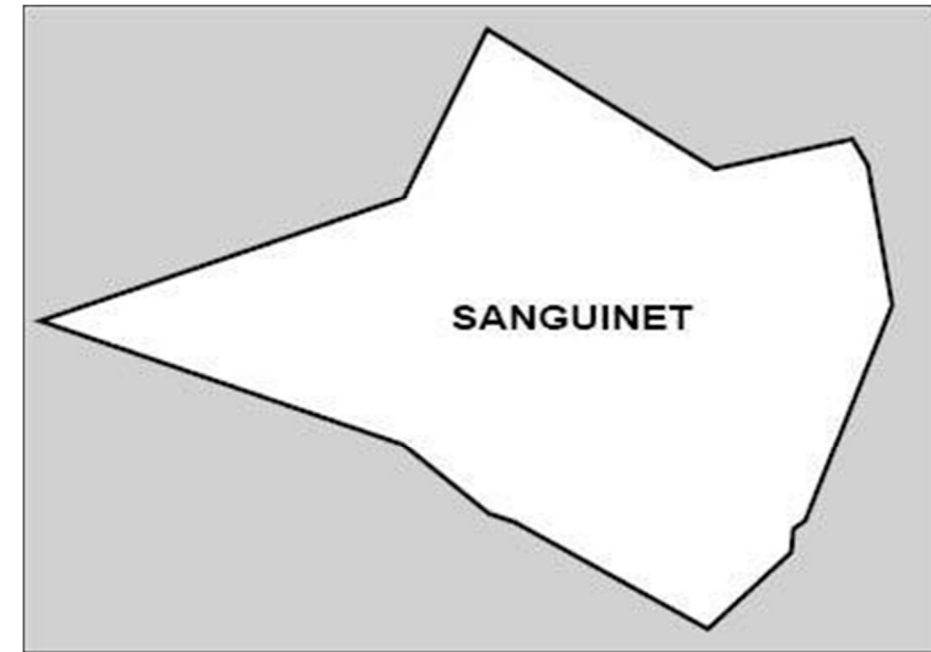




COMMUNE DE SANGUINET

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, (OAP)



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

PLU MODIFIÉ (modification n°2)
par délibération du Conseil Municipal
le.....18 DÉCEMBRE 2025.....

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE



PREAMBULE..... 1

LOCALISATION DES SECTEURS..... 3

I. AMENAGEMENT DU SECTEUR « CENTRE » 5

I.1. PLAN DE LOCALISATION 5

I.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT « LE PAS DE BRAOU / LILLOT » 6

I.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT « LE PAS DE BRAOU – LILLOT » 7

I.4. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS..... 9

I-4 PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS, (SUITE)10

II. AMENAGEMENT DU SECTEUR « NORD » 11

II.1. PLAN DE LOCALISATION 11

II.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT « L'USINE » 12

II.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT « L'USINE» 13

II.4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT « LE BROUSTARICQ » 14

II.5. SCHEMA D'AMENAGEMENT « LE BROUSTARICQ» 15

I.1. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS..... 16

I.2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS..... 17

III. AMENAGEMENT DU POLE D'ACTIVITES ECONOMIQUES « L'AIGUILLE »..... 18

III.1. PLAN DE LOCALISATION 18

III.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 19

III.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT..... 21

III.4. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS..... 22

PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER 23

PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER 24

PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER 25

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE





Ce document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présente les dispositions particulières venant préciser les « orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune » dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-ville ou du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme indique par ailleurs que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»*

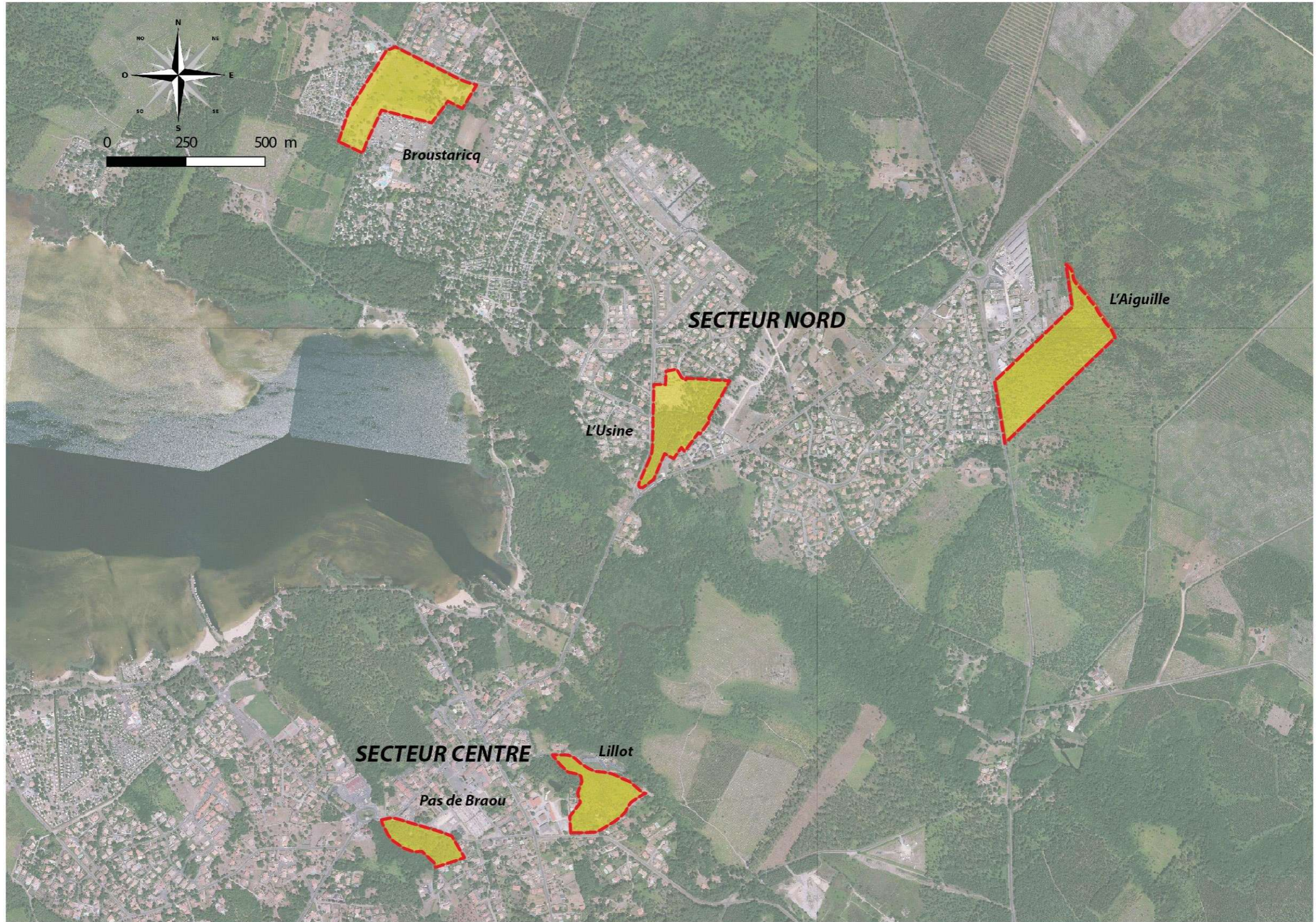
De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- **des dispositions traduites dans le règlement** et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- **des dispositions en cohérence avec les orientations du PADD** tel que l'indique l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- **des dispositions indicatives** qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.



LOCALISATION DES SECTEURS

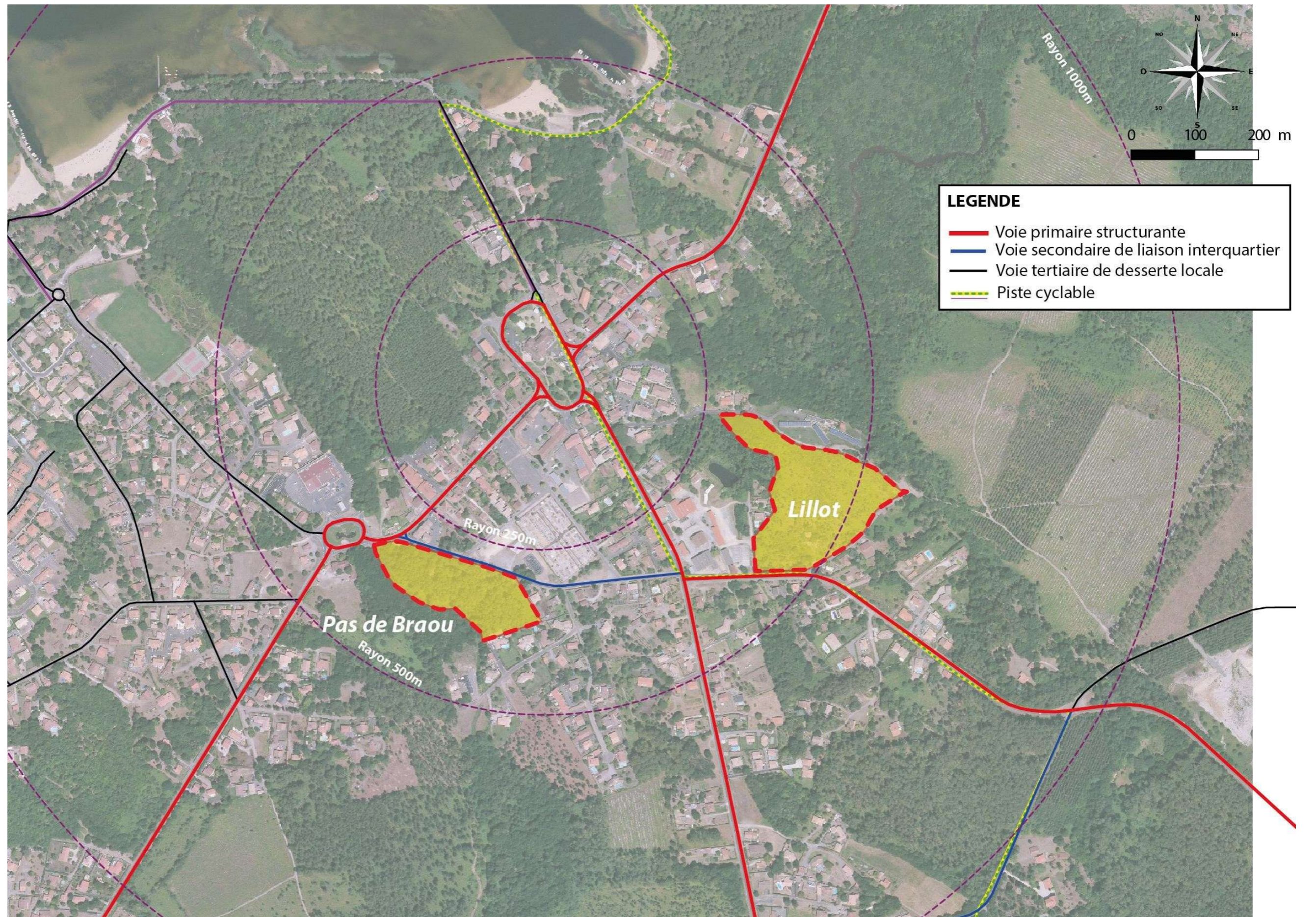






I. AMENAGEMENT DU SECUR « CENTRE »

I.1. PLAN DE LOCALISATION



I. AMENAGEMENT DU SECTEUR « CENTRE »



I.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT « LE PAS DE BRAOU / LILLOT »

➤ OBJECTIFS

Ce secteur du « centre » constitue l'une des priorités dans le développement urbain et dans la stratégie de confortement de la centralité.

Les deux premiers secteurs disposent d'un certain nombre d'atouts vis-à-vis de la stratégie de confortement de la centralité de Sanguinet au vu de leur inscription dans le rayon de proximité urbaine de 500 m :

Le secteur de Pas de Braou qui doit permettre de renforcer la mixité fonctionnelle du centre-bourg

Le secteur de Lillot qui doit permettre de développer une mixité de formes urbaines et une diversité dans les modes d'habiter.

A titre d'information un troisième secteur au lieu dit « Labadie » constitue un espace de développement à plus long terme classé en AUh2 en continuité avec le centre-bourg qui permettra d'offrir une alternative au développement linéaire par rapport à la route de Parentis en travaillant en épaisseur et en respectant la trame verte qui s'appuie sur les abords forestiers du ruisseau du Pas de Braou.

➤ PROGRAMME

Secteur le Pas de Braou

Superficie : 2 ha

Programme bâti :

- Un équipement public sur une parcelle d'environ 4 450 m²
- Des immeubles collectifs avec des locaux d'activités en rez-de-chaussée, environ 20 à 30 logements.
- Un immeuble collectif pour accueillir environ 35 à 40 logements, intégrant du logement social (cf règlement écrit).

Secteur Lillot

Superficie : 3,2 ha

Programme bâti : environ 48 logements collectifs, 41 logements individuels groupés, soit un total d'environ 89 logements soit une densité brute minimale de 27 logts/ha

➤ PARTI D'AMÉNAGEMENT

Secteur le Pas de Braou

✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

- Confortement de l'enveloppe urbaine Sud-Ouest par la préservation de la ripisylve du ruisseau du Pas de Braou et la création d'un espace collectif de transition avec les espaces constructibles d'environ 12 m de profondeur qui assure également la prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs de l'opération d'aménagement.
- Préservation des chênes existants le long de la rue Nouvelle sous la forme d'un espace collectif d'environ 10 m de profondeur.
- Préservation d'ouvertures visuelles sur la ripisylve du Pas de Braou.

✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

- Création d'un axe de liaisons douces dans la bande de chênes préservés le long de la rue Nouvelle.
- Création d'un axe de liaisons douces en limite Sud constituant un itinéraire de promenade et d'accès au « cœur de village » depuis le Sud.

✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

Implantation des bâtiments en situation de « front de parc ».

✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

- Définition d'une organisation spatiale basée sur les principes bioclimatiques passifs :
 - un découpage d'îlot favorisant une orientation Nord-Sud des logements,
 - une introduction de formes urbaines favorisant la compacité du bâti (collectif).
- Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.

Secteur Lillot

✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

Création d'un espace collectif de transition avec la Rue de l'Arieste d'environ 10 m de profondeur.

Valorisation de la zone naturelle humide qui constitue la limite sud-ouest du secteur.

✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

- Création d'une voie de desserte en boucle au tracé « souple » à partir de la rue de l'Arieste.
- Création d'un axe de liaisons douces Est-Ouest constituant un itinéraire d'accès au pôle d'équipements publics de « L'Espace Gemme » et d'un axe nord-ouest vers le « cœur de village ».

✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

- Une mixité de formes urbaines (maisons en bande, immeubles collectifs, ...) assurant une diversité dans les modes d'habiter et des statuts d'occupation (accession libre et aidée, locatif social, ...).
- Une implantation des logements collectifs et d'opérations denses autour d'un cœur d'îlot « vert » central et en situation de « front de parc » de valoriser la relation visuelle à la zone naturelle.

✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

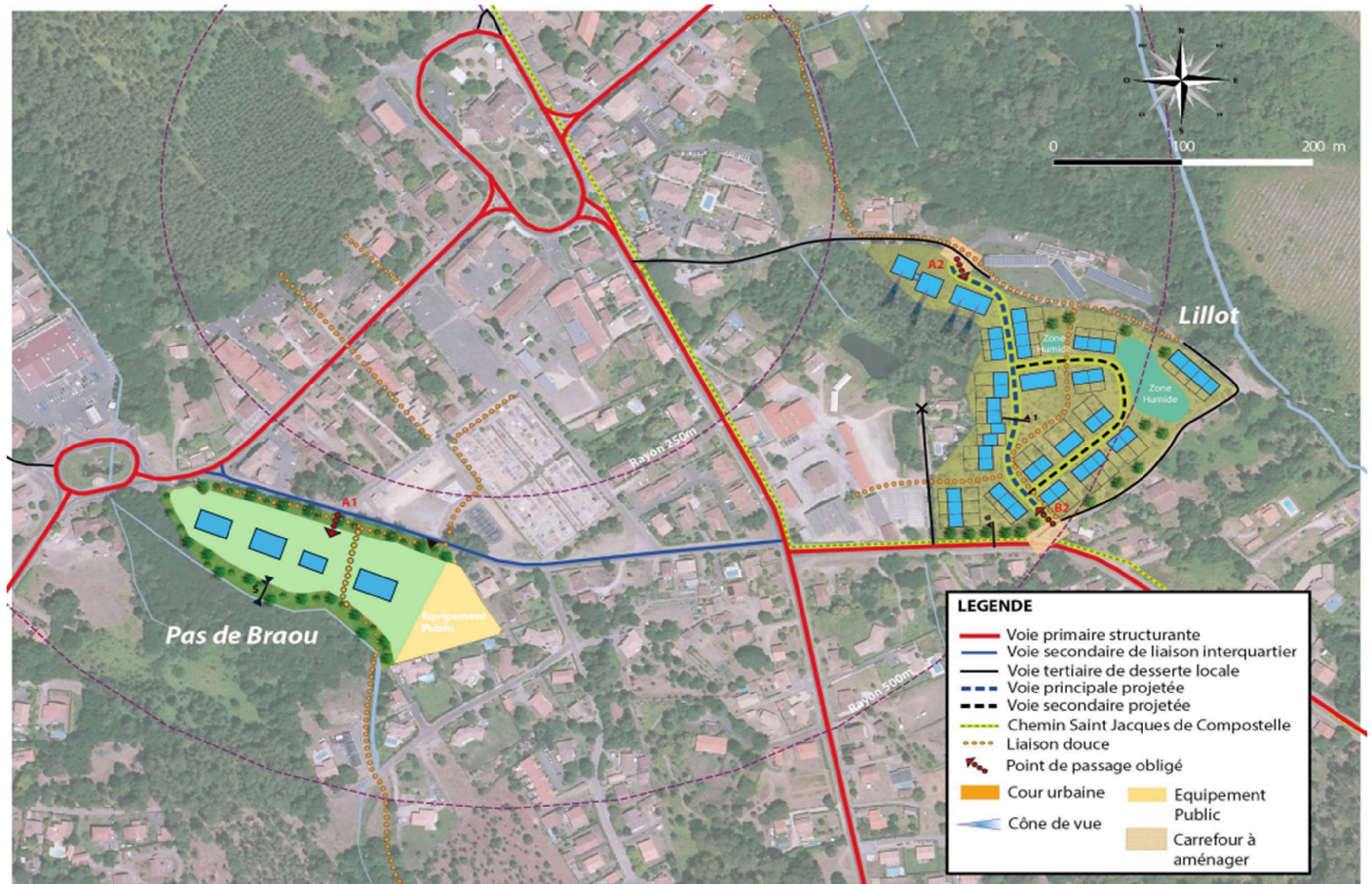
- Définition d'une organisation spatiale basée sur les principes bioclimatiques passifs :
 - un découpage d'îlot favorisant une orientation Nord-Sud des logements,
 - une introduction de formes urbaines favorisant la compacité du bâti, (collectif, maisons mitoyennes, ...).

Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.



I. AMENAGEMENT DU SCHEMA « CENTRE »

I.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT « LE PAS DE BRAOU – LILLOT »



Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE





I. AMENAGEMENT DU SECTEUR « CENTRE »

I.4. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

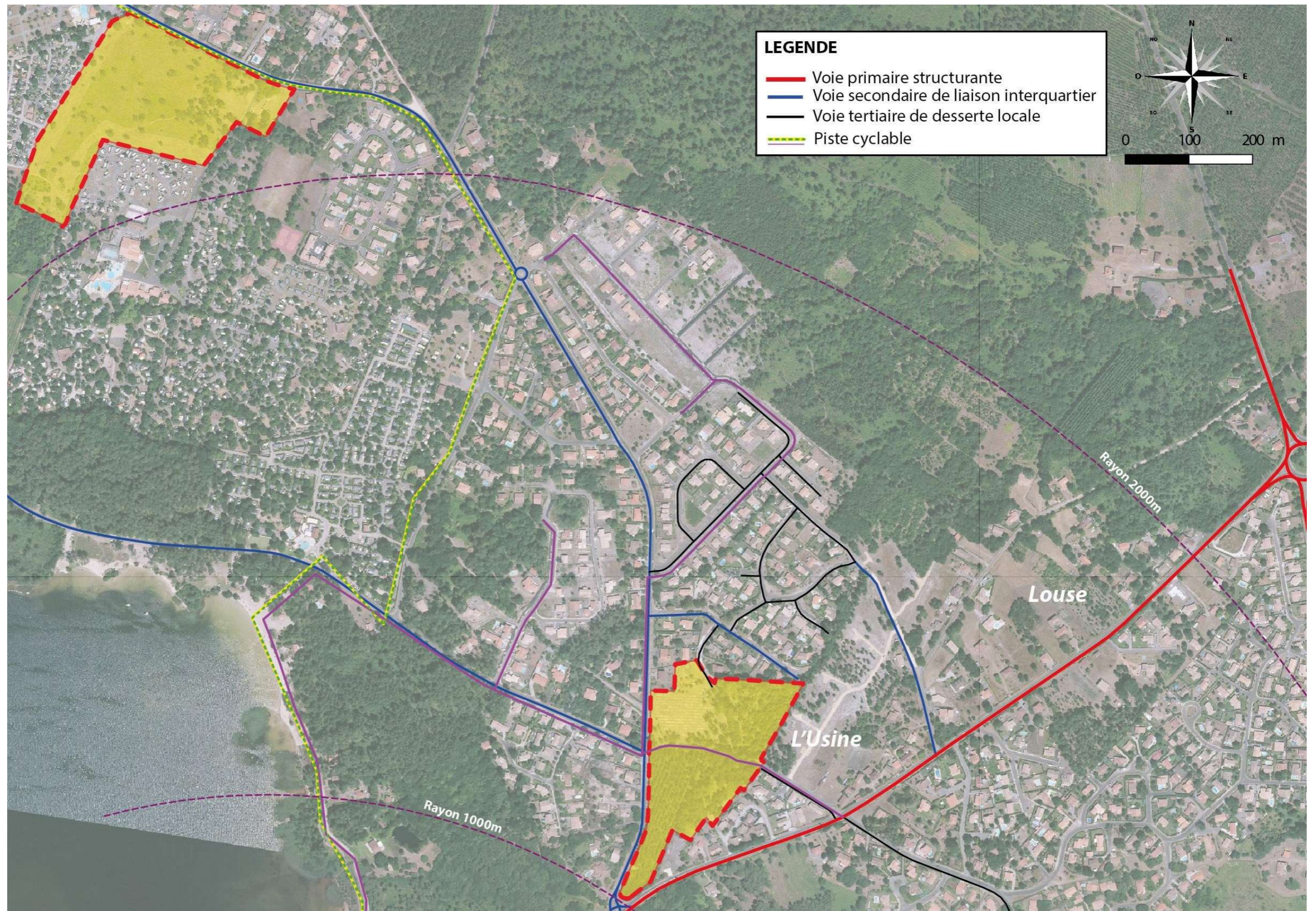
THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
<p>Circulation / Voirie :</p>	<p><u>Secteur Le Pas de Braou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'un accès respectant le point de passage A1 <p><u>Secteur Lillot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une voie paysagère principale d'une emprise minimum de 12 m respectant le point de passage A2, B2. 	<p><u>Secteur Le Pas de Braou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'un cheminement doux en site propre dans la bande assurant la préservation des chênes situés le long de la rue Nouvelle. Création d'un cheminement doux le long du ruisseau du Pas de Braou, en direction du sud, (zone AUh2 « Labadie »). <p><u>Secteur Lillot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n° 1. Création d'un réseau de cheminements doux au sein de l'opération et en direction de l'Espace gemme à l'ouest et le centre-bourg par le chemin de Lillot. 	<p><u>Secteur Le Pas de Braou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le tracé des cheminements doux reporté sur le plan est indicatif. <p><u>Secteur Lillot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
<p>Forme urbaine :</p>	<p><u>Secteur Le Pas de Braou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Néant <p><u>Secteur Lillot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions à vocation d'habitat devra être diversifiée en tenant compte des dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 10 m : implantation en ordre continu Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 10 et inférieure à 18 m : implantation en ordre semi-continu Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 18 m : implantation en ordre discontinu Les opérations d'aménagement comporteront une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux. 	<p><u>Secteur Le Pas de Braou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les bâtiments seront implantés en ordre discontinu. <p><u>Secteur Lillot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> L'aménagement des secteurs assurera une mixité des formes urbaines, (maisons en bande, immeubles collectifs, ...), grâce à des implantations de constructions diversifiées (ordre continu, discontinu). Le découpage du parcellaire respectera prioritairement une orientation nord-sud 	<p><u>Secteur Le Pas de Braou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le découpage parcellaire et les implantations bâties portées sur le plan sont indicatives. <p><u>Secteur Lillot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le découpage parcellaire et les implantations bâties portées sur le plan sont indicatives. L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles sur lesquelles elles sont édifiées respecteront les principes bioclimatiques passifs (orientation Nord-Sud, logements traversants, ...)

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
<p>Protection / Valorisation paysagère :</p>	<p><u>Secteur Le Pas de Braou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'un espace collectif le long de la Rue Nouvelle d'une profondeur minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de voie afin de conserver les grands chênes existants. Création d'une bande paysagère en limite sud de l'opération assurant la préservation du milieu naturel des abords du ruisseau sur une emprise publique minimum de 12 m <p><u>Secteur Lillot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une bande paysagère le long de la Rue de l'Arieste sous la forme d'un espace collectif paysager d'une emprise minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de voie afin de ménager une transition avec la voie. 	<p><u>Secteur Le Pas de Braou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Préservation et renouvellement des chênes existants avec une implantation aléatoire d'arbres en référence à la chênaie Le traitement de l'emprise de la bande paysagère traitée sous la forme d'un espace collectif devra assurer la préservation et le renouvellement de la végétation existante. <p><u>Secteur Lillot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le traitement de l'emprise de la bande paysagère respectera les principes du profil n°6 Les espaces collectifs seront plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales implantés de manière aléatoire 	<p><u>Secteur Le Pas de Braou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme <p><u>Secteur Lillot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme



II. AMENAGEMENT DU SITE « NORD »

II.1. PLAN DE LOCALISATION



II. AMENAGEMENT DU SECTEUR « NORD »

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



➤ OBJECTIFS

Le développement de ce secteur vise à conforter la partie Nord de l'agglomération de Sanguinet en s'appuyant sur la mobilisation de deux secteurs : d'une part au lieu-dit « L'usine » qui constitue une grande « dent creuse » dans le tissu urbain de cette partie de la commune et d'autre part au lieu-dit « le Broustaricq » qui correspond à des terrains communaux situés en continuité avec l'agglomération.

Il s'agit d'affirmer un pôle d'équipement public au niveau du secteur de « l'Usine » au regard de sa situation par rapport à une logique de confortement des quartiers Nord et de ses bonnes conditions d'accessibilité par les axes structurants (situation stratégique à l'intersection de la Route de Bordeaux et la Route de Langeot, véritable épine dorsale des quartiers nord de l'agglomération de Sanguinet).

Au nord, l'aménagement du secteur dit « le Broustaricq », issu de la reconfiguration d'une ancienne zone ULc doit permettre de conforter la partie Nord de l'agglomération et « d'achever » l'urbanisation en traitant la limite de l'enveloppe urbaine vis-à-vis des espaces naturels.

➤ PROGRAMME

Secteur L'Usine

Superficie : 3,9 ha

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

➤ PARTI D'AMÉNAGEMENT

Secteur L'Usine

✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

- Préservation des boisements de chênes existants le long du chemin venant du Nord et du Chemin des Liserons sous la forme d'un espace collectif d'environ 15 m de profondeur afin de préserver une composante de la trame verte.
- Traitement spatial et paysager d'une séquence d'entrée de ville et aux quartiers Nord sur le thème du « parc » qui se développera jusqu'à l'équipement sous la forme d'un parc public.

Création d'un espace collectif de transition avec la Route de Langeot d'environ 5 m de profondeur.

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

✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

- Aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection de la Route de Bordeaux et de la Route de Langeot afin de marquer l'entrée de ville et sécuriser les accès aux quartiers Nord et au pôle d'équipement à venir.
- Création d'un réseau de voies hiérarchisé composé d'un axe structurant traité sous la forme de « voie paysagère » se raccordant côté Ouest à la Route de Langeot en face du Chemin de Sabas et au Nord-Est sur la Rue des Landes du Lac, et de voies de desserte secondaires orientées transversalement par rapport à la voie paysagère principale.

Création d'un axe de liaisons douces depuis le Nord en limite Est de l'opération constituant un itinéraire et d'accès au pôle d'équipement et en direction de la liaison vers la partie Sud de l'agglomération par le biais de la Route de Langeot et l'Avenue de la Côte d'Argent.

✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

- Une implantation du pôle d'équipement en partie centrale de l'opération et facilement accessible depuis la Route de Langeot
- Une mixité de formes urbaines (lots individuels de tailles et de largeurs de façade diversifiées, opérations groupées, petits collectifs, ...) assurant une diversité dans les modes d'habiter et des statuts d'occupation (accession libre et aidée, locatif social, ...).
- Une implantation de parcelles pavillonnaires en continuité avec le tissu bâti existant à dominante pavillonnaire afin d'assurer une transition avec les formes urbaines plus denses.

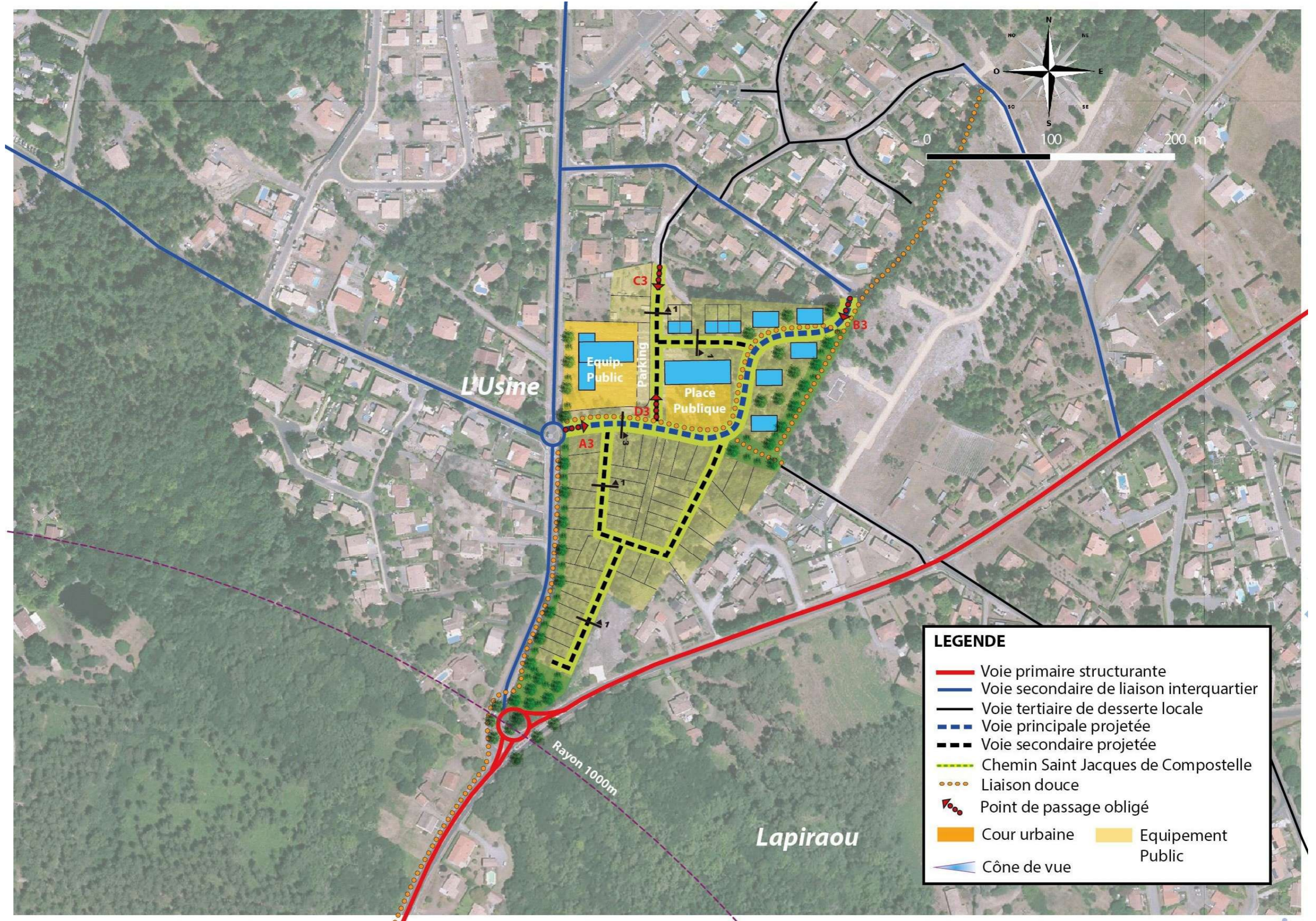
✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

- Définition d'une organisation spatiale basée sur les principes bioclimatiques passifs :
 - une introduction de formes urbaines favorisant la compacité du bâti (maisons mitoyennes),
 - des structures végétales denses le long des voies orientées Nord/Sud jouant ainsi le rôle de brise-vent (vents dominants et intempéries d'Ouest).
- Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.



II. AMENAGEMENT DU POLE DU SANGUINET « NORD »

II.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT « L'USINE »



LEGENDE

	Voie primaire structurante
	Voie secondaire de liaison interquartier
	Voie tertiaire de desserte locale
	Voie principale projetée
	Voie secondaire projetée
	Chemin Saint Jacques de Compostelle
	Liaison douce
	Point de passage obligé
	Cour urbaine
	Equipement Public
	Cône de vue

II. AMENAGEMENT DU SECTEUR « NORD »



II.4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT « LE BROUSTARICQ »

➤ OBJECTIFS

Le développement de ce secteur vise à conforter la partie Nord de l'agglomération de Sanguinet en s'appuyant sur la mobilisation de deux secteurs : d'une part au lieu-dit « L'usine » qui constitue une grande « dent creuse » dans le tissu urbain de cette partie de la commune et d'autre part au lieu-dit « le Broustaricq » qui correspond à des terrains communaux situés en continuité avec l'agglomération.

L'aménagement du secteur dit « le Broustaricq », issu de la reconfiguration d'une ancienne zone ULc doit permettre de conforter la partie Nord de l'agglomération par l'introduction d'une diversité de formes urbaines et « d'achever » ainsi l'urbanisation en traitant la limite de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

➤ PROGRAMME

Secteur Le broustaricq

Superficie : 6,3 ha

Programme bâti : environ 40 logements collectifs, 28 logements individuels groupés, 32 logements individuels soit un total d'environ 100 logements, soit densité brute : 18 logts/ha

➤ PARTI D'AMÉNAGEMENT

Secteur Le broustaricq

✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

Conservation et confortement des chênes existants constituant la transition avec la Route de Langeot au sein de l'espace commun des logements collectifs.

Constitution d'un parc public sous la forme d'un arial permettant la conservation et confortement des chênes existants.

Création d'une place publique en relation avec une opération d'habitat groupé

- Constitution d'une bande paysagère périphérique au sud de l'opération assurant une prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espace collectif d'une emprise minimum de 12 m, et participant au confortement de l'enveloppe urbaine.

✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

- Création d'un axe principal traité sous la forme d'une « voie paysagère » se raccordant au Nord Route de Langeot et se terminant au Sud en impasse

- Création de voies secondaires de desserte assurant le bouclage des déplacements autour des îlots de la partie Nord

- Création de voies de desserte en impasses traitées en « cours urbaines » dans la partie sud

- Création d'un axe de liaisons douces en « site propre » dans l'emprise de la voie paysagère.

- Création d'un réseau de liaisons douces assurant la continuité des parcours dans l'opération et la liaison en direction du sud vers le Lac

✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

- Une mixité de formes urbaines (lots individuels de tailles et de largeurs de façade diversifiées, opérations groupées, habitat collectif, ...) assurant une diversité dans les modes d'habiter et des statuts d'occupation, (accession libre et aidée, locatif social, ...).

Une implantation des opérations groupées principalement aux abords des zones plantées de chênes en travaillant les implantations bâties sur des espaces collectifs, (thème de « l'Arial »).

✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

- Définition d'une organisation spatiale basée sur les principes bioclimatiques passifs :

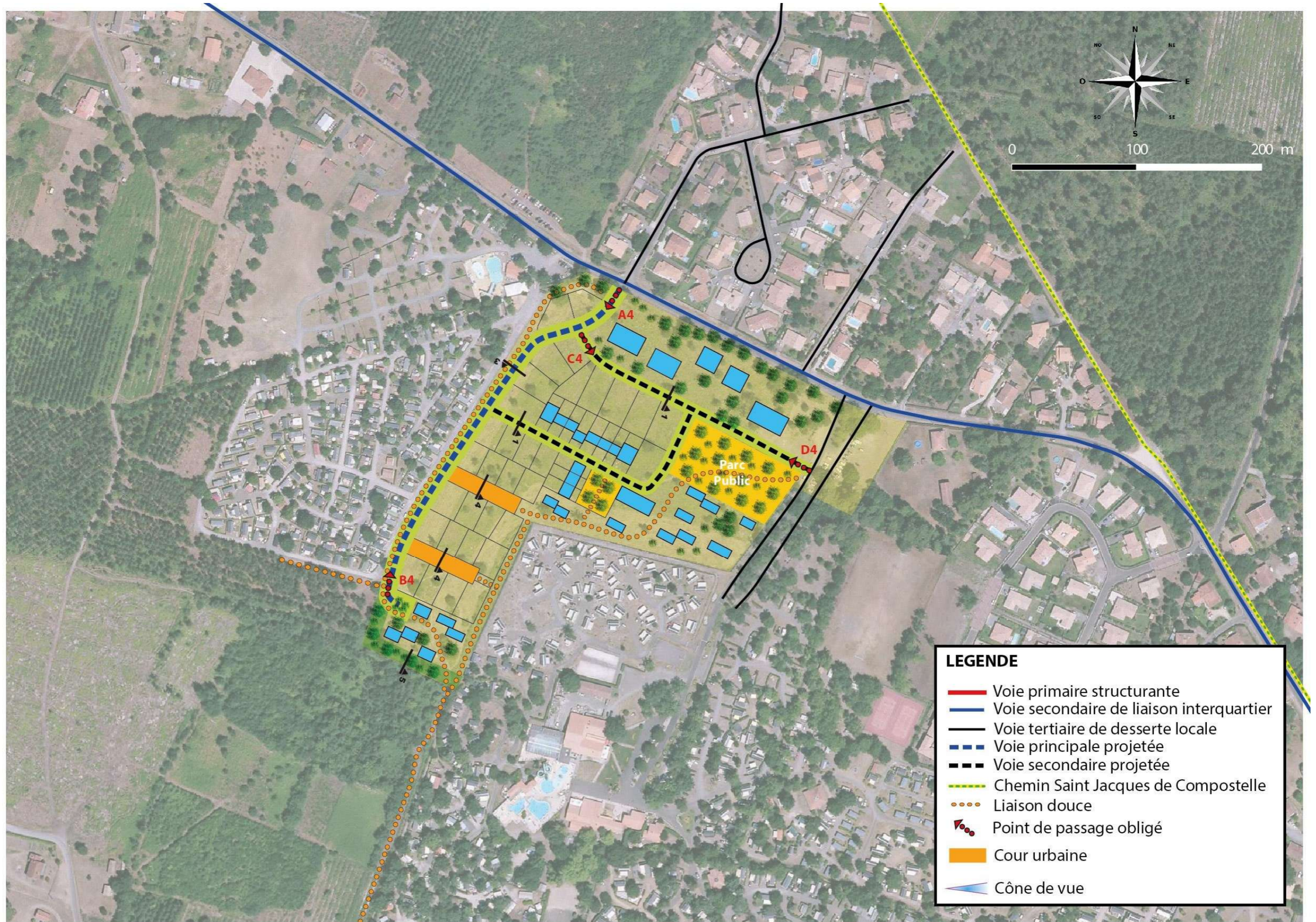
- Une organisation du réseau viaire qui induit un découpage parcellaire favorisant une orientation Nord-Sud des parcelles ;
- Une introduction de formes urbaines favorisant la compacité du bâti (maisons mitoyennes).

- Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.



II. AMENAGEMENT DU POLE DU S...

II.5. SCHEMA D'AMENAGEMENT « LE BROUSTARICQ »



II. AMENAGEMENT DU SECTEUR « NORD »



I.1. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	<p>Secteur L'Usine</p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une voie paysagère d'une emprise minimum de 15 m, en respectant les points de passage A3, B3, et D3. Création de voies secondaires d'une emprise minimum de 12 m, en respectant les points de passage C3, D3. 	<p>Secteur L'Usine</p> <ul style="list-style-type: none"> Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes de la « voie paysagère » selon le profil n°3. Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n° 1. 	<p>Secteur L'Usine</p> <ul style="list-style-type: none"> Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Forme urbaine :	<p>Secteur L'Usine</p> <ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions à vocation d'habitat devra être diversifiée en tenant compte des dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 10 m : implantation en ordre continu Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 10 m et inférieure à 18 m : implantation en ordre semi-continu Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 18 m : implantation en ordre discontinu ou semi-continu Les opérations d'aménagement comporteront une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux. 	<p>Secteur L'Usine</p> <ul style="list-style-type: none"> L'aménagement des secteurs assurera une mixité des formes urbaines grâce à des implantations de constructions diversifiées (ordre semi-continu, discontinu). Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée avec au minimum un tiers de maisons en bande ou de lots individuels disposant d'une largeur de façade inférieure ou égale à 10 m. Le découpage du parcellaire respectera prioritairement une orientation Nord-Sud 	<p>Secteur L'Usine</p> <ul style="list-style-type: none"> Le découpage parcellaire et les implantations bâties portées sur le plan sont indicatives. L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles sur lesquelles elles sont édifiées respecteront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, logements traversants, ...)
Protection / Valorisation paysagère :	<p>Secteur L'Usine</p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'un espace collectif le long du chemin venant du Nord et du Chemin des Liserons sur une emprise minimum de 15 m afin de conserver et renouveler les boisements existants Création d'une bande paysagère le long de la Route de Langeot sous la forme d'un espace collectif paysager d'une emprise minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de voie afin de ménager une transition avec la voie et d'intégrer une liaison douce. Création d'un parc public à l'intersection de la Route de Bordeaux et de la Route de Langeot 	<p>Secteur L'Usine</p> <ul style="list-style-type: none"> Les espaces collectifs seront plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales Le traitement de l'emprise de la bande paysagère respectera les principes du profil n°6 	<p>Secteur L'Usine</p> <ul style="list-style-type: none"> Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme



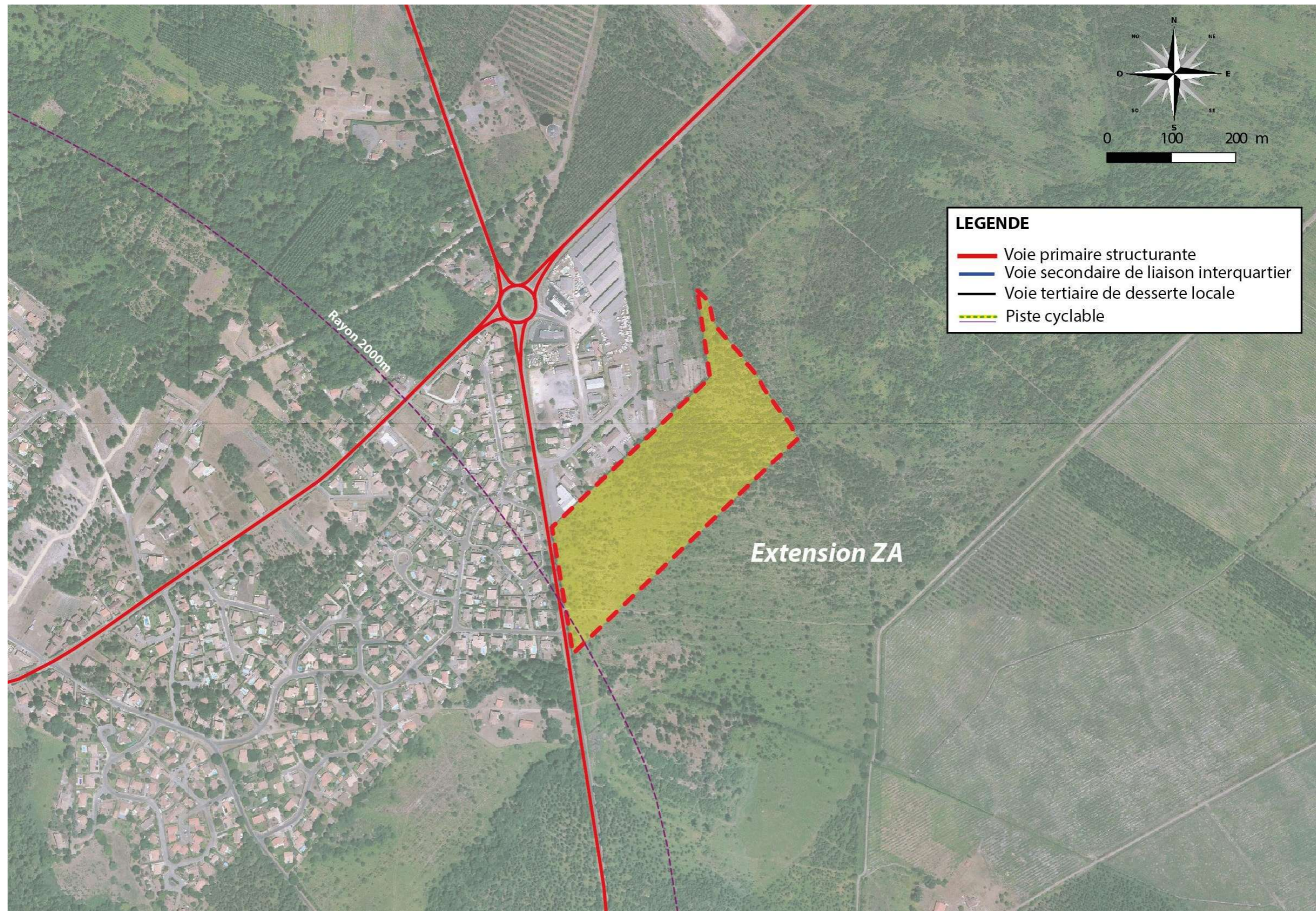
II. AMENAGEMENT DU SITE « NORD »

I.2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	<p><u>Secteur Le Broustaricq</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une voie paysagère d'une emprise minimum de 15 m, en respectant les points de passage A4, B4 Création de voies secondaires d'une emprise minimum de 12 m, en respectant les points de passage D4. Création d'une voie de desserte, d'une emprise minimum de 8 m 	<p><u>Secteur Le Broustaricq</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes de la « voie paysagère » selon le profil n°3. Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n° 1. Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes de la « cour urbaine » selon le profil n°4. Création d'un réseau de cheminements doux assurant la continuité des parcours dans l'opération et la liaison en direction du sud vers le Lac 	<p><u>Secteurs Le Broustaricq</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Forme urbaine :	<p><u>Secteur Le Broustaricq</u></p> <ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions à vocation d'habitat devra être diversifiée en tenant compte des dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 10 m : implantation en ordre continu Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 10 et inférieure à 18 m : implantation en ordre semi-continu Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 18 m : implantation en ordre discontinu Les opérations d'aménagement comporteront une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux. 	<p><u>Secteur Le Broustaricq</u></p> <ul style="list-style-type: none"> L'aménagement des secteurs assurera une mixité des formes urbaines grâce à des implantations de constructions diversifiées (ordre semi-continu, discontinu). Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée avec au minimum un tiers de maisons en bande ou de lots individuels disposant d'une largeur de façade inférieure ou égale à 10 m. Le découpage du parcellaire respectera prioritairement une orientation Nord-Sud Les opérations groupées seront prioritairement implantées en cœur d'opération au sein d'espaces collectifs paysagers. 	<p><u>Secteur Le Broustaricq</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le découpage parcellaire et les implantations bâties portées sur le plan sont indicatives. L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles sur lesquelles elles sont édifiées respecteront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, logements traversants, ...)
Protection / Valorisation paysagère :	<p><u>Secteur Le Broustaricq</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une bande paysagère en limite Sud de l'opération assurant la prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs d'une emprise publique minimum de 12 m 	<p><u>Secteur Le Broustaricq</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Préservation de la lisière de chênes existante le long de la Route de Langeot au sein d'un espace commun de l'opération d'habitat collectif Création d'un parc public sous la forme d'un Aerial en partie Est de l'opération qui est plantée de grands chênes Le traitement de l'emprise de la bande paysagère respectera les principes du profil n°6 	<p><u>Secteur Le Broustaricq</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme



II.1. PLAN DE LOCALISATION





➤ OBJECTIFS

- L'aménagement de ce site répond à l'objectif de privilégier le développement d'activités économiques en entrée Nord de l'agglomération de Sanguinet au lieu-dit l'Aiguille et sur la base de la zone communautaire d'Alhena développée le long de la Route de Bordeaux.
- Développer le site d'activités économiques en profondeur par rapport à la zone de l'Aiguille et marquer l'entrée de ville sur la Rue de Tasta.

➤ PROGRAMME

Superficie globale : 8,2 ha

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

- Création d'une bande paysagère le long de la Rue de Tasta sous la forme d'un espace collectif paysager d'une emprise minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de voie afin de qualifier l'entrée de ville.
- Constitution de bandes paysagères périphériques assurant une prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espace collectif d'une emprise minimum de 12 m, et participant au confortement de l'enveloppe urbaine.

✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

- Organisation de l'extension à partir des voies de la ZA l'Aiguille et dans une logique de réseau hiérarchisé composé d'un axe structurant traité sous la forme d'une « voie paysagère » et de voies de desserte connectées aux ZA de l'Aiguille et Alhena
- Prévision d'emprises de voies futures vers le sud et le Nord-Est permettant la liaison avec la zone d'Alhena et une organisation cohérente de futures extensions.

✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

- Des lots de tailles diversifiées permettront de répondre aux différents types de demandes d'implantation.

✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

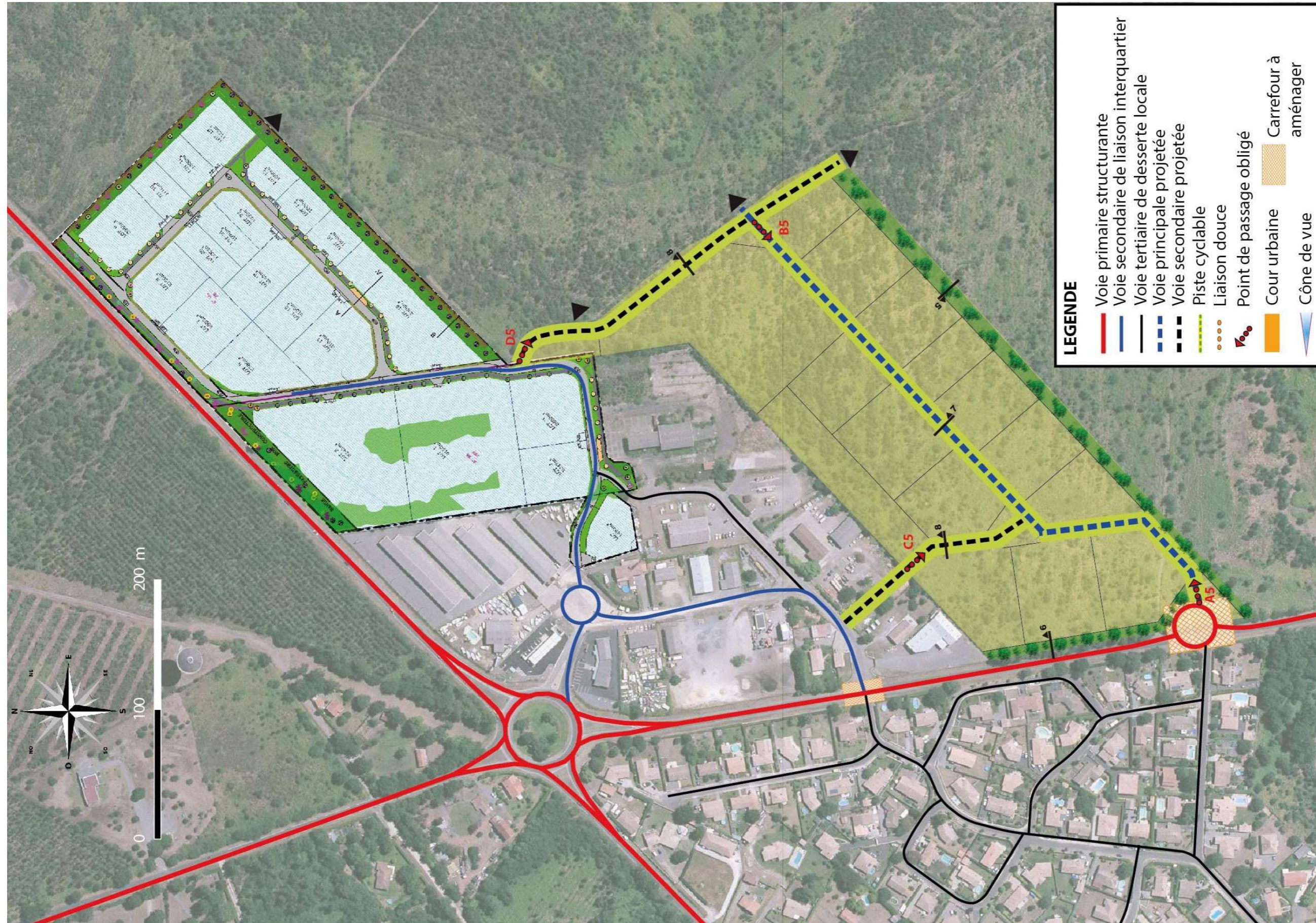
- Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.



III. AMENAGEMENT DU POLE D'ACTIVITES ECONOMIQUES « L'AIGUILLE »



II.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT



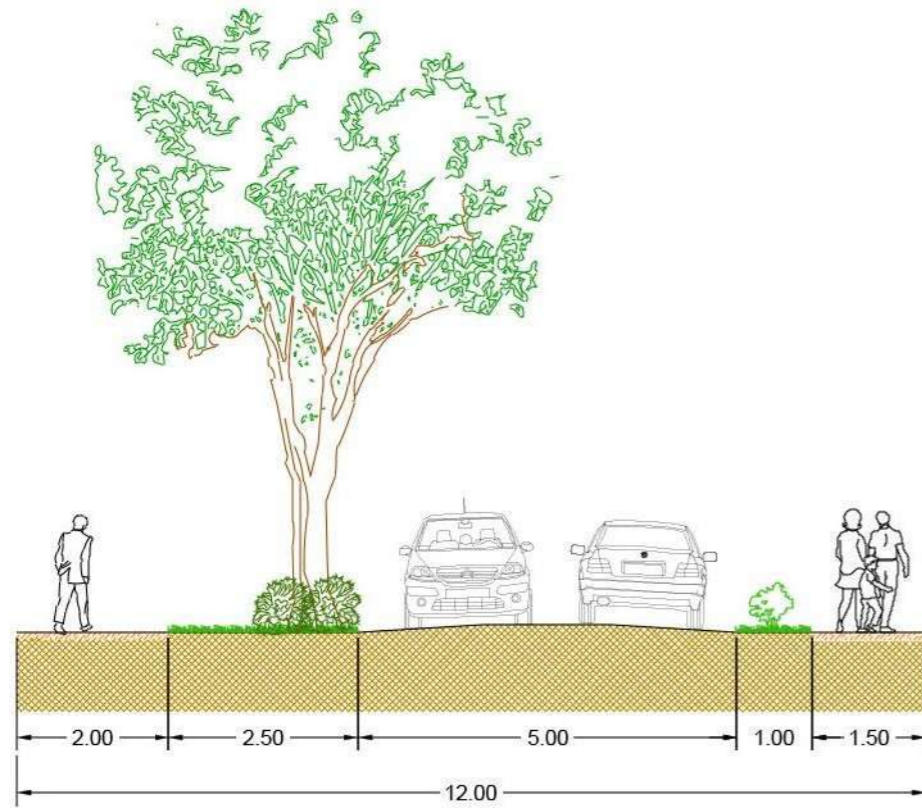


III. AMENAGEMENT DU POLE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

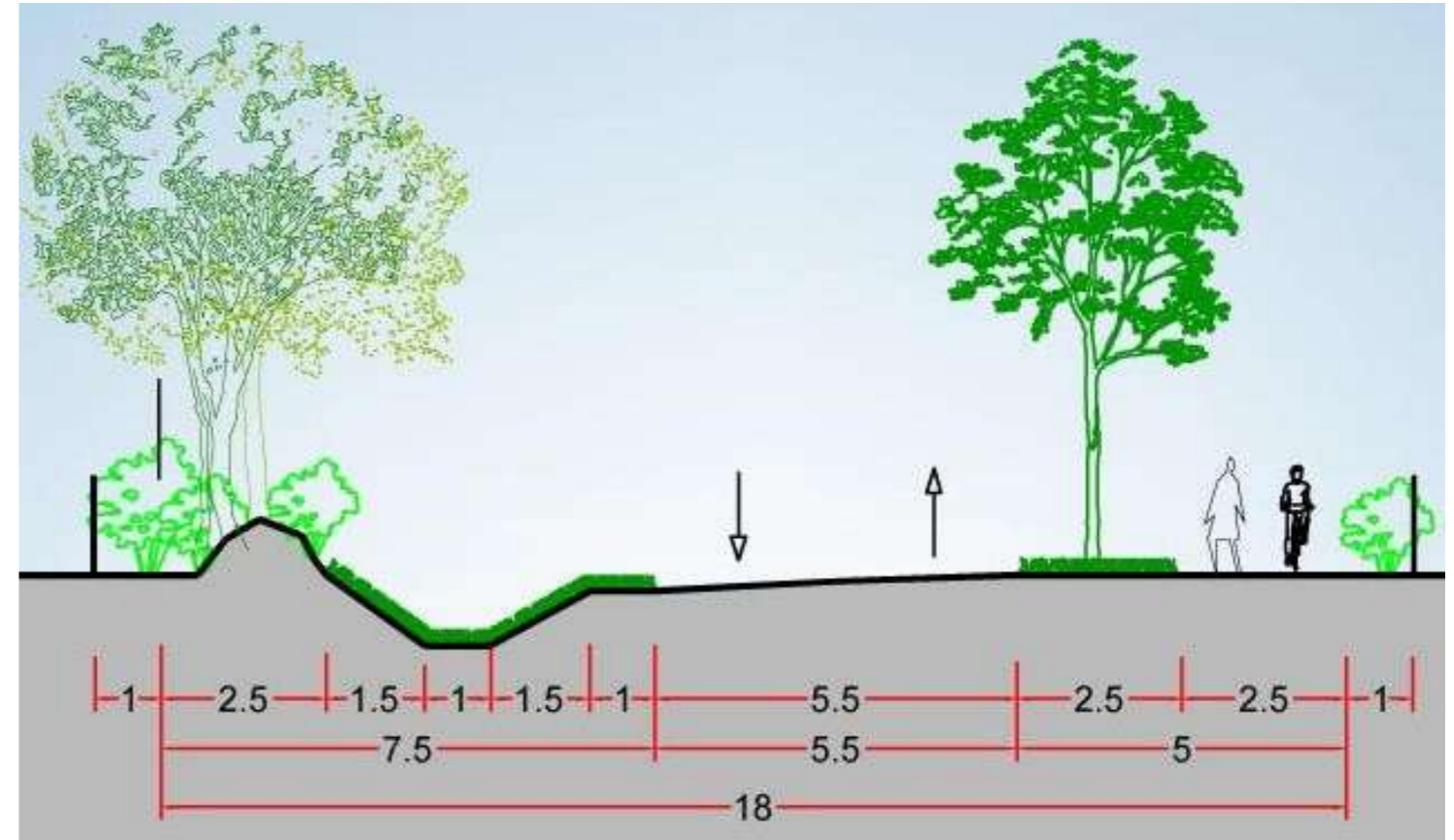
II.4. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	<ul style="list-style-type: none"> Création d'une voie paysagère principale d'une emprise minimum de 16 m, en respectant les points de passage A5 et B5. Création de voies secondaires d'une emprise minimum de 12 m, en respectant les points de passage C5, D5 	<ul style="list-style-type: none"> Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes de la « voie paysagère » selon le profil n°7. Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n° 8. 	<ul style="list-style-type: none"> Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Forme urbaine :	<ul style="list-style-type: none"> Les bâtiments seront implantés en ordre discontinu afin de préserver des échappées visuelles le long des limites séparatives qui pourront être plantées pour favoriser l'intégration des constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> Néant 	<ul style="list-style-type: none"> Néant
Protection / Valorisation paysagère :	<ul style="list-style-type: none"> Création d'une bande paysagère le long de la Rue de Tasta sous la forme d'un espace collectif paysager d'une emprise minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de voie. Création d'une bande paysagère en périphérie de l'opération assurant la prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs d'une emprise publique minimum de 12 m. 	<ul style="list-style-type: none"> Le traitement de l'emprise de la bande paysagère respectera les principes du profil n°6 Constitution d'une trame paysagère avec des limites parcellaires plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles Le traitement de l'emprise de la bande paysagère respectera les principes du profil n°5 et traitée sous la forme d'un espace enherbé ponctué d'arbres d'essences de type feuillus de manière aléatoire pour préserver l'accès aux engins de défense incendie. 	<ul style="list-style-type: none"> Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme

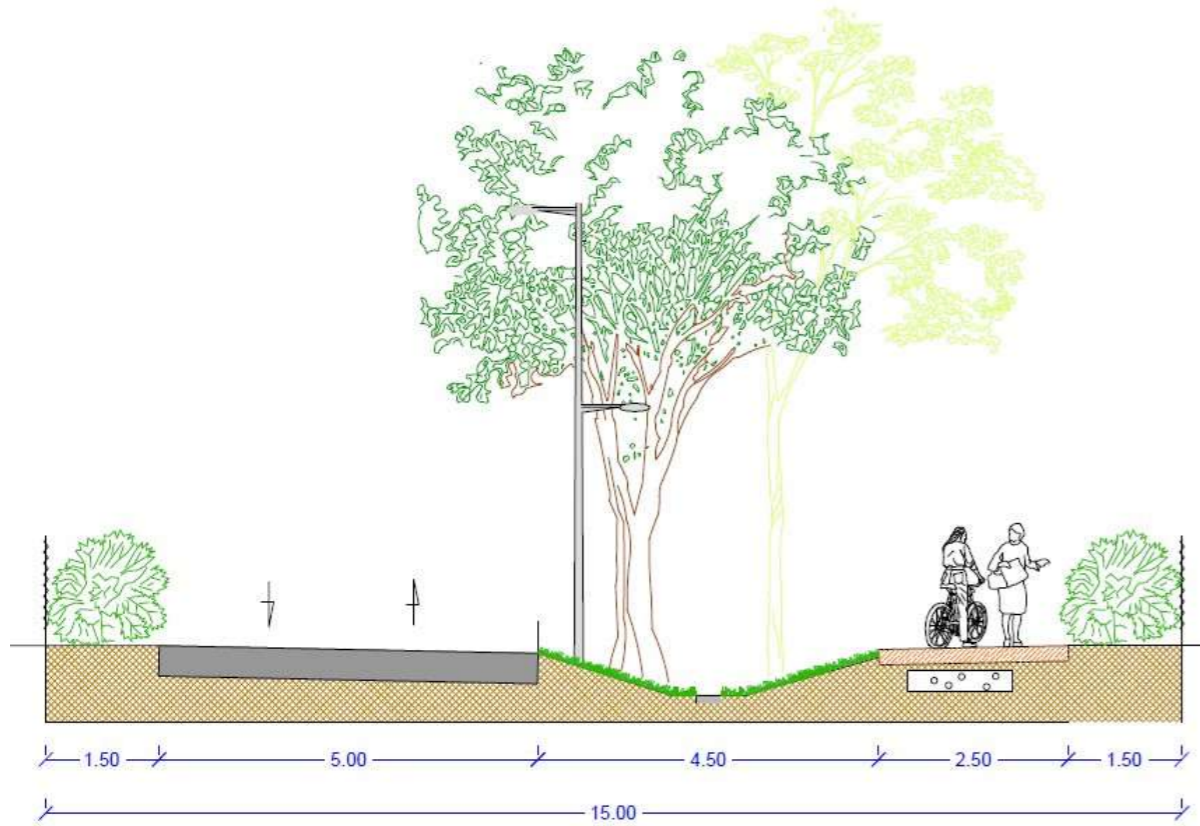
PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



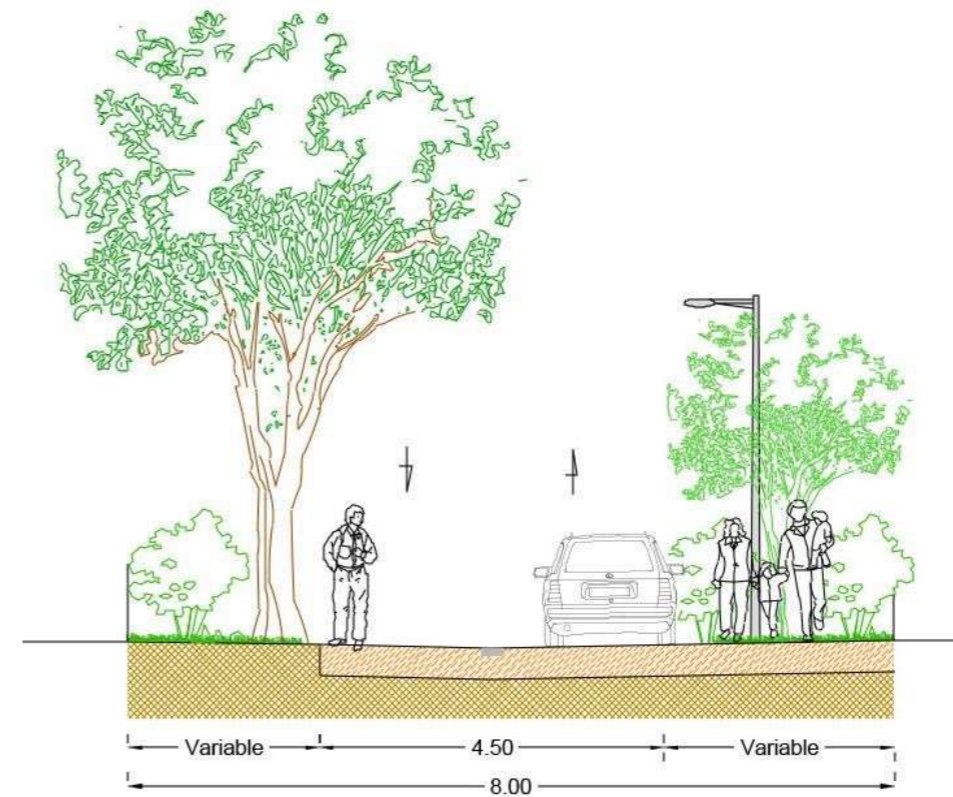
PROFIL 1 : Voie de desserte



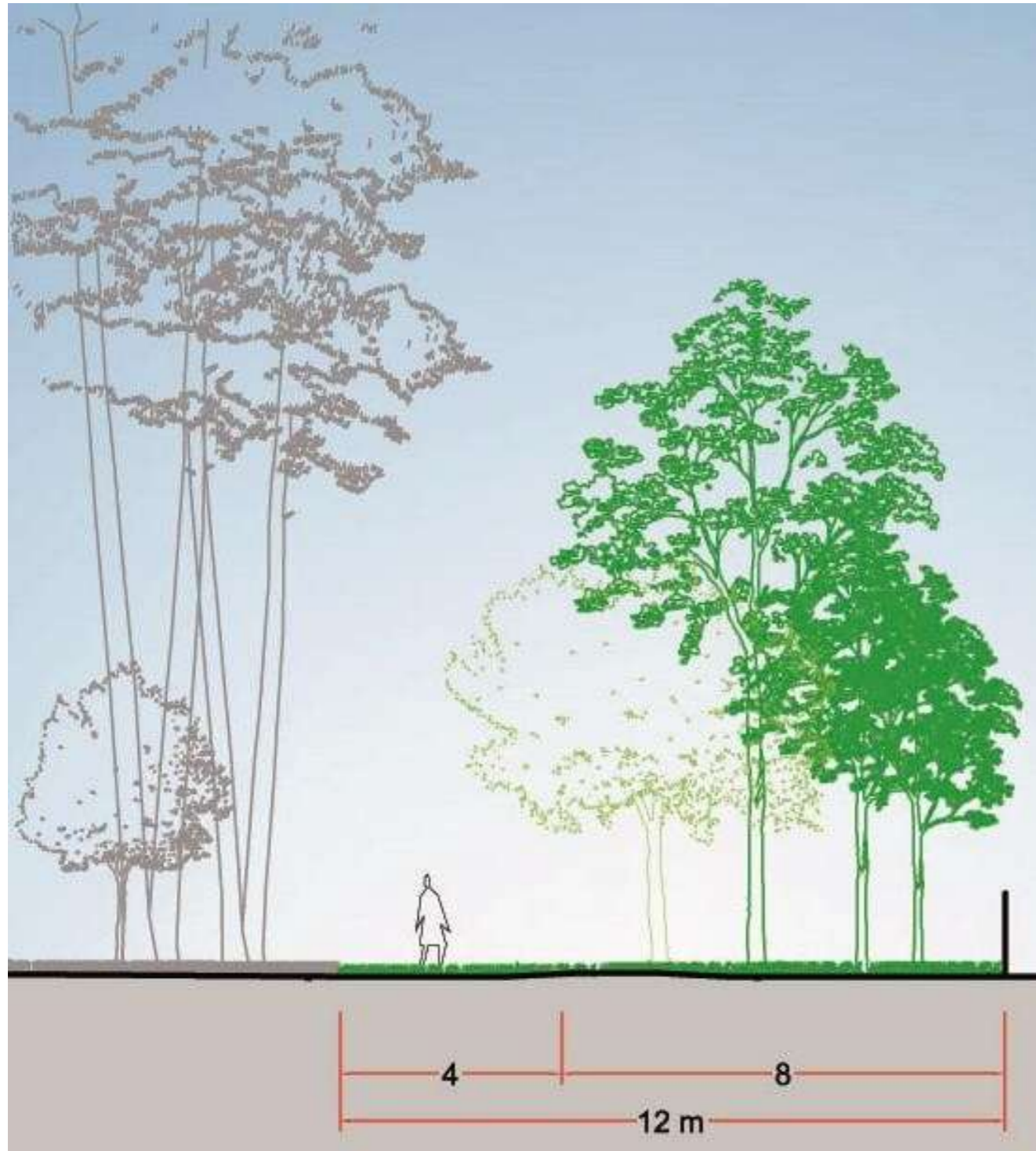
PROFIL 2 : Voie principale paysagère



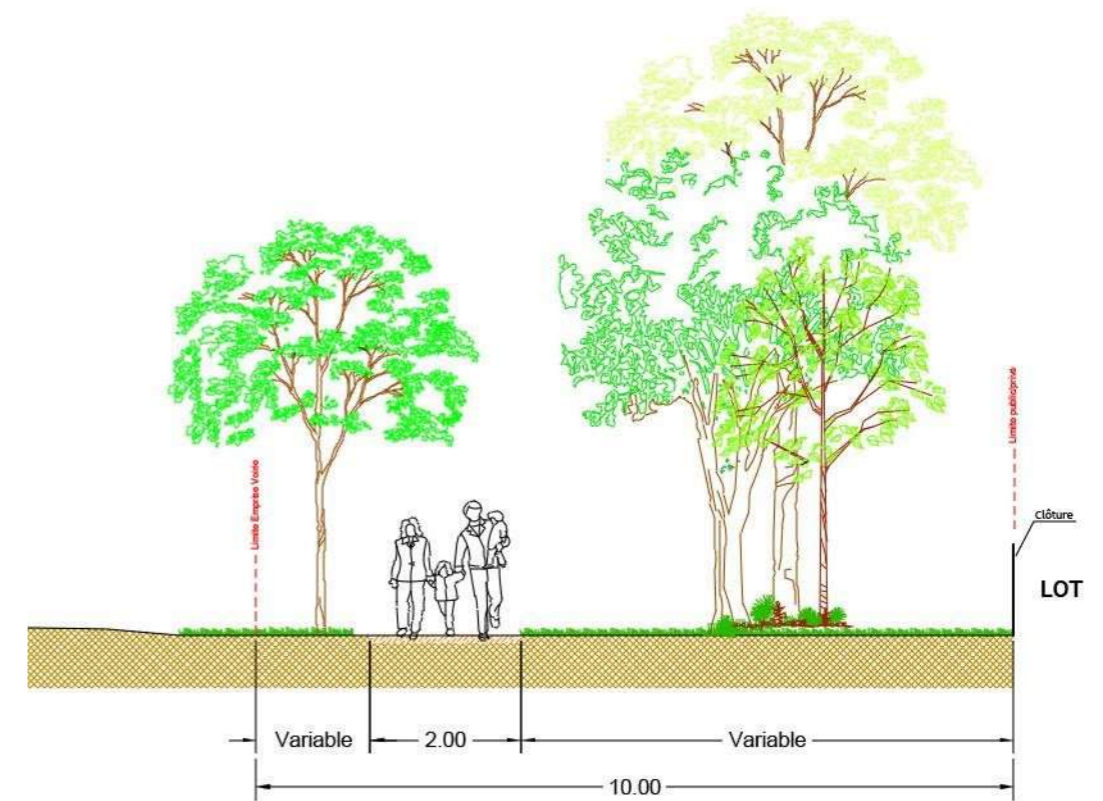
PROFIL 3 : Voie paysagère



PROFIL 4 : Cour urbaine



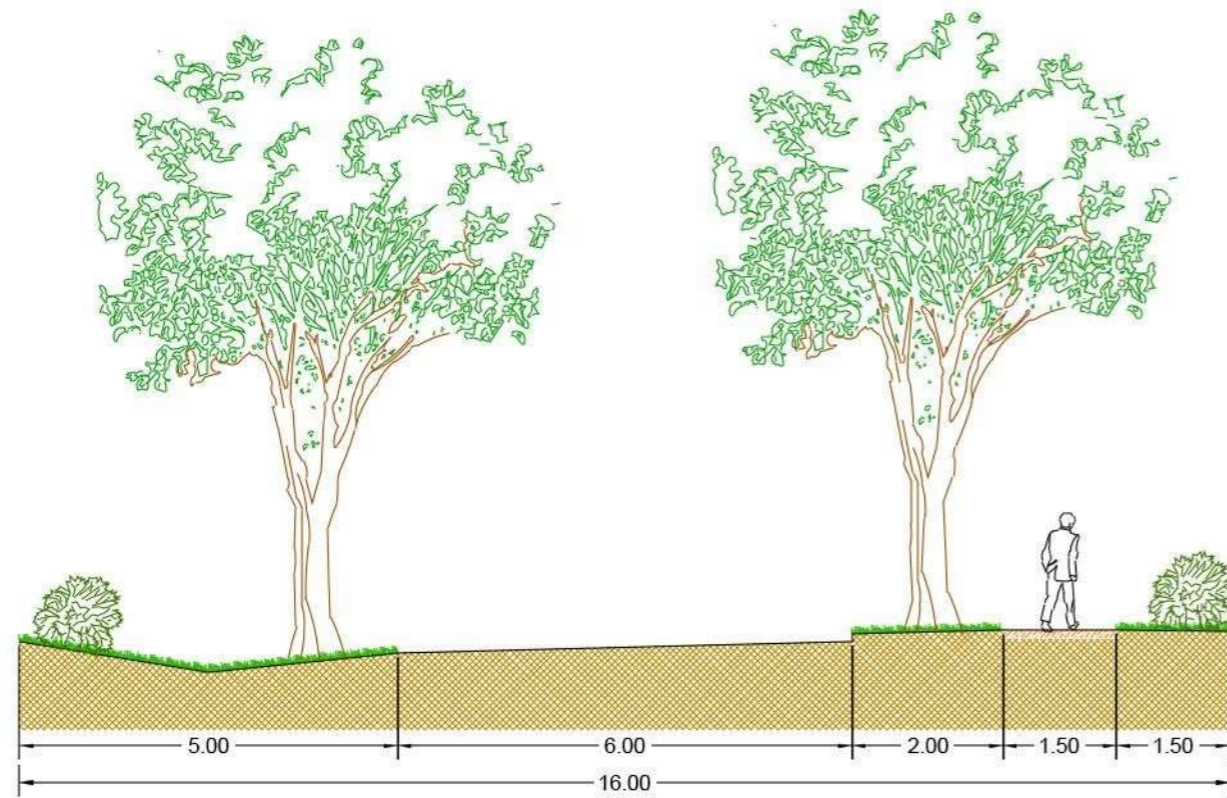
PROFIL 5 : Bande paysagère de limite de l'enveloppe urbaine



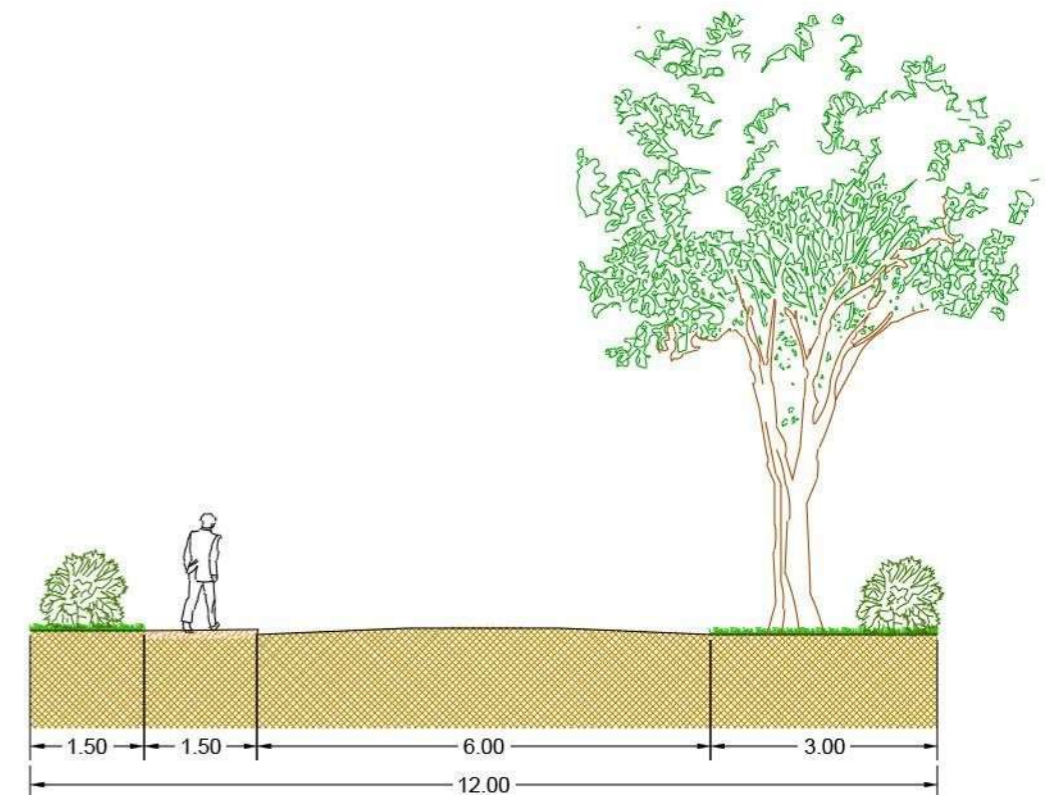
PROFIL 6 : Bande paysagère de transition



PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES



PROFIL 7 : Voie paysagère principale parc activités



PROFIL 8 : Voie paysagère secondaire parc activités