

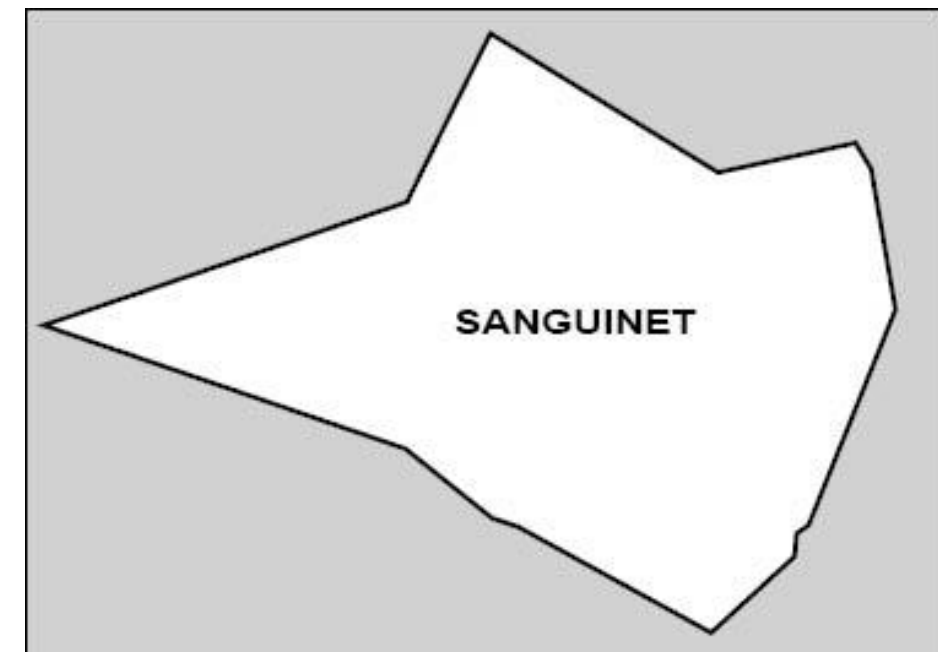
COMMUNE DE SANGUINET

---

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES, (PADD)

Version APPROB MAI 2019



PROJET DE PLU ARRETE  
par délibération du Conseil Municipal  
le...25/06/2018 ....

PROJET DE PLU  
Soumis à ENQUETE PUBLIQUE  
Du...8/01/2019....au ...8/02/2019...

PLU APPROUVE  
par délibération du Conseil Municipal  
le.....06 JUIN 2019....

**SANGUINET**  
landes - aquitaine l'esprit village

Affaire n°15-37e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S

Paysagistes D.P.L.G.

38, Quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél. 05 56 29 10 70

Email :  
contact@agencemetaphore.fr





# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....</b>	<b>1</b>
I-1	L'OBJET DU PADD.....	1
I-2	LE CONTENU DU PADD.....	1
I-3	LA PORTEE DU PADD.....	1
	<b>LE TERRITOIRE DE SANGUINET .....</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>LE RAPPEL DES OBJECTIFS .....</b>	<b>3</b>
	<b>CARTE DES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>5</b>
III-1	LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES .....	5
	<b>CARTE DES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS .....</b>	<b>8</b>
III-2	LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS.....	9
	<b>CARTE DES ORIENTATIONS DE FONCTIONNEMENT URBAIN .....</b>	<b>12</b>
III-3	LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN .....	13
<b>V.</b>	<b>CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD .....</b>	<b>15</b>



# I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## I-1 L'OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat), du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »), du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »), et de leurs décrets d'applications font évoluer le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et définissent l'outil fédérateur pour l'élaboration du projet de territoire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, à travers l'élaboration de son PLU, la Commune de SANGUINET doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Ces orientations devront par ailleurs être compatibles avec celles définies dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Born en cours de réalisation.

Sur les secteurs à enjeux, des orientations d'aménagement et de programmation plus précises seront définies de manière à assurer des principes d'aménagement cohérents.

Le PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité et du territoire de la Commune de SANGUINET.

## I-2 LE CONTENU DU PADD

Suite à la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme stipule que :

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

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

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

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

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

## I-3 LA PORTEE DU PADD

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU mais elle n'est pas directement opposable aux tiers.

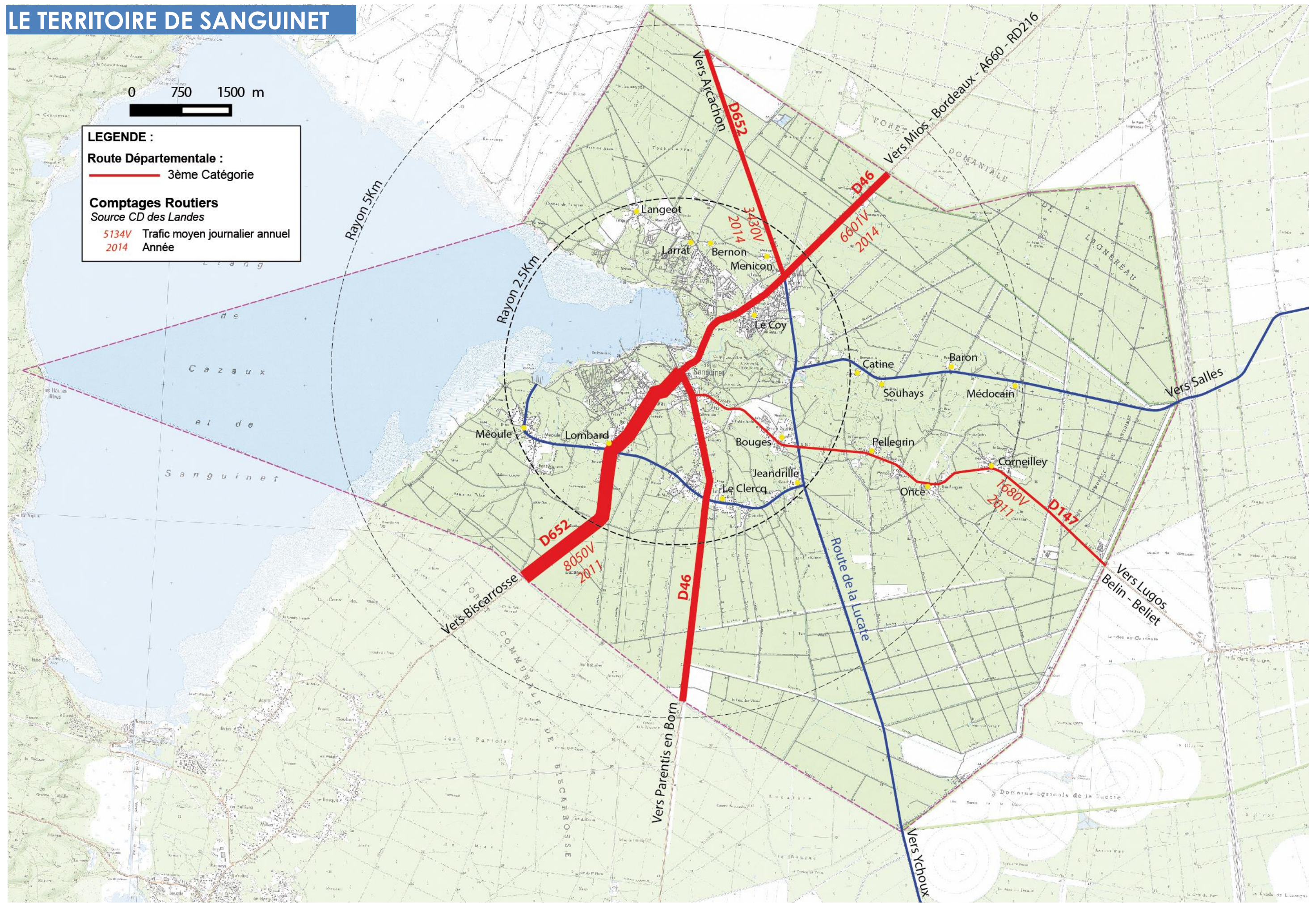
Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet de territoire pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Collectivité. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU et l'ensemble des autres pièces du dossier doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document (plan de zonage, règlement) ne doivent pas forcément correspondre de manière systématique aux orientations générales, mais ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à la mise en œuvre du PADD.

Lorsque la Commune de SANGUINET souhaitera modifier son document d'urbanisme, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffira ;
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il conviendra d'engager une procédure de révision.

# LE TERRITOIRE DE SANGUINET



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

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

Elle dispose en outre de bonnes conditions d'accessibilité à travers un réseau de voies départementales et interdépartementales organisés en étoile par rapport au centre-bourg :

- La RD 46 Nord, qui constitue l'entrée Nord de la commune en venant de Mios, classée en 1<sup>ère</sup> catégorie dans le réseau départemental, ; elle assure la liaison vers Bordeaux
- La RD 46 Sud, qui constitue l'entrée Sud de la commune en venant de Parentis en Born, classée en 3<sup>ème</sup> catégorie dans le réseau départemental,
- La RD 652 Nord, qui constitue l'entrée Nord-Ouest de la commune en venant d'Arcachon, classée en 2<sup>ème</sup> catégorie dans le réseau départemental,
- La RD 652 Sud, qui constitue l'entrée Sud-Ouest de la commune en venant de Biscarrosse, classée en 3<sup>ème</sup> catégorie dans le réseau départemental,
- La RD 147, qui constitue l'entrée Est de la commune en venant de Lugos, classée en 4<sup>ème</sup> catégorie dans le réseau départemental,

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

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

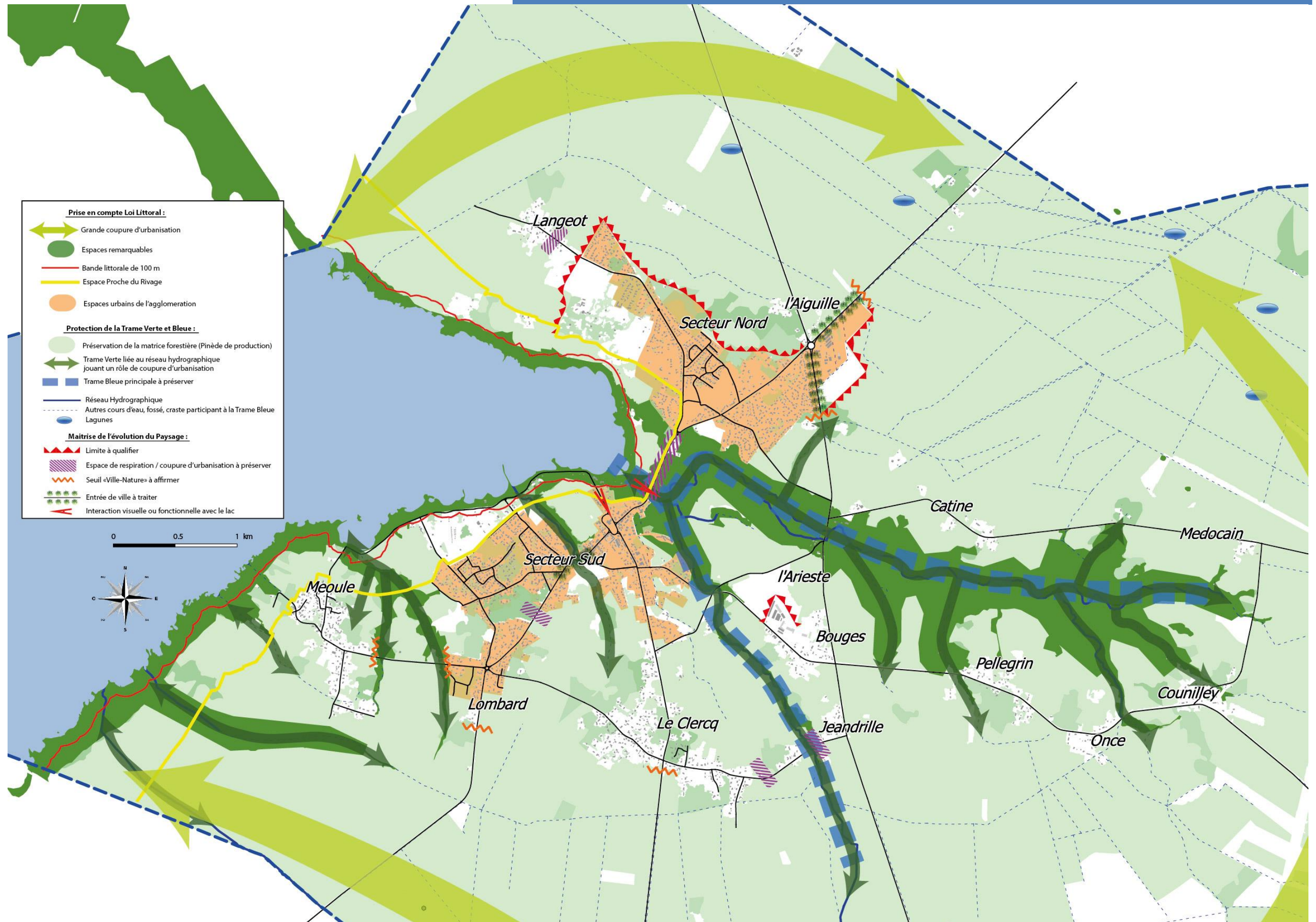
On peut noter aussi la présence de l'étang de Cazaux-Sanguinet qui constitue l'un des principaux plans d'eau de la côte Aquitaine et l'attrait touristique principal de la commune.

La Commune de SANGUINET fait partie des sept communes qui composent la CDC des Grands Lacs et s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Born, qui porte sur les territoires de la CDC de Mimizan et de celles des Grands Lacs.

La Commune de SANGUINET a défini plusieurs objectifs :

- Recentrer le développement urbain autour des zones agglomérées et préserver le caractère des hameaux,
- Permettre une croissance démographique conditionnée par un développement du territoire durable maîtrisé, à travers la mixité spatiale et sociale, l'adaptation des besoins en équipements et le maintien d'un cadre de vie de qualité,
- Maintenir l'attractivité économique et touristique tout en favorisant un rééquilibrage entre économie présente, résidentielle et productive,
- Renforcer le maillage urbain pour fluidifier les flux journaliers dans le centre-ville et favoriser l'éco-mobilité,
- Assurer les modes de déplacements répondant aux besoins de toutes les catégories de population,
- Maintenir la qualité des paysages et la biodiversité garantes du cadre de vie et de l'attractivité touristique,
- Valoriser le patrimoine remarquable et renforcer l'identité architecturale et paysagère,
- Prendre en compte les risques naturels, limitant ainsi l'exposition des populations nouvelles,
- Assurer la compatibilité avec le SCOT du Born en cours d'élaboration,
- Prendre en compte la réglementation en vigueur, à savoir les lois Grenelle de l'Environnement, lois ALUR et d'Avenir pour l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt.

# CARTE DES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



## III. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Faisant suite au diagnostic et aux réflexions stratégiques qui ont été dégagées, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune de SANGUINET ; il se décline en 3 grands volets : Les principes de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances, les principes de développement – renouvellement urbains, les principes de fonctionnement urbain.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une illustration graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme est proposée pour chacun de ces principes sous la forme d'une carte thématique et d'une carte de synthèse des orientations du PADD.

### III-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le projet de territoire de la Commune de SANGUINET qui est décliné par le PLU doit s'articuler avec des principes de protection des milieux naturels, de maîtrise de l'évolution du paysage, et de prévention des risques naturels et des nuisances.

#### ➤ **Prendre en compte la loi littoral**

Cette prise en compte s'appuie notamment sur les points suivants, d'autres points étant traités transversalement :

- La délimitation de la bande littorale sur la base d'une distance de 100 m,
- L'identification et la délimitation des Espaces Proches du Rivage, (EPR),
- La préservation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral,
- La protection des espaces boisés significatifs,

#### ➤ **Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques**

En cohérence avec l'application de la loi littoral, les orientations retenues visent à asseoir le projet de territoire sur la préservation de son armature naturelle qui repose essentiellement sur la **Trame Verte** :

- Les boisements de conifères de la forêt de production, qui constituent la matrice du territoire,
- Les rives du lac de Cazaux-Sanguinet
- Les boisements de fond de vallon, (vallée de la Gourgue et dépressions humides en connexion)
- Les milieux ouverts majoritairement formés par les prairies et les landes humides

#### **et sur la trame Bleue :**

- Le lac de Cazaux-Sanguinet
- La Gourgue et l'ensemble des autres cours d'eau, ruisseaux et crastes, ...

- Les lagunes dispersées sur le territoire communal.

Les orientations du PLU visent également à protéger les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale : zone Natura 2000, Zones Humides du SAGE, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles, ,

Ainsi, il s'agit d'assurer entre ces réservoirs de biodiversité majeurs un réseau de continuités écologiques à travers la trame verte des corridors terrestres plus ordinaires (boisements, prairies, ...) et aquatiques (le lac de Cazaux-Sanguinet, le réseau hydrographique, zones humides, ...).

L'objectif est aussi de préserver, restaurer, voire re-crée des fonctionnalités écologiques dans le cadre des projets d'aménagement (prise en compte de la trame verte existante, nouvelles plantations adaptées, restauration de fonctionnalités hydrauliques, suppression d'obstacles, ...).

#### ➤ **Préserver des coupures d'urbanisation tant à l'échelle du territoire communal qu'à l'échelle de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Sanguinet**

- A l'échelle du territoire communal et en cohérence avec le SCOT du Born, deux grandes coupures d'urbanisation transversales par rapport au Lac de Cazaux-Sanguinet, sont à préserver en limites communales Nord et Sud, tout comme une troisième coupure en la limite Est de la commune.
- A l'échelle de l'agglomération, il s'agit de protéger les milieux associés au « chevelu » de ruisseaux qui fragmentent les espaces urbanisés, (la Gourgue et ses affluents, le Pas de Braou, ...) et d'en préserver la lecture paysagère.



## 1. LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES (SUITE)

### ➤ **Respecter la charpente paysagère du territoire et assurer une gestion qualitative des limites**

Le développement urbain « en archipel » induit par la géomorphologie de Sanguinet, doit continuer à respecter la charpente paysagère du territoire, notamment celle liée aux espaces lacustres, au réseau hydrographique, et la lecture visuelle de la forêt de pins qui constitue la « matrice » de la commune.

Cela passe par un respect des limites spatiales et paysagères, (ou à leur reconstitution le cas échéant), que ce soit à l'échelle de la ville, du quartier, de l'opération d'aménagement, ou celle de la parcelle individuelle, et par une bonne maîtrise des interfaces "ville/nature" dont la pérennité doit être assurée notamment par un statut d'espace collectif.

Il s'agit aussi d'intégrer les constructions neuves dans le paysage, par l'introduction d'une part de prescriptions architecturales adaptées à chaque contexte urbain ou type de bâtiments, et d'autre part de dispositions d'accompagnement, (adaptation au terrain, traitement des clôtures et limites, plantations, ...).

Les orientations du PLU visent aussi à préserver, restaurer les structures végétales identitaires, (alignements d'arbres majeurs des espaces publics centraux, structures de haies champêtres le long des voies ou en limite de zones à aménager, bois et bosquets, ...).

Enfin la maîtrise de l'évolution du paysage se pose aussi à l'échelle du patrimoine bâti attaché au passé agro-pastoral de Sanguinet, (les airials notamment), qu'à celle des bâtiments de style « éclectique » fin XIX à début XX ème siècle qu'il y a lieu de préserver par des dispositions réglementaires de façon à y promouvoir une forme de renouvellement urbain tout en lui conservant ses caractéristiques intrinsèques (volumétrie, proportion des percements, traitement des façades et des toitures, ...).

### ➤ **Assurer une gestion économe des ressources naturelles**

Les orientations du PLU visent à assurer une consommation raisonnée des ressources naturelles :

- en eau :
  - en adaptant le projet de développement urbain aux capacités de production et en ayant le souci d'orienter les usages vers une maîtrise de la consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées,...),
  - en favorisant un développement urbain sur les secteurs pouvant faire l'objet d'un raccordement à un réseau public d'assainissement,
  - en veillant à la bonne qualité des rejets d'eaux pluviales lors des aménagements urbains par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions.
- en sol : en répondant en partie aux besoins en logements par le renouvellement urbain afin de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels ou forestiers.

### ➤ **Prise en compte des risques naturels**

Le PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels qui peuvent être aggravés par les effets du changement climatique en :

- Prenant en compte l'aléa feu de forêt identifié dans l'Atlas Départemental du risque incendie de forêt 2011,
- Prenant en compte le risque de remontée de nappe phréatique dans les critères de choix des espaces de développement, et par des dispositions d'aménagement ou constructives limitant les effets de ce phénomène,
- Limitant les phénomènes de submersion par les eaux par une gestion « douce » des eaux pluviales de ruissellement dans les secteurs de développement, en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en (re)développant le réseau des fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, ...),
- Limitant l'imperméabilisation des sols d'une façon générale et plus particulièrement sur les secteurs sensibles au phénomène de ruissellement pluvial,

### ➤ **Prise en compte des pollutions et des nuisances**

Afin de limiter l'exposition des personnes à certaines pollutions et nuisances, les choix de développement urbain visent à limiter l'exposition au bruit de nouvelles populations, notamment par la prise en compte des zones de bruits attachées aux infrastructures de transport, (RD 652 ayant fait l'objet d'un classement sonore).

### ➤ **Préserver l'exploitation forestière**

La commune de Sanguinet s'inscrit dans la région forestière du plateau landais, dominée par la forêt de production de pins maritimes, la forêt représente l'essentiel de la superficie terrestre du territoire communal. Outre sa fonction de production, la forêt remplit d'autres fonctions au niveau de la lutte contre le changement climatique (effet puits de carbone), de la préservation de la qualité des eaux, du drainage et de la réduction des débits de crue, et de la biodiversité.

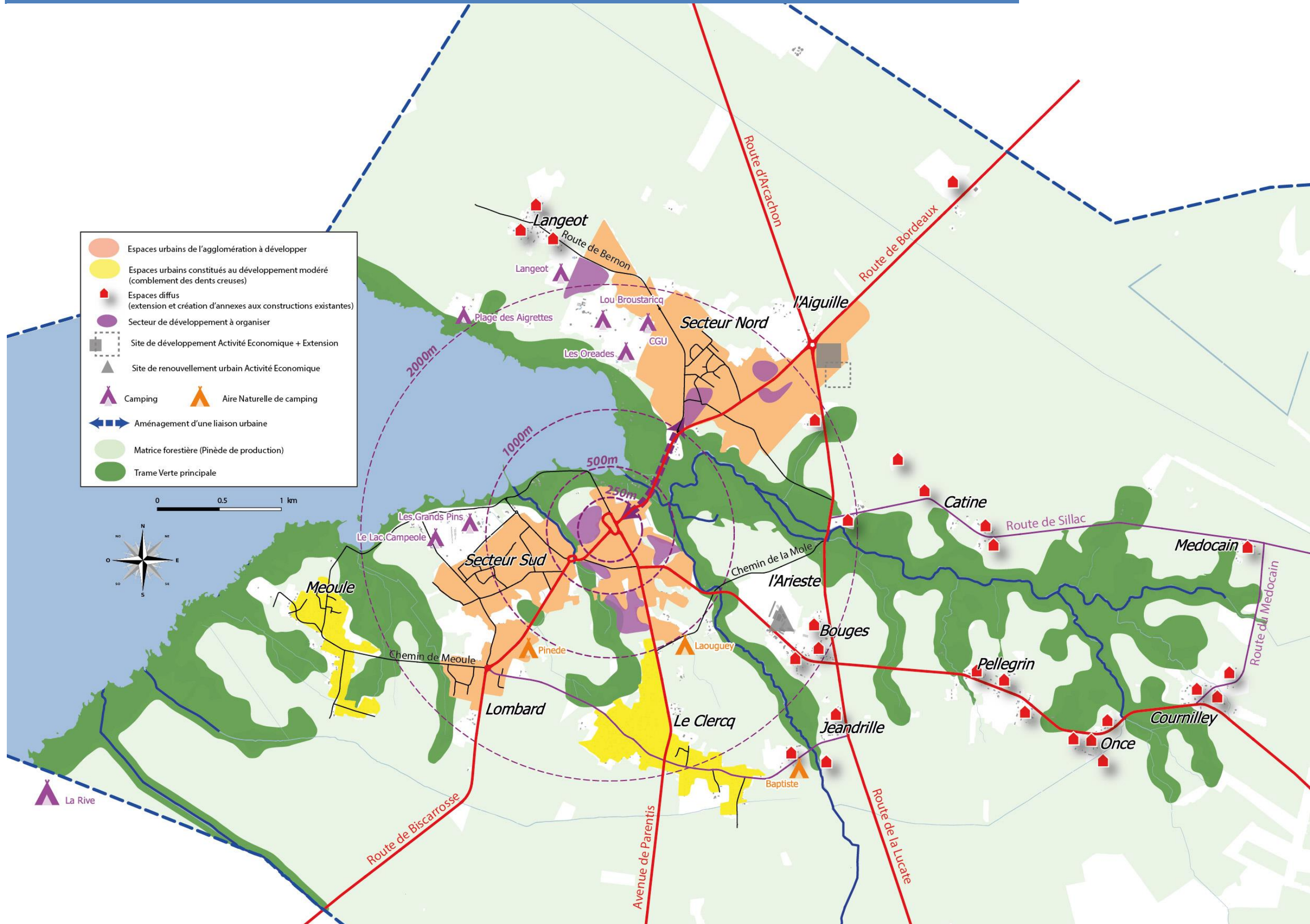
Les orientations retenues visent à préserver l'exploitation de la forêt de production notamment à travers la définition d'une zone naturelle.

### ➤ **Préserver l'activité agricole**

Avec environ 2,5 % de la superficie du territoire communal, l'agriculture constitue une composante mineure du tissu économique de la commune.

Il s'agit de mettre en œuvre les conditions du maintien et du développement de l'activité agricole notamment par un zonage spécifique.

# CARTE DES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS



## III-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Le projet de territoire de la Commune de SANGUINET qui est décliné par le PLU vise à conforter son statut de pôle intermédiaire identifié dans le SCOT du Pays du Born et à réduire la consommation des espaces naturels ou forestiers.

Plusieurs orientations sont ainsi définies :

### ➤ **Affirmer un parti d'aménagement en relation avec l'armature naturelle et paysagère du territoire**

-Assumer et valoriser le caractère « d'archipel » de l'agglomération de Sanguinet en définissant des enveloppes urbaines respectant l'armature naturelle et paysagère qui repose essentiellement sur son réseau hydrographique.

-Recentrer prioritairement le développement urbain sur les espaces interstitiels situés dans l'enveloppe urbaine et ensuite par extensions dans sa continuité immédiate.

En cohérence avec l'objectif de confortement de la centralité évoqué ci-après, il s'agit de privilégier un développement urbain en épaisseur dans le respect de l'enveloppe paysagère existante ou à venir, et de promouvoir de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace dans le respect du contexte et des caractéristiques morphologiques des tissus urbains qui le compose.

-Favoriser une certaine « compacité » dans les formes urbaines en cohérence avec la morphologie de chaque type d'espace urbain pour répondre aux enjeux de densification.

-Conserver au sein des zones de développement des espaces boisés de respiration afin d'apporter des qualités d'ambiance aux espaces urbains et de contribuer à la préservation de la trame verte.

### ➤ **Conforter la centralité de l'agglomération sanguinetoise**

En préalable, on peut rappeler les principes fondateurs conditionnant le bon fonctionnement d'une centralité urbaine :

- -la présence de pôles d'attractivité associant plusieurs fonctions (commerces, services, équipements publics) qui favorise ainsi une synergie entre elles et assure une vitalité quotidienne des lieux,
- -de bonnes conditions d'accessibilité (lisibilité et sécurité des parcours, bouclage des déplacements), selon les différents modes de déplacement (voiture, vélo, à pied) et des possibilités de stationnement suffisantes,
- -des espaces publics (places) constituant des lieux polyvalents de rencontre et de convivialité
- pour différents usages (marché, animations festives, pratique de la pétanque,...),
- -la prise en compte d'une échelle de proximité dans laquelle on puisse se déplacer à pied : rayon de 250 m, au-delà duquel on est tenté d'utiliser sa voiture.

Pour répondre à cet objectif, il s'agit de :

- Favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre par l'introduction de formes urbaines associant la création de locaux de commerces ou de services en rez de chaussée et de logements aux étages.
- Mettre en œuvre prioritairement les zones de développement proches du cœur de bourg, (Lillot, Pas de Braou, ...), et celles contribuant à conforter la partie nord de l'agglomération de Sanguinet, (l'Usine, Broustaricq).
- Prévoir une opération d'aménagement maîtrisé par la collectivité renforçant la mixité fonctionnelle du centre, (habitat diversifié, commerces et services, équipements publics, ...), sur la zone dite « du bourg » située entre l'hyper-centre bourg actuel et le Lac,

### ➤ **Promouvoir le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine constituée**

Il s'agit de :

- Organiser le développement urbain de vastes espaces interstitiels actuellement classés en U, (secteur situé entre Chemin d'Andrillon et RD 652, par exemple), sous la forme de zone AU afin d'éviter leur « mitage » par des constructions au coup par coup et ainsi de rationaliser la consommation d'espace.
- Mobiliser les espaces malléables, situés dans les espaces urbanisés, (ilots bâtis dégradés, friches artisanales, ...), et de résorber la vacance ou la sous-utilisation du parc de logement existant en favorisant la réhabilitation du bâti ancien du centre.

### ➤ **Maîtriser l'étalement urbain sur le reste du territoire**

Compte tenu de la forte pression foncière qui s'exerce sur la commune et en cohérence avec les dispositions de la loi littoral, il s'agit de maîtriser l'étalement urbain sur le reste du territoire communal en :

- limitant le développement des espaces urbains constitués tels que Méoule, Le Clerq, au seul comblement des dents creuses,
- limitant le développement des espaces diffus aux seules extensions, et création d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes.



## 1. LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS (SUITE)

### ➤ Viser la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments futurs

Il s'agit de développer des principes bioclimatiques passifs dans la conception urbaine et architecturale des opérations d'aménagement, de manière à viser l'efficacité énergétique mais aussi la résilience des formes urbaines aux effets du changement climatique. Ces principes pourront figurer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP).

Il s'agit également d'encourager l'emploi de principes bioclimatiques passifs dans la conception des bâtiments et concevoir les aménagements extérieurs en fonction des atouts climatiques du site d'accueil.

### ➤ Développer la mixité sociale dans l'habitat en cohérence avec le confortement de la centralité

Il s'agit d'accroître l'offre en logement locatif conventionné et de proposer des conditions favorables à une accession sociale à la propriété en limitant l'impact du coût du foncier et en développant une offre de terrains et de logements en adéquation avec les capacités contributives des ménages.

Sur les aspects quantitatifs on peut retenir que les besoins sont estimés à 716 logements pour la prochaine décennie, qui se décomposent en 680 logements neufs et 36 logements en renouvellement urbain. Sur la base d'une densité brute minimale de 15 logements/ha, les 680 logements neufs correspondent à des besoins fonciers bruts de 45 ha, après application d'un coefficient majorateur de 30%, le besoin foncier net total de 59 ha.

Ainsi, pour répondre à ces objectifs en matière de diversité et mixité sociale, il est prévu d'introduire une proportion de logements locatifs conventionnés dans les opérations d'aménagement et de diversifier les modes d'habiter en y introduisant aussi une proportion entre les différentes formes urbaines, (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons de ville, pavillonnaire, ).

En matière de production de logements sociaux, il est prévu environ 54 logements en zone AUh1 et un potentiel de 90 logements en zone AUh2 sur la prochaine décennie.

### ➤ Diversifier l'offre en hébergement touristique

En complément des 9 établissements d'hôtellerie de plein air qui représentent une capacité d'accueil de 8199 lits, il s'agit de favoriser la création d'hébergement hôtelier pour développer une offre plus diversifiée dans l'accueil touristique.

### ➤ Valoriser la position "inter-départementale" de Sanguinet sur le plan du développement économique

Il s'agit de privilégier l'implantation d'activités économiques en s'appuyant sur le site communautaire d'Alhena, (lieu dit l'Aiguille), compte tenu de ses atouts en terme de situation, d'accessibilité, d'effet vitrine, de disponibilité foncière, ...

Outre l'extension de la zone actuelle sur environ 8 hectares, il y a lieu de prévoir une réserve foncière en continuité avec la zone existante afin de pouvoir répondre aux besoins futurs.

Dans une logique de renouvellement urbain, la vocation « nautisme » sur la friche de l'ancienne scierie de l'Arieste qui s'est développée de manière spontanée pourrait être prioritairement confortée dans cette vocation en prenant en compte cette thématique à l'échelle de la Communauté de Communes des Grands Lacs, tout en prenant en compte aussi les activités de stockage, (garde meubles, bateaux, caravanes, campings cars, ...),

Ce site pourrait être conforté pour améliorer les conditions de fonctionnement des activités nautiques existantes et pour accueillir les professionnels du nautisme gravitant autour des Lacs de Cazaux-Sanguinet et de Biscarrosse-Parentis dans un objectif de réduction des impacts de ces activités sur ces milieux naturels sensibles.

### ➤ Modérer la consommation d'espace dans le respect des objectifs du SCOT du Born.

**En matière d'habitat**, compte tenu de la consommation foncière opérée sur le territoire de Sanguinet entre 2008-2017 qui s'élève à 84 ha et s'est composée de 29,4 ha de terrains situés dans les enveloppes urbaines (35%) et de 54,6 ha de zones naturelles et forestières (65%).

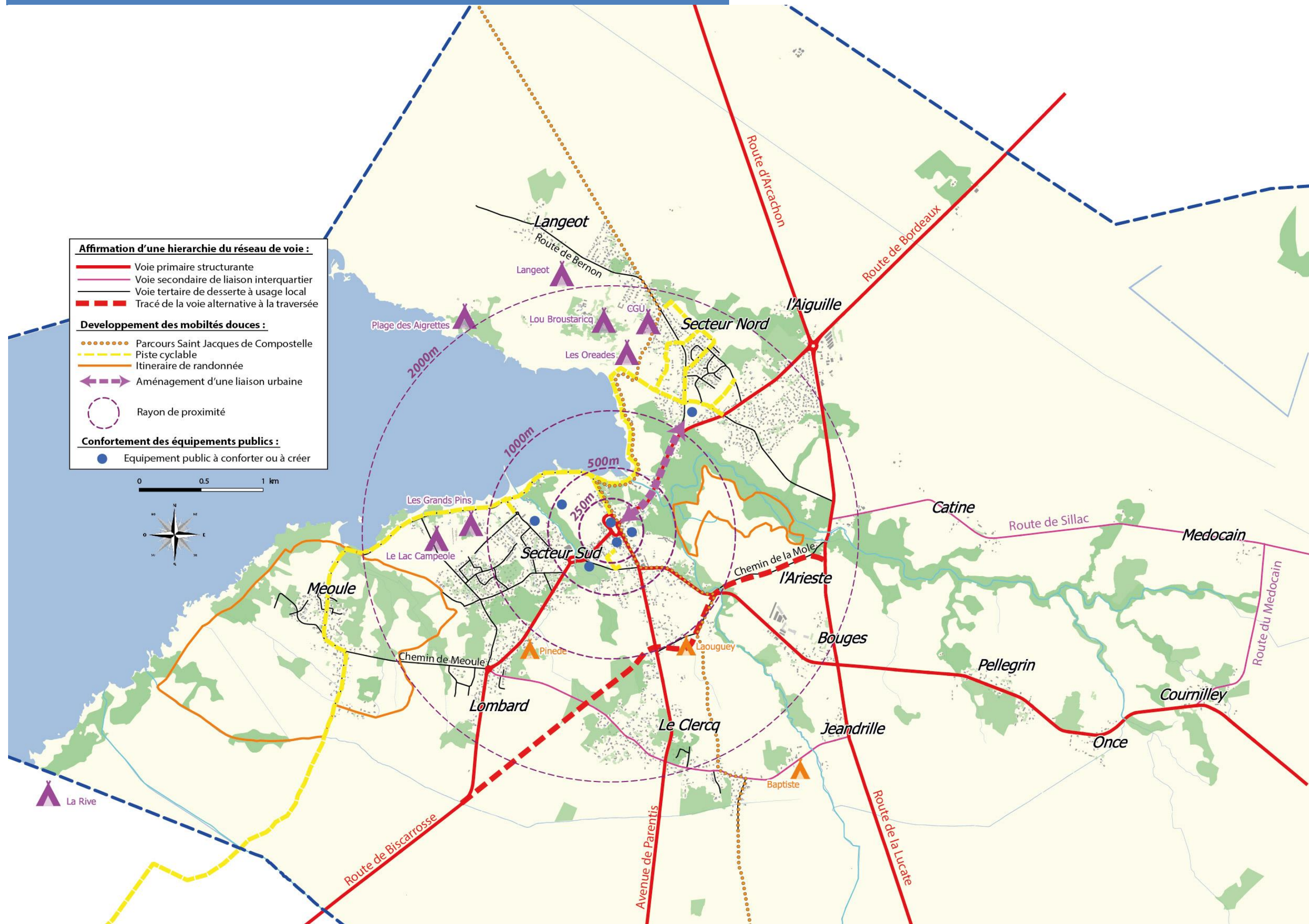
**En cohérence avec les dispositions du SCOT du Born, le PLU de Sanguinet prévoit de limiter la consommation foncière à 35,4 ha de zones AU naturelles et forestières à des fins d'habitat (résidences principales et secondaires), soit - 35 % par rapport à la décennie précédente.**

**En matière d'activités économiques**, la consommation foncière s'est établie à 7,4 ha de zones naturelles et forestières entre 2008 et 2017.

**Le PLU de Sanguinet prévoit de limiter la consommation foncière à 10,7 ha d'espaces naturels et forestiers à des fins d'activités économiques, (extension de 8,2 ha de la zone de l'Aiguille, création de l'aire camping -cars de 2,5 ha).**

**Avec ce PLU, la consommation foncière globale passerait de 62 à 46,1 ha, soit un objectif de modération d'environ 26 %.**

# CARTE DES ORIENTATIONS DE FONCTIONNEMENT URBAIN



### III-3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN

En cohérence avec les principes de développement et de renouvellement urbains évoqués précédemment, les principes de fonctionnement urbain doivent permettre de :

#### ➤ **Améliorer le fonctionnement et la qualité des entrées et de la traverse de ville**

Pour répondre à ces objectifs, il s'agit de :

-Respecter la hiérarchie du réseau de voies, (transit, liaisons intercommunales, inter-quartiers, desserte, ...) aux différentes échelles, (commune, bourg, quartier), permettant ainsi de limiter les conflits d'usage et aussi d'améliorer la qualité paysagère des voies.

-Limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies principales qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale.

-Aménager progressivement la traverse en qualifiant des séquences paysagères, marquant des seuils urbains, afin de favoriser la maîtrise de la vitesse des usagers de la route, et dans la mesure du possible d'y intégrer à ces aménagements un cheminement mixte, (piétons-cyclistes) en site propre.

-Améliorer prioritairement la séquence de traverse assurant la liaison entre la partie sud et la partie nord de l'agglomération depuis le secteur de développement prévu au sud du hameau de Coy, (carrefour Avenue de la Côte d'Argent-Route de Langeot) jusqu'au grand carrefour central du centre.

- Renforcer l'amorce d'organisation radioconcentrique de l'agglomération en réservant l'emprise nécessaire à la réalisation à plus long terme d'une voie dite « alternative à la traverse du Bourg de Sanguinet » pour la liaison entre la RD 46 au nord et la RD 652 au sud pour les véhicules en transit sur l'axe Bordeaux-Biscarrosse. Cet axe existe en grande partie et constitue un itinéraire malin pour les usagers locaux, il emprunterait les voies suivantes : la rue de Tasta, le chemin de la Mole, le chemin de Laouguey, puis le tracé d'une piste forestière pour arriver à la RD 652 en direction de Biscarrosse.

#### ➤ **Diversifier et optimiser les modes de déplacements et développer un maillage de liaisons douces de proximité alternatives à l'usage de la voiture**

Le territoire ne possède pas de service de transport en commun à l'exception de la ligne de bus XLR n°11 qui assure la liaison avec Biscarrosse, Parentis en Born, et le rabattement sur la gare ferroviaire de voyageurs d'Ychoux.

Au regard de l'importance des flux domicile travail, et de la part modale de la voiture, il s'agit de développer des infrastructures favorisant le co-voiturage qui pourrait contribuer à la réponse à cet objectif d'optimisation des déplacements.

Le caractère touristique de la commune, ses pôles d'attractivité de loisirs nombreux, (lac, équipements sportifs, ..., la topographie assez « douce », les échelles de distance entre les différents secteurs urbanisés permettent d'envisager des liaisons douces à l'échelle des déplacements de proximité.

Il s'agit de s'appuyer sur les infrastructures existantes, (piste intercommunale, pistes, ...) afin de constituer un véritable réseau assurant des continuités entre le centre-bourg et les différents secteurs, (notamment le secteur Nord de la Gourgue, Lombard, Le Clercq,...), et les pôles d'attractivité générateurs de flux, (Espace Gemme, stade, Ecoles, Maisons des Associations, futurs équipements).

On pourra donner la priorité à des infrastructures en site propre afin de bien sécuriser les déplacements, notamment ceux des enfants, et prévoir leur intégration aux voies structurantes qui seront créées dans la cadre d'opération d'aménagement.

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP) un schéma de liaisons douces pourra être développer en lien avec les opérations d'aménagement futures, et en cohérence avec la localisation des équipements publics.

#### ➤ **Valoriser les espaces publics centraux pour améliorer l'attractivité urbaine du centre**

En cohérence avec le parti de développement urbain visant à conforter le centre, il y a lieu d'affirmer une logique de « partage de la rue » au bénéfice des piétons, des personnes à mobilité réduite, et des cyclistes dans les aménagements d'espaces publics centraux.

Afin de favoriser la fréquentation des activités commerciales et de services, il y a lieu d'améliorer la qualité des liaisons piétonnes, (lisibilité, confort, sécurité) entre les espaces de stationnement et les pôles d'attractivité.

#### ➤ **Améliorer l'attractivité urbaine par le renforcement des équipements publics**

D'une manière plus générale, il s'agit d'accompagner le développement urbain par le renforcement des équipements publics et services sous la forme de pôles bien identifiables et bien reliés entre eux notamment par des liaisons douces.

Les équipements suivants sont envisagés par la commune :

-L'école Maternelle du centre-bourg pourrait être relocalisée au niveau de la zone dite « Pas du Braou » le long de la « rue Nouvelle »,

-Les équipements culturels pourraient être repositionnés sur le site de l'école maternelle au cœur du centre-bourg,

-Un nouvel équipement public pourrait être envisagé au niveau de la zone dite « L'Usine » pour conforter la partie située au nord de la Gourgue

-Une salle omnisport pourrait être créée dans « l'Espace Gemme » dans le cadre d'une opération de réaménagement du site.

-Un terrain de grands jeux pourrait être créée en transition entre la zone à urbaniser dite du « Bourg » et les abords du Lac, (secteur dit du « Pavillon ») et relation avec le stade existant de l'autre côté du Ruisseau du Pas de Braou.

## LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN, (SUITE)

### ➤ Améliorer les communications numériques sur le territoire

Dans le cadre de référence que constitue le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des Landes adopté le 1<sup>er</sup> Mars 2013, un certain nombre d'objectifs ont été fixés à l'horizon de 2025 :

- IV. Réaliser la transition vers la fibre optique pour 70 % des Landais ;
- V. Permettre à plus de 80 % des foyers, entreprises et établissements publics d'accéder à un débit au-delà de 8 Mbits/s

Sur le territoire de la Communauté de Communes des Grands Lacs dont fait partie la commune de SANGUINET, le programme repose sur la mise en œuvre de deux technologies :

- Le déploiement d'un réseau de fibres optiques ;
- Le satellite ;

#### 1. Fibre optique :

Toutes les Communes bénéficieront du déploiement de la fibre optique  
 Environ 19 700 locaux bénéficiaires au terme des 10 ans de déploiement  
 Calendrier des travaux non validé à ce jour.

#### 2. Satellite :

**Tous** les foyers, entreprises, etc. non éligibles à la montée en débit ou à la fibre optique au terme du projet **et** disposant à ce jour d'un débit ADSL inférieur à 3 Mbits/s peuvent bénéficier d'un accompagnement de 400 € pour s'équiper individuellement d'un accès à internet par satellite ;  
 185 bénéficiaires estimés ;  
 Dispositif d'aide opérationnel depuis avril 2015.

Il s'agira d'articuler le développement urbain avec la desserte numérique en donnant une priorité au développement des secteurs du territoire disposant d'une bonne couverture de communication numérique.

# V. CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD

