du patrimoine communal en encourageant l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage et dans la trame communale.

Cette intervention consisterait à une sensibilisation du grand public et, plus particulièrement, des pétitionnaires aux valeurs du territoire de la commune. En d'autres termes, cela consisterait à les informer sur l'environnement naturel, l'architecture et l'organisation urbaine de Sanguinet en espérant qu'ils y soient sensibles.

Il n'y aurait alors aucune réglementation en ce qui concerne l'architecture, l'implantation de la construction sur la parcelle et par rapport à la voirie,... Rien ne serait imposé aux pétitionnaires.

De même, aucune mesure particulière ne serait prise pour motiver ces derniers à insérer leurs constructions dans le paysage communal. Tout dépendrait de leur "bonne volonté", de leur désir, de leur choix.

La création et la mise en place d'un référentiel paysager naturel, architectural et urbain permettrait à la collectivité d'avoir un document, un élément "concret" qu'elle mettrait à la libre disposition du public. Celui-ci aurait alors des références concrètes et visuelles des éléments composant les paysages et des paysages eux-mêmes. L'insertion dans ces paysages ne serait plus une notion totalement floue, vague mais ferait, après consultation de ce référentiel, appel à des éléments simples, accessibles et reconnaissables par tous.

Ce mode d'intervention, c'est-à-dire une incitation sans motivation particulière de la population et sans rien lui imposer, peut donner des résultats plus qu'aléatoires. Le risque est que cela soit un consensus "mou" : chacun fait ce qu'il lui plaît. La collectivité se donne "bonne conscience" en informant le grand public et en essayant de le sensibiliser. Les pétitionnaires choisissent de construire en accord avec l'environnement (nature, architecture, urbanisme) ou sans en tenir compte.

En étant lucide et même si un phénomène de prise de conscience, un souhait de préservation des valeurs patrimoniales et du cadre de vie sont émergents, la deuxième possibilité sera sans doute le cas le plus fréquent.

Ce type d'intervention ne sert donc à rien ou, du moins, n'est pas très efficace puisque seule une minorité de la population choisira d'en tenir compte. La banalisation du territoire, la mise en péril des valeurs patrimoniales et toutes les conséquences d'une non insertion des constructions dans leur environnement ne seront alors que ralenties par cette minorité.

B - Imposer une réglementation stricte

Une autre solution serait d'adopter une réglementation stricte des constructions, comme c'est le cas pour les communes de l'île de Ré par exemple.

Elle fixerait des normes, des critères à respecter dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme permettant l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement de la

commune. Toutes les nouvelles édifications seraient alors respectueuses des valeurs du patrimoine sanguinétois.

Ce document serait, là encore, mis à disposition du grand public et surtout à disposition des pétitionnaires.

La collectivité devrait, avant tout, informer et consulter la population sur son désir de fixer des règles précises de construction sur le territoire de la commune. Imposer ce choix aux habitants sans leur demander leur avis pourrait être perçu comme de l'autoritarisme de la part de la collectivité. Or, dans ce cas, les élus pourraient payer ce choix aux prochaines élections et risqueraient de ne pas être reconduits dans leur fonction.

La communication avec les habitants est donc primordiale dans ce genre d'intervention. Ce doit être un choix collectif et non un choix de la municipalité.

Si ce projet est soutenu par la population, il est, alors, nécessaire de créer et de mettre en place un cahier des charges dans lequel on retrouverait l'ensemble de ces règles (matériaux à utiliser, couleurs à utiliser,...).

Une autre difficulté se pose quand arrive le moment de choisir et de fixer les normes de construction. Cela ne serait pas un problème si il n'y avait qu'un seul style architectural présent sur la commune. Mais ce n'est pas le cas.

Si l'on prend l'exemple des dimensions des fenêtres, chaque style architectural a ses normes. Si la réglementation concernant les dimensions des fenêtres correspond à un chapitre du cahier des charges et qu'il en est de même pour les autres éléments d'architecture, il devient alors possible de "piocher dans tous les styles" et de construire une maison dont chaque élément respecte le cahier des charges mais dont l'ensemble ne correspond à aucune architecture rencontrée sur la commune.

Il devient obligatoire d'avoir un cahier des charges par style architectural.

Une fois acceptés et créés, les cahiers des charges devront être appliqués rigoureusement pour que cette politique soit cohérente. La moindre exception serait une atteinte à l'encontre de cette politique communale. Il revient aux services communaux, chargés de délivrer les permis de construire, de faire respecter cette réglementation. C'est aussi la charge du maire puisque celui-ci signe l'ensemble des permis de construire accordés par la collectivité.

Ce scénario soulève un problème important : doit-on interdire les singularités? Par singularités, on entend, ici, les constructions ou les aménagements qui, bien qu'étant de qualité, ne trouvent pas d'équivalent sur le territoire communal.

Or, il faut se dire que, à part le premier modèle (qu'il soit architectural, urbain ou autre), tous les autres ont été, à leur début, des singularités. Donc interdire celle-ci correspondrait à faire le choix de stopper, en partie, l'évolution de la commune. De plus, ces singularités ont l'avantage de créer une rupture et donc, d'une certaine façon, de mettre en valeur les éléments que l'on pourrait qualifier de "commun". C'est donc une richesse qu'il ne faut pas négliger et surtout pas interdire.

C - Une solution intermédiaire

La meilleure solution s'avère être intermédiaire aux 2 interventions que nous venons d'aborder, c'est-à-dire : imposer un cadre réglementaire sans pour autant bannir l'innovation.

Cette intervention consiste à la création et à la mise en place d'un référentiel naturel paysager, architectural et urbain.

Comme nous l'avons vu précédemment, le référentiel est un document permettant de donner et de fixer, aux services communaux comme aux pétitionnaires, des éléments de références concrets et simples. Chacun pouvant alors les retrouver sur le territoire communal.

Cette fois-ci, le référentiel n'est pas seulement un outil de sensibilisation mais c'est aussi un outil de réglementation. En effet, il fixe et indique les éléments marquants du paysage qu'il faut respecter pour intégrer les constructions dans l'environnement communal. Les pétitionnaires sont alors dans l'obligation d'en tenir compte et les services communaux, chargés de délivrer les permis de construire, de le faire respecter.

Cette solution correspond à la commune de Sanguinet dans le sens où elle autorise les singularités qui, par le passé, ont permis de voir se développer plusieurs styles architecturaux et modes d'habitat sur la commune. De plus, elle permet à celle-ci de jouer son rôle de commune intermédiaire entre une zone fortement réglementée (Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne) et 2 autres qui le sont beaucoup moins (Bassin d'Arcachon et Biscarrosse).

A travers ce type d'intervention, la commune se donne la possibilité de protéger son environnement sans pour autant interdire l'urbanisation de son territoire mais en imposant et en aidant les pétitionnaires à insérer les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements dans le paysage sanguinétois.

Cette action ne va pas à l'encontre mais, au contraire, va dans le sens du désir des habitants qui est de préserver leur cadre de vie. Elle donnera également la possibilité à Sanguinet de faire mettre en évidence la valeur de son patrimoine

III - De la réflexion à l'application

A - Mode de réalisation, méthodologie de travail

La méthodologie de travail repose sur une approche sensible et de terrain. Plusieurs sorties sur le territoire communal sont nécessaires pour comprendre l'organisation générale de la commune et pour distinguer les éléments dominants des éléments singuliers.

Le travail a donc consisté, dans un premier temps, à distinguer les différentes entités paysagères que l'on est amené à rencontrer sur le territoire étudié. Dans le cas de Sanguinet, 6 entités paysagères ont été relevées :

- les rives du lac
- les abords de cours d'eau et les marais
- les zones boisées et les terres agricoles
- le tissu urbain ancien (le centre bourg)
- le tissu pavillonnaire
- l'habitat en bordure des voies structurantes.

Ces entités peuvent être classées en 2 groupes : les secteurs essentiellement naturels et ceux d'habitation.

Il y a 3 volets dans ce référentiel :

- un volet naturel
- un volet architectural
- un volet urbanistique.

Ce sont les principaux volets à considérer et à respecter pour une insertion des constructions dans l'environnement local, les entités paysagères habitées étant concernées par les volets architecturaux et urbanistiques alors que les paysages naturels ne sont concernés que par le volet naturel.

La suite de la réflexion fut de caractériser, de façon simple et général, chacune des entités de sorte que quiconque soit capable de les retrouver et de comprendre leur composition. Cette tâche consistait à établir un constat général de chaque entité, ce constat devait refléter l'aspect visuel mais aussi les ambiances ressenties sur place.

Bien que reposant sur des éléments concrets et réalisée avec le plus d'objectivité possible, cette méthode peut être qualifiée de subjective. Mais il ne peut en être autrement car un paysage n'est pas uniquement un "assemblage" d'éléments qui par leur proportion, leur organisation,... composent ce paysage. Un paysage, c'est aussi une part de sensibilité, de sensation, de ressenti et donc de subjectivité qui ne peut être exclue de ce travail.

Il faut tout de même essayer d'être le plus objectif possible pour que le maximum de personnes soit en accord avec le référentiel et qu'il soit compris du plus grand nombre.

La réalisation de ces constats terminée, un référentiel des éléments dominants et des éléments singuliers devait être créé pour chaque entité. Ils permettent d'avancer dans la précision sans pour autant entrer dans les détails. Ce sont des éléments structurants,

Ainsi, il apparaît une progression de perception de l'organisation et de la composition des paysages.

Le document débute par un avant propos précisant les textes de loi sur lesquels il se base et expliquant succinctement son objectif, son rôle et son fonctionnement.



53

Les entités paysagères de la commune de Sanguinet

Carte de localisation
des entités paysagères



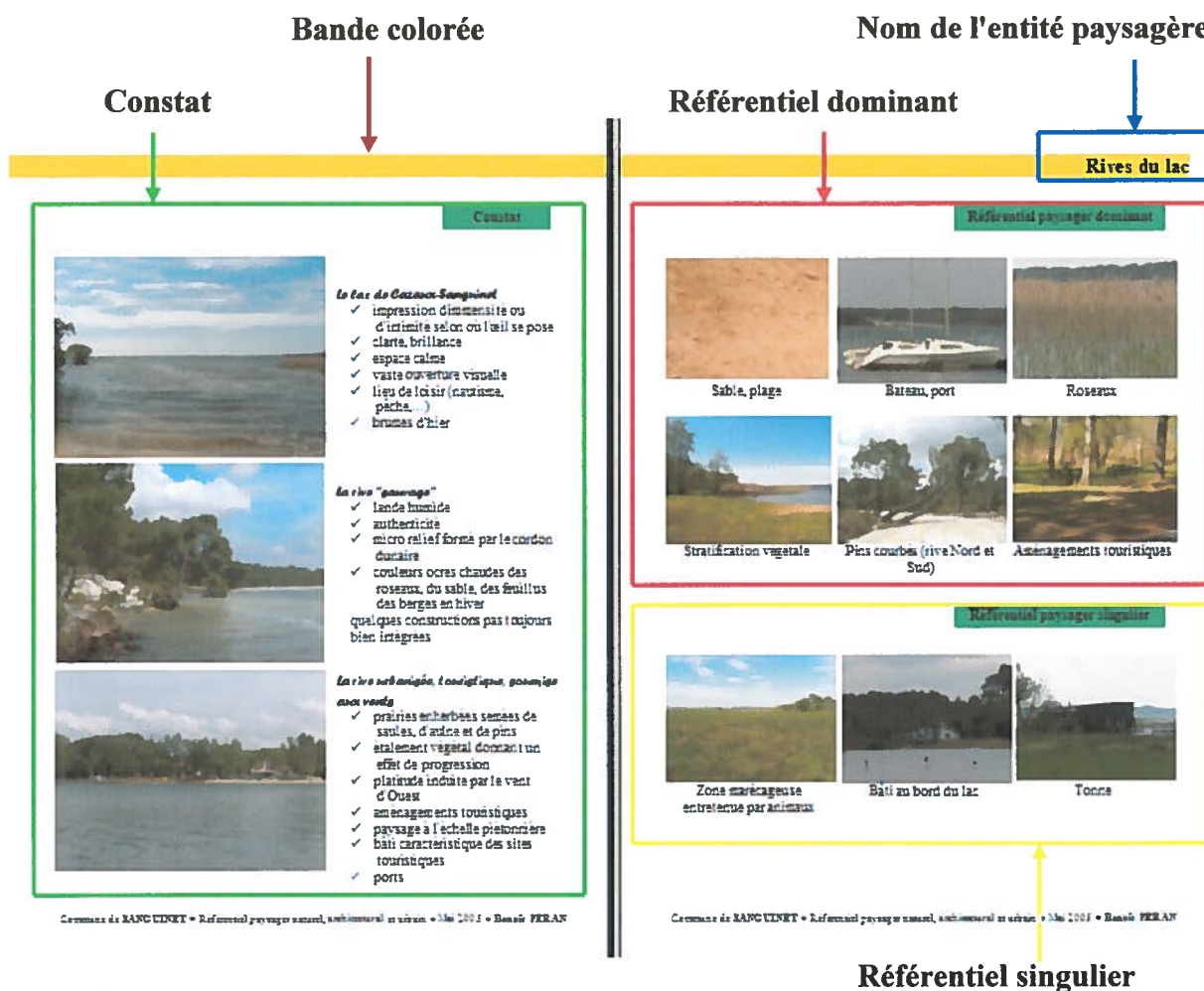
Légende



Commune de SANGUINET • Référentiel paysagère communal, aréochronométrique et urbanisme • Mai 2001 • Bénédict PIERAN

La mise en page de la description de chaque entité doit permettre une bonne lecture et une compréhension aisée de celle-ci. Elle se compose de :

- une barre de couleur en haut de page pour savoir dans quel volet on se situe (naturel, architectural ou urbain) puisqu'une couleur correspond à un volet
- un titre (en haut, à droite) qui est le nom de l'entité paysagère décrite
- un constat (page gauche) qui reflète des ambiances au travers de photographies et de textes
- un référentiel dominant (page droite) qui fournit des éléments précis et majeurs de chaque entité (photographies)
- un référentiel singulier (page droite) qui indique les singularités que l'on peut rencontrer sur chaque entité.



C - Mise en place et utilisation par la collectivité et les pétitionnaires

Pour que le référentiel paysager naturel, architectural et urbain soit utile et efficace, il est nécessaire qu'il ne soit pas facultatif et qu'il s'applique à tous. Il n'est qu'un outil technique. Cette efficacité dépend de sa réalisation mais aussi d'une décision politique de la part de la collectivité.

Pour cela, il doit faire l'objet d'une présentation et d'un vote du Conseil Municipal. Si le document est accepté, la délibération du Conseil Municipal devra être transmise à la préfecture (dans un délai de 48 heures) pour un contrôle de légalité. Elle devra également être publiée et affichée pour informer les habitants de la commune qui auront un délai de 2 mois pour contester cette décision devant le Tribunal administratif.

Une fois que le référentiel applicable, celui-ci sera une aide à la décision administrative pour les instructeurs des permis de construire. C'est-à-dire qu'ils pourront se référer à ce document pour juger du niveau d'insertion, dans le paysage, d'un projet de construction. Si ils estiment ce niveau acceptable, le permis de construire pourra être accordé, sinon il sera refusé. Comme toute estimation, celle-ci est subjective mais on peut considérer que ce niveau de subjectivité sera moindre avec le référentiel paysager.

Les décisions étant prises par des Hommes, elles pourront toujours être contestées. Le référentiel pourra alors être un outil d'explication de la décision auprès des pétitionnaires dont la demande de permis de construire n'aura pas été accordée.

Le référentiel devra être mis à la disposition des pétitionnaires afin qu'ils puissent connaître les critères de jugement d'insertion dans le paysage, qu'ils y soient sensibilisés et développent un projet de construction qui s'intègre dans son environnement. Le taux de refus sera alors moindre, ce qui accélérera le processus de construction.

Lorsque l'instructeur doit faire face à un projet faisant appel à des références singulières, la subjectivité de la décision sera alors très importante. Le référentiel ne pourra alors qu'aider à identifier cette singularité. L'instructeur aura toujours la possibilité de recourir à une commission municipale (commission culturelle, commission aménagement,...) ou à un architecte "conseil" et neutre de la Direction Départementale de l'Équipement des Landes (DDE 40) ou du Comité d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Landes (CAUE 40). Ces recours ne correspondront pas à des dépenses financières pour la collectivité puisqu'ils sont gratuits.

IV - Le référentiel paysager naturel, architectural et urbain de Sanguinet

A - Un outil technique

Le référentiel paysager est présenté avec une mise en page qui pourra être la sienne par la suite.

PERAN Benoît

Mai 2005

1^{ère} année de Magistère d'Aménagement

**Ecole Polytechnique Universitaire
de Tours**

Département Aménagement

REFERENTIEL PAYSAGER naturel, architectural et urbain de SANGUINET



Avant propos

Le développement de Sanguinet doit être l'expression d'un urbanisme "rural et environnemental", respectueux de son patrimoine naturel, architectural et urbanistique.

Les articles R.111-21 et R.421-2 du Code de l'Urbanisme précise que la procédure de demande et d'accord d'un permis de construire doit prendre en compte l'insertion du projet de construction dans l'environnement et qu'il ne doit pas porter atteinte à ce dernier.

Article R.111-21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Extrait de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme :

Le dossier joint à la demande de permis de construire comporte :

- 6) *un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme ;*
- 7) *une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords*

Ce référentiel est une aide à la décision administrative pour les instructeurs des permis de construire pour ce qui est de juger de l'insertion ou non d'un projet de construction dans son environnement. Mais c'est aussi, pour les pétitionnaires, un document de sensibilisation à la protection de la valeur patrimoniale des paysages et une aide pour l'insertion de leur projet dans le paysage. Le référentiel pourra donc leur être communiqué en même temps que les documents à remplir pour leur demande de permis de construire.

L'objectif de ce référentiel n'est en aucun cas de proscrire toute opération faisant appel à des références singulières. Celles-ci seront autorisées si les architectes, auxquels la municipalité a pris conseil et qui doivent être neutres, estiment qu'elles sont de qualité.

Ce référentiel recense et décrit les principales entités paysagères (ensemble homogène de caractéristiques paysagères, naturelles, architecturales, urbanistiques, géographiques, hydriques,...) que l'on peut rencontrer sur le territoire de Sanguinet. Une carte permet de les localiser. Ce référentiel est composé de trois parties correspondant aux paysages naturels, architecturaux et urbanistiques soit les principales caractéristiques à prendre en compte pour l'insertion des constructions dans l'environnement. Chacune des entités est ensuite décrite de manière globale (page gauche) et les références dominantes et singulières sont présentées (page droite).

Les entités paysagères de la commune de Sanguinet



Légende :

-  Tissu urbain ancien
-  Tissu pavillonnaire
-  Habitat en bordure des voies structurantes
-  Zone de camping
-  Zone d'activité
-  Le lac de Cazaux-Sanguinet
-  Rive paysagère du lac
-  Zone boisée et terre agricole
-  Cours d'eau principaux
-  Voie structurante



Réalisation : PERAN Benoît

Source du fond de carte : Guide pratique de Sanguinet

REFERENTIEL PAYSAGER NATUREL

Référentiel naturel dominant



Sable, plage



Bateau, port



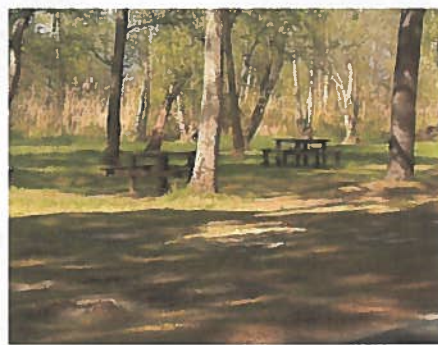
Roseaux



Stratification végétale

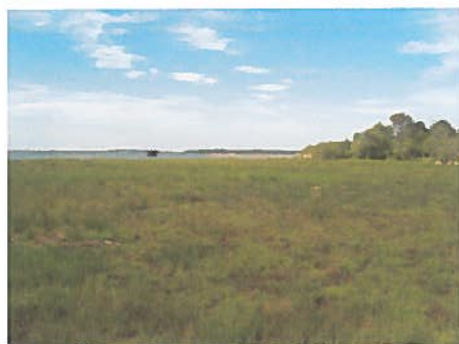


Pins courbés
(rives Nord et Sud)



Aménagements touristiques

Référentiel naturel singulier



Zone marécageuse
entretenu par animaux



Bâti au bord du lac



Tonne

Abords de cours d'eau et marais

Référentiel naturel dominant



Eau (couleur rouille, ambré, doré)



Arbres penchés



Osmonde royale



Feuillus (aulnes, bouleaux, peupliers,...)



Carex paniculata



Fossé

Référentiel naturel singulier



Construction
(cabane à barques)

Zones boisées et terres agricoles

Référentiel naturel dominant



Forêt de pins



Ecorce de pin



Sous-bois de la forêt de production



Piste forestière



Coupe rase



La lande

Référentiel naturel singulier



Petite construction

REFERENTIEL PAYSAGER ARCHITECTURAL

Habitat du centre bourg

Référentiel architectural dominant



Maison "bourgeoise"



Maison de style balnéaire



Maison basquo-landaise



Maison des années 40



Maison des années 70

Référentiel architectural singulier



Maison d'ouvrier



Maison en brique et pierre



Architecture néo-balnéaire

Référentiel architectural dominant



Maison des années 20-30



Maison des années 50-60



Maison des années 80



Architecture d'inspiration traditionnelle



Maison contemporaine des années 2000

Référentiel architectural singulier



Maison en garluche



Maison en brique et pierre

Habitat en bordure des voiries structurantes

Référentiel architectural dominant



Maison de style balnéaire



Maison "bourgeoise"



Maison basquo-landaise



Maison des années 50



Architecture d'inspiration traditionnelle



Maison contemporaine des années 2000

Référentiel architectural singulier



Maison de propriétaire dans un airial



Maison en garluche

REFERENTIEL PAYSAGER URBAIN

Tissu urbain du centre bourg

Référentiel paysager dominant



Trottoir minéral



Alignement du bâti le long de la voirie

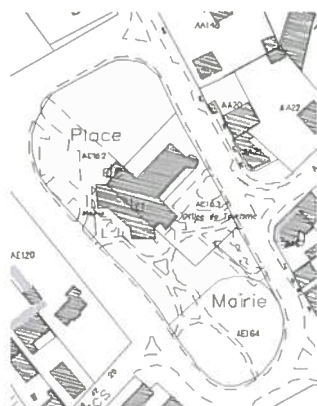


Eclairage public



Bâti commercial

Référentiel urbain singulier



Ilot de la mairie



Ilot de l'école public

Référentiel urbain dominant



Impasse



Dédale de rue



Trottoirs engravés



Maison au centre de la
parcelle



Bas-côté enherbé

Référentiel urbain singulier



Une place dans le tissu pavillonnaire

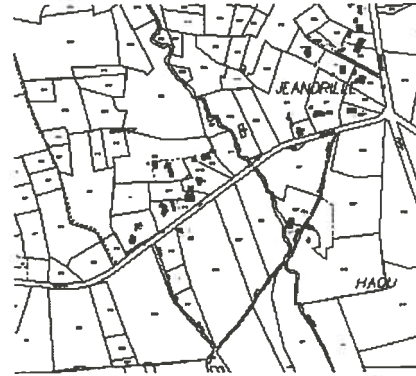
Référentiel urbain dominant



Constructions isolées et en
retrait des voies



Bas-côtés enherbés



Parcellaire de grande taille

Référentiel urbain singulier



Un aïrial

B - Conséquences et exemples d'application

Il est difficile de prévoir concrètement les conséquences de la mise en place et de l'utilisation du référentiel paysager naturel, architectural et urbain.

On peut uniquement dire que, si le désir de protection de la valeur patrimoniale des paysages de Sanguinet est présent chez tous les acteurs, le cadre de vie de la commune devrait être préservé.

Il est difficile d'estimer les effets sur l'économie (commerces de proximité et tourisme) puisque beaucoup d'autres facteurs entrent en jeu. Mais on peut déjà dire que si les autres facteurs restent stables, les effets seront positifs. En adoptant ce document, la commune de Sanguinet se munie d'un outil et se donne les moyens de se développer sans pour autant menacer son environnement.

En ce qui concerne les demandes de permis de construire, 2 mouvements devraient être observés :

- voyant que la collectivité se munie d'outils techniques et prend des décisions allant dans le sens de la préservation de ses paysages et du cadre de vie, une partie de la population devrait être séduite par ces mesures. Elle pourrait choisir d'investir sur la commune en estimant que les atouts de celle-ci ne sont plus menacés et donc que l'investissement est moins risqué
- une part minoritaire de la population pourrait choisir de ne pas investir sur Sanguinet, jugeant la réglementation trop rigoureuse et ne permettant pas de réaliser leur souhait. La proportion de cette population devrait être minime. Mais, dans le cas inverse, la pression foncière devrait fournir à la commune assez de candidats pour compenser cette population réfractaire et lui permettre de poursuivre, de façon régulière, son développement.

Par contre, on peut donner des exemples de constructions qui n'aurait pas dû être réalisées et qui n'auraient pas pu l'être si l'utilisation du référentiel avait été effective.

Exemple 1 :

Photo 23 : Exemple d'application en centre bourg



Cette maison est en désaccord avec l'architecture et l'organisation urbaine des constructions de la Place de la Mairie.

Pour ce qui est de l'architecture, la couleur de l'enduit est vive alors que les autres constructions sont de teintes claires. Elle est à RdC alors que le bâti voisin est à RdC+1. Elle est de style contemporain et constitue, dans ce cas, une singularité. Mais on peut difficilement dire que "qualité" est un qualificatif qui lui corresponde. Si les instructeurs des permis de construire avaient fait appel à un architecte "conseil", celui-ci aurait sans doute donné un avis défavorable pour accorder le permis de construire.

Au point de vue urbanistique, elle est également en rupture avec son environnement puisqu'elle est située en plein milieu de la parcelle alors que les constructions voisines sont mitoyennes et alignées le long du trottoir.

On peut alors conclure en disant que cette maison ne s'intègre pas au paysage urbain du centre bourg et, plus particulièrement, de la Place de la Mairie.

Exemple 2 :

Photo 24 : Exemple d'application dans un quartier



Là encore, cette maison ne s'intègre pas dans son environnement, qui est un quartier (habitat en bordure d'une voirie structurante). La couleur des murs, les matériaux de construction, le style architectural,... ne trouvent d'écho dans aucune autre construction du secteur.

C'est une singularité qui ne serait sans doute pas considérée comme étant de qualité.

CONCLUSION

Au cœur d'une région vivant du tourisme (Bassin d'Arcachon-Nord des Landes) et bénéficiant d'une renommée nationale (voire internationale) grâce à la richesse de son environnement, Sanguinet est une petite commune jouissant d'un cadre de vie paisible et de plus en plus prisé.

Sa croissance démographique et le tourisme génèrent une pression foncière très importante qui, à plus ou moins long terme, menace la valeur patrimoniale des paysages sanguinétois (le lac de Cazaux-Sanguinet, la forêt des Landes, les cours d'eau, les modes d'occupation traditionnels de l'espace que sont les airiaux et les quartiers,...). Une urbanisation excessive et anarchique risquerait de banaliser le territoire et l'identité de la commune.

Ce patrimoine est le moteur de l'économie locale (tourisme et sylviculture). Il apparaît alors nécessaire d'agir, de mettre en place des mesures de préservation de cet environnement et de ce cadre de vie. L'un des autres objectifs à atteindre est de pérenniser une économie en concurrence avec les communes voisines.

La solution qui s'est imposée est intermédiaire à l'incitation (sans motiver ni imposer) et l'imposition d'une réglementation stricte : la mise en place d'un référentiel paysager naturel, architectural et urbain. C'est une aide à la décision administrative de délivrance des permis de construire. C'est également un outil de sensibilisation des pétitionnaires à l'insertion des constructions dans leur environnement et une aide à la prise en compte de cette intégration dans la création de leur projet.

Ce référentiel n'a pas pour objectif d'interdire toute nouveauté, toute singularité sur le territoire de Sanguinet. Mais il est de protéger ses paysages, son cadre de vie, son économie et son développement démographique.

Cette protection doit partir d'une décision politique de la collectivité. L'efficacité de cet outil technique, qu'est ce référentiel, en dépend.

BIBLIOGRAPHIE

Publications :

Boyrie-Fénié, B., Drouin, J.C., Dupuy, F., Gelpe, J., Latry, G., Lescarret, J.P., Mabru, L., Maizeret, C., Suau, J.P., Traimond, B., Tucoc-Chala, J., Ursch, J., 2001. – Landes – Encyclopédies Bonneton

CAUE des Landes., 2000. – L'airial landais

Guide du visiteur de l'Ecomusée de la Grande Lande à Marquèze

Le Goaziou, M., Trotta, I., 2005 – L'âme des maisons du Sud-Ouest – Editions Ouest-France

Le journal d'information du Conseil Régional d'Aquitaine

Maurin, B., 1998 – 3000 ans sous les eaux – Vingt ans de fouilles archéologiques dans le lac de Sanguinet, Landes - GAIA

Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, Pays Landes de Gascogne, 2005 – Livre blanc – Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire du Parc Naturel Régional et du Pays des Landes de Gascogne

Recensement Général Agricole 2000

Schéma de cohérence pour l'application de la loi littoral sur la côte des Landes

Internet :

<http://perso.wanadoo.fr/gilles.prince/pages%20web/Astro%20page1.html>

http://perso.wanadoo.fr/ondres/url1_6.html

www.editionsducureux.com/illustrations/fruits_arbres/pages/pomme_de_pin.htm

www.iaveyron.com/monde/dicom.html

www.insee.fr

www.intercommunalites.com

www.landespublic.org

www.legifrance.gouv.fr

www.littoral33.fr

www.mappy.fr

www.mediaforest.net

www.pays-de-born.com

www.pays-landesdegascogne.org

www.parc-landes-de-gascogne.fr

www.tourisme-aquitaine.info

TABLE DES MATIERES

Remerciements	p.1
Sommaire	p.2
Introduction	p.3

Partie 1 : Un espace apparemment uniforme cachant de réelles richesses et une population en pleine croissance	p.4
--	------------

I – Un espace touristique	p.5
----------------------------------	------------

A - Localisation du Bassin d'Arcachon et du Nord des Landes	p.5
--	------------

B - La richesse patrimoniale du secteur	p.6
--	------------

1 - Un patrimoine naturel dominé par la forêt et les milieux aquatiques	p.6
--	-----

2 - Le patrimoine culturel	p.11
----------------------------	------

C - Le tourisme : principale ressource économique du territoire	p.12
--	-------------

II - Une commune du Pays de Born	p.14
---	-------------

A - Localisation précise de Sanguinet	p.14
--	-------------

B - Le contexte communautaire	p.16
--------------------------------------	-------------

C – Un territoire caractéristique du Nord des Landes	p.17
---	-------------

D – Un " désert" dompté par les Hommes	p.19
---	-------------

E – Le patrimoine communal entre nature et culture	p.20
---	-------------

1 – Un patrimoine naturel dominé par le lac et la forêt	p.20
---	------

a) Le lac de Cazaux-Sanguinet	p.20
-------------------------------	------

b) La forêt des landes	p.21
------------------------	------

c) Les espaces naturels remarquables	p.22
--------------------------------------	------

2 - Le patrimoine culturel et bâti	p.24
------------------------------------	------

a) Le patrimoine religieux et culturel	p.24
--	------

b) Une diversité architectural faisant la richesse de la commune	p.25
---	------

III – Le fonctionnement démographique et économique de la commune p.31

A - Tendances et structures démographiques p.31

1 - 1982-1999 : 20 ans de forte croissance démographique p.31

2 - Une population en évolution structurelle depuis 10 ans p.32

3 - Un décalage croissant entre la population active
et le nombre d'emploi p.33

B - Evolution et caractéristiques de l'habitat p.35

1 - Un fort développement urbain récent, dont les résidences
secondaires sont un des moteurs essentiels p.35

2 - Un parc de résidences principales dominé par de grandes
maisons individuelles p.37

C - Les activités économiques p.38

1 – L'activité touristique p.38

2 - Les activités commerciales, artisanales et industrielles p.39

3 - Les activités agricoles et sylvicoles p.39

4 - Equipements et réseaux p.40

Partie 2 : Une valeur patrimoniale à protéger p.42

I - Conserver et valoriser la valeur patrimoniale de l'environnement : des enjeux de taille p.43

A - Le tourisme : un secteur important à pérenniser p.43

B - Une croissance démographique à entretenir p.44

C - Un rôle d'intermédiaire à jouer p.45

II - Différents scénarios d'intervention possibles p.48

A - Inciter sans motiver ni imposer p.49

B - Imposer une réglementation stricte p.49

C – Une solution intermédiaire p.51

III – De la réflexion à l'application p.52

A - Mode de réalisation, méthodologie de travail	p.52
B - Composition et fonctionnement du référentiel	p.53
C - Mise en place et utilisation par la collectivité et les pétitionnaires	p.55
IV - Le référentiel paysager naturel, architectural et urbain de Sanguinet	p.57
A - Un outil technique	p.57
B - Conséquences et exemples d'application	p.73
Conclusion	p.75
Bibliographie	p.76
Table des matières	p.77
Table des illustrations	p.80

TABLES DES ILLUSTRATIONS

Les documents, dont la source n'est pas précisé, sont des réalisations personnelles.

Photographies :

Photo 1 : Le littoral aquitain : une immense plage	p.7
Photo 2 : La plus grande dune d'Europe : la Dune du Pyla	p.8
Photo 3 : Le banc d'Arguin	p.8
Photo 4 : L'île aux oiseaux	p.9
Photo 5 : Les cabanes tchanquées	p.9
Photo 6 : Le Parc ornithologique du Teich	p.10
Photo 7 : Village ostréicole	p.11
Photo 8 : Port ostréicole	p.12
Photo 9 : Le musée des traditions et de l'Histoire	p.12
Photo 10 : L'église de Sanguinet	p.24
Photo 11 : Le musée des sites archéologiques	p.25
Photo 12 : Maison de berger	p.25
Photo 13 : Maison de laboureur	p.26
Photo 14 : Maison de meunier	p.26
Photo 15 : Maison de résinier	p.27
Photo 16 : Maison bourgeoise	p.27
Photo 17 : Maison de style balnéaire	p.28
Photo 18 : Maison des années 20-30	p.28
Photo 19 : Maison de style basquo-landais	p.29
Photo 20 : Exemple d'urbanisation récents d'une commune du Bassin d'Arcachon	p.46
Photo 21 : Exemple d'urbanisation récents sur Biscarrosse	p.46
Photo 22 : Exemple d'urbanisation récents de Sanguinet	p.47
Photo 23 : Exemple d'application en centre bourg	p.73
Photo 24 : Exemple d'application dans un quartier	p.74

Cartes :

Carte 1 : Localisation du Bassin d'Arcachon et du Nord des Landes en Aquitaine	p.5
Carte 2 : La forêt des Landes de Gascogne	p.6
Carte 3 : Localisation du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne	p.10
Carte 4 : Une commune du Sud-Ouest, entre le Bassin d'Arcachon et Biscarrosse	p.14
Carte 5 : Zones de proximité	p.15
Carte 6 : Les pays en Aquitaine	p.16
Carte 7 : Délimitation de la communauté de communes des Grands Lacs	p.17
Carte 8 : Plan du bourg de Sanguinet	p.18
Carte 9 : Réseau hydrographique principal de Sanguinet	p.19
Carte 10 : Les espaces naturels protégés	p.23
Carte 11 : Les sentiers pédestres et les pistes cyclables	p.30

Tableaux :

Tableau 1 : Structure par âge de la population (en %)	p.32
Tableau 2 : Structure de la population selon la taille des ménages	p.33

Tableau 3 : Evolution du taux d'activité et du taux de chômage entre 1982 et 1999	p.34
Tableau 4 : Lieu de travail des actifs résidents de la commune	p.34
Tableau 5 : Evolution du parc de logement	p.36
Tableau 6 : Type de logement en 1999	p.37
Tableau 7 : Statut d'occupation en 1999	p.37
Tableau 8 : Taille des logements	p.37
Tableau 9 : Evolution des activités agricoles et sylvicoles entre 1979 et 2000	p.40

Graphiques :

Graphique 1 : Evolution de la population de Sanguinet entre 1954 et 2003	p.31
Graphique 2 : Evolution de la démographie des communes du canton de Parentis-en-Born en 1975 et 1999	p.32
Graphique 3 : Répartition des actifs du canton de Parentis-en-Born ayant un emploi	p.35
Graphique 4 : Evolution du nombre de constructions neuves depuis 10 ans	p. 36