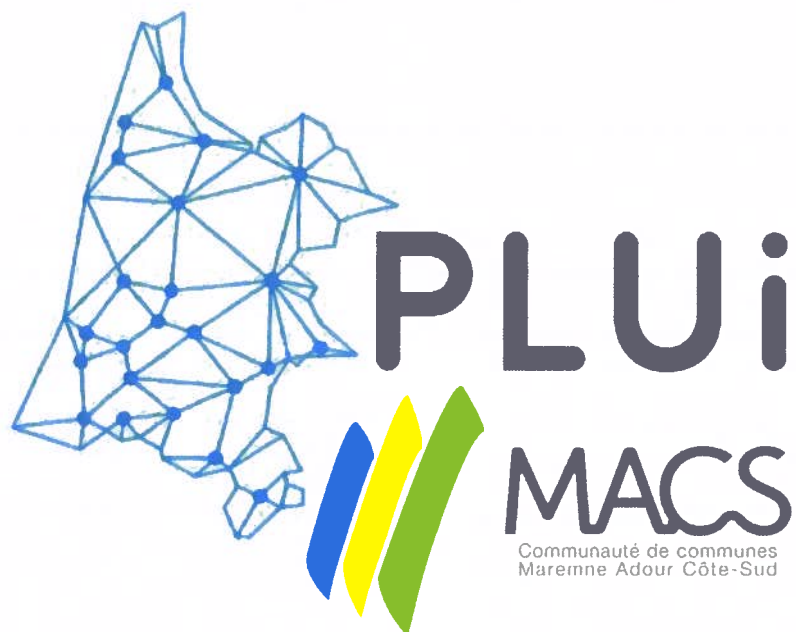


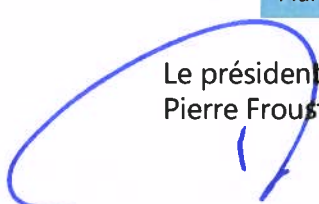


5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version	Date
PLUi arrêté	11 juillet 2019
PLUi approuvé	27 février 2020
Modification Simplifiée N°1 du PLUi approuvée	6 mai 2021
Modification N°1 du PLUi approuvée	24 mars 2022
Modification N°3 du PLUi approuvée	27 juin 2023
Modification N°4 du PLUi approuvée	24 juin 2025

Vu pour être annexé à la délibération n° 20250624D45 approuvant le PLUi de la Communauté de communes de Marenne-Adour-Côte-Sud en date du 24/06/2025

Le président
Pierre Froustey





5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification Simplifiée n°1 – 06/05/2021

Modification n°1 et déclaration de projet n°1 – 24/03/2022

Modification n°3 – 27/06/2023

Modification n°4 – 24/06/2025



3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

.....4

A. Les OAP à vocation d'habitat et/ou mixte

Sur la commune de :

○ Angresse	6
○ Azur	15
○ Bénesse-Maremne	27
○ Capbreton	39
○ Josse	79
○ Labenne	90
○ Magescq	123
○ Messanges	151
○ Moliets-et-Maa	163
○ Orx	182
○ Sainte-Marie-de-Gosse	194
○ Saint-Geours-de-Maremne	203
○ Saint-Jean-de-Marsacq	214
○ Saint-Martin-de-Hinx	225
○ Saint-Vincent-de-Tyrosse	238
○ Saubion	261
○ Saubrigues	272
○ Saubusse	286
○ Seignosse	297
○ Soustons	310
○ Tosse	337
○ Vieux-Boucau-Les-Bains	361



3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



MODE D'EMPLOI DES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT :

Plan
d'aménagement

Nb : les constructions sont positionnées à titre indicatif pour illustrer ce que l'aménagement du secteur pourrait être.

Le plan d'aménagement est à respecter en termes de compatibilité et non de conformité. C'est l'esprit général du plan qui doit être respecté.



Chemin de la Cavalerie - Plateau de la Cavalerie

Légende

- Parimètre de l'OAP
- Implantation du bâti (donnée à titre indicatif)

Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver

Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Éléments ponctuels

- Autre espace public

Localisation de
l'OAP dans la
commune

Nom du secteur
d'OAP concerné

Les principes
d'aménagement
à respecter

Les OAP comporteront également dans la partie écrite des informations sur le nombre de logements attendus par typologie



3.A. LES OAP A VOCATION D'HABITAT ET/OU MIXTE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE D'ANGRESSE

Modification n°1 – 24/03/2022

Modification n°4 – 24/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Angresse

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- [P] Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral



Echelle : 1 : 1 193

Imprimé par AG-Carto le : 06/06/2023

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>Mixité des typologies : Habitat individuel de densité moyenne à forte en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne + habitat intermédiaire et petit collectif de densité moyenne</i>
Densité brute OAP	25 à 30 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 logements/ha
Surface OAP	3,92 ha
Nbre de lgts estimé	Entre 100 et 120 logements.

C. MIXITE SOCIALE

25% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein du programme d'aménagement de l'opération.



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces publics. Le caractère végétal de ces espaces sera privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma, le R+1 sera implanté de manière préférentielle en cœur d'îlot.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. **Au sein de chaque lot, il est exigé une emprise au sol maximale de 30%.**

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

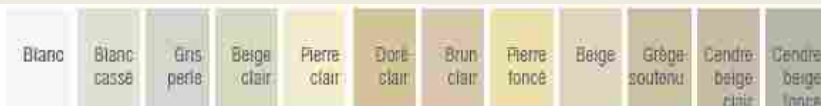
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.

- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.

- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :
 - Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
 - Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
 - Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
 - Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sa longueur maximale est de 5 m.
- Sur limites séparatives, les clôtures sont uniquement réglementées en terme de hauteur, fixée à 2 m maximum.
- Les matériaux non pérennes sont interdits
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis le chemin de Sarrebruck. Les entrées/sorties de tous les véhicules se feront par l'Est et donc par le rond point du collège.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de :
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement en collectif et 3 places par logement individuel.
 - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-bourg d'Angresse.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE D'AZUR

Modification n°4 – 24/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

(INTÉGRANT LES ENCLAVES NON BÂTIES DE PLUS DE 2HA)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1





B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

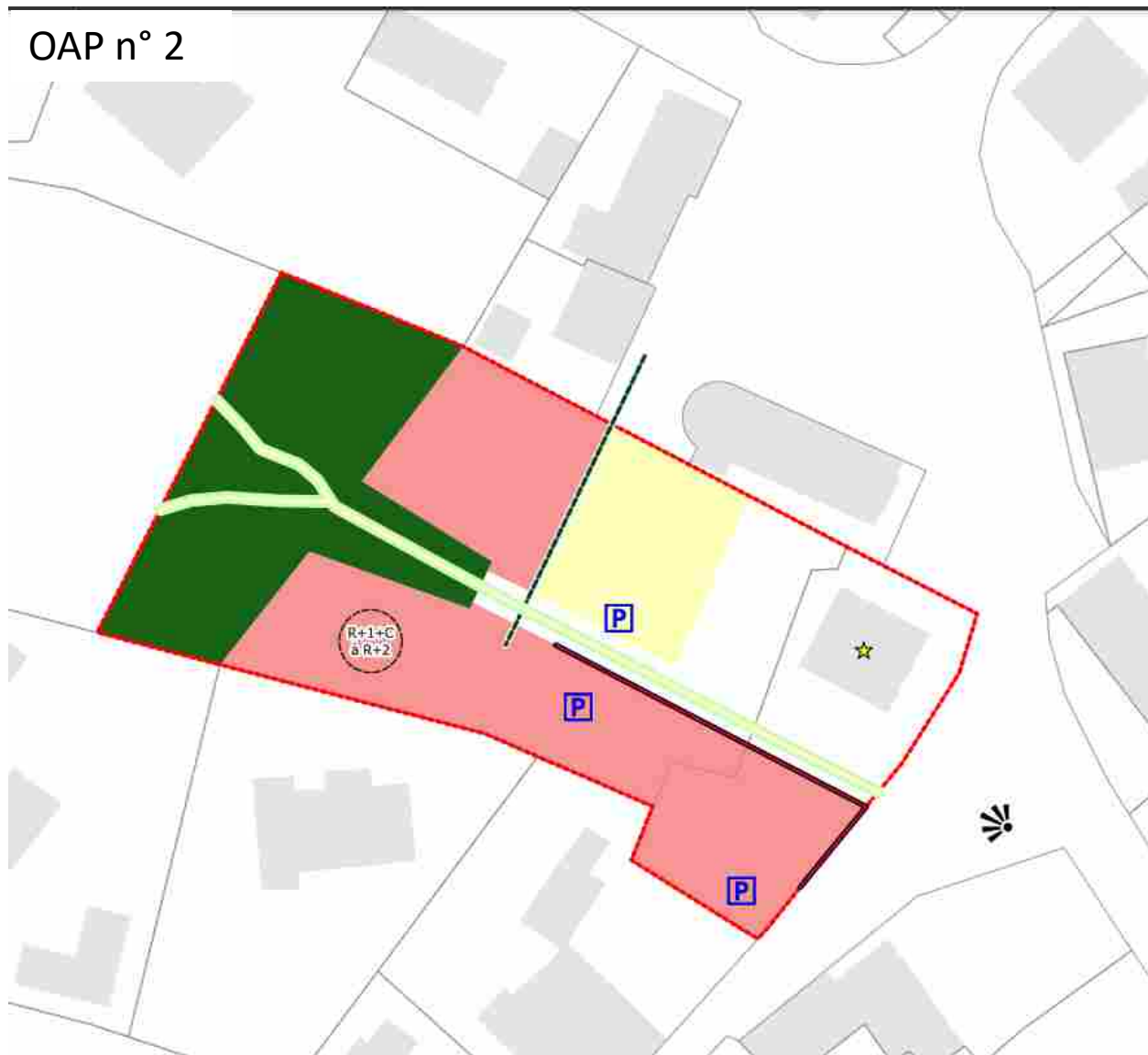
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n° 2



Commune de
Azur

Légende

Figurés linéaires

- Réseau de promenades et modes doux
- Voie partagée et plantée
- RdC actif à programmer

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement
- Point de vue à maintenir

Figurés surfaciques

- Espace de nature à préserver
- Secteur à dominante d'habitat intermédiaire ou collectif de densité moyenne
- Espace public et partagé
- Périmètre de l'OAP

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

OAP n°1 : Les secteurs d'extension sont localisés chacun en continuité d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.

OAP n°2 : située dans l'hypercentre, dans le secteur de mixité renforcée, ce site a vocation à recevoir une mixité fonctionnelle importante, en offrant des RDC actifs pour l'accueil de commerces, services, cabinets médicaux, locaux associatifs, etc. Les typologies de logements seront adaptées aux besoins locaux, allant du T1 au T4.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail (sauf OAP2) ▪ Restauration (sauf OAP2) ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat , sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ▪ OAP2 : Artisanat et Commerce de détail ▪ OAP2 : Restauration

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 : habitat intermédiaire et/ou collectif de densité moyenne
Densité brute OAP	OAP n°1 : 16 logts/ha OAP n°2 : 30 à 35 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 13 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,07 ha OAP n°2 : 4500 m ²
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 17 logements OAP n°2 : environ 15 logements

C. MIXITE SOCIALE

OAP n°1 : 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés.
OAP n°2 : 25% minimum de logements locatifs sociaux

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces publics. Le caractère végétal de ces espaces sera privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Pour l'OAP n°2, créer un espace public partagé en prolongement de la place et permettre le prolongement de cette place/zone de rencontre avec quelques places de stationnement public.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- OAP n°1 / Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- OAP n°2 / Les constructions auront une hauteur allant de R+1+C voire R+2.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Pour l'OAP n°2, adapter une figure architecturale locale, de grandes maisons bourgeoises ou maisons des Landes forestières, en R+1+C voire R+2.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.
- Pour l'OAP n°2 :
 - Préserver la trame arborée existante
 - Travailler la lisière du bourg par un espace de nature se prolongeant jusqu'au ruisseau de la Dèche, aménager un cheminement doux.
 - Maintenir le point de vue ouvert sur le paysage

Volumétrie

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

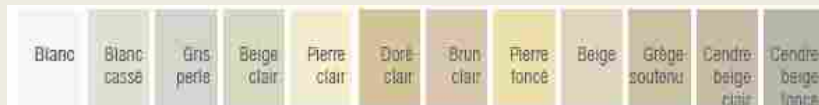
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limite séparative.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l'OAP n°1 : rue de Taheurat pour rejoindre la rue Bel Air.
- Pour l'OAP n°2 : route du Lac. Des cheminements doux (piétons ou cyclables) relieront le projet à la place du village et au ruisseau de la Dèche.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- Pour l'OAP n°2, adapter l'offre en stationnement résidentiel sous socle bâti ou principe de courée végétalisée.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-bourg d'Azur.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE BENESSE-MAREMNE

Modification n°4 – 24/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1



Commune de Benesse-Maremne

Légende

□ Communes

Figurés linéaires

— Voie secondaire du quartier

Figurés ponctuels

P Aire de stationnement

● Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace public et partagé végétal

--- Périmètre de l'OAP

Mairie de Benesse-Maremne - 17120 Benesse-Maremne
Maire : Emmanuel de VILLIERS
Adjoint : Jacques LEBLANC (2020-2025), Claude ZENEL
Rédaction : Claire COMESTI

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

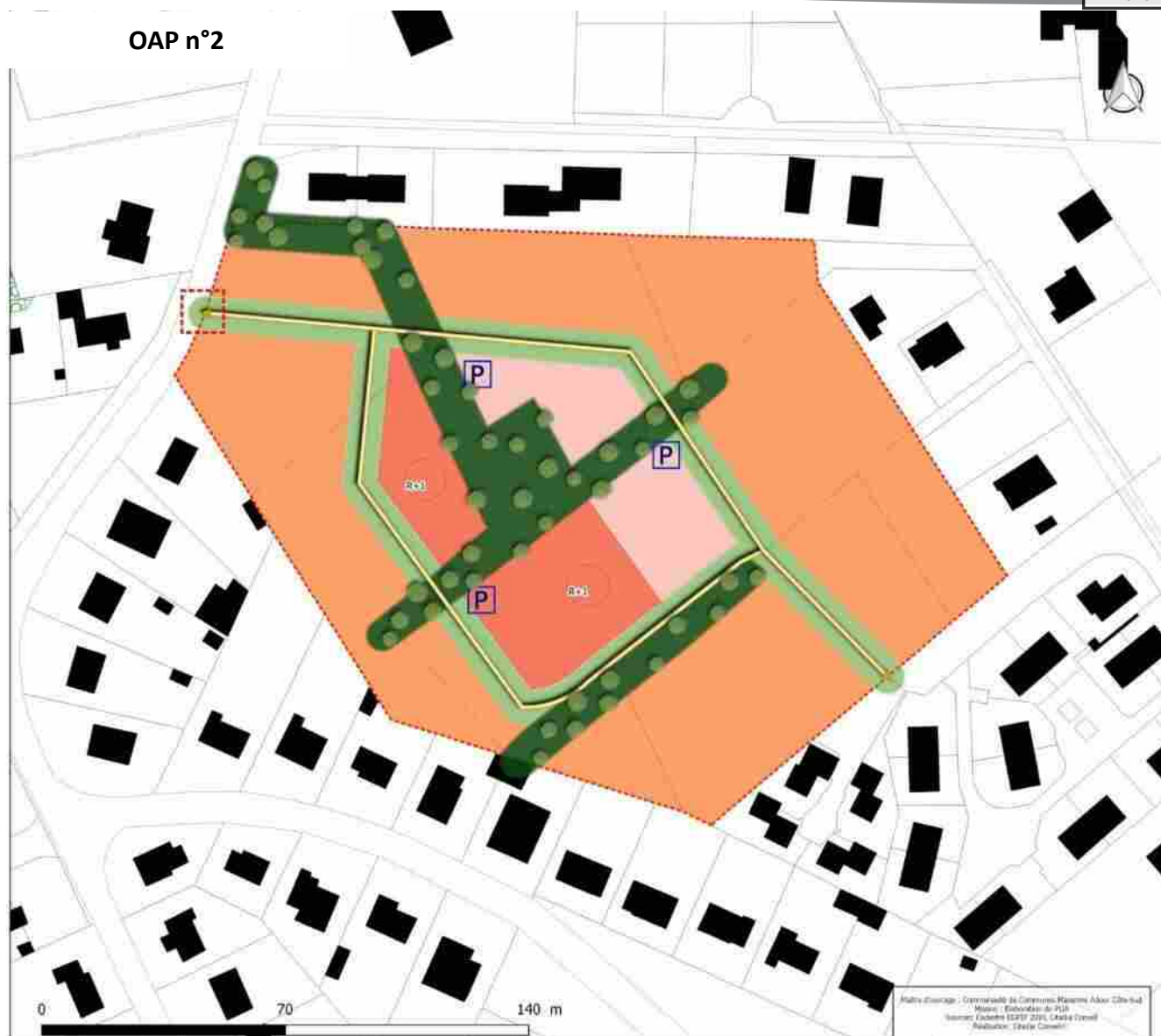
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de Benesse-Maremne

Légende

Communes

Figurés linéaires

Voie secondaire du quartier

Voie secondaire

Figurés ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments

Aire de stationnement

préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Espace public et partagé végétal

Espace de nature à préserver

Périmètre de l'OAP

Mairie d'Aménagement : Commune de Benesse-Maremne, Ados 2018-19
Plan : Élaboration de l'OAP
Sources : Cadastre (2018-2019), Carte de l'Etat
Publication : 18/07/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés au sein ou en extension des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation : - A court/moyen terme pour les OAP n° 1 et 3 sur la période 2020-2030. - À partir de 2023 pour l'OAP n°2
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 et 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs
Densité brute OAP	OAP n°1 : 10 logts/ha OAP n°2 : 20 logts/ha OAP n°3 : 26 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 10 à 15 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,15 ha OAP n°2 : 2,79 ha OAP n°3 : 3,51 ha (dont environ 8000 m² non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 55 logements OAP n°3 : Environ 70 logements

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°2 et 3, répartis de la manière suivante :

- 20% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété

OAP n°1 : Non réglementé



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Les programmes d'aménagement des OAP n°2 et 3 intégreront les principes d'espaces verts collectifs en cœur d'îlot indiqués aux schémas.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant
- En limite séparative, la hauteur maximale autorisée est fixée à 3,50m à l'égout.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma, le R+1 sera implanté de manière préférentielle en cœur d'îlot, ou proche des bâtis les hauts environnants

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en :
 - Limite séparative sans dépasser une longueur maximale de 10m.
 - retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites à l'exception des piscines qui pourront avoir un retrait minimal de 2,50m
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

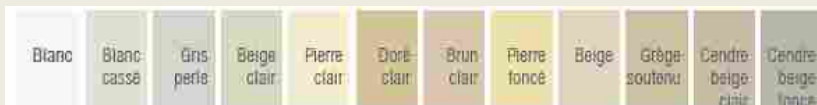
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les haies devront être plantées d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI).
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- OAP n°2 : L'aménagement global de la zone tiendra compte de la présence d'une zone en cœur d'îlot identifiée comme humide, un espace vert récréatif sera constitué pour préserver ce secteur écologique sensible.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis ...

- OAP n° n°1 : la rue de Maysonnave
- OAP n° n°2 : la route d'Angresse pour rejoindre le chemin du Haou
- OAP n° n°3 : le chemin du Pont pour rejoindre l'impasse Saint-Joseph

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements :
 - 1 place visiteur
 - 1 place de stationnement vélo

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long de la RD 810.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE CAPBRETON

Modification n°4 – 24/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

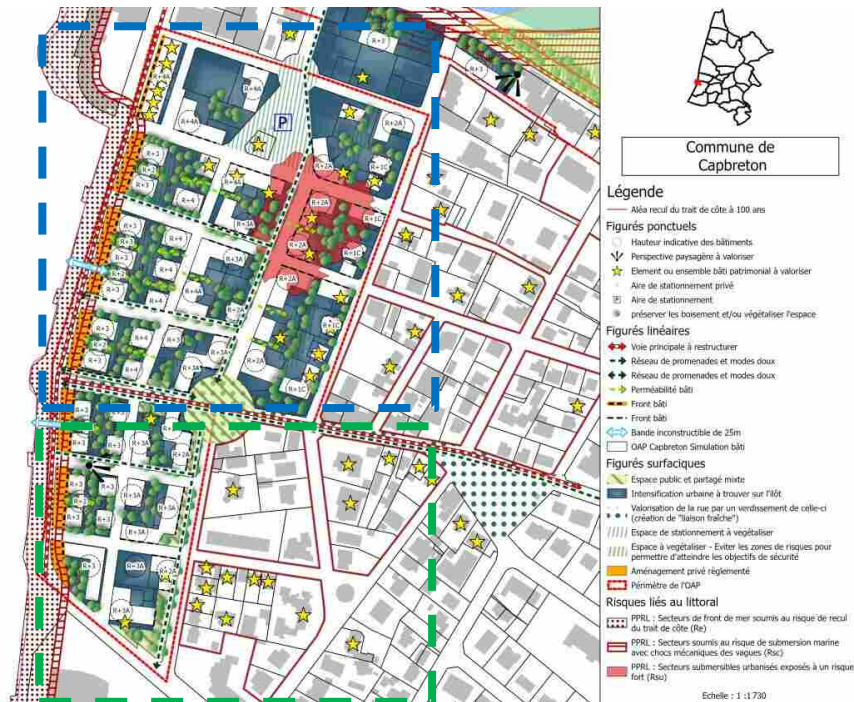
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 - GLOBAL

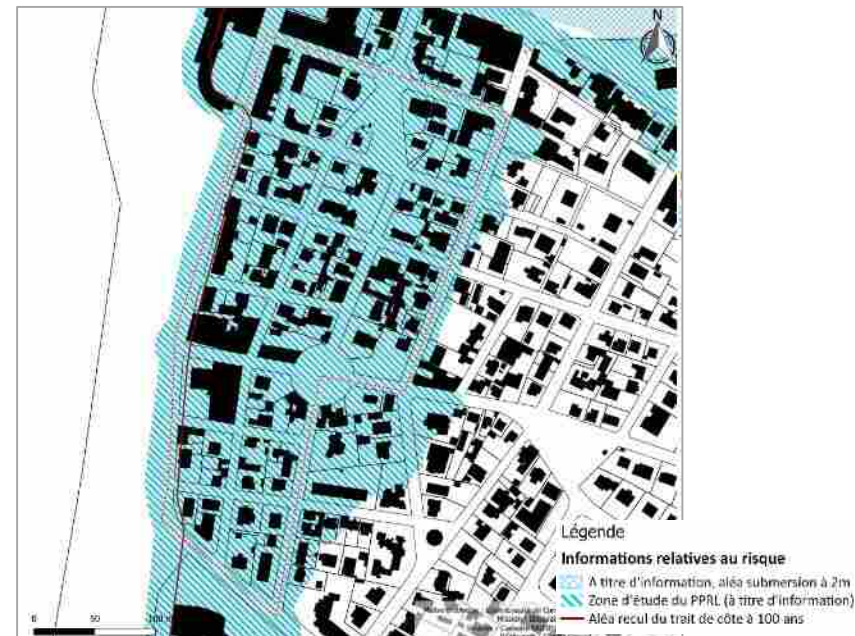
OAP n°1 – ZOOM NORD



OAP n°1 – ZOOM SUD

L'OAP n°1 s'inscrit dans les Espaces Proches du Rivage identifiés sur le territoire, en lien avec la loi Littoral. Se référer aux autres pièces du PLUi, et notamment le règlement écrit, précisant les conditions propres à ces secteurs.

Le secteur est concerné par des zones du PPRL Bourret Boudigau qui, en tant que servitude d'utilité publique, prime sur les règles du PLUi. Se référer aux règles du PPRL en vigueur.



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 – FRONT DE MER GLOBAL



Commune de
Capbreton

Légende

— Aléa recul du trait de côte à 100 ans

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ▽ Perspective paysagère à valoriser
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- ↔ Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti
- Front bâti
- ↔ Bande inconstructible de 25m
- OAP Capbreton Simulation bâti

Figurés surfaciques

- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- /// Espace de stationnement à végétaliser
- /// Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Aménagement privé réglementé
- Périmètre de l'OAP

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)

Echelle : 1 : 1730

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 FRONT DE MER / ZOOM NORD

Légende

— Aléa recul du trait de côte à 100 ans

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ▽ Perspective paysagère à valoriser
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Ⓟ Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- ↔ Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti
- Front bâti
- ↔ Bande inconstructible de 25m
- OAP Capbreton Simulation bâti

Figurés surfaciques

- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- //// Espace de stationnement à végétaliser
- //// Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Aménagement privé réglementé
- Périmètre de l'OAP

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 – FRONT DE MER - ZOOM SUD

Légende

— Aléa recul du trait de côte à 100 ans

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ↘ Perspective paysagère à valoriser
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- ↔ Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti
- - - Front bâti
- ↔ Bande inconstructible de 25m
- OAP Capbreton Simulation bâti

Figurés surfaciques

- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- |||| Espace de stationnement à végétaliser
- |||| Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Aménagement privé réglementé
- Périmètre de l'OAP

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)

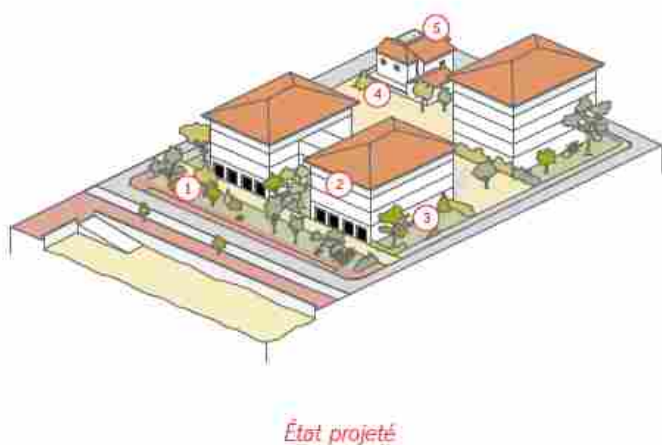


1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1 – FRONT DE MER

OAP Front de mer : grands principes

UNITÉ DU FRONT DE MER ET POROSITÉ VERS LE COEUR D'ÎLOT



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1 Bande privée réglementée

Suite à l'analyse du PPRL, cet espace est en zone rouge.

Il fera donc l'objet d'un aménagement privé réglementé (zone orange dans l'OAP graphique). Cet espace dispose à la fois d'un caractère qualitatif pour l'espace public, mais également d'un intérêt mécanique contre les submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Voir coupe de principe d'aménagement page suivante :

3 Végétalisation

En front de mer, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des porosités visuelles vers le cœur d'îlot et limite les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés).

Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf : palette des sols ci-après).

La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de mer, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf : palette végétale ci-après).

5 Bâtiments remarquables

L'ensemble des bâtiments inscrits à la fiche du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton sont à conserver et restaurer (cf : Annexe patrimoine Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).

2 Bâtiments neufs

En front de mer, le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades dessinées en façade au niveau des rez-de-chaussée accueillant des commerces.

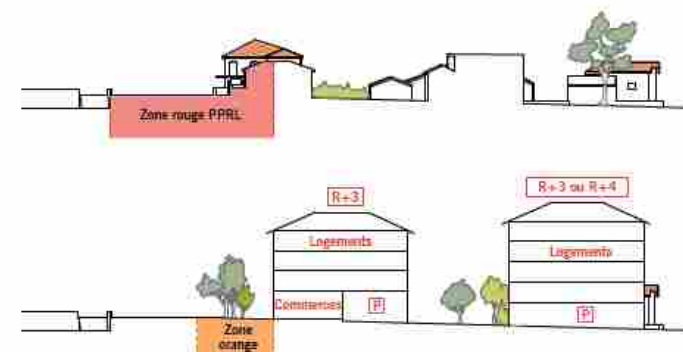
La première rangée bâtie devra être en R+3. Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la voirie avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant « H ».

La seconde rangée bâtie sera en R+3 ou R+4.

L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quand à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.

4 Stationnements

Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. Chaque opération doit proposer assez de stationnements pour le nombre de logements créés (1,5 place / logements). Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

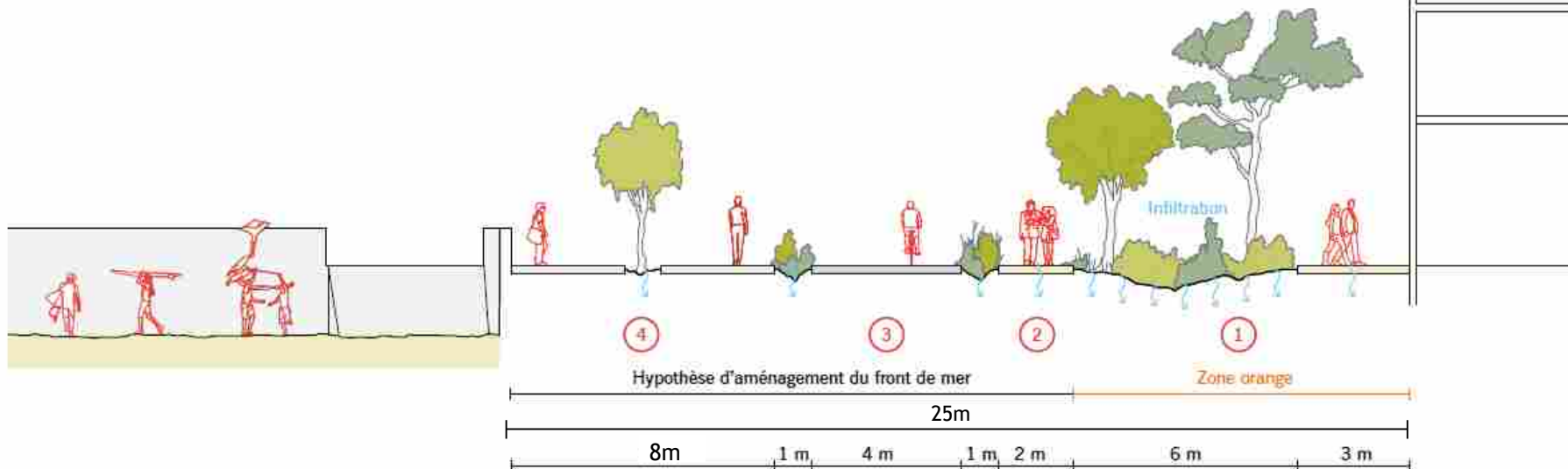


OAP n°1 – FRONT DE MER

OAP Front de mer : Zone orange

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA BANDE PRIVÉ RÉGLEMENTÉE

- 1 **Bande privé règlementée**
Composée d'une bande de circulation et de desserte des bâtiments en front de mer de 3 m de large. Cette bande est mise en œuvre avec un revêtement perméable (cf : palette des sols). Une large bande végétale vient compléter l'aménagement de cet espace privé. Cette zone ne doit être ouverte sur l'espace public sans aucune clôture.
 - 2 **Trottoir existant**
Le trottoir existant est aménagé avec un revêtement perméable (cf : palette des sols) et séparé de la voirie par une noue plantée de 1 m de large.
 - 3 **Zone partagée**
La voirie existante est élargie et partagée entre les véhicules et les cyclistes.
 - 4 **Promenade arborée**
La promenade existante est entièrement piétonne et séparée de la voirie par une noue plantée de 1 m de large. Des arbres sont plantés au centre de la promenade.



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

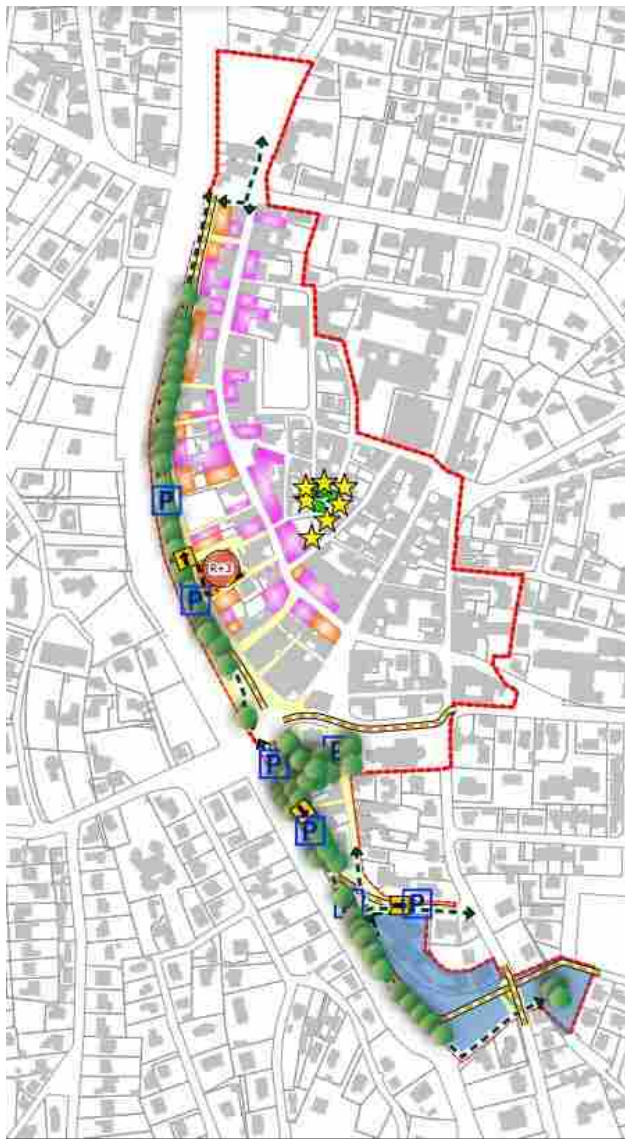
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2 - GLOBAL



OAP n°2 – ZOOM Nord



Légende page suivante

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2 – ZOOM Sud

Figurés ponctuels

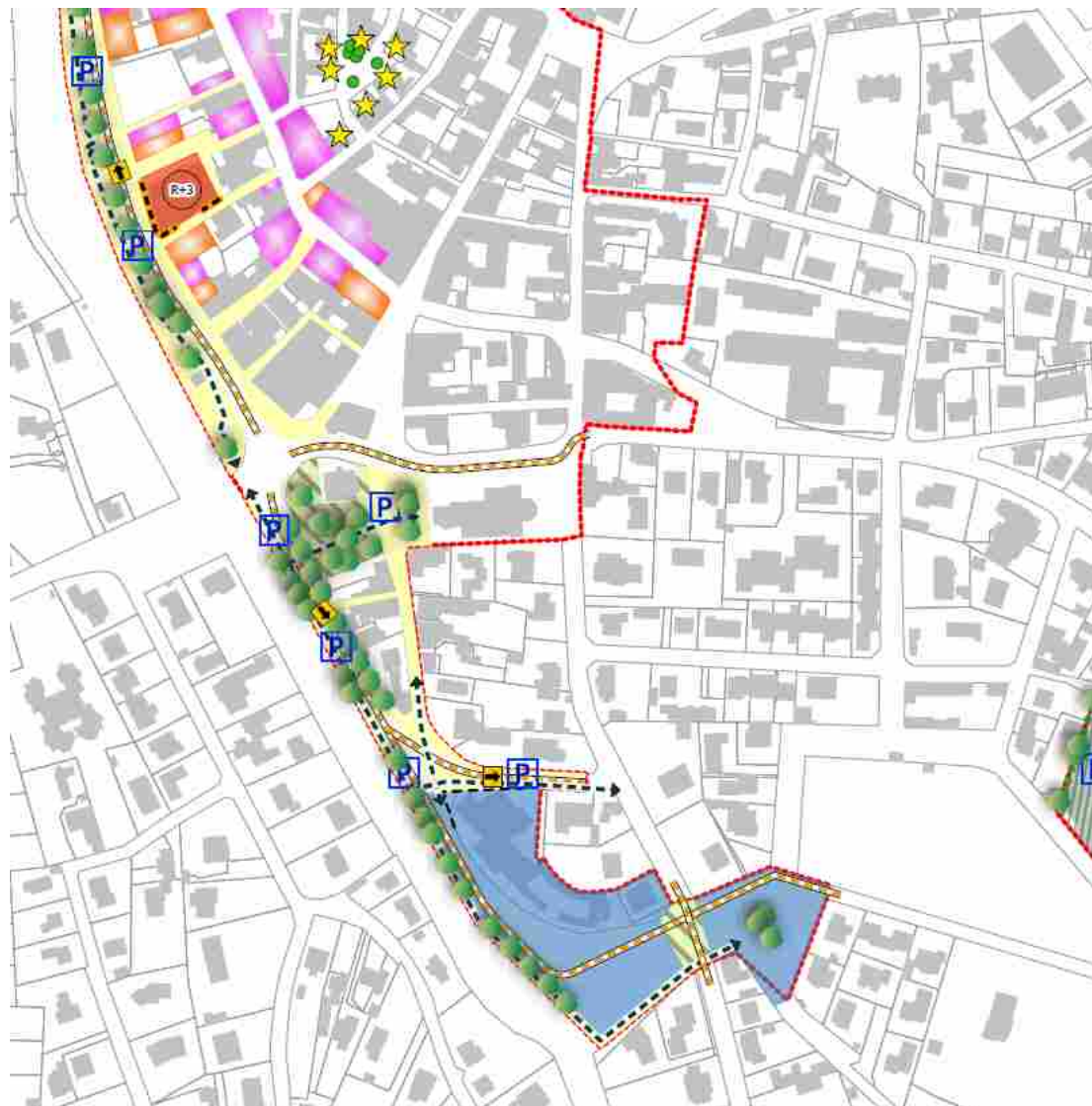
- Hauteur indicative des bâtiments
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- P Aire de stationnement
- Element végétal à préserver
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- ➡ Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés linéaires

- Front bâti
- ... Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire à restructurer
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver par la construction de nouveaux bâtiments (Rue du G. de Gaulle / Allée Marines)
- Intensification urbaine à trouver par surélévation de bâti existant (Rue du G. de Gaulle / Allée Marines)
- Espace à végétaliser
- Périmètre de l'OAP



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

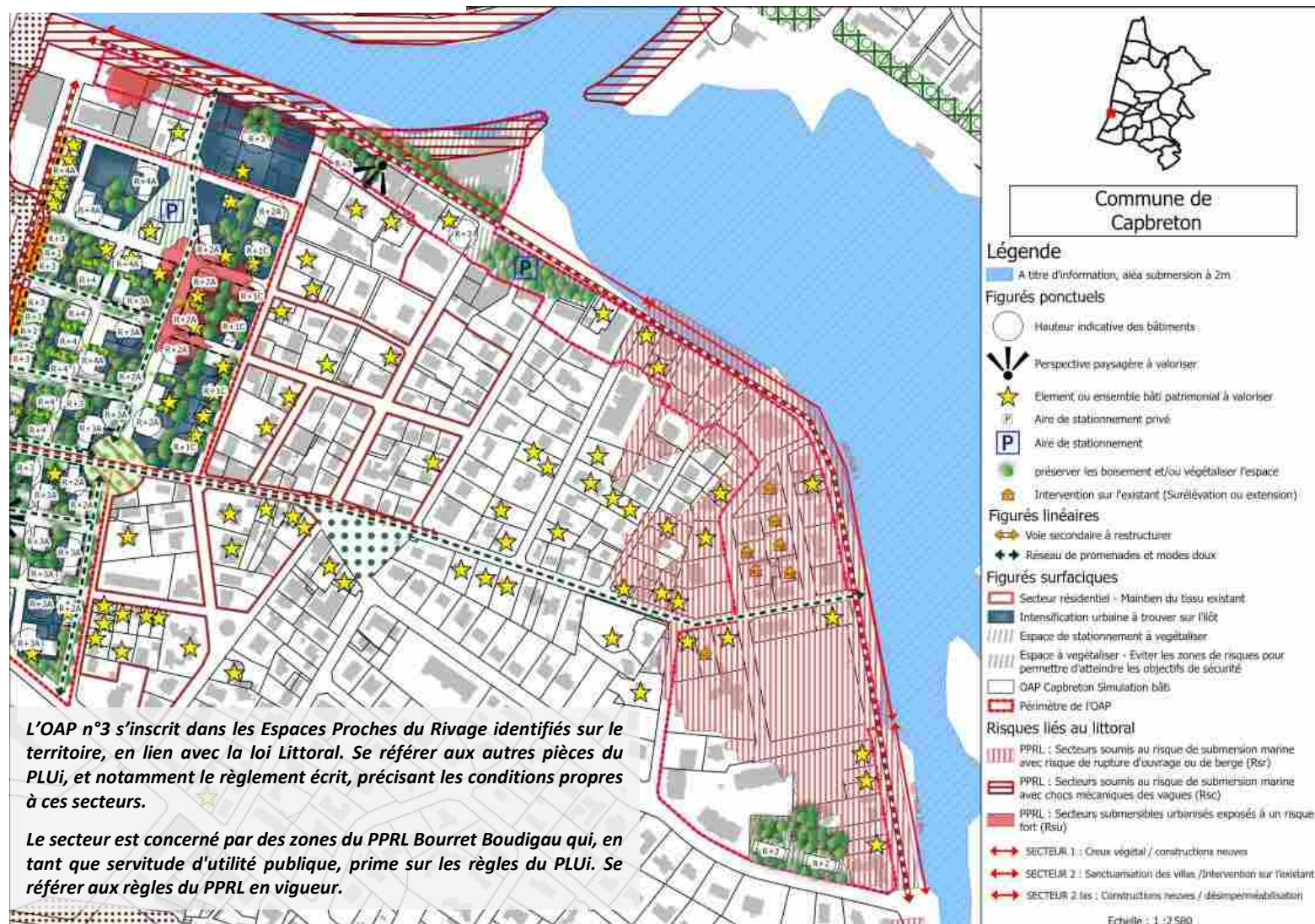
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3 /FRONT DE PORT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

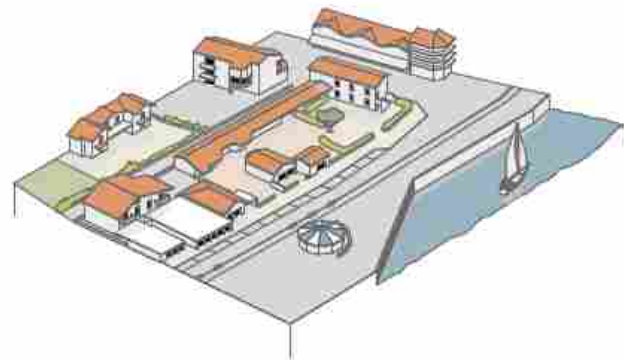
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3 – FRONT DE PORT

OAP Front de port : îlots types

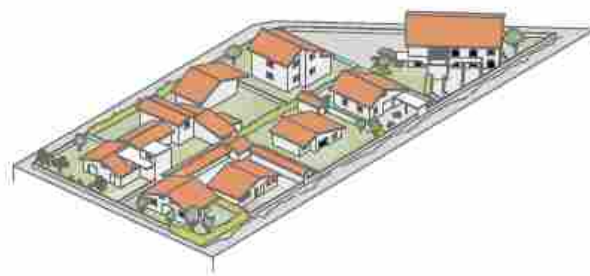
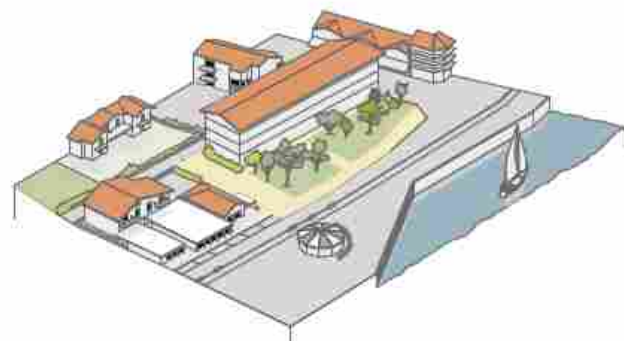
CREUX VÉGÉTAL / SANCTUARISATION / REcul



Secteur 1 : état actuel



Secteur 1 : état projeté



Secteur 2 : état actuel



Secteur 2 : état projeté



Secteur 2 bis : état actuel



Secteur 2 bis : état projeté



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

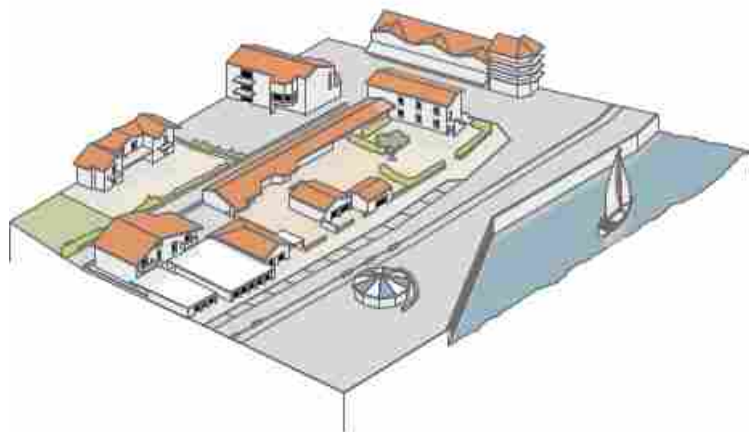
Publié en ligne le 02/07/2025



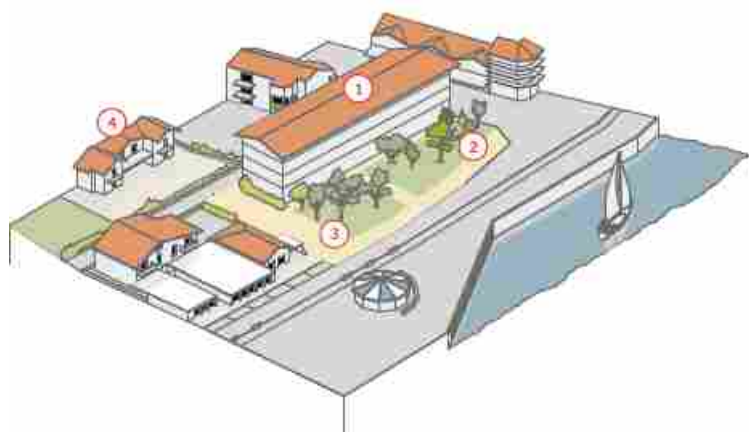
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU

OAP Front de port : grands principes

SECTEUR 1 : CREUX VÉGÉTAL



Secteur 1 : état actuel



Secteur 1 : état projeté

1 Bâtiments neufs

En front de port, sur le secteur 1, les nouveaux bâtiments seront implantés en fond de parcelle, laissant ainsi un espace dégagé en front de rue.

Les bâtiments seront en R+3.

Les rez-de-chaussée seront composés de commerces et des places de stationnement.

L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quant à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.

2 Stationnements

Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. Chaque opération doit proposer assez de stationnements pour le nombre de logements créés (1,5 place / logements). Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

3 Végétalisation

En front de port, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des espaces de respiration au niveau du front bâti. Ils limitent également les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés).

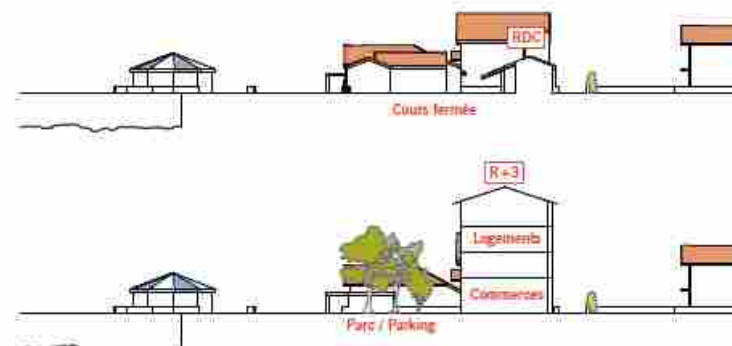
Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf : palette des sols ci-après).

La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de port, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf : palette végétale ci-après).

4 Bâtiments remarquables

L'ensemble des bâtiments inscrits à la fiche du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton sont à conserver et restaurer (cf : Annexe patrimoine Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).

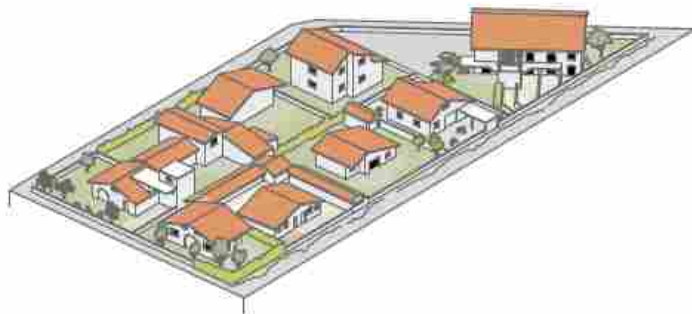
Sur cet îlot type, la villa inscrite à la liste des bâtiments remarquables du PLU, fait l'objet d'un traitement particulier. Le bâti neuf est interrompu afin de former une perspective paysagère vers la villa.



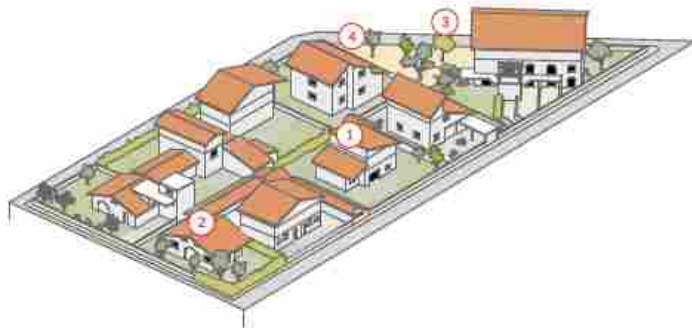
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Front de port : grands principes

SECTEUR 2 : SANCTUARISATION



Secteur 2 : état actuel



Secteur 2 : état projeté

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1 Intervention sur l'existant

Dans le secteur 2, une grande partie des bâtiments sont placés en zone rouge du PPRL. Certaines villas ont été identifiées comme mutables. Celles-ci auront la possibilité de subir une surélévation n'augmentant pas la capacité d'accueil de l'édifice.

Les villas ne dépasseront pas R+2.

L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quant à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.

2 Bâtiments remarquables à recenser

Sur le secteur 2, un grand nombre de villas font l'objet d'une proposition d'inscription dans le fiche du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton. Une fois inscrites, elles seront à conserver et restaurer en fonction de leur état (cf : Annexe patrimoine Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).

3 Végétalisation

En front de port ou dans les environs, la végétation implantée doit supporter les conditions climatiques propres au front de port, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf : palette végétale ci-après).

4 Stationnements

Les aires de stationnement existantes ayant des sols perméables, devront être repensées avec des types de sols répondant au caractère perméable et durable dans le temps (cf : palette des sols ci-après). Ces espaces seront également végétalisés.

Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

Pour chaque tranche de 40m² de surface de plancher créée, de nouvelles places de stationnement devront être aménagés sur le terrain.



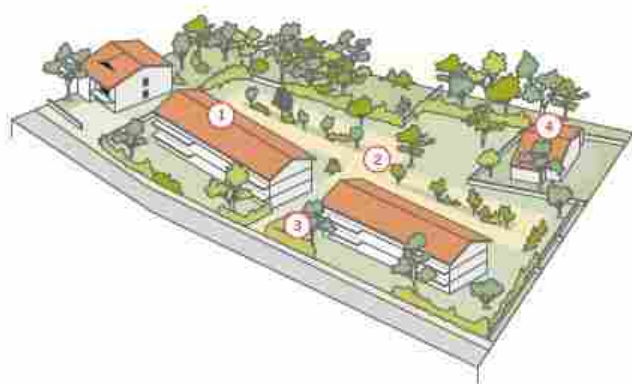
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Front de port : grands principes

SECTEUR 2 BIS : REÇUL



Secteur 2 bis : état actuel



Secteur 2 bis : état projeté

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1 Bâtiments neufs

En front de port, sur le secteur 2, les nouveaux bâtiments seront implantés à une distance de 7 m de la voirie, laissant ainsi un espace dégagé en front de rue.

Les bâtiments seront en R+2.

Ils seront composés uniquement de logements.

L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quant à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.

2 Stationnements

Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. Chaque opération doit proposer assez de stationnements pour le nombre de logements créés (1,5 place / logement). Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

3 Végétalisation

En front de port, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des espaces de respiration au niveau du front bâti. Ils limitent également les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés).

Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf : palette des sols ci-après).

La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de port, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf : palette végétale ci-après).

4 Bâtiments remarquables à recenser

Sur le secteur 2, un grand nombre de villas font l'objet d'une proposition d'inscription dans la fiche du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton. Une fois inscrites, elles seront à conserver et à restaurer en fonction de leur état (cf : Annexe patrimoine Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés du centre-ville de Capbreton ainsi que sur le secteur « Plage », intégrés aux secteurs de mixité renforcée ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement, équipements publics et, en fonction du secteur, nouveaux commerces et activités de service accueillant du public. Il s'agit là d'encadrer l'évolution des tissus bâtis dans le respect des caractéristiques de la commune.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
■ Industrie ■ Entrepôt ■ Commerce de gros ■ Exploitation agricole et forestière	■ Habitat ■ Artisanat et Commerce de détail <u>Spécifiquement à l'OAP n°1 : l'artisanat et le commerces de détail sont autorisés sur les seuls îlots bordant le front de mer.</u> ■ Restauration ■ Activités de service accueillant du public ■ Equipements publics d'intérêt général

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. Spécifiquement sur l'OAP n°1, les îlots en premier rideau par rapport au front de mer devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlot)

3/Programmation

Forme urbaine

OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une unité des hauteurs bâties au premier plan, sur le front de mer.
OAP n°2 : Mixité des formes urbaines souhaitées, allant de la maison individuel à des petits collectifs.
OAP n°3 : une mixité des formes urbaines sera souhaitée, allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles.

Densité brute OAP

Non réglementé

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER (SUITE)

3/Programmation

Nbre de lgts
estimé

OAP n°1 : L'objectif est de permettre le renouvellement urbain du secteur avec un déploiement des surfaces de plancher afin d'accueillir plus de population. En revanche, les capacités de développement restent limitées uniquement sur les zones rouges du PPRL où le nombre équivalent habitant devra rester similaire. Cependant les surfaces de plancher pourront être accrues afin de favoriser l'accueil d'une population permanente sur ce secteur (confort d'habiter).

OAP n°2 : Sur la zone repérée sur l'OAP graphique en secteur à dominante d'habitat collectif, il est attendu une densification mesurée. Le nombre de logements est difficile à estimer.

OAP n°3 : dans le secteur 1, les grands collectifs permettront d'augmenter la capacité d'accueil sur secteur. En revanche, dans le secteur 2 un grand nombre de villas se situent dans la zone rouge du PPRL. Ces villas pourront seulement muter sous forme de surélévations sans augmenter la capacité d'accueil (cf : règlement du PPRL).

Spécifiquement sur l'OAP n°1, secteur n°1 : Le renouvellement de l'îlot ne devra pas augmenter la capacité d'accueil (équivalent habitant) sur ce secteur uniquement concerné par la zone rouge du PPRL.

C. MIXITE SOCIALE

Non réglementé sur les secteurs de renouvellement urbain. Le développement d'une offre diversifiée de logements est un enjeu pour la commune et devra être étudiée sur chaque projet d'envergure.

Sur l'OAP n°2 : à partir d'un programme de 8 logements ou 500 m² de surface de plancher, 30% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) sont exigés.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Sur l'OAP n°1 et 3, les aménagements devront prendre en compte les risques de submersions marines et tous risques liés au littoral (cf. règlement du PPRL).

Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique :

- Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisés de façon ponctuelle, notamment sur les rues perpendiculaires au front de mer.
- Sera aménagé une promenade piétonne Nord/Sud, d'une largeur minimale de 3m. Celle-ci devra faire d'une traitement qualitatif (végétation, mobilier urbain, etc.). Un alignement d'arbre le long de cette promenade devra être trouvé.
- Le front de mer sera aménagé de sorte à limiter les flux de véhicules. Les flux piétons et cycles seront élargis.
- Une zone orange (cf : OAP graphique) est mise en place sur le front de mer suite à son caractère inconstructible (cf : PPRL). Cette zone peut faire l'objet d'un emplacement réservé pour élargissement de la voirie. Si cet emplacement réservé n'est pas acquis par la ville de Capbreton, le propriétaire devra ouvrir cet espace sur la voirie pour donner accès aux commerces présents en rez-de-chaussée des bâtiments. Aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.

Au minimum, 50% de cette zone sera végétalisée et aménagée sous forme de noue paysagère. Cet aménagement est indispensable afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'impact des submersions marines (cf : référence de l'aménagement de Lacanau Océan par Phytolab ci-après).

- Les espaces végétalisés présents en front de mer devront accueillir des espèces persistantes et halophiles (cf. palette végétale ci-après).



- Au sein de l'OAP n°2 : La restructuration des espaces publics, des espaces partagés et des façades attenantes devront participer à la mise en valeur du centre-ville en préservant « l'esprit village ». La place des Platanes constitue une référence sur lequel il convient de s'appuyer.
- Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique :
- Le front de Port sera aménagé de telles sortes à former une continuité avec les aménagements existants de l'avenue George Pompidou.
- Les différents flux seront repensés et délimités par des espaces plantés. Seront privilégiées les surfaces traitées telles que des noues paysagères afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'impact des submersions marines.
- Les aires de stationnement, notamment le parking de la capitainerie recevra un traitement particulier avec des revêtements perméables.
- Dans le secteur 2, autour des îlots pavillonnaires, les circulations piétonnes seront repensées de sorte à être clairement identifiables.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés (suite)

Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique :

- Dans la zone orange (cf : OAP graphique), les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols).

Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique :

- Les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

PALETTE DES SOLS

Palette des sols perméables (à favoriser)



Mélange terre-pierre



Gravier



Dalles enherbées



Sable



Dalles alvéolaires



Mélange sable-pierre



Stabilisé



Mulch / copeaux de bois

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

Sur l'OAP n°1, FRONT DE MER :

- Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique : R+3 en front de mer et R+4 ou R+3 pour les constructions en recul à l'intérieur de l'ilot.
- Les rez-de-chaussée avec les motifs d'arcade auront une hauteur de 4m sous dalle.

Sur l'OAP n°2 :

- Les parcelles bordant les Allées Marines auront une hauteur maximale en R+2.
- Les parcelles bordant les autres rues (cœur du village) devront avoir une hauteur similaire aux constructions en limites séparatives avec la possibilité d'avoir 1 niveau supplémentaire sans dépasser le R+2.
- Les hauteurs des constructions pourront être portées à R+3 (côté Marché et salles communales).

Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT :

- Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique
- Dans le secteur 1, les constructions seront en R+3.
- Dans les secteurs 2 et 2 bis, les constructions neuves seront uniquement des R+2. Les interventions sur l'existant (surélévations) ne devront pas dépasser R+2.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).
- Selon les zones définies par le PPRL, aucune construction en sous-sol n'est autorisée. De plus, les constructions neuves devront tenir compte de la côte de référence (cf. règlement du PPRL).

Implantation des constructions :

- De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Pour les OAP n°1 et n°3, les opérations sont autorisées dans le cadre d'une réflexion d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs unités foncières. Les extensions, surélévations et annexes sont autorisées.

Sur l'OAP n°1 :

- Les servitudes de risque de submersion et de risque d'érosion devront être respectées.
- Les bâtiments devront être implantés conformément à l'OAP graphique.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf lorsqu'il est incité de préserver un front bâti sur le schéma (tiret noir)
- En front de mer, le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades dessinées en façade au niveau des rez-de-chaussée accueillant des commerces. La première rangée bâtie devra être en R+3. Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la voirie avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant un «H».
- Hors front de mer (comprenant les ilots à l'Est de la rue de Madrid)

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions (suite) :

Sur l'OAP n°2 :

- Les constructions devront être implanté à l'alignement ou dans le prolongement du bâti existant sauf dérogation exprimée ci-après.
- Spécifiquement le long des Allées Marines, les constructions devront s'implanter en pignon sur rue.
- Toute construction doit être implantée en l'une au moins des limites séparatives latérales. En cas d'éloignement aux limites latérales, toute construction en superstructure doit être implantée à une distance au moins égale :
 - a) pour les constructions dont la hauteur au faîtage est supérieure à 6 m :
 - à sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2 ...) ;
 - à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, dans tous les autres cas.
 - b) pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 6 m, cette distance, mesurée en tout point du bâtiment, ne pourra être inférieure à 4 m. Les saillies, telles que, débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT

- Dans le secteur 1, les bâtiments devront s'implanter en fond de parcelle de sorte à laisser un espace désimperméabilisé et végétalisé en front de rue.
- Dans le secteur 2 bis, les bâtiments neufs identifiés s'implanteront avec un recul de 7m de la voirie et parallèlement à celle-ci (cf. OAP graphique).

- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti ;
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),

Emprise au sol / espaces libres :

- OAP n°1: Il est exigé à minima 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
- OAP n°2 : Non réglementé.
- OAP n°3, FRONT DE PORT : non réglementé

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Spécifiquement sur l'OAP n°2,

- sur l'Allée Marines, les constructions devront s'implanter pignon sur rue en référence à l'implantation historique des bâtiments dans le cœur ancien de la commune.
- Dans un objectif de valorisation du centre-ville, Il est interdit l'implantation de nouveau garage sur la façade des Allées Marines



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Sur l'OAP n°1:

- Les îlots présenteront une forme bâtie en « U » pour favoriser l'essor de la végétation en cœur d'îlot.
- Sur le front de mer (à l'Ouest de la rue de Madrid), les cœurs d'îlots seront végétalisés et l'implantation des bâtiments formera des continuités visuelles et végétales du front de mer vers la terre.

Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT :

- Dans le secteur 1, des « creux végétalisés » sont créés afin de faire respirer le front bâti et former des nouveaux réservoir de biodiversité.
- Dans le secteur 2, les espaces végétalisés existants seront renforcés et élargis dans la mesure du possible

Sur l'OAP n°1 et n°3, plusieurs bâtiments remarquables sont identifiés dans le schéma d'aménagement et dans le plan réglementaire relatif au patrimoine (3.2.7) . Ces bâtiments sont à conserver et restaurer : ils sont réglementés par l'annexe au règlement écrit relative au patrimoine de Capbreton.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples.
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction).
- Pour les OAP n°1 et n°3 : Les bâtiments neufs seront composés de volumes simples et lisses en façade. On privilégiera alors les loggias et les balcons filants. Les formes bâties en gradins ou arborescentes sont proscrites.



- Au sein de l'OAP n°1, FRONT DE MER et conformément à l'OAP graphique. En front bâti, les rez-de-chaussée devront présenter des motifs d'arcades vitrés, reprenant ainsi les principes d'arcades du front de mer d'antan. Ce dispositif permettra de renforcer le caractère uniforme du front bâti souhaité dans cette zone (cf. exemple en axonométrie état projeté de l'OAP FRONT DE MER).

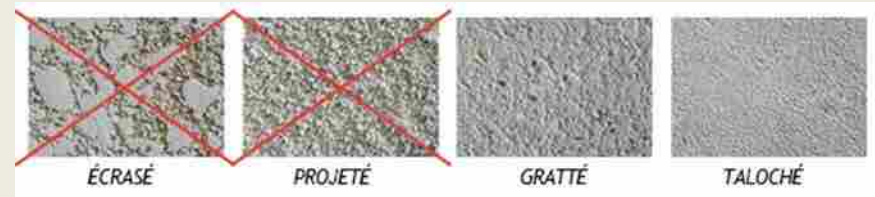


Toitures

- Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant.
- Les toitures contemporaines sont autorisées, sauf pour les OAP n°1 et n°3 où toitures contemporaines (type toiture terrasse) sont proscrites.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. Pour les OAP n°1 et n°3, les enduits seront talochés fin à la chaux. Les enduits projetés, écrasés ou grattés sont proscrits.



- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGER

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Colorations :

Pour l'OAP n°2 :

- les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes.

Pour les OAP n°1 et n°3

- Les enduits devront être sans exception avec un badigeon de chaux de couleur « blanc pur ».
- Les volets, portes, menuiseries et ferronneries devront respecter le nuancier inséré en page suivante.

Ferronneries pour les OAP n°1 et n°3

- Une unité des ferronneries entre chaque opération sera recherchée.
- Les garde-corps vitrés, ceux avec des barreaudages ayant des sections massives, ceux en rehausse sur muret sont proscrits. Uniquement, les garde-corps fins, épurés et transparents seront autorisés.



Les percements et dispositifs d'occultation pour les OAP n°1 et n°3

- Les ouvertures seront formées de larges baies vitrées horizontales (rectangles à l'horizontale), alignées sur l'ensemble des étages du bâtiment. Les petites ouvertures de type « jour de souffrance » sont proscrites.
- Une attention particulière sera portée sur l'alignement des percements en façade. On évitera les effets de quinconce.
- Les volets roulants avec des caissons en saillie de la façade sont proscrits.
- Les portes de garage sont interdites sur le front bâti, on privilégiera un emplacement à l'arrière du bâtiment ou en cœur d'îlot.



OAP n°2

LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les façades, ses enduits, peintures et jointures

Principes

L'enjeu de cette étude est de proposer des teintes d'enduits permettant à la construction de s'harmoniser avec les teintes environnantes, et de respecter la tendance chromatique des matériaux traditionnels, ainsi que contemporains, qui participent à l'identité urbaine.

Critères de choix :

- Encadrements, bandeaux, corniches, chaînage d'angles : la teinte doit être légèrement plus claire que la teinte de l'enduit.
- Constructions mitoyennes : afin d'animer la rue et de respecter la succession des façades, il est souhaitable de se différencier des constructions mitoyennes par une teinte plus claire ou plus foncée ou d'une tonalité différente.
- De préférence on utilisera une texture et finition taloché fin et lisse fin.



Enduit taloché



Enduit lisse

Nuancier

Cette palette de couleurs pour les enduits, badigeons ou peintures de façade, pourra également être utilisée pour des éléments à peindre devant se fondre avec la façade en pierre ou en brique (portillons, descentes EP, etc...). Cette palette est composée de 4 tonalités : les gris neutre, les blancs-beiges, les jaunes ocre et les briques rouge.



OAP n°2

LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les menuiseries, volets et portes

Principes

Les menuiseries bois ainsi que les volets, d'une manière générale et traditionnellement, ont été peints et ce afin d'assurer la pérennité de ces éléments de façade. La couleur des menuiseries permet de souligner et valoriser l'architecture du bâti en démarquant ses éléments constructifs.

Critères de choix :

- Choisir une harmonie avec les façades en choisissant des couleurs de même tonalité, mais en camaïeu ou dégradé.
- On pourra opter également pour des couleurs différentes (deux maximum). Le choix d'une même couleur pour les fenêtres et volets permettra une lecture homogène du bâti.
- Le choix d'une tonalité claire doit être en accord avec la façade à la différence d'un blanc pur trop lumineux et renvoyant la lumière. Il faudrait éviter la pose du PVC blanc.
- Les portes peuvent être d'une couleur plus soutenue si elles ne sont pas de la même couleur que les menuiseries et volets.
- Cette palette de couleurs est indicative et doit être adaptée à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Nuancier

Cette palette de couleurs pour les menuiseries, volets et portes, s'inspire des couleurs locales habituellement associées aux constructions plus anciennes, aussi à l'architecture basco-landaise et ses tons foncés très démarqués. Elle est partagée entre tons chauds et froids allant du plus foncé au plus clair. On privilégiera les tons moyens et pas trop vifs, de manière à mieux s'intégrer avec l'enduit des façades.



OAP n°2

LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les ferronneries et clôtures (portails et grilles)

Principes

Les ferronneries comprennent les grilles, balcons, garde-corps, impostes de porte, mains courantes et barres d'appui. La clôture concerne surtout les grilles ou grillages et les portails.

Critères de choix :

- La couleur des barres d'appui et garde-corps qui accompagnent les fenêtres et impostes, doivent être en accord avec ces éléments et pas en dissonance.
- Les balcons étant un élément en saillie de la façade, il serait préférable d'opter pour des couleurs sombres qui vont moins se démarquer de la façade, ou bien, si les tons se situent dans les clairs, il faudrait qu'ils soient en harmonie avec l'enduit de la façade.

Nuancier

La palette de couleurs, pour les ferronneries et les éléments de la clôture, plus fréquente sont les gris foncés et les gris clairs, le gris bleu, les verts soutenus et une palette de rouges bruns. Cette palette de couleurs pour les devantures, est indicative et doit être adaptée à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. On s'appuiera sur le nuancier RAL.



OAP n°2

LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les devantures commerciales

Principes

Les couleurs de devantures étaient liées traditionnellement au type d'établissement ou activité exercée. Par exemple, on identifie le vert à la pharmacie, le rouge au boucher, etc. Les couleurs qu'on choisira pour les devantures commerciales de la rue du Général de Gaulle vont contribuer à la perception et animation de cette rue.

Critères de choix :

- La couleur des devantures devra se rapprocher de celle des menuiseries, tout dépendra du choix de la tonalité sombre ou clair pour celles-ci.
- Les enseignes devront s'adapter en fonction du choix de couleur de la devanture.
- Opter pour un laquage plutôt satiné ou mat et non pas « brillant », trop clinquant.
- Adapter au mieux certaines couleurs des commerces « franchisés », des locaux d'activités financières telles que les banques, les assurances, etc., nécessaire à une bonne intégration dans le paysage urbain de la rue.

Nuancier

Cette palette de couleurs pour les devantures est indicative et doit être adaptée à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les couleurs ci-dessous reprennent l'identité avec certaines activités et s'élargissent vers d'autres couleurs plus contemporain.



OAP n°2

LA FAÇADE ET SON RAVALEMENT

Le nuancier des rues : **méthode et choix de la couleur**

ETAPE 1 : REPERAGE

- Sur une façade mitoyenne (rue du Général de Gaulle, place et ruelles concernées), choisir une couleur ou tonalité différente de celle de son voisin.
- Repérer les couleurs existantes qui vont rester : celle des matériaux existants telles que la pierre, les tuiles des toitures: les couleurs permanentes.

Les couleurs existantes :

Toitures: tuiles canal terre cuite orange



Pierres-Briques : pierre



Bois : non

ETAPE 2 : CHOIX DE LA COULEUR DU SUPPORT

Déterminer la couleur de l'enduit ou la peinture sur la plus grande surface de la façade (palette E). On pourra aussi prendre en compte le soubassement et les bandeaux ou encadrements (badigeon de chaux).

Couleur en Camaïeu ou dégradé

Le choix de l'enduit se fera en ton sur ton avec une tonalité similaire pour le soubassement, chaînage d'angles ou encadrement des ouvertures.



ETAPE 3 : CHOIX DES ELEMENTS SECONDAIRES

Choisir 2 à 3 couleurs en harmonie, prendre en compte les étapes précédentes pour le choix de la couleur. Ceci concerne les plus petits éléments, huisseries, fenêtres, volets et portes.

Couleur par contraste

Le contraste très usité dans l'architecture traditionnelle de la cote landaise et basque, sera utilisé avec une couleur complémentaire plus soutenue ou claire, en fonction du choix de la couleur du support. Les autres éléments tels que les volets s'ajusteront à ce choix. La couleur des menuiseries (fenêtres) sera choisie dans un couleur neutre qui harmonisera l'ensemble.



VILLE DE CAPBRETON — OPERATION FAÇADES / CHARTRE DE QUALITE et de préconisations : CAISE DES LANDES / décembre 2019

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 et 3

Palette de couleur des volets, menuiseries, portes et serrureries



RAL 6009



RAL 6002



RAL 5004



RAL 5001



RAL 3000



RAL 3002



RAL 6005



RAL 5023



RAL 3013



RAL 3011



RAL 6007



RAL 5003



3001

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 et 3

PaLETTE de couleur des enduits, peintures et jointures des façades



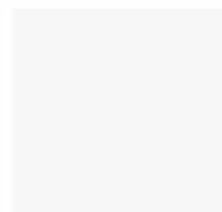
1002-Y ncs

Blanc pur



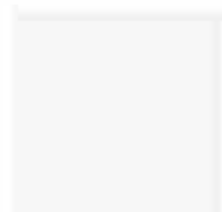
1005-Y20R ncs

Blanc cream



0510-R ncs

Blanc signalisation



10GG 15/107C ncs

Blanc trafic

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

OAP n°1 et 3

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE MER

Climat océanique, embruns +++

Sol plutôt pauvre

Substrat très drainant, sableux et rocaillieux

Soleil/Mi-ombre

Arbres



- Argousier (Hippophae rhamnoides)
- Arbre de Noël (Metrosideros excelsa)
- Palmiers (Chamaerops, Trachycarpus...)
- Cyprès de Lambert (Cupressus lambertiana)
- Cyprès de Provence (Cupressus sempervirens)
- Cyprès de Lawson (Chamaecyparis lawsoniana)
- Eucalyptus
- Olivier de Bohême (Elaeagnus angustifolia)
- Pin d'Alep (Pinus halepensis)
- Pin maritime (Pinus pinaster)
- Tamaris (Tamarix)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)

- Arbre aux pois (Caragana arborea)
- Arbre à pâquerettes (Oleandra traversii)
- Arbre de sel (Halimodendron halodendron)
- Bois africain (Myrsine africana)
- Barbe de Jupiter (Anthyllus barba-jovis)
- Buisson confetti (Coleonema pulchrum)
- Cinéraire maritime (Senecio cineraria)
- Ciste de Crète (Cistus creticus)
- Ciste de Montpellier (Cistus monspeliensis)
- Châtaî de Ebbing (Elaeagnus ebbingei)
- Escallonia (Escallonia)
- Filaire à large feuille (Phyllaea latifolia)
- Fleur de riz (Oenothera rosea)
- Fuchsia de Californie (Epilobium canum)
- Genêt blanc (Retama monosperma)

Arbustes



3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 et 3

PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE MER

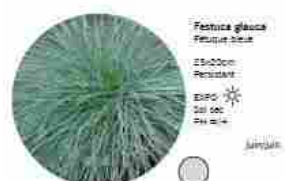
Climat océanique, embruns +++

Sol plutôt pauvre

Substrat très drainant, sableux et rocaillieux

Soleil/Mi-ombre

Graminées



Vivaces



- Ail d'ornement (*Allium sphaerocephalum*)
- Alysse odorante (*Alyssum maritima*)
- Armérie des sables (*Armeria arenaria*)
- Aster maritime (*Aster tripolum*)
- Œillet de Mer (*Armeria maritima*)
- Chou marin (*Crambe maritima*)
- Criste marine (*Crithmum maritimum*)
- Camomille romaine (*Chamaemelum nobile*)
- Euphorbe du littoral (*Euphorbia paralias*)
- Griffes de sorcière (*Carpobrotus edulis*)
- Gattilier (*vitex agnus-castus*)

[Sans titre]

- Guimauve officinale (*Althaea officinalis*)
- Grande mélianthé (*Melanthus major*)
- Lantanière rampant (*Lantana sellowiana*)
- Lampranthe rose (*Lampranthus roseus*)
- Lic maritime (*Pancratium maritimum*)
- Liseron des sables (*Convolvulus soldanella L.*)
- Lotier maculé (*Lotus maculatus*)
- Luzerne arborescente (*Medicago arborea*)
- Matricaire maritime (*Tripleurospermum maritimum*)
- Œillet des dunes (*Dianthus gallicus Pers*)
- Orpin âcre (*Sedum âcre*)

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU

OAP n°3

PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE PORT

Climat océanique, embruns +
Sol pauvre à moyennement riche
Substrat drainant à frais (noue)
Soleil/Mi-ombre

Arbres



Pinus pinea
Pin parasol
20x15m
Résistant
EXPO
Sol sec
pH =



Calocedrus decurrens
Calocedre
15x10m
Résistant
EXPO
pH =



Quercus ilex
Chêne vert
15x10m
Résistant
EXPO
pH =
mélange automnal

Arbustes



Ceanothus x arboreus
Cénothea
300x300cm
Résistant
EXPO
Sol sec
pH =



Atriplex halimus
Atriplex marine
150x150cm
Résistant
EXPO
Sol sec
pH =



Pittosporum tobira
Pittosporum du Japon
150x300cm
Résistant
EXPO
Sol sec, frais
pH =



Phillyrea angustifolia
Phillyrea à feuilles étroites
300x200cm
Résistant
EXPO
pH =
sol pauvre/frais
fruit vert comest.



Salix purpurea
Saule pourpre
125x125cm
Résistant
EXPO
Sol frais, humide
pH =



Pistacia lentiscus
Lentisque grec
200x300cm
Résistant
EXPO
pH =
fruit comest. (à l'eau)

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3

PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE PORT

Climat océanique, embruns +
Sol pauvre à moyennement riche
Substrat drainant à frais (noue)
Soleil/Mi-ombre

- Ail d'ornement (*Allium sphaerocephalon*)
- Alysse odorante (*Alyssum maritima*)
- Armérie des sables (*Armeria arenaria*)
- Aster maritime (*Aster tripolium*)
- Œillet de Mer (*Armeria maritima*)
- Chou marin (*Crambe maritima*)
- Criste marine (*Crithmum maritimum*)
- Camomille romaine (*Chamaemelum nobile*)
- Euphorbe du littoral (*Euphorbia paralias*)
- Griffes de sorcière (*Carrhotus edulis*)
- Gattilier (*Vitex agnus*)
- Guimauve officinale (*Althaea officinalis*)
- Grande méliante (*Melanthus major*)
- Lantane rampante (*Lantana sellowiana*)

Graminées



Vivaces



3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les hauteurs des clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les matériaux non pérennes sont interdits
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

Clôtures pour l'OAP n°2 :

- **5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives**
- 1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 2 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- 2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise sur les seules limites séparatives.
- 3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple, les « claustras », etc)
- 4. **Un mur plein**. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- 5. **Un grillage**, uniquement sur limites séparatives.

Clôtures pour les OAP n°1 et n°3 :

- Dans le cas où il y aurait une clôture, celle-ci doit être formée d'un mur bahut de 60cm de haut avec un enduit taloché fin à la chaux. Ce muret peut être surmonté de lames avec un espacement de 2 cm entre chaque lame.
- En limite séparatives, les grillages rigides sont autorisés avec des lames occultantes en bois. La hauteur maximale de cet ouvrage est de 1,8 m.
- Les clôtures seront composées de 5 m linéaire de mur maximum (à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté) sous réserve du respect du règlement du PPRL.
- Au sein de la zone orange de l'OAP n°1 (cf. : OAP graphique), aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Pour l'OAP n°2 : la bande inconstructible de 25m liée à la Trame Bleue du Boudigau pourra être réduite au regard du caractère très artificialisé du secteur d'OAP.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent ou de la collectivité territoriale compétente.

- Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).
- La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées.
- Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.
- Dans les secteurs identifiés par le BRGM comme présentant une très forte sensibilité au phénomène de remontée de nappes, c'est-à-dire l'ensemble des zones figurant au plan 3.2.9 relatif aux risques du présent PLUI, il appartient au pétitionnaire pour tout projet de justifier le mode de gestion retenu (stockage ou infiltration) à travers des études de sols évaluant la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales.
- Pour rappel, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (a minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

- Dans les espaces publics, on favorisera les aménagements avec des noues paysagères pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

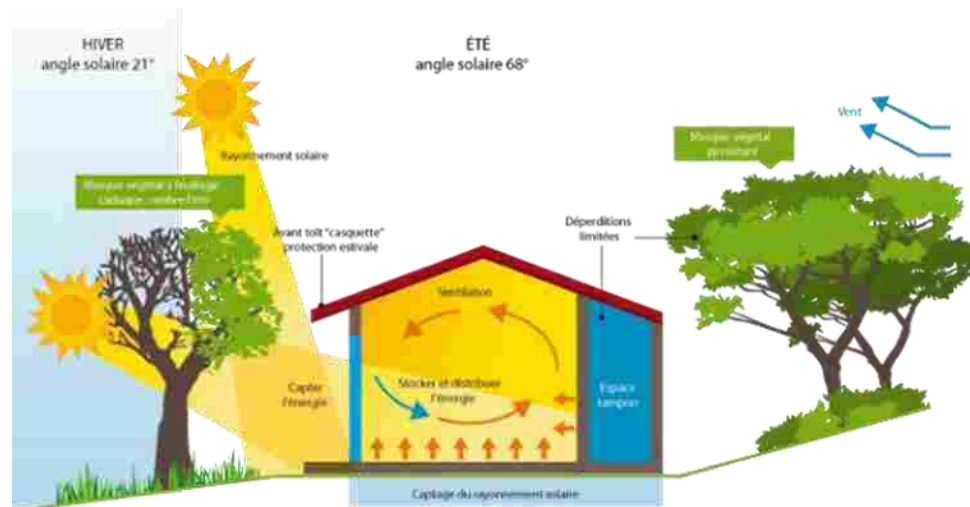
Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

OAP 1 :

- Dans les secteurs soumis à des risques d'érosion trait de côte à horizon 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRL.
- Le trait de côte à horizon 100 ans et le risque de submersion marine devront être pris en compte dans l'aménagement du site.
- Les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation.
- Sur l'îlot n°1 repéré au schéma d'aménagement, les rez-de-chaussée devront être hydrauliquement transparents.
- Une bande privée réglementée est créée. Suite à l'analyse du PPRL, cet espace est en zone rouge. Il fera donc l'objet d'un aménagement privé réglementé (zone orange dans l'OAP graphique). Cet espace dispose à la fois d'un caractère qualitatif pour l'espace public, mais également d'un intérêt mécanique contre les submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Cf. coupe de principe d'aménagement page précédente

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- Les bâtiments neufs devront s'adapter au changement climatiques et aux enjeux environnementaux.
- L'architecture de ces bâtiments reprendra les principes de conception bioclimatique. C'est-à-dire construire de sorte à profiter au maximum des phénomènes climatiques.
- Les logements seront traversants pour favoriser la ventilation naturelle des espaces intérieurs.
- Des dispositifs de protection solaires seront mis en œuvre.
- Les pièces collectives seront positionnées davantage au sud et les pièces intimes au nord.
- Il sera préférable d'utiliser des matériaux avec des forts potentiels d'inertie thermique afin de garantir un confort thermique de qualité en toutes saisons.



5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

La desserte des terrains devra s'effectuer depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.

Pour l'OAP n°1, côté FRONT DE MER :

- La desserte piétonne des logements placés en front bâti se fera dans les espaces centraux des formes en «H». Pas de prescription pour les bâtiments en fond d'îlot.
- Pour les véhicules, aucun accès ne sera autorisé depuis le front de mer (Boulevard François Mitterrand). Les accès se feront en priorité par l'avenue de Madrid en fond d'îlot.

Pour l'OAP n°3 :

- Pas de prescription pour les dessertes piétonnes et véhicules

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Les règles du PPRL priment sur l'ensemble des règles du PLUi.

Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :

- Pour l'OAP n°1 : Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé pour toute l'OAP. les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum :
 - 1,5 places (garage ou aire aménagée) arrondi au supérieur pour chaque logement ;
 - 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ;
 - Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé.

- Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.
- Les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné en aérien et en RDC dans l'emprise du bâtiment quand cela est rendu possible.

Pour l'OAP n°1 et son front de mer (îlots à l'Ouest de la rue de Madrid) :

- Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage.
- Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.

Pour l'OAP n°2 :

- Il est imposé 1,5 places de stationnement par logement. Cette règle pourra être majorée en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet. Celle-ci pourra être trouvée sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle.
- Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.
- Dans un objectif de valorisation du centre-ville, il est interdit l'implantation de nouveau garage sur la façade des Allées Marines

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (SUITE)

Pour l'OAP n°3, FRONT DE PORT :

- Il est imposé 1,5 places de stationnement par logement. Cette règle pourra être majorée en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet. Celle-ci pourra être trouvée sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle.
- Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.
- Pour chaque tranche de 40m² de SP créée, de nouvelles places de stationnement devront être aménagées sur le terrain.

Pour le secteur 1 et le secteur 2BIS :

Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait sur le domaine privé ou par mutualisation dans un rayon de 500m. Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

Pour le secteur 2 :

Les aires de stationnement existantes ayant des sols perméables, devront être repensées avec des types de sols répondant au caractère perméable et durable dans le temps (cf. : palette des sols ci-après). Ces espaces seront également végétalisés. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés, à l'écriture des OAP, sur l'Avenue Mal de Lattre de Tassigny et sur la Rue de La Frégate pour l'OAP n°1 et sur l'Allée Marines pour l'OAP n°2

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE JOSSE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de
Josse

Légende

Figurés ponctuels

- ▼ Perspective paysagère à valoriser
- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- P Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

- Huites et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Zones inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la DDTM 40

Echelle : 1 : 1 562

Imprimé par AG-Carto le : 09/06/2023

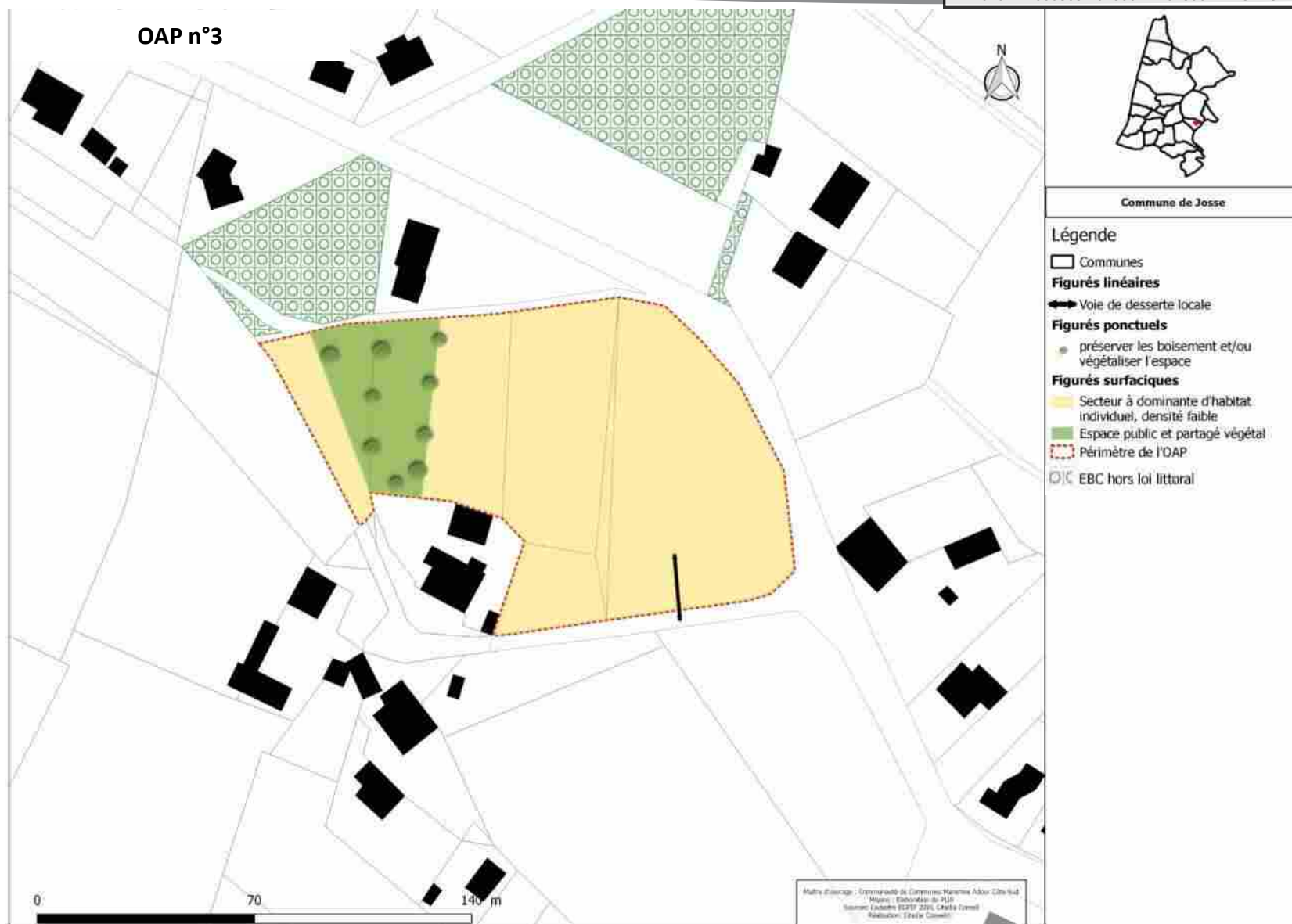
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs des OAP n°1 et n°2 sont localisés au sein ou en extension de quartiers de mixité des fonctions sommaire, dont un en plein cœur de bourg.

Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Le secteur d'OAP n°3 permettra de compléter l'urbanisation du quartier résidentiel route du Mouta.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec un ordre de priorité donné entre les 3 secteurs :

- OAP n°1 : Ouverture dès l'approbation du PLUi
- OAP n°2 : Ouverture à compter de 2022
- OAP n°3 : Ouverture à compter de 2025

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

3/Programmation

Forme urbaine

Secteur n°1 : habitat individuel accolé ou non et petits collectifs
Secteurs n°2 et 3 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne

Densité brute OAP

OAP n°2 : 15 logts/ha
OAP n°3 : 8 logts/ha

Densité limitrophe observée

Environ 10 à 15 logts/ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Surface OAP	OAP n°2 : 3 ha OAP n°3 : 1,19 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°2 : environ 45 logements OAP n°3 : environ 7 logements

C. MIXITE SOCIALE

24 logements locatifs sociaux sont à prévoir sur l'OAP n°1.
Pas d'obligation sur les secteurs des OAP n°2 et n°3.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Au sein de l'OAP n°1 :
 - Sera structurée une place publique plantée en lieu et place de l'actuel rond-point de la rue Miremont Neuf.
 - Seront dégagés des espaces de stationnements parallèles à la voie pour assurer un parking visiteur.
- Au sein de l'OAP n°2, la partie basse du site, demeurant naturelle et susceptible de s'inonder (plaine verte de promenade) sera mise en valeur.
- Au sein de l'OAP n°3, une attention particulière sera portée au ruisseau et ses berges en partie Ouest.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- En limite séparative, la hauteur maximale autorisée est fixée à 3,50m à l'égout.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf lorsqu'il est incité de préserver un front bâti sur le schéma.
- Les constructions peuvent être édifiées en :
 - Limite séparative sans dépasser une longueur maximale de 10m.
 - retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s'implanter à 1m des limites séparatives. Leur implantation en limite séparative est interdite.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si :
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

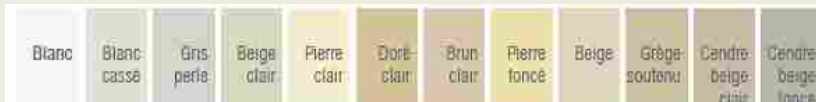
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- 1 type de clôtures est autorisé en façade sur rue et sur limites séparatives :**
 - Une haie d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- L'utilisation de tout autre matériau brande, canisse et brise-vues, palissade en bois, bâche, plaques pleines en PVC, composite, béton, bois...) est interdite.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Afin de tenir compte de la sensibilité écologique du site, une bande tampon paysagère est prévue au Nord du site de l'OAP n°2.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

- Au sein de l'OAP n°2, les murs seront interdits en points bas pour ne pas contraindre l'écoulement des eaux.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : Rue Miremont Neuf. Tout accès routier (aux lots, aux voies internes) depuis le chemin rural à l'Ouest, réservé à l'aménagement futur de la voie verte cyclable intercommunale, est interdit.
- OAP n°2 : La RD466 pour rejoindre la carrère du moulin
- OAP n°3 : Le chemin de Peys

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements une place visiteur et une place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune de Josse n'est pas desservi par les TC.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE LABENNE

Modification n°4 – 24/06/2024

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

(INTÉGRANT LES ENCLAVES NON BÂTIES DE PLUS DE 2HA)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Labenne

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- P Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Noues à créer
- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- /// Constructibilité sous couvert végétal
- Couvert boisé à préserver
- Périmètre de l'OAP

OAP n°1

OPÉRATION 1

OPÉRATION 2

LABENNE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de
Labenne

Légende

Phasage des opérations

Phase 1:

Phase 2:

Figurés ponctuels

● préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace

● Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

— Voie secondaire à terme

— Liaison de desserte routière et/ou modes doux à étudier

Figurés surfaciques

— Espace public et partagé végétal

— Espace de nature à préserver

— Constructibilité sous couvert végétal

— Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité forte

— Périmètre de l'OAP

Éléments complémentaires OAP

— Espaces boisés classés hors Loi Littoral

— Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral

Echelle : 1 : 2 272

Imprimé par AG-Carto le : 15/06/2023

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

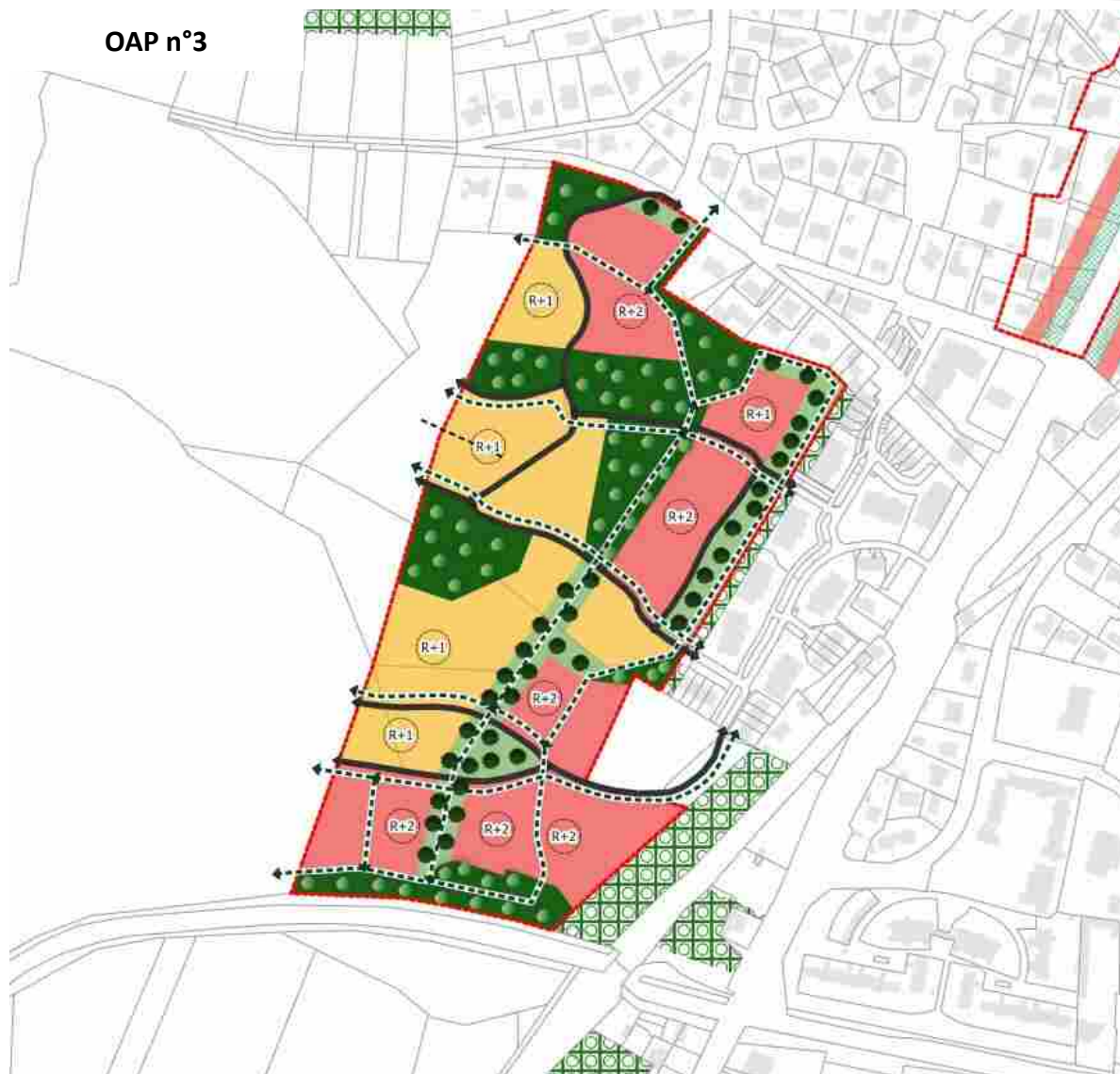
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3



Commune de
Labenne

Légende

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Équipement de promenades et modes doux

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP
- Espaces boisés classés hors Lox Littoral

Echelle : 1 : 2500

Imprimé par AG-Carto le : 10/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

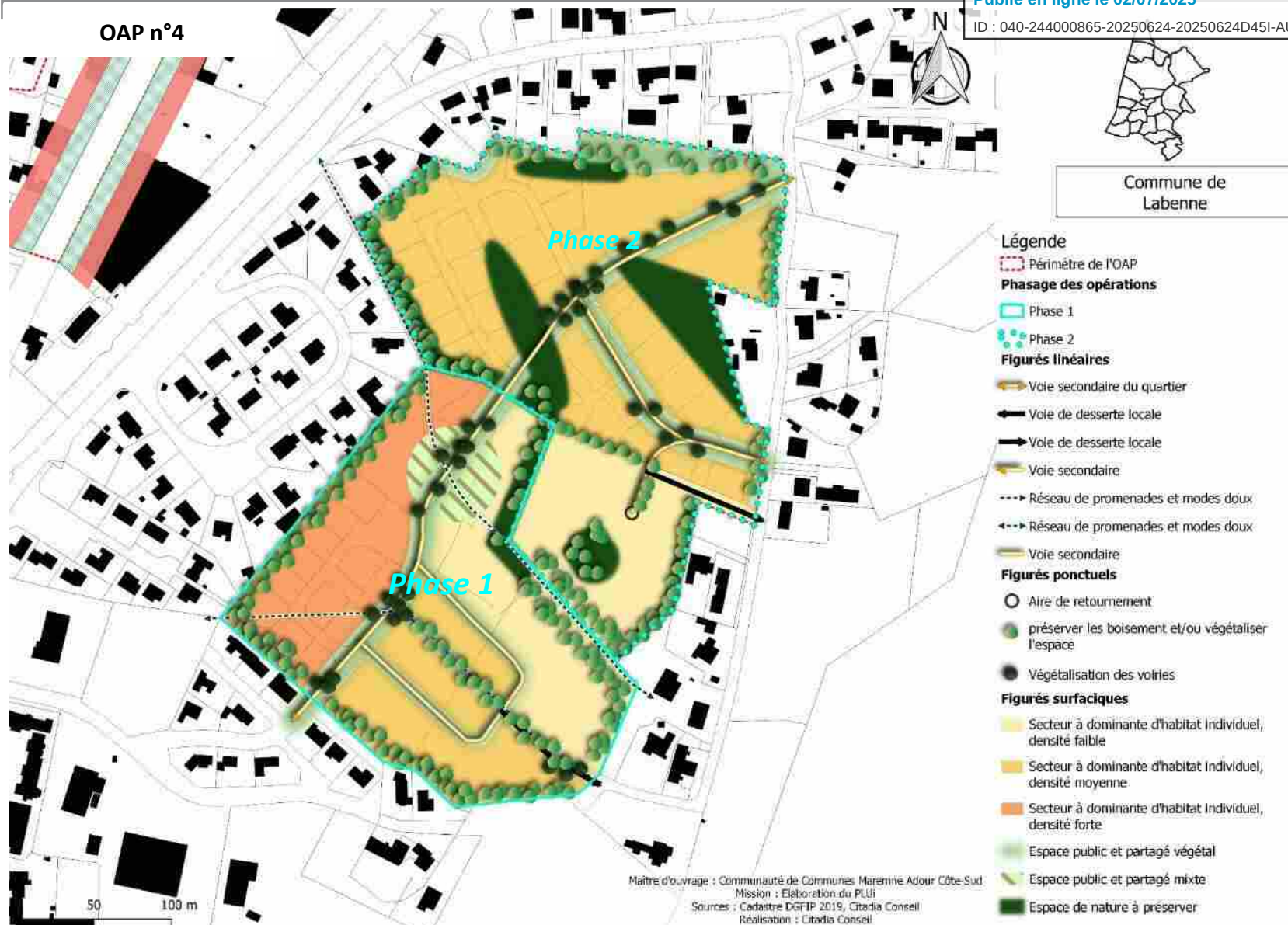
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°4



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

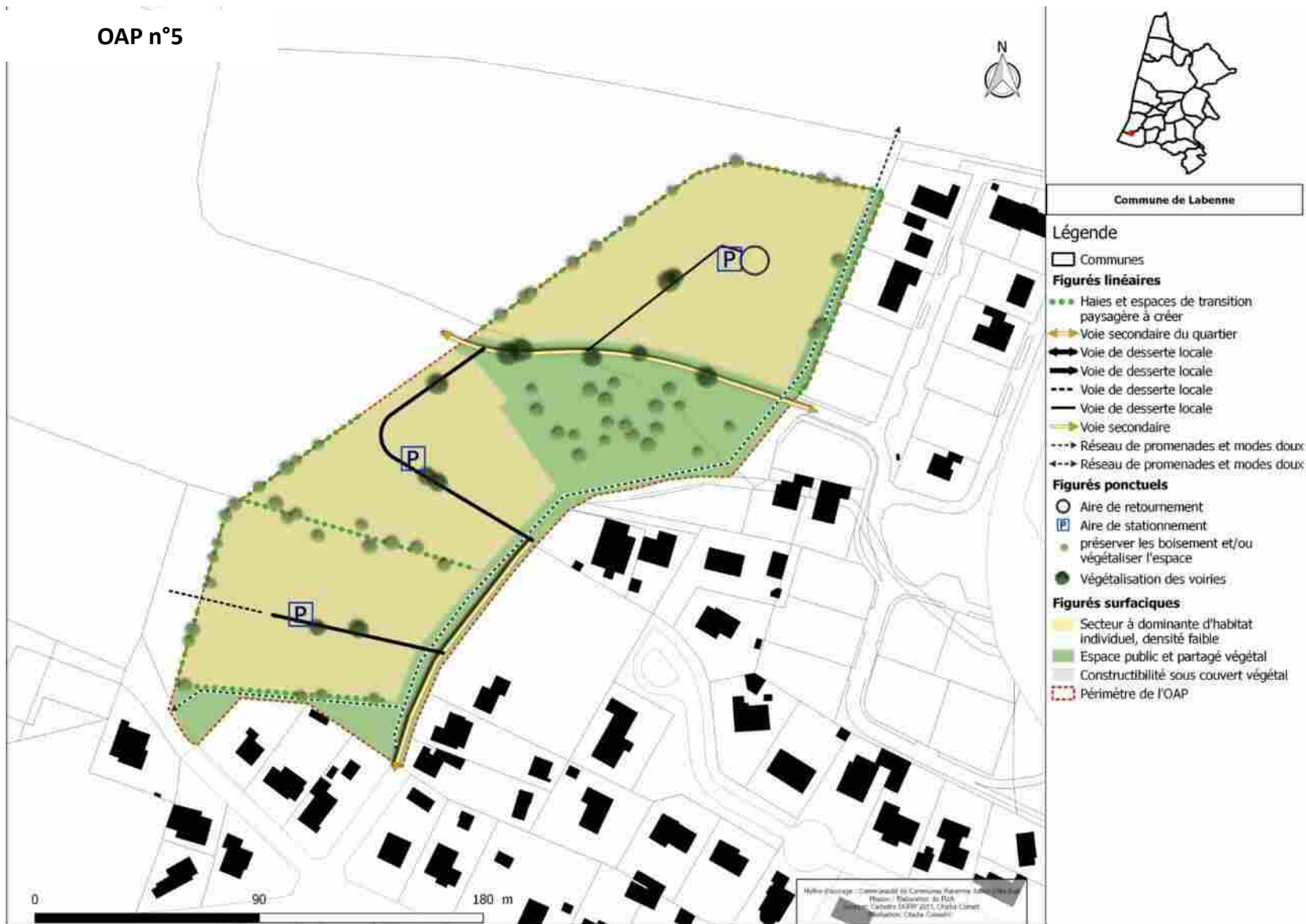
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°5



LABENNE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°6



Commune de
Labenne

Légende

Figurés ponctuels

- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

- Vole secondaire du quartier
- ↔ Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à préserver
- /// Constructibilité sous couvert végétal

■ Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 : 1 496

Imprimé par AG-Carto le : 09/06/2023

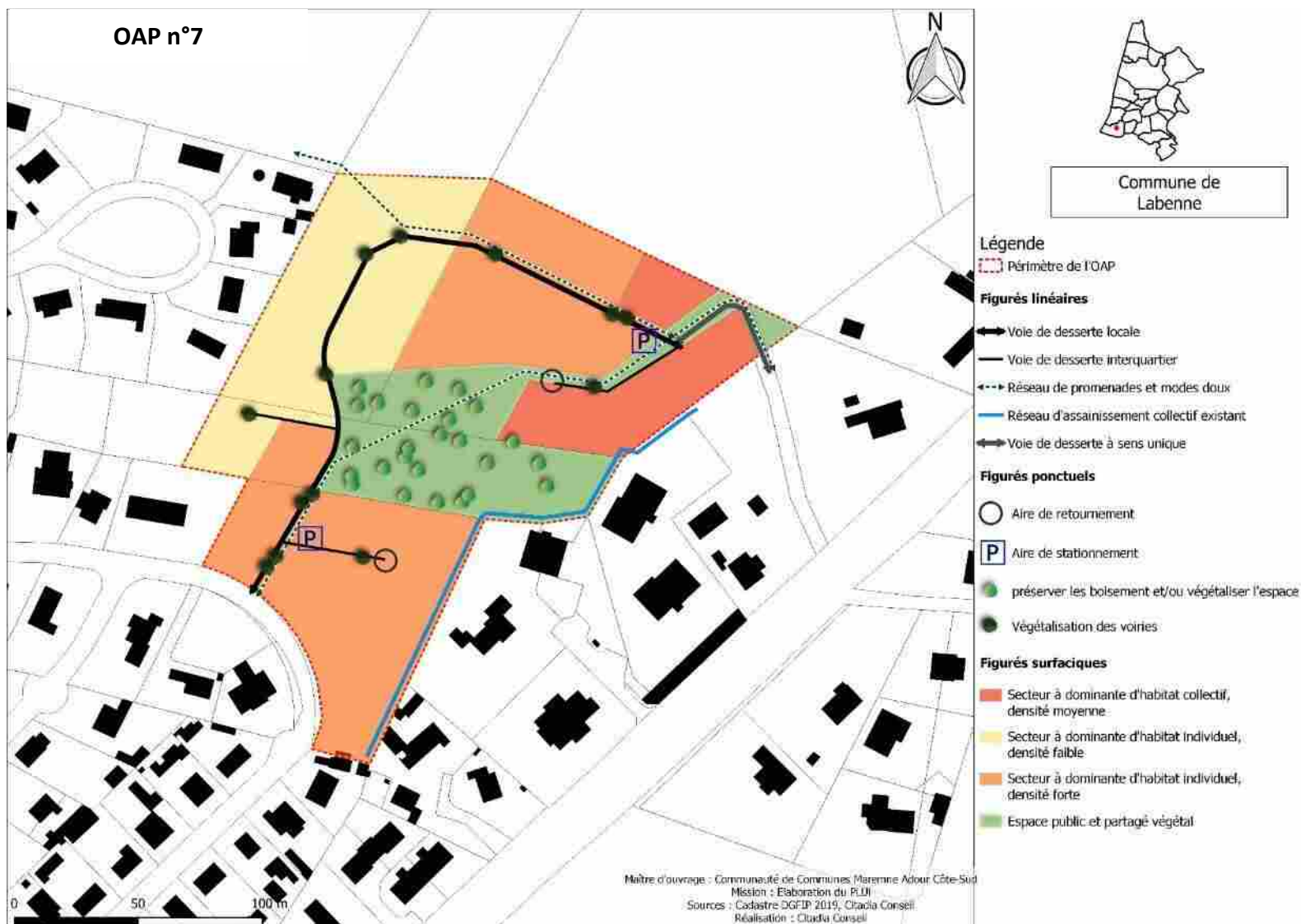
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés ou en extension de ceux-ci, en continuité des secteurs de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter pour chacun des secteurs un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme avec les conditions suivantes :

- OAP n°1, ouverture de l'opération 1 en 2027 et les travaux de viabilisation de l'opération 2 ne pourront démarrer qu'à partir de 2030
- OAP n°4, Les travaux de viabilisation de la phase 2 délimitée sur l'OAP graphique ne pourront démarrer qu'après achèvement à 90% de la phase 1.
- OAP n°6 : Ouverture à compter de 2023 et obligation de démarrer côté rue de Bellocq/ Arbousiers avec carrefour à créer, schéma d'aménagement d'ensemble incorporant l'espace de nature à préserver.

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Pour chacun des secteurs, les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3/Programmation

Forme urbaine

Mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs selon les secteurs et densité définie (voir ci-dessous)

Densité brute OAP

OAP n°1 : opération nord = 40 logts/ha / opération Sud = 10 logts/ha
 OAP n°2, 3, 4, : 20 logts/ha,
 OAP n°5 : 15 à 20 logts/ha, OAP n°6 : entre 10 à 15 logts/ha,
 OAP n°7 : 30 logts/ha

Densité limitrophe observée

Entre 15 et 20 logts/ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OBJECTIFS ACTUELS

Surface OAP

OAP n°1 : 4,19 ha / environ 100 logements

OAP n°2 : 9,4 ha dont 3,5 ha de boisements conservés / environ 120 logements

OAP n°3 : 9,89 ha / 200 logements environ

OAP n°4 : 9,71 ha dont 0,7 ha de boisements conservés / environ 180 logements

OAP n°5 : 2,84 ha dont 0,5 ha de boisements conservés / environ 30 logements

OAP n°6 : 7,36 ha dont 2,7 ha minimum de boisements préservés + boisements à conserver en fonction de la topographie, paysage et environnement / environ 50 logements

OAP n°7 : 3,21 ha dont 0,5 ha de boisements conservés / environ 80 logements

Nbre de lgts estimé

C. MIXITE SOCIALE

Exceptés les secteurs d'OAP n°4 et 5, il est imposé 40% minimum de logements sociaux au sein des programmes d'aménagement répartis de la manière suivante:

- 25% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété (voir définition dans le lexique en annexe du règlement)

OAP n°4 et 5 : Non réglementé

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement naturel. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- L'aménagement de chacun des sites tiendra compte de la topographie, les tucs seront repérés et conservés boisés.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur maximale de :
 - OAP n°1 / opération Nord : une partie en R+2 (10m au faîtage max.), R+1 (8m au faîtage max.), R+C (8m au faîtage max.)
 - OAP n°2 : R+2 (10m au faîtage max) sauf maisons individuelles R+1 (8m max, au faîtage)
 - OAP n°3 : Rez-de-chaussée + 2 niveaux, soit 11 m maximum au faîtage
 - OAP n°4 : Rez-de-chaussée + 1 niveau , soit 8 maximum au faîtage
 - OAP n°5 : Rez-de-chaussée + combles aménageables, soit 8 m maximum au faîtage
 - OAP n°6 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage
 - OAP n°7 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites. Les piscines bénéficieront d'une implantation libre et que les annexes peuvent s'implanter dans un bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives si elles sont inférieures ou égales à 20m² et avec une hauteur maximale de 2,5m.
- En cas d'implantation sur limite séparative :
 - La hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
 - Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction avant toits exclus est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contiguës à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de ladite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Implantation des constructions :

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les haies devront être plantées d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI).
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée à l'opération concernant l'OAP n°6 qui nécessite des investigations environnementales complémentaires afin d'identifier précisément les secteurs à enjeux écologiques majeurs au sein du site et les éviter.
- Les tucs seront à repérer et à conserver boisés.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments déjà recensés et du porter à connaissance de l'Etat (2018), le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain nature et les sous sol sont interdits.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

- OAP n°8 : Les constructions présentant des parties enterrées (ex : parking, cave) sont formellement interdites.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis ...

- OAP n° 1 / opération Nord : l'avenue Jean Lartigau (RD652)
- OAP n° 1 / opération Sud : le chemin du Graou et rue de Bellocq (via la rue des Tourterelles)
- OAP n°2 : le tracé de l'accès principal de la phase 1 et 2 pourra être adapté pour tenir compte de l'étude en cours,
- OAP n°3 : la rue des Marguerites au Nord, la rue des Louvines au Sud
- OAP n°4 : la rue de Toulet
- OAP n°5 : l'impasse des thuyas
- OAP n°6 : la rue des arbousiers
- OAP n°7 : la rue des hortensias et route de Maremne

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long de la RD810, RD652 et rue de Bellocq.



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- OAP n°7 : Le réseau d'assainissement des eaux usées sera à créer au sein de la future opération avec obligation de raccorder les constructions existantes (Le clos Antika, Résidence Toscana,...) au réseau existant situé rue des Hortensias.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

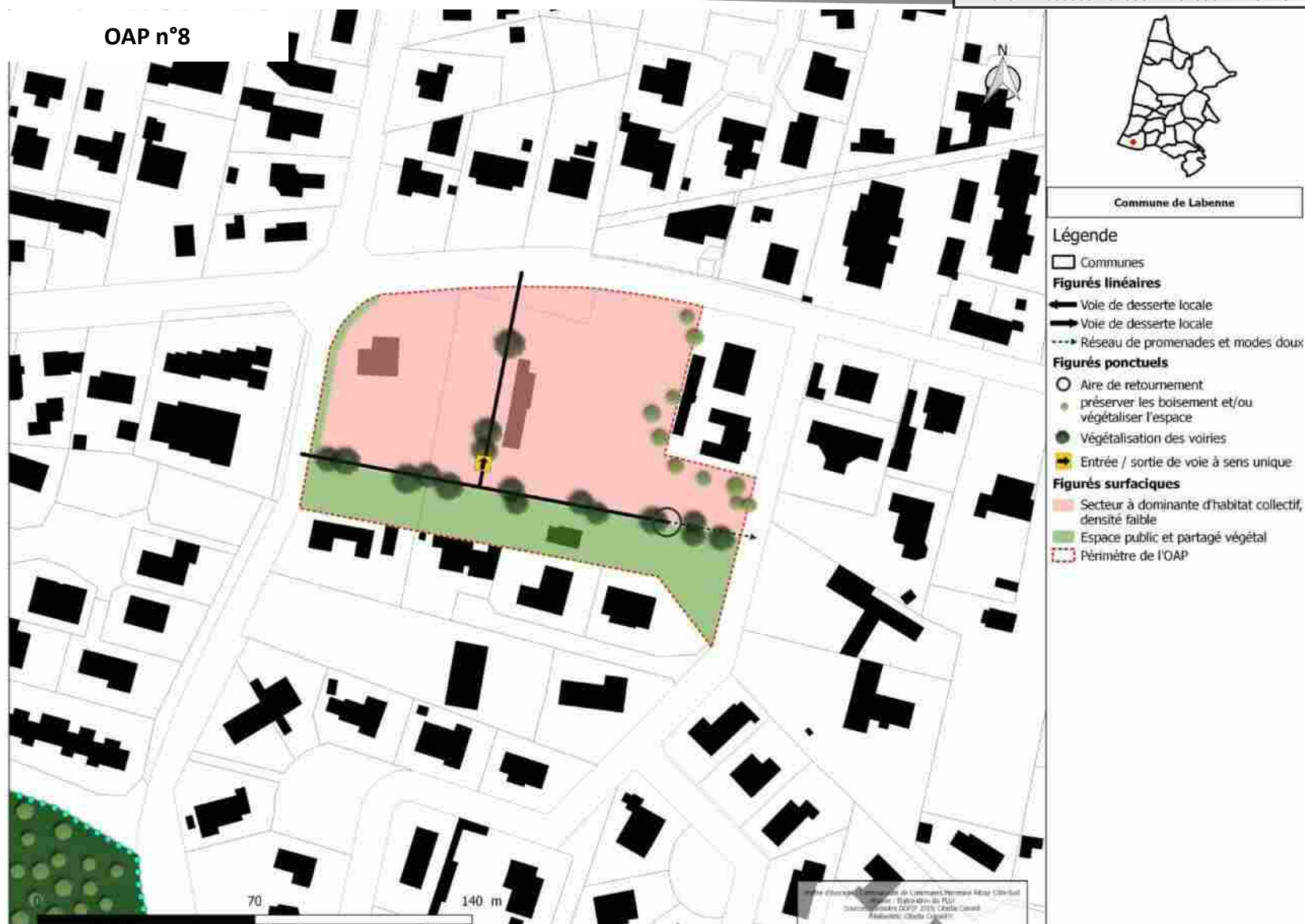
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



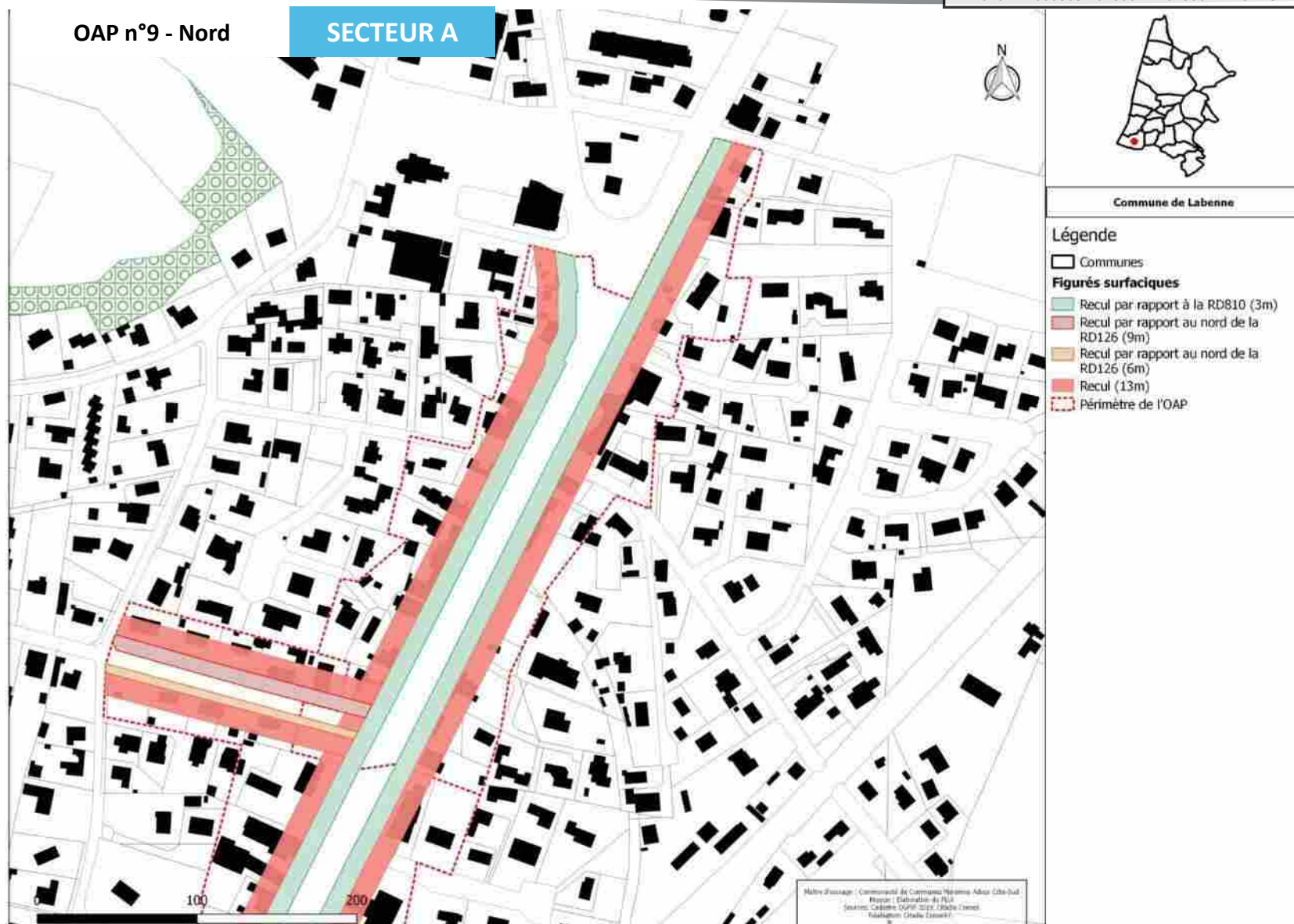
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°10



Commune de
Labenne

Légende

Périmètre de l'OAP

Figurés linéaires

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Limite de constructibilité

Voie secondaire à restructurer

Figurés ponctuels

Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser

Figurés surfaciques

Secteur d'équipements publics

Bâtiment à démolir à terme avec remise à l'état naturel du site (secteur ouest du trait de côte)

Secteur réservé aux activités touristiques

Espace de nature à créer ou à préserver

0 50 100 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadla Conseil
Réalisation : Citadla Conseil

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Pour les OAP n°8 et 9 : Les secteurs sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés du centre-ville de Labenne, intégrés aux secteurs de mixité renforcée ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement, équipements publics et, en fonction du secteur, nouveaux commerces et activités de service accueillant du public. Il s'agit là d'encadrer l'évolution des tissus bâtis dans le respect des caractéristiques de la commune de Labenne.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Commerce de gros ▪ Exploitation agricole et forestière ▪ De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage	▪ Habitat ▪ Artisanat et Commerce de détail uniquement le long de la RD810 (secteur OAP n° 9) ▪ Restauration ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général

Pour l'OAP n°10 : Le secteur correspond au renouvellement urbain du site « Hélios Marin » en prenant en compte les prescriptions liées au trait de côte. Il s'agit de valoriser le site par la démolition d'une partie des bâtiments, et la valorisation et/ou la reconstruction des autres édifices.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Habitation ▪ Industrie, Entrepôt et Bureau ▪ Commerce de gros, Artisanat et commerce de détail et Cinéma ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacle et Équipements sportifs ▪ Exploitation agricole et forestière ▪ De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage	▪ Restauration ▪ Hébergement ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Autres équipements recevant du public ▪ Centre de congrès et d'exposition

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme/moyen, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Sans objet.
3/Programmation	
Surface de plancher autorisée	Spécifiquement à l'OAP n°10, la surface de plancher maximum autorisée est fixée à 6 500 m² sur le secteur réservé aux activités touristiques et à 1 000m² sur le secteur d'équipements sur l'emprise stricte des constructions existantes sur le secteur hors trait de côte 2060 (secteur Est) (réhabilitation ou construction neuve). Conformément à l'OAP graphique, sur le secteur Ouest présentant une zone de risque (trait de côte 2060), les bâtiments existants doivent être démolis.

C. MIXITE SOCIALE

40% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein du programme d'aménagement du secteur d'OAP n°8 et seront répartis de la manière suivante :

- 25% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété (voir définition dans le lexique en annexes du règlement)

OAP n°9 : à partir de 10 logements ou 600 m² de SP, 30% de logements locatifs sociaux

OAP n°10 : Sans objet.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Au sein de l'OAP n°8, au regard des problématiques de remontée de nappe connues, les espaces libres communs et privés seront au maximum végétalisés et il est retenu pour ce secteur 50% minimum de l'ensemble de la superficie du terrain d'assiette du projet devant rester en surface de pleine terre non imperméabilisée.
- Au sein de l'OAP n°10, sur le secteur Ouest présentant une zone de risque, il est imposé une remise du site à l'état naturel et la mise en œuvre de protection et de fixation de la dune, en respect de la loi littoral, par le titulaire de l'autorisation du permis de construire (du secteur d'activités touristiques).

Volumétrie et implantation des constructions

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Au sein de l'OAP n°8 :

- Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage
- En cas d'implantation sur limite séparative, Sauf en cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contigües à créer un seul volume, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :
- la hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction avant toits-exclus est limitée à 4 mètres.

Au sein de l'OAP n°9 :

- Construction nouvelle et extension ayant une façade sur la RD 126 ou la RD 810:
 - Sur la bande de 13 mètres, vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 2 étages (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).
 - Au-delà de la bande de 13 mètres vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage.
 - Sur le périmètre OAP n°9 Sud, l'avancée définie sur les coupes pages suivantes, entre la façade et l'alignement, aura une hauteur en rez-de-chaussée.
- Constructions n'ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD 126 :
 - Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage.
 - Vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée et une hauteur maximale de 3m sur la limite séparative.

Au sein de l'OAP n°10 : les constructions auront une hauteur maximale limitée au R+1+combles soit 8 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC :

Pour l'OAP n°8 :

- Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de (avant-toits exclus) de 10 mètres par rapport à la RD 126 et 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- Des implantations autres sont possibles :
 - Pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice), sur parcelles contigües ;
 - Dans le cas d'opérations d'aménagement, en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.
 - Pour les piscines non couvertes

Pour l'OAP n°9 :

- Par rapport à la RD 810 : tout projet de construction nouvelle (hors annexe et piscine) devra se conformer au profil en travers de la voie figuré aux plans (cf. pages suivantes / schémas A+B). Tout projet d'extension d'une construction, de création d'annexe, ou de piscine devra respecter un recul minimal, en tout point, avant-toits exclus, de 6.50 mètres.
- Par rapport à la RD 126 : tout projet devra se conformer au profil en travers de la voie figuré au schéma C pages suivantes.
- Par rapport aux autres voies publiques existantes ou à créer : Le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclu, sera de 5 mètres. Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres. Ces règles de recul ne concernent pas les projets d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Pour l'OAP n°10 : L'implantation des constructions (réhabilitation ou construction neuve) est limitée strictement à l'emprise des bâtiments existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

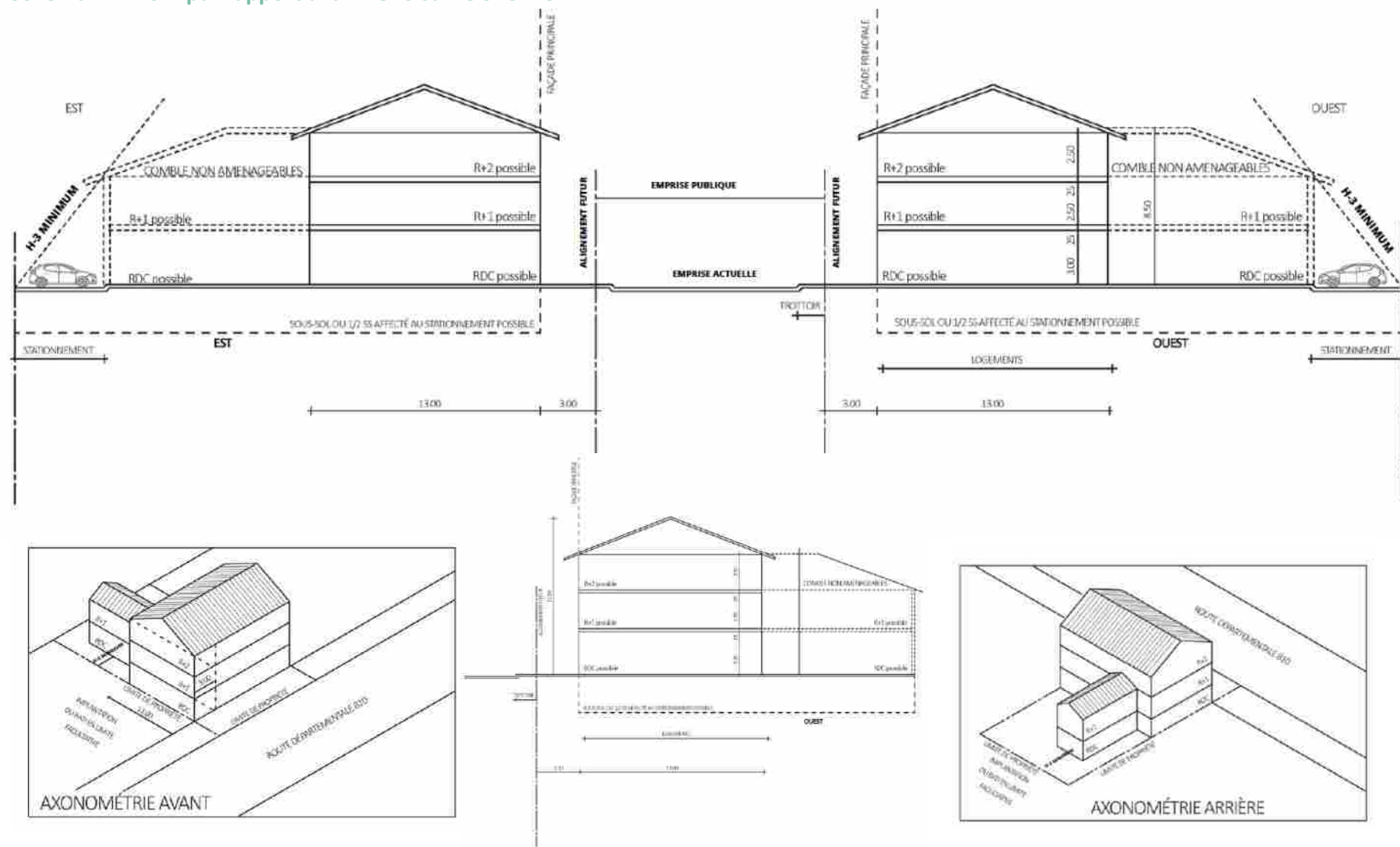
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Schéma A : Profil par rapport à la RD810 sur le SECTEUR A



3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

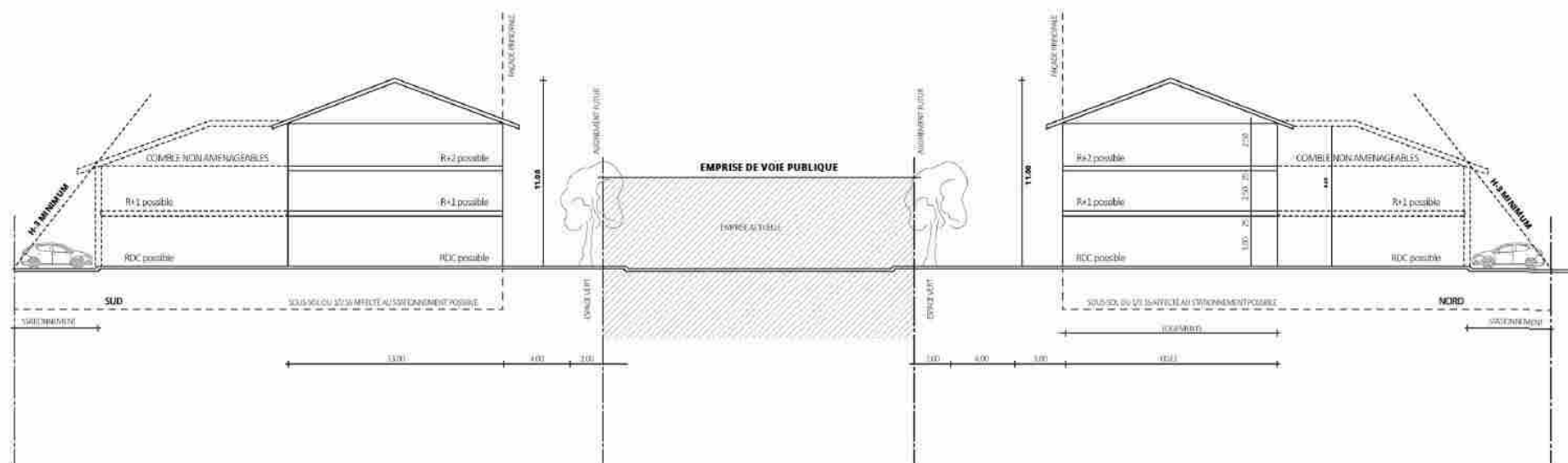
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Schéma C : Profil par rapport à la RD126 sur le SECTEUR B



3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Pour l'OAP n°8 :
 - Toute construction doit être implantée :
 - soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
 - soit sur limite séparative, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction (avant-toits exclus) située à plus de 3 mètres de la limite.
 - Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :
 - Pour les piscines non couvertes ;
 - Les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
 - Pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

- Pour l'OAP n°9 :

Construction nouvelle ayant une façade sur la RD 810 ou la RD 126 :

- Sur une profondeur de 13 mètres en parallèle à la façade sur la RD810 ou RD126, les constructions pourront être implantées de limite à limite ou à une distance minimale de 5 mètres (hors avant-toits). Au-delà de cette bande, les constructions seront implantées à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie).
- En secteur B, une avancée en rez-de-chaussée pourra être implantée, entre la façade sur RD810 et l'alignement, de limite à limite ou à une distance minimale de 5 mètres (hors avant-toits).

Constructions n'ayant pas une façade sur la RD 810 ou la RD 126, ou extension d'une construction ayant une façade sur la RD 810 ou RD 126 :

- Les constructions seront implantées en limite ou à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie). Cette distance, ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres pour les piscines non couvertes et pour les annexes.

- Pour l'OAP n°10 : L'implantation des constructions (réhabilitation ou construction neuve) est limitée strictement à l'emprise des bâtiments existants.

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de chaque surface de terrain d'assiette de projet :
 - Pour l'OAP n°8 : un ratio 50/50 : 50% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé, équivalent à une emprise au sol limitée à 30% tenant compte des problématiques de remontée de nappe sur ce secteur.
 - Pour l'OAP n°9 : un ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé, équivalent à une emprise au sol limitée à 50%.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.
- Pour l'OAP n°10 :
 - le bâtiment situé à l'entrée du site devra être réhabilité pour ainsi conserver la mémoire du lieu.
 - La signalétique du site devra reprendre les principes du lettrage de la façade historique.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les haies devront être plantées d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI).
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables
- Sur l'OAP n°8, les aménagements prendront en compte les problématiques de remontées de nappe en partie Sud-Ouest et limiteront en conséquence les surfaces imperméabilisées.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 6 mètres minimum.
- Pour l'OAP n°10 : le trait de côte 2060 devra être respecté dans l'aménagement du site. La mise en œuvre de protection et de fixation de la dune devra être réalisée.
- OAP n°8 : Les constructions présentant des parties enterrées (ex : parking, cave) sont formellement interdites.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments déjà recensés et du porter à connaissance de l'Etat (2018), le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain nature et les sous sol sont interdits.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° 8 / opération Nord : la rue des Marguerites et avenue de l'Océan.
- OAP n°9 : l'ensemble des voies intégré au périmètre de l'OAP.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il sera prévu :
 - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement :
 - + une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de 5 logements ;
 - + une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement ;
 - + dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logement ;
 - Pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
 - Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50 m² de surface de plancher.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long de la RD810, RD652 et route de Bellocq.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE MAGESCQ

Modification n°4 – projet

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

(INTÉGRANT LES ENCLAVES NON BÂTIES DE PLUS DE 2HA)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1

L'objectif de l'OAP SAGEC est de conforter le développement de la commune en entrée de bourg, agissant en tant que charnière entre la trame urbaine de centre bourg et le tissu pavillonnaire.

De telles sortes, l'aménagement urbain intégrera des logements collectifs ainsi que des formes d'habitat individuel, s'adaptant aux enjeux précis de l'implantation urbaine.

En matière de programme, l'offre de logements de l'OAP sera complétée par un équipement public implanté sur l'emplacement réservé situé au milieu de la parcelle.

Compte tenu du caractère d'entrée de bourg du site, de la proximité de l'église de Notre Dame de Magesq et de sa visibilité depuis l'Avenue du Marensin, l'implantation de toutes les constructions et les plantations devra être maîtrisée afin de respecter sa covisibilité.

La continuité avec la zone N sera assurée, sans clôtures entre les constructions et la zone N. En complément, une voie douce sera aménagée vers le nord.



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Vue de l'Eglise à préserver

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau d'assainissement collectif existant
- Recul de 4m par rapport aux berges

Figurés surfaciques

- Secteur d'équipements publics
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel
- Périmètre de l'OAP

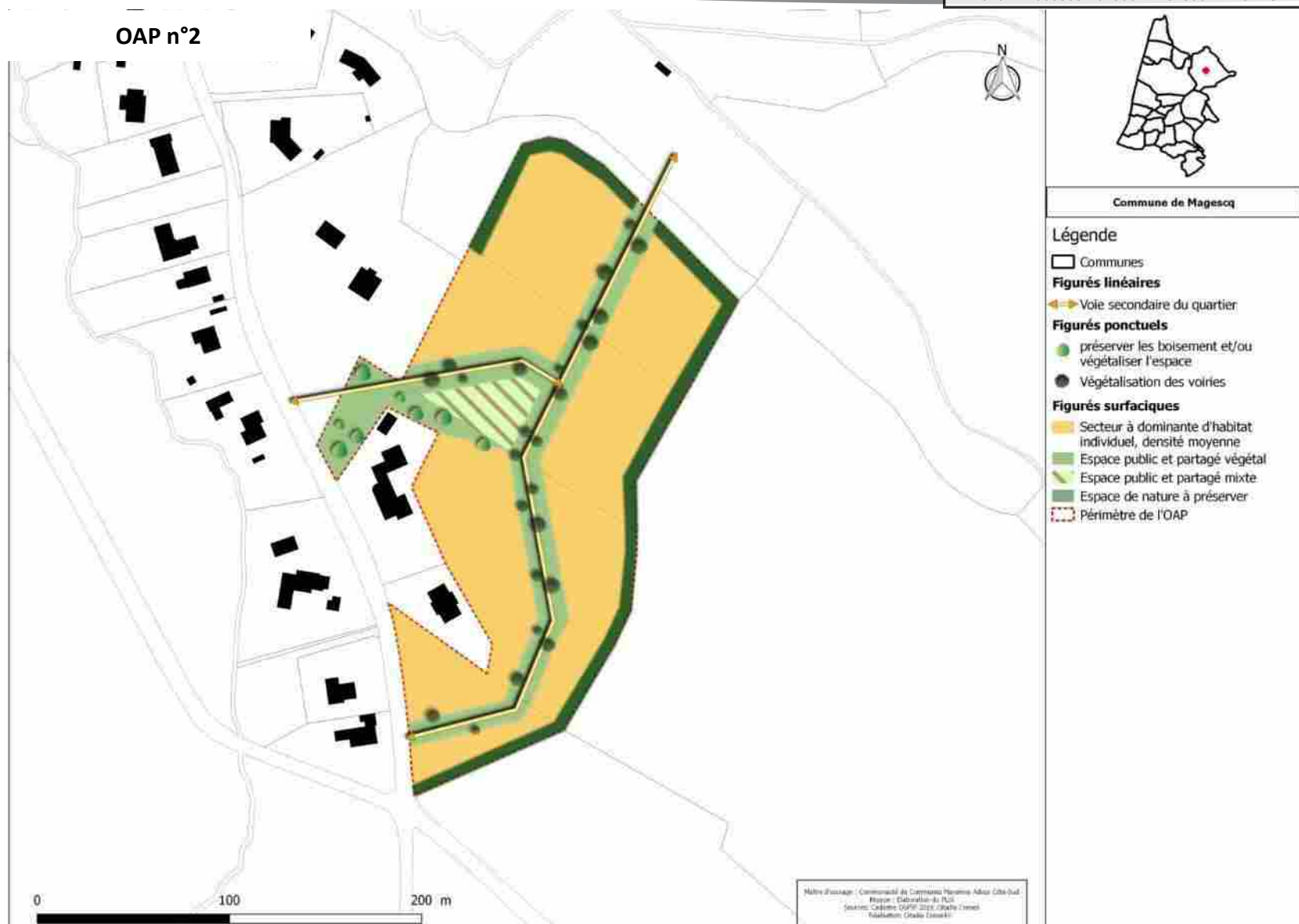
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur n°1 permettra de relier le centre-bourg au quartier de la Gare, en traversant la vallée de Magescq pour les piétons. Il participera à la mixité de l'habitat sur Magescq et favorisera la réalisation de logements à proximité des services et équipements du centre-bourg. Une zone centrale au sein du secteur est vouée à la réalisation d'équipements et/ou espaces publics.

Le secteur n°2 a pour objectif un développement des quartiers exclusivement résidentiels en proposant des logements individuels de typologie variée (individuels, individuel dense ou intermédiaire) et une superficie de lots diversifiée.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme/moyen, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs OAP n°2 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne
Densité brute OAP	OAP n°1 : 26 logts/ha OAP n°2 : 10 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 logements/ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Surface OAP	OAP n°1 : 2,93 ha (dont env. 1ha destiné au développement des équipements d'intérêt collectifs et services publics) OAP n°2 : 3,58 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : 50 logements maximum OAP n°2 : Environ 36 logements

C. MIXITE SOCIALE

35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein du programme d'aménagement de l'OAP n°2, répartis de la manière suivante :

- 20% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faitage en cohérence avec le bâti environnant.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les piscines non couvertes

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

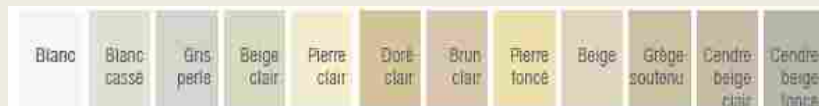
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

6 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
 - Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
 - Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
 - Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
 - Un grillage.**
 - Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés sur les voies et emprises publiques.**
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : l'avenue du Marensin
- OAP n°2 : la route de Grandmaison

Dans le secteur d'OAP n°1 :

- le tracé des voies pourra être ajusté aux besoins de l'opération. Des cheminements doux pourront être aménagés pour relier les quartiers du secteur Nord avec le projet de l'OAP1 vers le centre bourg et les équipements scolaires de la commune. Le schéma de principe concernant leur tracé pourra être adapté lors de l'examen du projet.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- Sur le secteur de l'OAP n° 1 : 1 place de stationnement vélo est exigée par logement

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

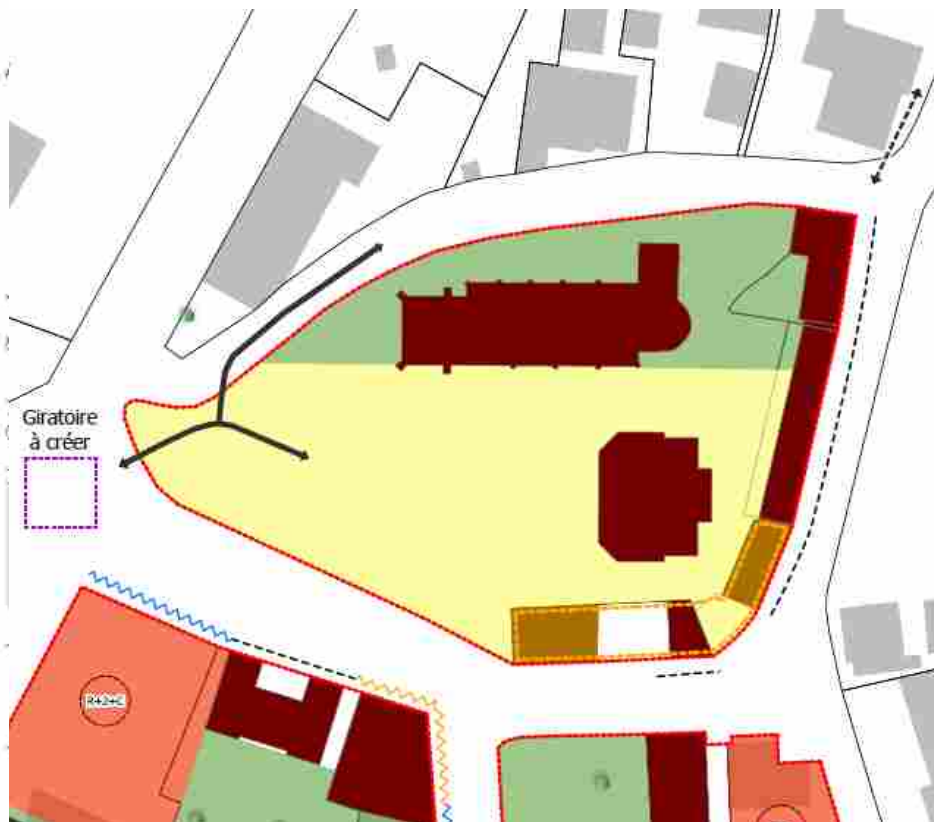
OAP Mairie n°3

L'objectif de l'OAP MAIRIE est de conforter le front bâti des bâtiments sur la limite est du périmètre, avec la construction d'un bâtiment dans l'angle et la réhabilitation des constructions adjacentes. Le terrain en friche situé dans l'angle a ainsi vocation d'être reconstruit pour compléter l'ancienne trame d'enceinte autour de la place et de l'église.

Idéalement, une opération d'ensemble menée par la mairie regroupant la nouvelle construction ainsi que les bâtiments adjacents permettrait de maîtriser l'image du site proposant un projet d'ensemble cohérent.

Cela permet de répondre aux enjeux de visibilité très importants du site, marqués par la vocation d'entrée de bourg de la parcelle.

L'intérieur de la parcelle constitue un espace à conforter (marché, parking ou place), dont accès peut être transformé pour éviter les nuisances par rapport au flux principal du trafic le long de la Rue de la République.



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à aménager ou à recatiner
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Front bâti
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Alignement obligatoire
- Période à conserver

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Bâtiments à préserver et à mettre en valeur
- Bâtiments à réhabiliter
- Espace publics à conforter
- Opération d'ensemble
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP Dos Santos/ République n°4

L'objectif de cette OAP est de conforter un passage piéton au milieu de la parcelle, tout en mettant en valeur les bâtiments avec valeur patrimoniale et confortant la trame urbaine du centre-bourg.

À cet effet, un bâtiment en forme de « L » sera construit sur l'angle nord-ouest, aboutissant la façade qui délimite l'espace public en face de la mairie, en continuité de celle décrite sur l'OAP MAIRIE.

Le bâtiment situé entre la boucherie et le bâtiment sur l'angle nord-est de la parcelle sera démoli pour permettre la visibilité de la bâtisse située à l'arrière.

En ce qui concerne le passage piéton, il traverse la parcelle en direction est-ouest et s'implante à côté du bâtiment mentionné ci-dessus et sur l'emprise de la grange démolie en partie ouest. Il s'élargit en partie central sur un parking paysagé. Il comporte un accès à double sens du côté avenue de Maremne et sens unique sur rue R. Dubaa. Ce principe de desserte locale pourra toutefois être adapté lors de l'examen du projet.

Une bande tampon paysagée de protection vis-à-vis de la maison de maître complète l'aménagement.



Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Front bâti
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- ~ Alignement obligatoire
- ~ Façade à conserver

Figurés surfaciques

- Orange Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Vert clair Espace public et partagé végétal
- Vert foncé Espace de nature à préserver
- Rouge foncé Bâtiments à préserver et à mettre en valeur
- Rouge clair Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Sagim/Dubba Nord n°5

Cet îlot est affecté par une OAP en partie Nord et une OAP en partie Sud, qui sont séparées par un passage piéton

La partie nord intègre une maison de maître très qualitative ainsi que sa grange adjacente comme bâtiment d'accompagnement, tous les deux à mettre en valeur. Pour ce faire, deux espaces verts sont aménagés de part et d'autre de la maison de maître, dont celui au nord de la maison intègre un arbre remarquable existant et fonctionne comme place d'accueil de la maison.

La parcelle permet la construction de deux bâtiments à destination de logements en limite est, gardant toujours la grange et les deux espaces verts.

Le bâtiment en limite nord-est aura une hauteur limitée au R+1 afin de garder la perspective vers l'église et respecter la visuelle depuis la rue de Marie Curie.



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments.
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- ↔ Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Bâtiments à préserver et à mettre en valeur
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU

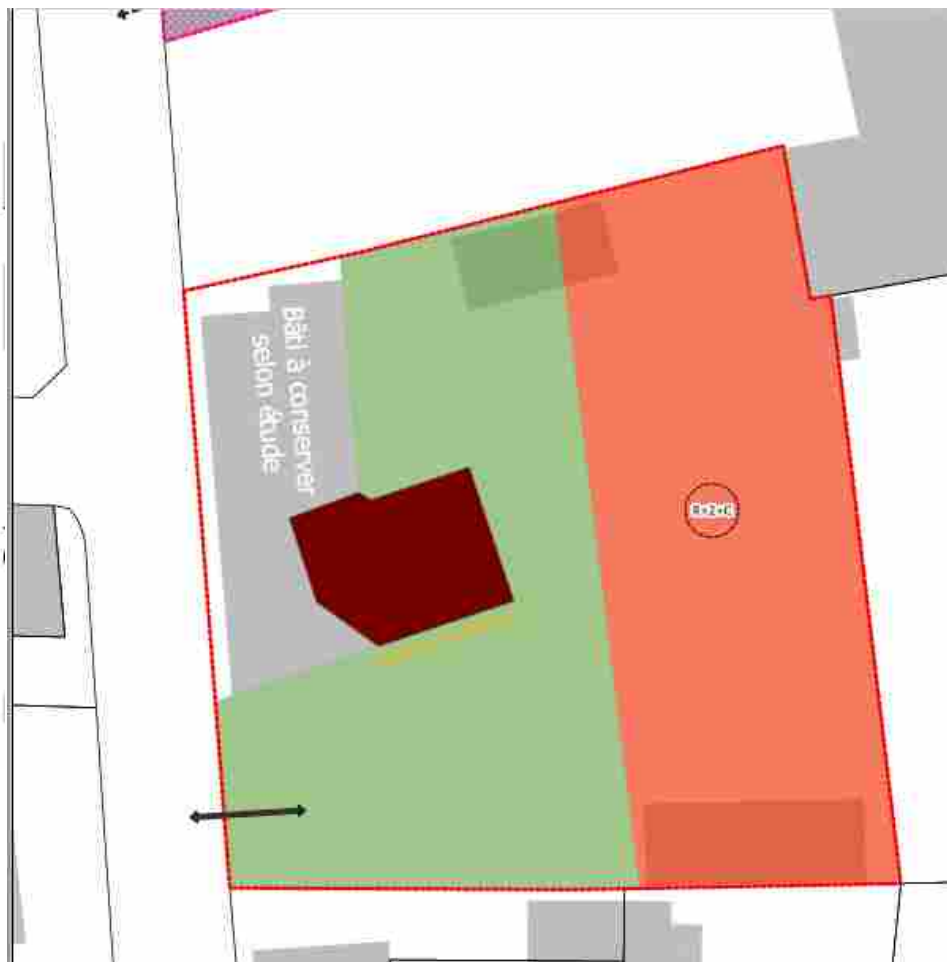


OAP Dasse/Dubba Sud n°6

L'OAP DASSE concerne une grange ancienne, présente dans le cadastre napoléonien et collée d'un bâtiment ouvrier. L'objectif de cette OAP est d'assurer sa mise en valeur, notamment en ce qui concerne sa façade sud. De fait, cette façade est à conserver respectant l'esthétique landaise qu'elle présente déjà. Or, la destination du bâtiment ouvrier et sa conservation ou mise en valeur est à déterminer en fonction des études.

Un espace vert conforté au sud de la façade de la grange permet le dégagement des vues, assurant sa mise en valeur.

Une construction à destination de logements sera implantée à l'est de l'espace vert, aboutissant l'intervention et délimitant l'espace vert.



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels



Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Façade à conserver

Figurés surfaciques



Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne



Espace public et partagé végétal



Bâtiments à préserver et à mettre en valeur



Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP Pivert/M. Curie n°7

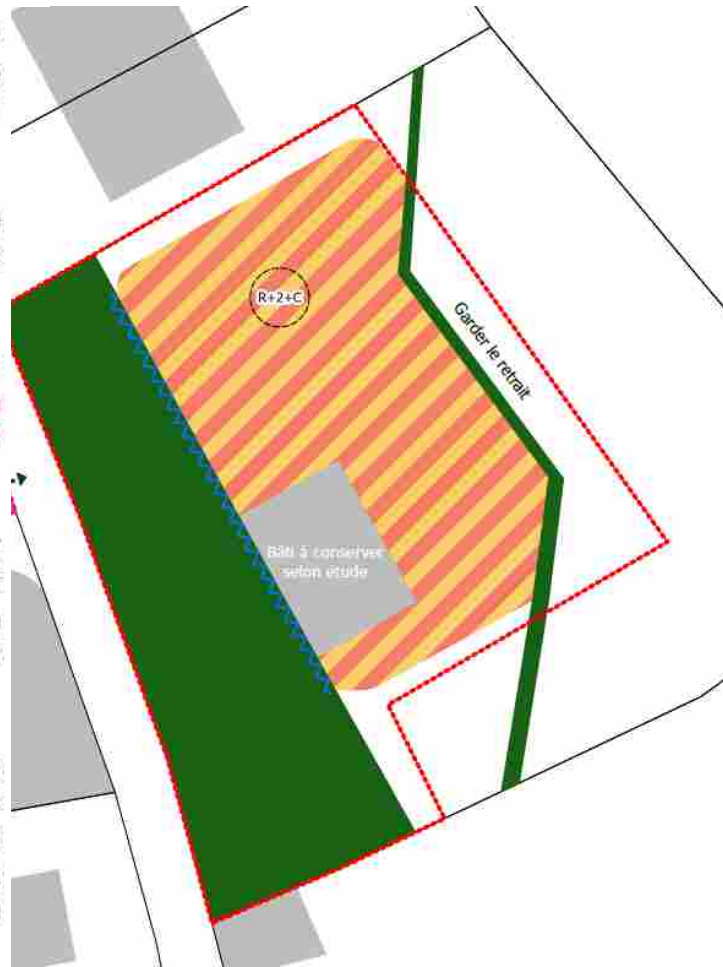
L'ilot 7 est affecté par l'OAP PIVERT, dont objectif est de conforter l'alignement de la maison de maître existante.

La parcelle est affectée par une zone verte inconstructible à l'arrière de la maison.

La maison de maître peut être conservée ou détruite selon le projet présenté : la seule obligation étant l'alignement à respecter.

L'OAP veillera donc à conserver l'alignement de la façade donnant vers la Rue de Marie Curie, tout en respectant la bande végétale qui sépare ladite rue de la maison.

De telles sortes, des nouveaux volumes peuvent être implantés toujours dans l'alignement de la façade de la maison et respectant le retrait à l'arrière de la bande verte inconstructible.



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires

- ~ Alignement obligatoire

Figurés surfaciques

- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP Chessel/Sarrat n°8

Le périmètre de l'OAP CHESSEL se situe dans la partie centrale de l'ilot 6. Son emprise est constitué d'un côté, de l'emplacement réservé destiné à accueillir la future potentielle ampliation du groupe scolaire, et de l'autre, un lot constructif en partie sud.

Deux bandes végétales sont aménagées assurant un certain degré de protection entre les futurs opérations et les constructions adjacentes : l'une aménagée au sud sur la rue Sarrat et l'autre à l'est de l'emplacement réservé, garantissant l'intimité face aux riverains.



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires

- Retrait H/2 avec minimum de 3m

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur d'équipements publics
- Espace public et partagé végétal
- Emplacements réservés
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Gonçalves/Marensin n°9

L'objectif de la présente OAP est d'assurer la continuité urbaine à travers de cette parcelle, à la fois en termes de tissu urbain que du paysage.

Entouré d'espaces à forts enjeux écologiques, l'OAP vise le confortement d'une continuité écologique entre l'espace paysager à l'ouest et la zone naturelle intégrée dans le périmètre d'intervention.

Dans le reste de la parcelle, un secteur à dominante d'habitat individuel sera constitué.

En continuité du sujet paysager traité sur la partie sud-ouest de la parcelle, les arbres existants sur le secteur constructible seront conservés et intégrés dans l'aménagement, assurant la continuité paysagère aussi sur cet espace.

En cas de nécessité avérée (sécurité, état sanitaire,...), l'abattage de certains sujets pourra être envisagé. Il devra être compensé par la plantation d'essences locales et de strate équivalent.



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Rayon de 8m

Figurés linéaires

- ↔ Voie de desserte locale
- Recul R1 avec minimum de 3m

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Périmètre de l'OAP

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les diverses orientations des secteurs ciblés partagent l'objectif de densifier le centre-bourg en tenant compte du patrimoine historique existant, tout en contribuant à sa mise en valeur. Il s'agit de maîtriser la croissance du centre-bourg sur la base du respect de l'histoire et l'essence du lieu.

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

Pour les OAP Sagec/Marensin et Gonçalves/Chalosse :

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole et forestière	- Habitation ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

Pour les OAP Mairie, Dos Santos/République, Sagim/Dubba Nord et Dasse/Dubba Sud, Pivert/M. Curie et Chessel/Sarrat

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Commerce de gros - Exploitation forestière - Entrepôt	- Habitation - Restauration - Activités de service accueillant du public - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma - Equipements publics d'intérêt collectif - Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire - Commerce de détail sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial ou dans le secteur de mixité renforcée matérialisé au plan 3.2.2. - Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage - Industrie et Exploitation agricole sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant.

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, sur la période 2022-2030.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>OAP Mairie : construction à l'échelle des bâtiments adjacents</i> <i>OAP République, Dubba Nord et Sud : Habitat collectif de moyenne densité, en complément des constructions existantes</i> <i>OAP M. Curie : Habitat collectif et individuel de moyenne densité.</i> <i>OAP Sarrat : Habitat de moyenne densité</i> <i>OAP Marensin : Habitat individuel</i>
Densité brute OAP	OAP Mairie : programme en majorité de service ou d'équipement public OAP République: environ 88 logements/ha OAP Dubba Nord : environ 86 logements/ha OAP Dubba Sud : 80 à 108 logements/ha OAP M. Curie : environ 58 logements/ha OAP Sarrat : environ 70 logements/ha OAP Marensin : environ 23 logements/ha
Densité limitrophe observée	OAP centre bourg : environ 30 logements/ha OAP Marensin : environ 20 logements/ha

Surface OAP

OAP Mairie : 4.140 m² environ
 OAP République : 3.390 m² environ
 OAP Dubaa Nord : 4.630 m² environ
 OAP Dubaa Sud : 1 840 m² environ
 OAP M. Curie : 5.140 m² environ
 OAP Sarrat: 4.000 m² environ + ER MAG 05
 OAP Marensin : 12 250 m² environ

Nbre de lgts estimé

OAP Mairie : environ 3 logements
 OAP République : environ 30 logements
 OAP Dubaa Nord : environ 40 logements
 OAP Dubaa Sud : environ 15 à 20 logements
 OAP M. Curie : environ 30 logements
 OAP Sarrat: 30 logements maximum
 OAP Marensin : environ 28 logements

C. MIXITE SOCIALE

Sans objet.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, la conception paysagère assurera la mise en valeur des constructions, dirigeant les vues et permettant de structurer l'espace. Ces espaces s'implanteront d'une manière maîtrisée de sorte à garantir la qualité des aménagements et des constructions.
- Les espaces partagés seront limités aux voies et liaisons douces à l'intérieur des parcelles, aux espaces publics et aux bandes paysagères gérant l'interface entre l'opération et son environnement (notamment par rapport aux maisons de maître à proximité). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions de hauteur limitée à R+1 dans les fiches graphiques des OAP auront une hauteur de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faitage.
- Le reste des constructions (en R+2+Combles) auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'acrotère/égout du toit et 12 mètres au faitage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions devra suivre les alignements définis sur les OAP pour assurer la mise en valeur et le respect du patrimoine historique.
- Les constructions devront être implantées au moins sur une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
 - Les piscines non couvertes.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- OAP Marenco : il est imposé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 30/70 : 30% d'espaces bâtis, artificialisés et 70% d'espace de pleine terre, non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 et au respect du patrimoine historique du secteur.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les constructions identifiées en noir au titre de « Bâtiment à préserver » dans les fiches graphiques des OAP seront protégées au même titre que les maisons de maître, suivant les dispositions définies dans la partie 18/ C des dispositions générales du PLUi.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération et du centre-bourg.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits, s'insérant parfaitement dans le contexte urbain et les alignements définis.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

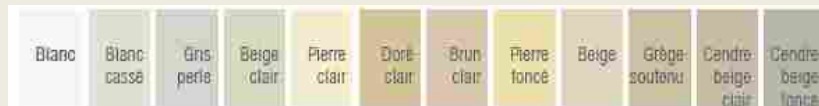
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- La composition des façades sera faite en continuité avec le contexte urbain et patrimonial. Le rythme des façades et les proportions des baies sera harmonieux avec les constructions adjacentes.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

6 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
 - Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
 - Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
 - Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
 - Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés sur les voies et emprises publiques.**
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP Mairie : Le parking à l'intérieur de la parcelle sera desservi depuis le futur rond-point qui sera aménagé sur le carrefour entre l'avenue du Marensin et l'avenue des Landes.
- OAP République : Le site est desservi depuis l'avenue de Maremne (accès à double sens) et la rue Robert Dubaa (sortie à sens unique). Ce principe de desserte locale pourra toutefois être adapté lors de l'examen du projet.
- OAP Dubaa Nord : avenue de la Forêt et rue Marie Curie .
- OAP Dubaa Sud : La rue Robert Dubaa.
- OAP M. Curie : La rue Marie Curie
- OAP Sarrat: La rue Sarrat.
- OAP Marensin : La route de Grandmaison

D'autre part, des cheminements doux pourront être aménagés pour relier le secteur de projet avec le centre bourg et/ou les équipements scolaires de la commune.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone 1 place visiteur par tranche de 4 logements
- Un local vélo comprenant 1 place par logement.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE MESSANGES

Modification n°4 – 24/06/2025



OAP n°1



Commune de
Messanges

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Giratoire à créer

Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral

Echelle : 1 : 345

Imprimé par AG-Carto le : 14/06/2023

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de
Messanges

Légende

Figures linéaires:

- Voie de desserte locale
- Réseau de promenade et modes doux

Figures ponctuelles

- Maillage indicatif des bâtiments
- Carrefour à créer
- Préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voies

Figures surfaciques

- Secteur à diminuer d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à diminuer d'habitat individuel, densité faible
- Zone humide
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 2 000

Imprimé par AG-Carto le : 16/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

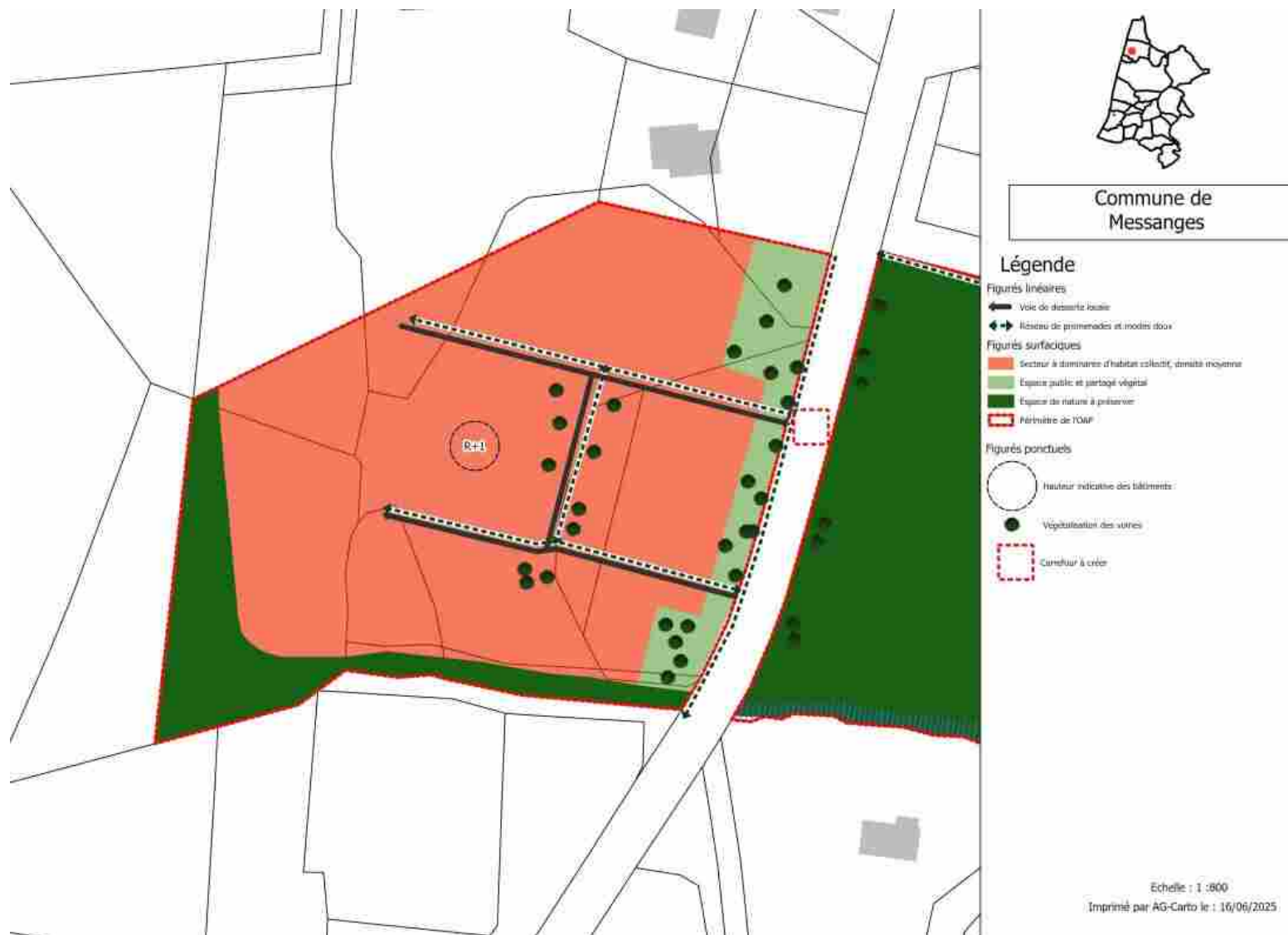
OAP n°3

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les deux secteurs sont localisés en extension des espaces bâtis de la commune en entrée Nord et en entrée Sud, dans le prolongement de quartiers de mixité des fonctions sommaires. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace naturel.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble	
3/Programmation		
Forme urbaine	<i>OAP n° 1 et 2 : Mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</i> <i>OAP n°3 : mixité des formes urbaines, de densité moyenne, allant d'habitat collectif à individuel groupé</i>	
Densité brute OAP	OAP n°1 : 16 logts/ha OAP n°2 : 13 logts/ha OAP n°3 : 56 logts/ha	
Densité limitrophe observée	12 logts/ha	
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 4 ha OAP n°3 : 1,6 ha	
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 55 logements OAP n°2 : Environ 50 logements OAP n°3 : Environ 80 logements	

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).

Sur l'OAP n°2 et n°3, 50% minimum de logements sociaux dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 30 % minimum d'accession sociale à la propriété.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 9 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma, le R+1 sera implanté de manière préférentielle pour l'OAP n°1 le long de la RD 652 (structuration de l'entrée de ville au Nord).

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau.
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti.
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement.
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable.
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

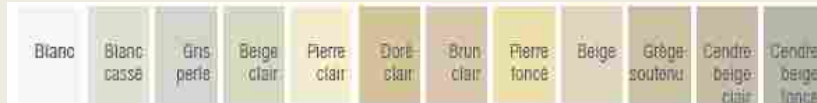
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- OAP n°1 : une attention particulière sera portée à la sensibilité des franges avec le ruisseau de la Prade et le boisement appartenant au réseau Natura 2000. Seront privilégiés des fonds de jardins ainsi que des franges paysagères et arborées attenants à ces espaces sensibles.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : la RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie). Un cheminement doux sera également aménagé afin d'assurer une liaison vers le centre bourg.
- OAP n°2 : Avenue des papillons
- OAP n°3 : la RD 652 / route des lacs

Les OAP n°2 et n°3 veilleront à assurer la connexion en modes doux avec le centre bourg et la Vélodyssée.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long des RD 652 et RD82.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE MOLIETS-ET-MAA

Modification n°4 – 24/06/2025



A. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

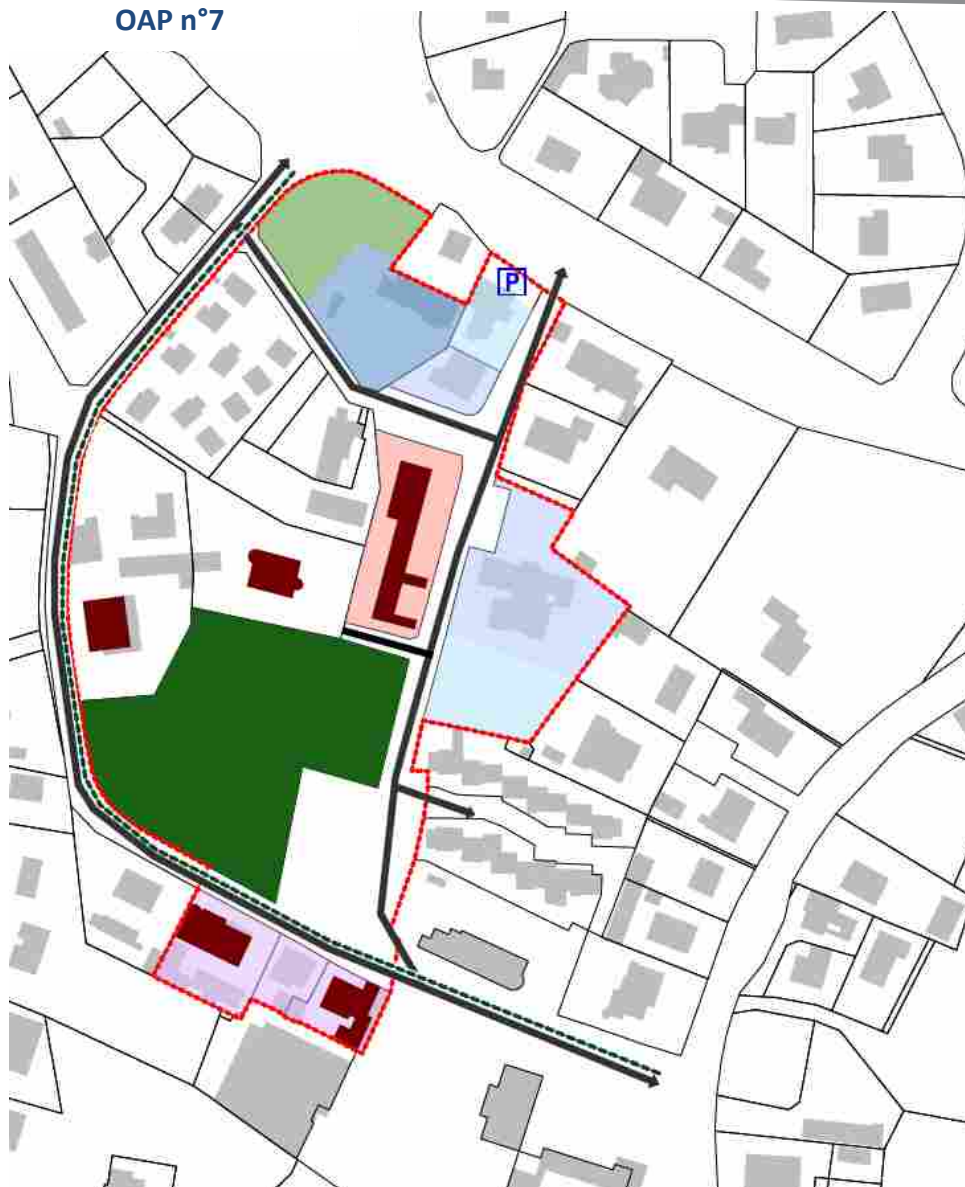
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°7



Commune de
Moliets-et-Maa

Légende

Figurés ponctuels

Aire de stationnement

Figurés linéaires

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace de nature à préserver

Bâtiments à préserver

Artisanat et commerce de détail

Secteur d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Autres équipements recevant du public

Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 1 286

Imprimé par AG-Carto le : 15/06/2023

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les diverses orientations des secteurs ciblés partagent l'objectif de densifier le centre-bourg en tenant compte du patrimoine historique existant. Il s'agit de maîtriser la croissance du centre-bourg sur la base du respect de l'histoire et l'essence du lieu.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Secteur d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Autres équipements recevant du public

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

Pour les autres OAP se référer aux dispositions des OAP en extension des espaces bâtis.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

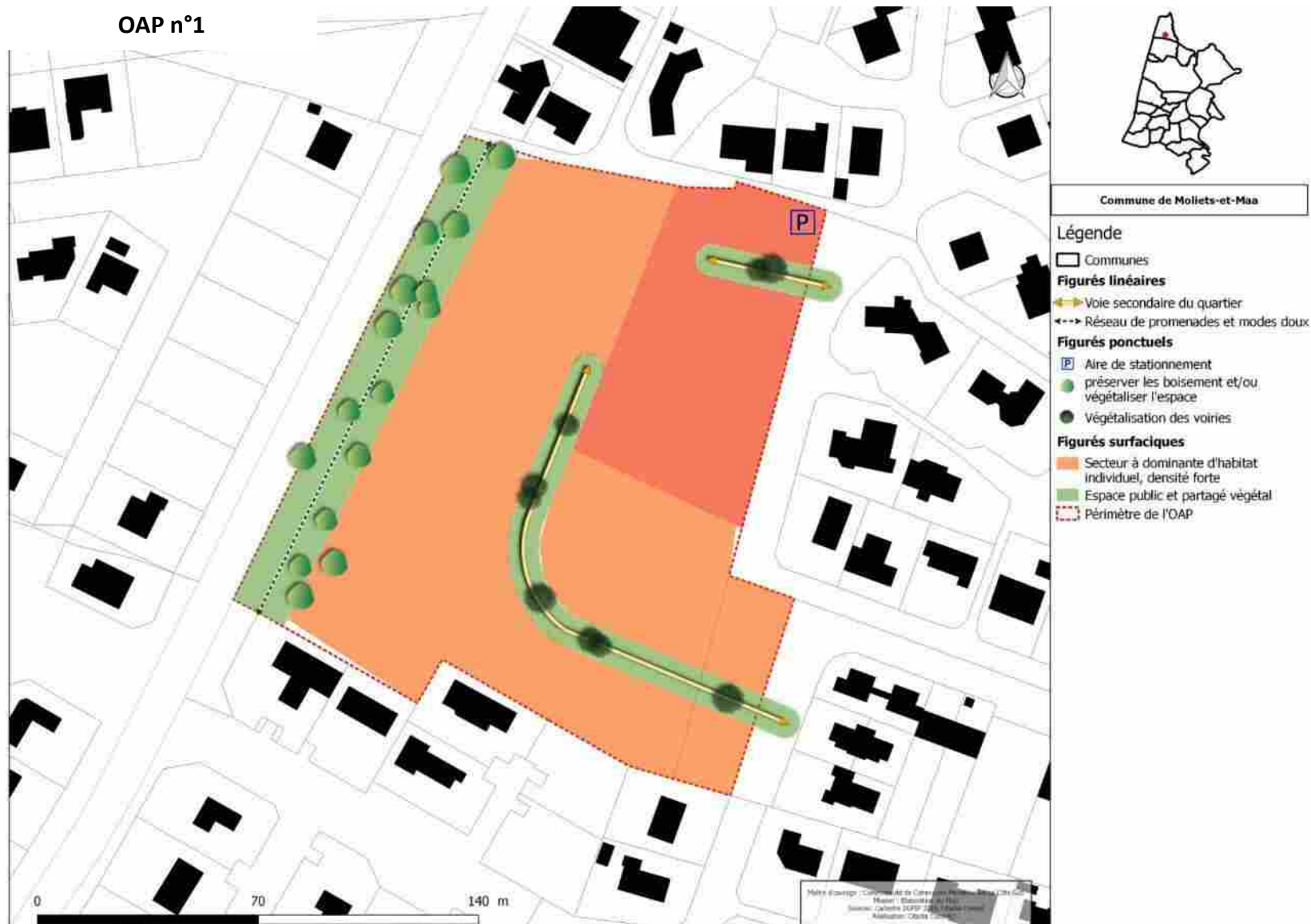
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1



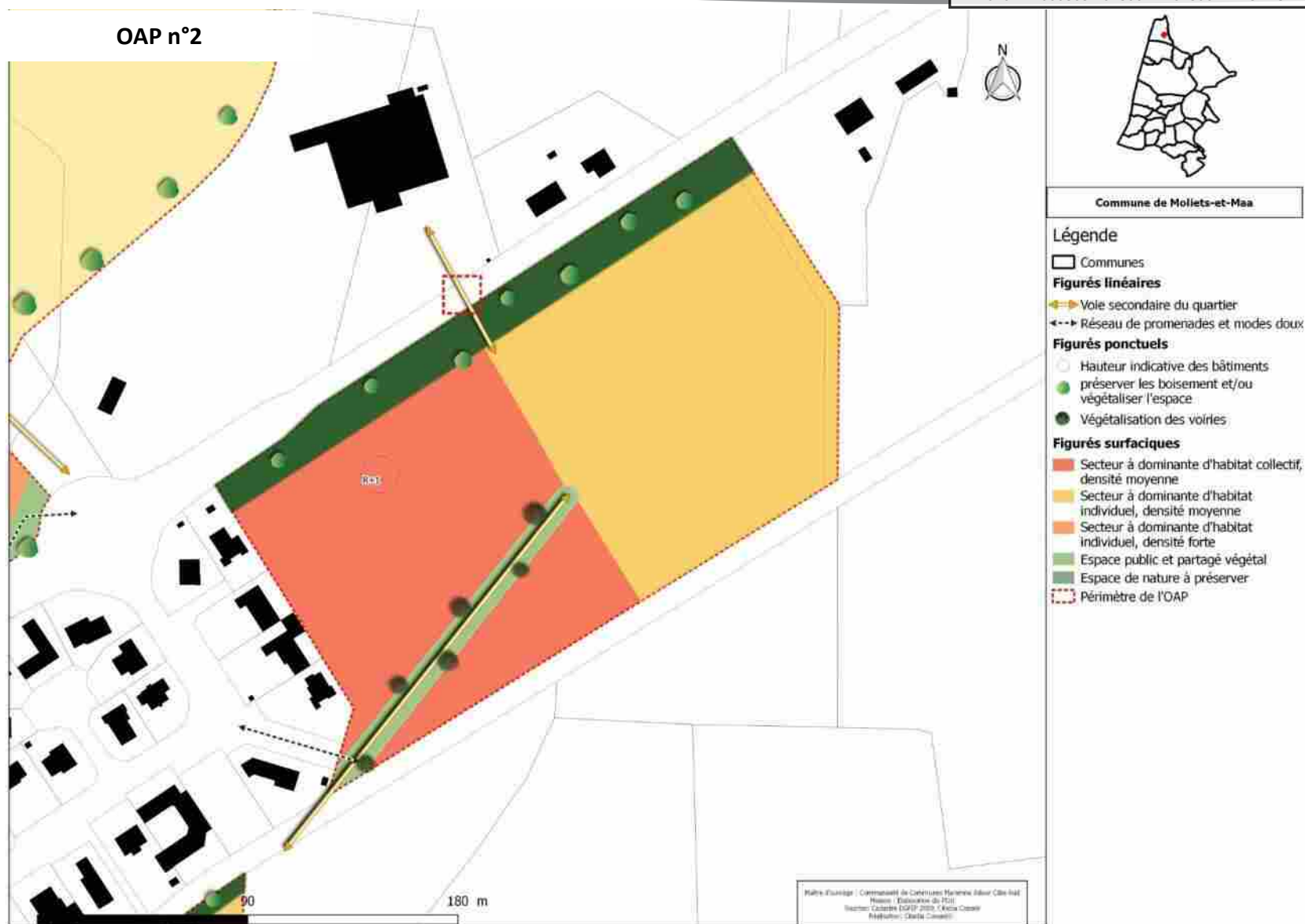
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3



Commune de
Moliets-et-Maa

Légende

Figures linéaires

Voie secondaire

Figures ponctuels

préservier les troncements et/ou végétaliser l'espace

Figures surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Espace public et partagé végétal

Périmètre de l'OAP

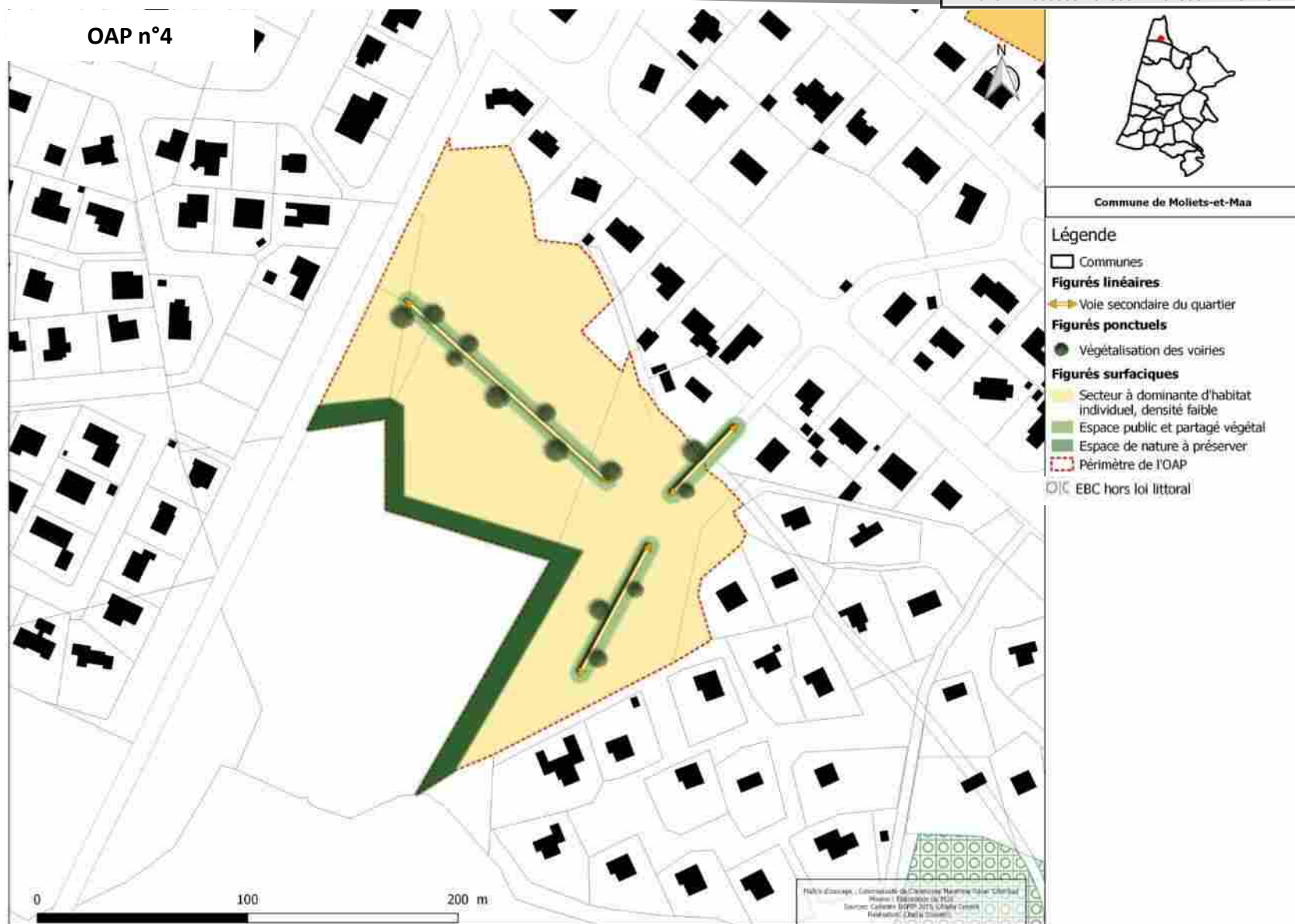
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

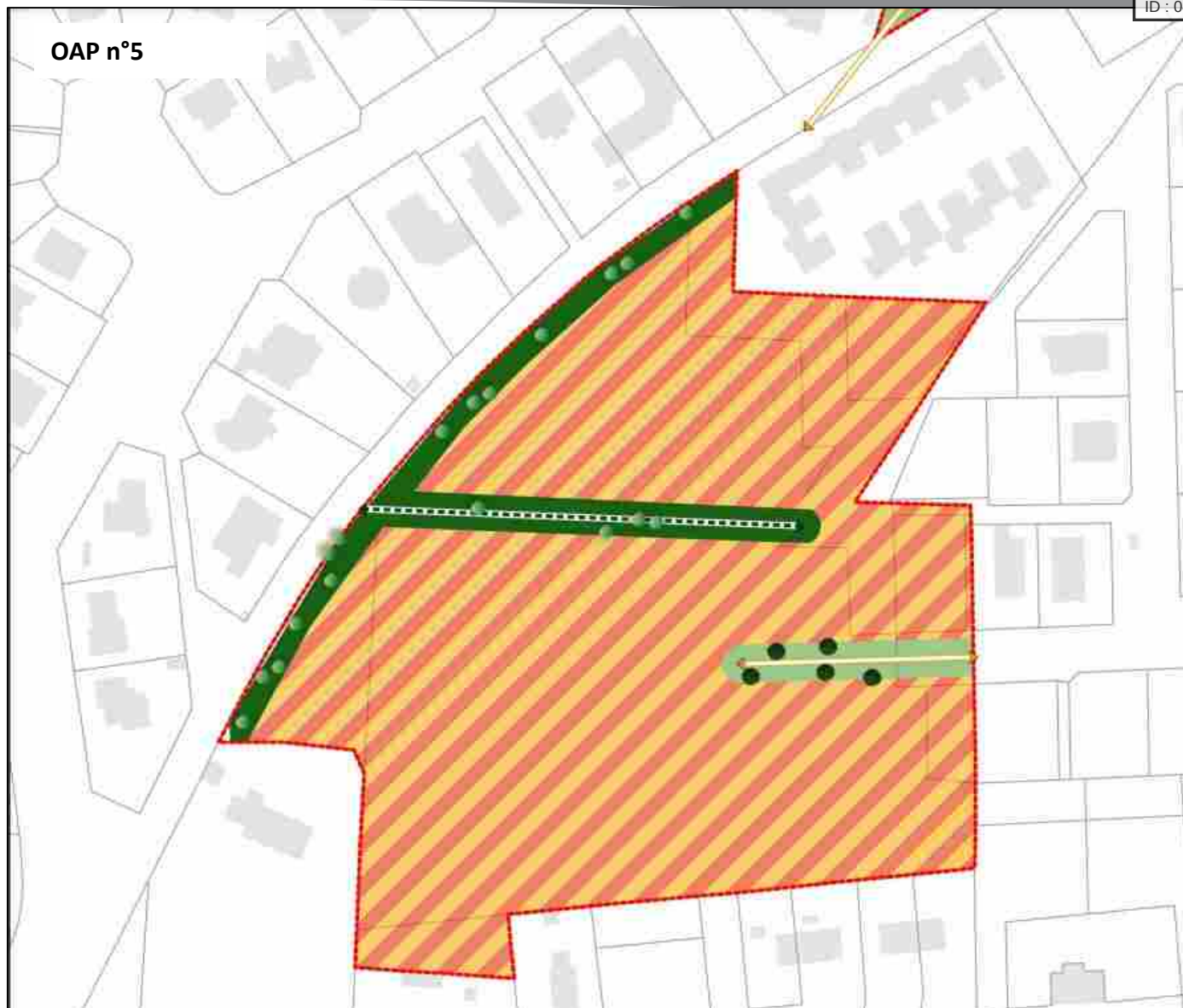
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°5



Commune de
Moliets-et-Maa

Légende

Figures linéaires

Voie secondaire du quartier

Réseau de promenades et modes doux

Figures ponctuelles

préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace

Végétation des voies

Figures surfaciques

Espace public et partagé végétal

Espace de nature à préserver

Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne

Périmètre de l'OAP

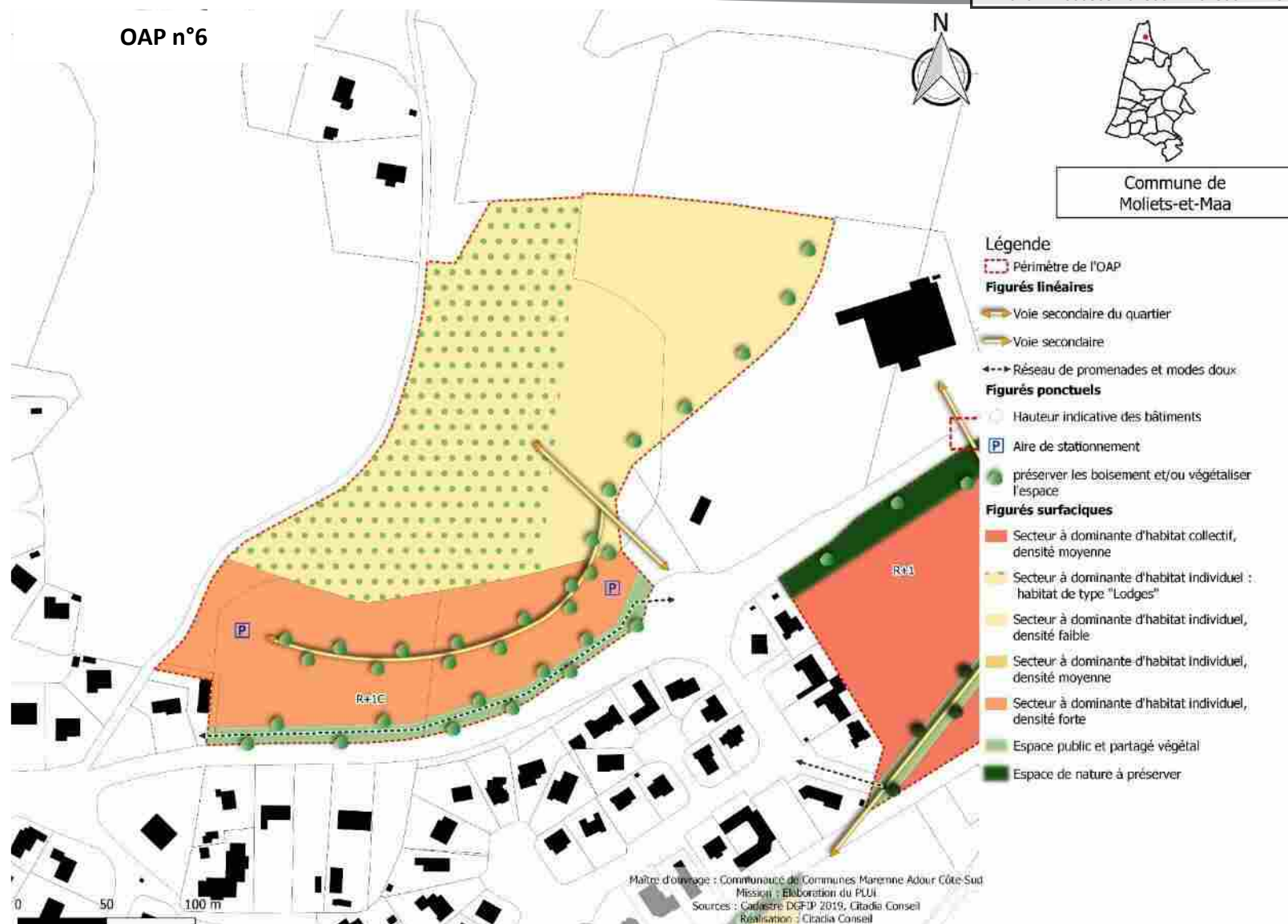
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs de développement sont localisés soit au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaire d'ores et déjà constitué, soit en extension de ceux-ci.. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public, pour répondre d'une part aux besoins de la population permanente (actuelle et future) et d'autre part à l'accroissement de l'offre de résidences secondaires/hébergements touristiques. Il s'agira à chaque fois de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur : OAP n°1 : court terme : 2020-2022 OAP n°2 : court terme dès 2023 OAP n°3, 4 et 6 : moyen terme : avant 2025 OAP n°5 : long terme : après 2025
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>OAP n°1 à 5 : mixité des formes urbaines allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs OAP n°6 : habitat individuel de faible densité au Nord – Nord-Ouest (écolodges), de moyenne densité à l'Est face au bâtiment commercial et plus dense en partie Sud le long de la voie</i>
Densité brute OAP	OAP n°1, 2 et 3 : 25 logts/ha OAP n°4 : 10 logts/ha, OAP n°5 : 15 logts/ha OAP n°6 : 7 logts/ha
Densité limitrophe observée	12 logts/ha

Surface OAP	OAP n°1 : 2,48 ha OAP n°2 : 3,77 ha OAP n°3 : 2,28 ha OAP n°4 : 2,91 ha OAP n°5 : 2,55 ha OAP n°6 : 6,05 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 45 logements OAP n°2 : 94 logements maximum OAP n°3 : 68 logements maximum OAP n°4 : Environ 30 logements OAP n°5 : 38 logements maximum OAP n°6 : Environ 45 logements

C. MIXITE SOCIALE

- Au sein du secteur de l'OAP n°2 et n°3, 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés.

Non réglementé sur les autres secteurs

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- A l'exception du secteur délimité par l'OAP n°6 vouée au développement d'une offre d'hébergement touristique, type ecolodge, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération pour les 5 autres secteurs de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



- Au sein de l'opération délimitée par l'OAP n°6, au regard du parti d'aménagement retenu (développement d'une offre touristique de standing, type ecolodge, sous les pins, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 50/50 : 50% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

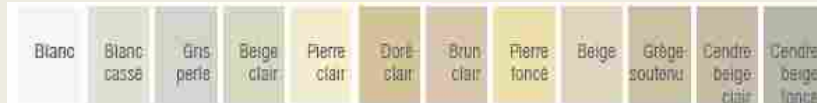
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.
 - Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° n°1 : la rue des Muletiers à l'Est de l'opération
- OAP n° n°2 : la RD 652 au Nord
- OAP n° n°3 : la rue des fougères au Nord
- OAP n° n°4 : la rue du Général de Gaulle au Nord
- OAP n° n°5 : le lotissement Grand Cerf
- OAP n° n°6 : la nouvelle voie d'accès au bâtiment commercial

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-ville de Moliets-et-Maa, le long de la RD 652.



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

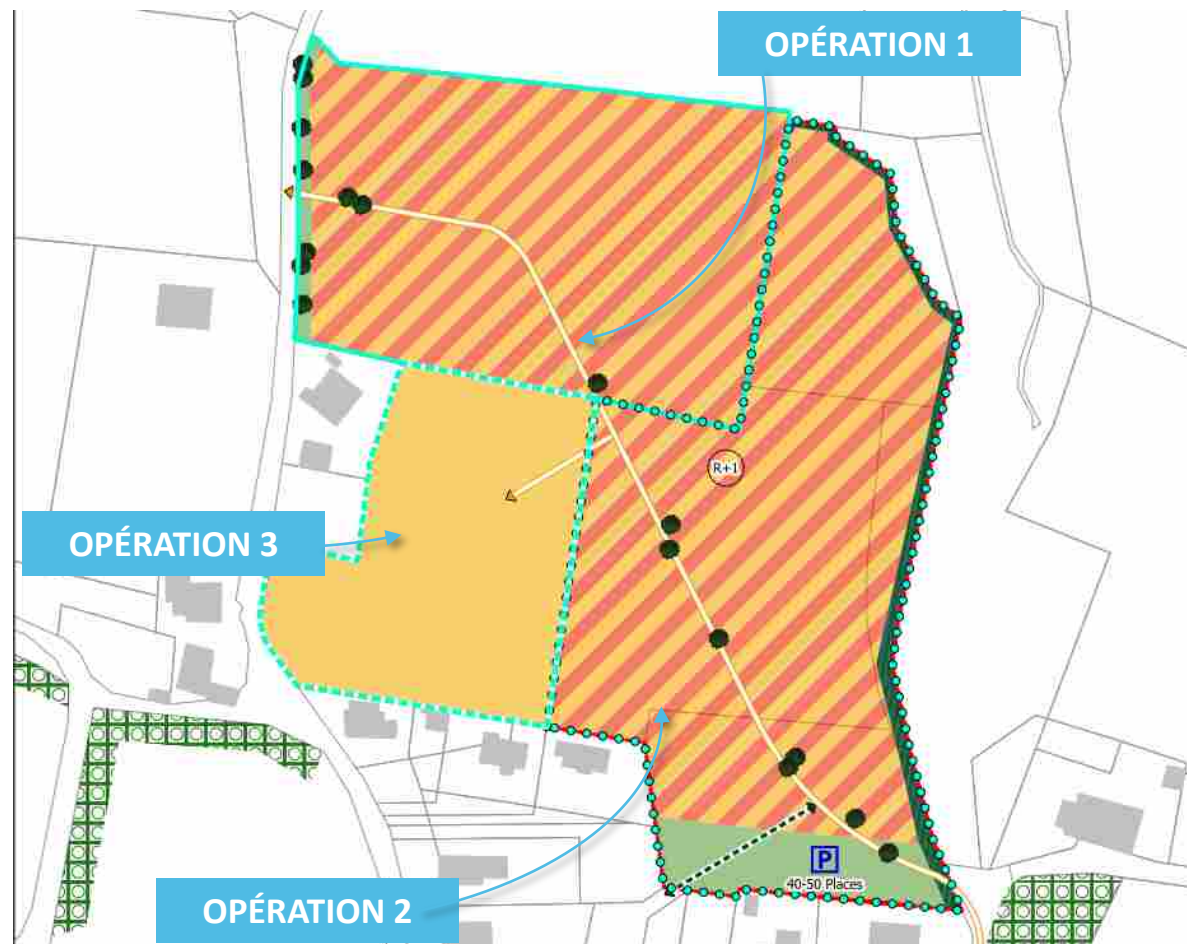
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE D'ORX

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Orx

Légende

Phasage des opérations

- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Zone humide
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de
Orx

Légende

Figurés ponctuels



Aire de stationnement



Végétalisation des voiries

Figurés linéaires



Voie secondaire du quartier

Figurés surfaciques



Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne



Espace public et partagé végétal



Périmètre de l'OAP

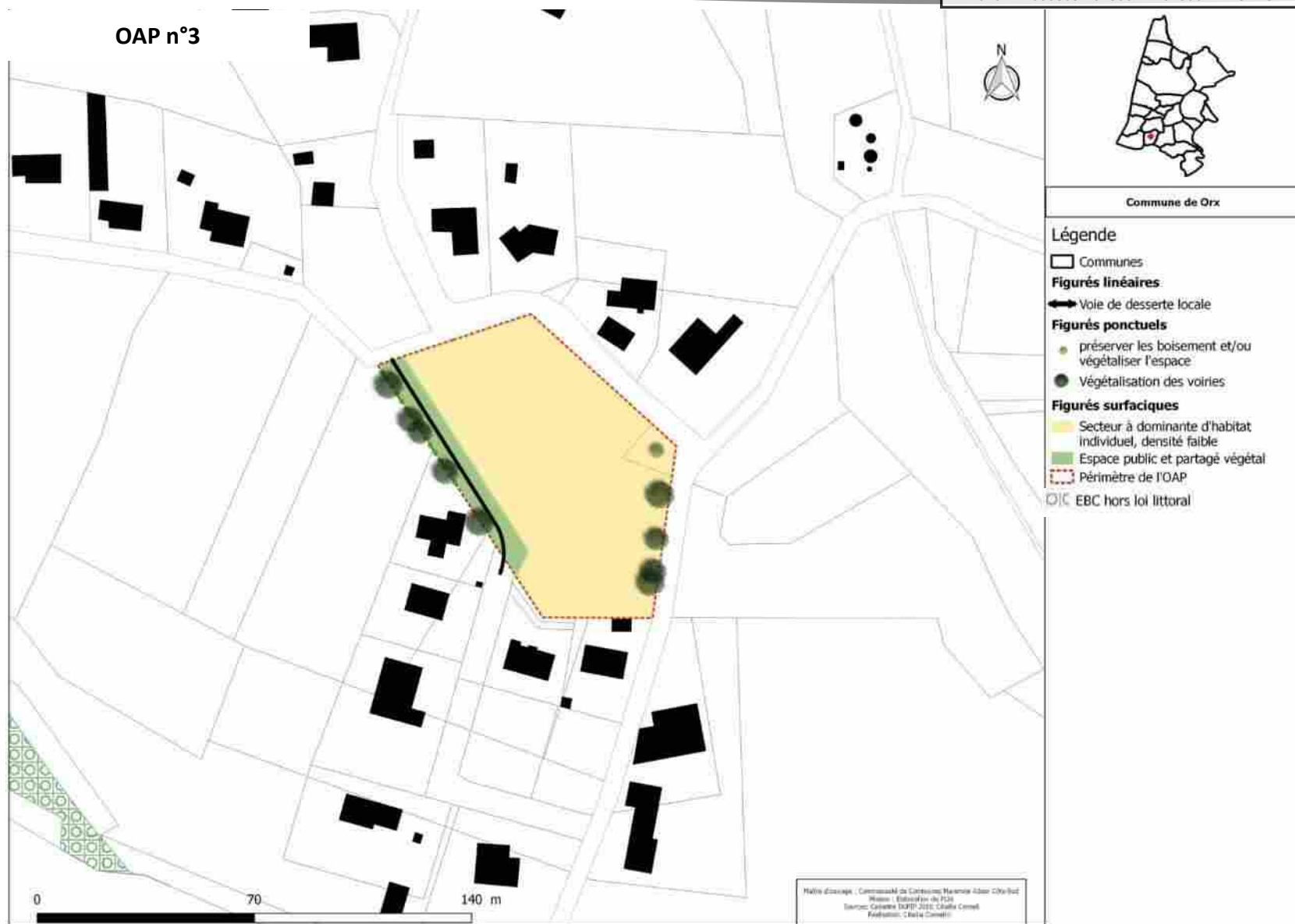
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs sont localisés en extension directe du centre-bourg, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec l'ordre de priorité suivant :

- OAP n°1 : Les travaux de viabilisation de l'opération n°2 pourront commencer après achèvement à 70% de l'opération n°1. Les travaux de viabilisation de l'opération n°3 ne pourront commencer qu'après achèvement à 100% de l'opération n°2.
- L'OAP n°2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement à 50% de l'opération n°2 de l'OAP n°1.
- L'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement des travaux sur le secteur de l'OAP n°2.

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

3/Programmation

Forme urbaine	OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs OAP n°2, 3 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne
Densité brute OAP	13 logts/ha. 17 logts/ha pour OAP1
Densité limitrophe observée	8 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,55 ha OAP n°2 : 0,73 ha et OAP n°3 : 0,56 ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Nbre de lgts estimé

- OAP n°1 : 60 logements maximum selon la répartition suivante :
 - opération 1 = 18 logements maximum
 - opération 2 = 35 logements maximum
 - opération 3 = 7 logements maximum
- OAP n°2 : Environ 9 logements
- OAP n°3 : Environ 7 logements

C. MIXITE SOCIALE

- OAP n°1 : 30% minimum de logements sociaux (locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).
- OAP n°3 : non réglementé

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma, le R+1 sera implanté de manière préférentielle en cœur d'îlot pour l'OAP n°1.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.
- OAP 1 : un espace partagé végétal est à aménager au Sud de l'OAP.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

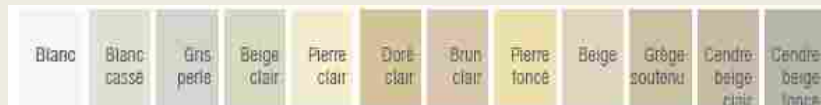
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Haute lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° n°1 : la route de Tuc pour rejoindre la route de Saubrigues ;
- OAP n° n°2 : route des Pyrénées ;
- OAP n° n°3 : le lotissement existant (Allée des senteurs) et la Route du Tuc.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- OAP 1 : un espace de stationnement mutualisé de 40 à 50 places est à aménager.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAINTE-MARIE-DE-GOSSE

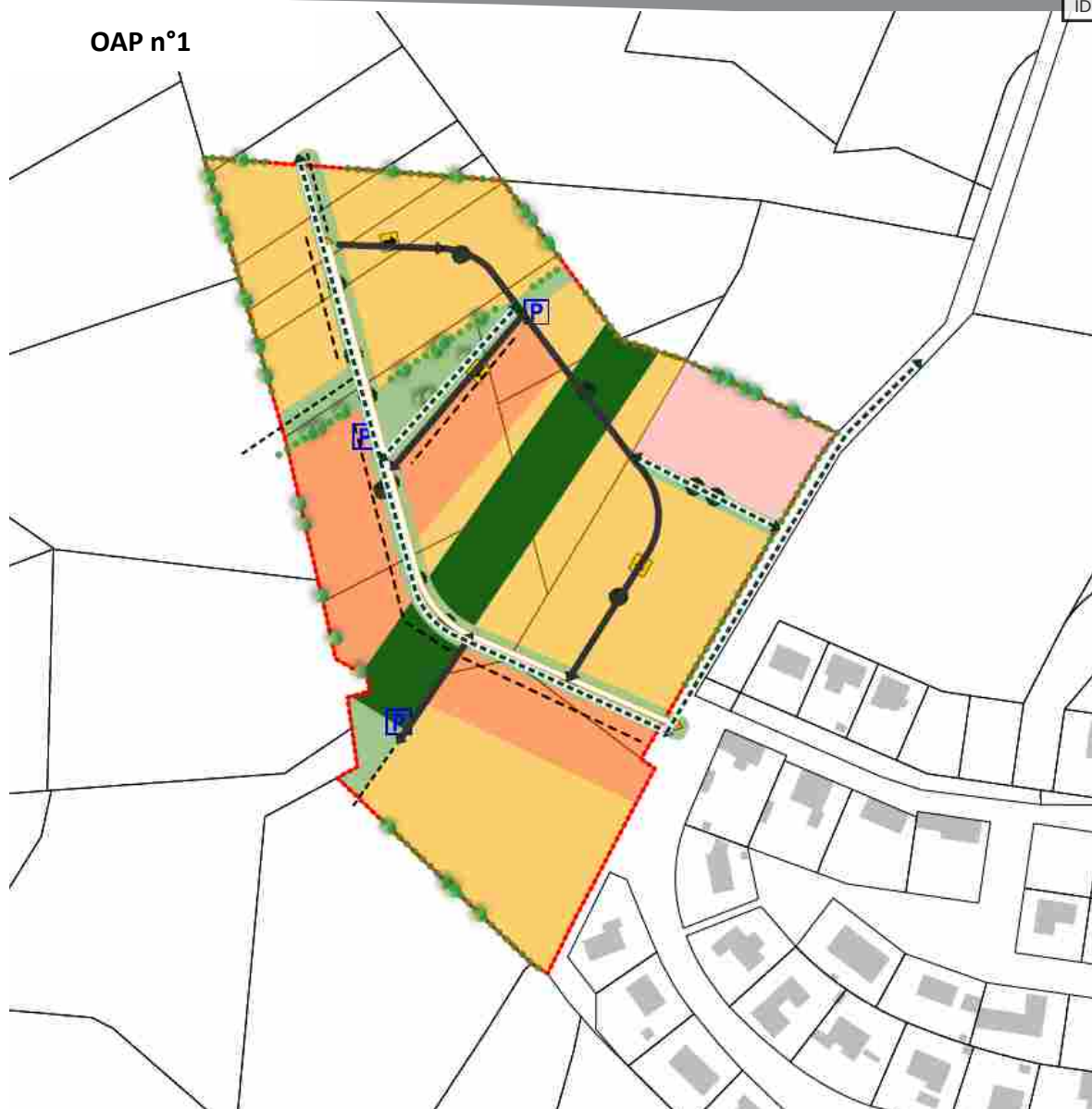
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Sainte-Marie-de-Gosse

Légende

Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 1 395

Imprimé par AG-Carto le : 12/06/2023

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en continuité du centre-bourg à l'Est des quartiers résidentiels récents de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble Le projet devra porter sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant du logement individuel en lot libre ou groupé</i>
Densité brute OAP	3 à 16 logts/ha
Densité limitrophe observée	8 à 10 logements/ha
Surface OAP	3,8 ha
Nbre de lgts estimé	De l'ordre de 40 / 50 logements

C. MIXITE SOCIALE

Il est retenu 20% minimum de logements locatifs sociaux à partir d'un programme de 20 logements minimum.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de R+1 en cohérence avec le bâti environnant.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé de conserver au moins 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

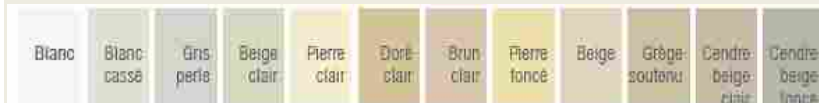
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis la rue du Dayot.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Un point d'arrêts de la ligne YEGO est situé à proximité du site (aire de covoiturage sur la RD 28).



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



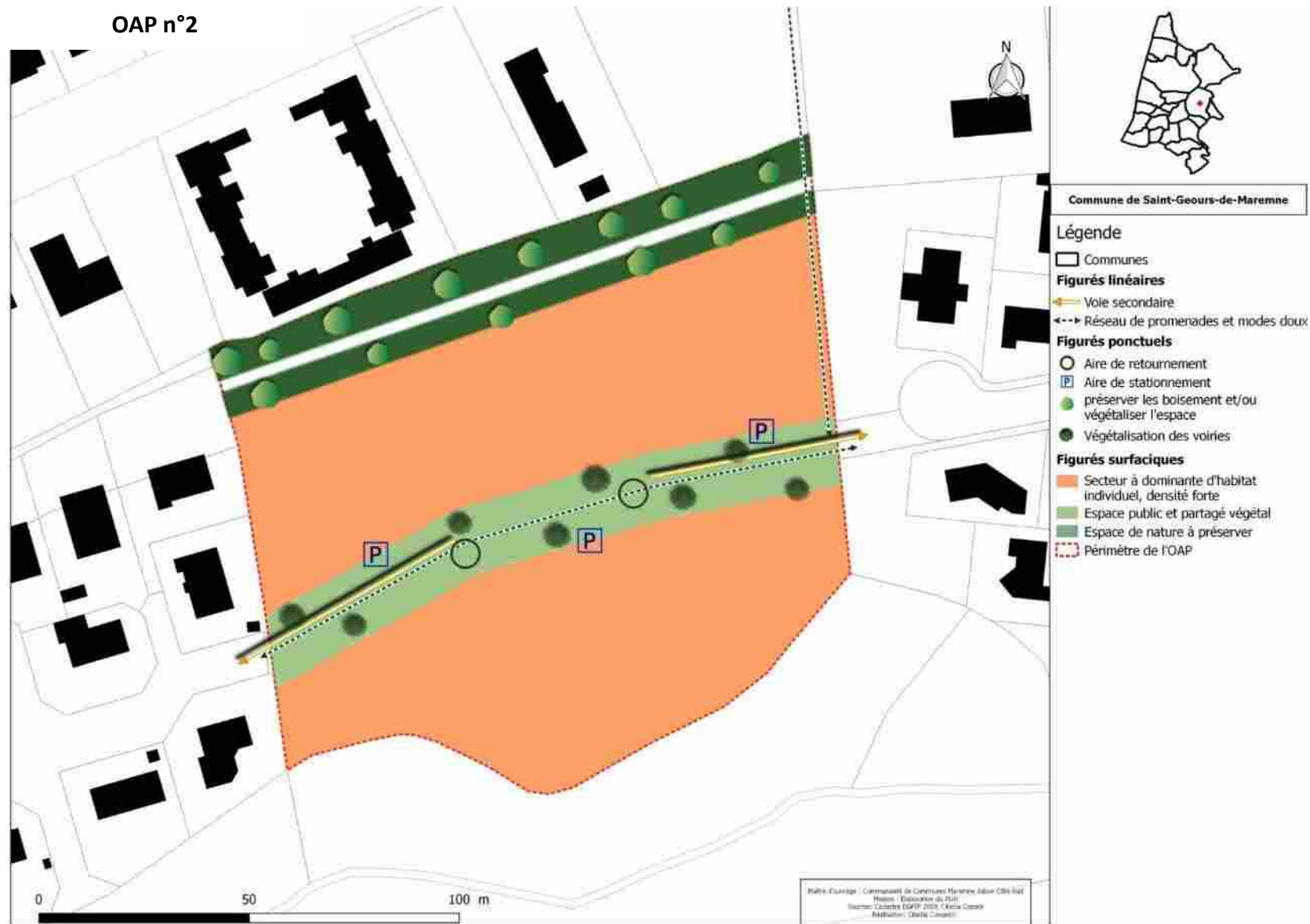
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



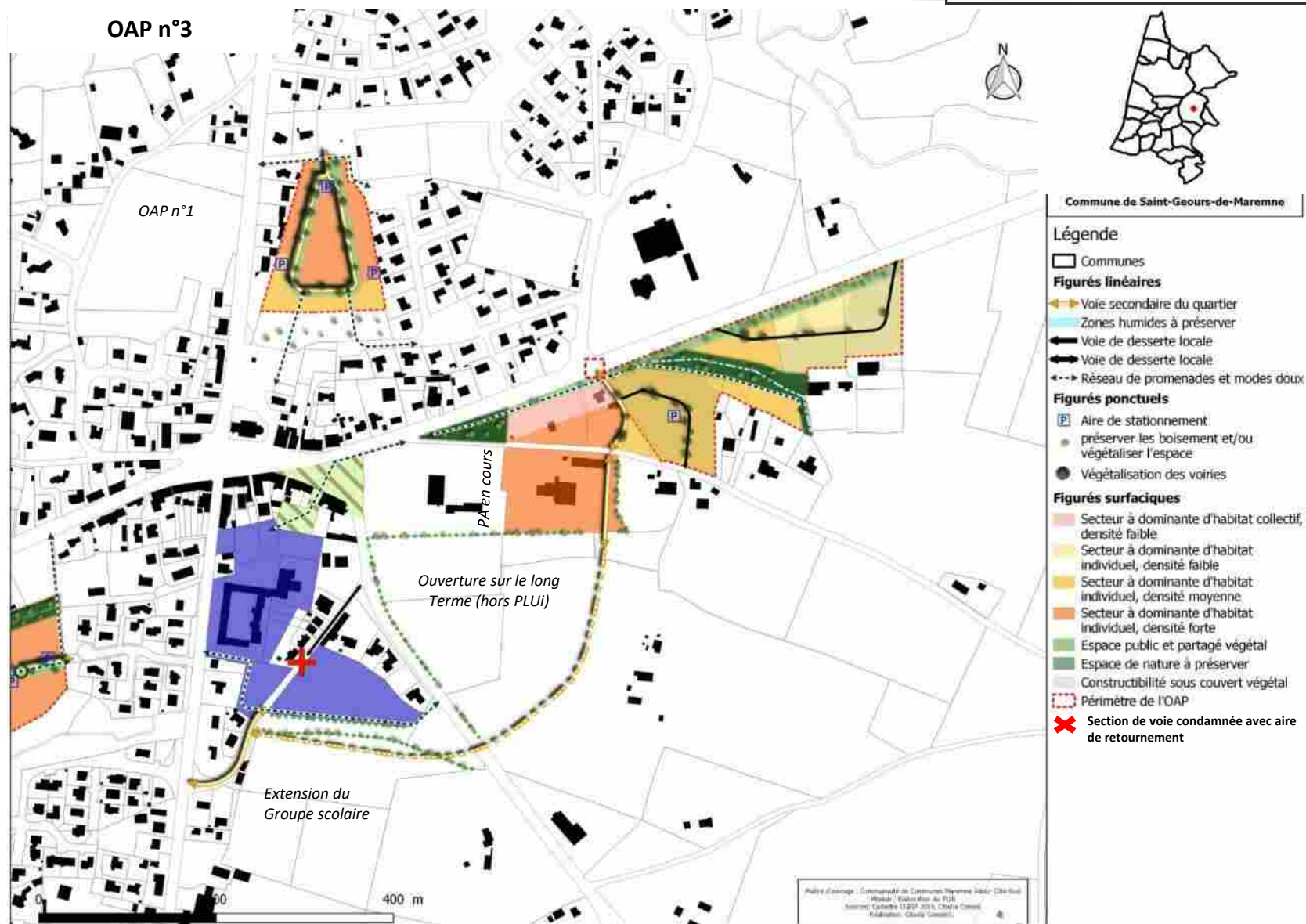
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés au sein et en continuité des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun des secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>Pour l'ensemble des OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne à forte en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</i>
Densité brute OAP	OAP n° 1 = 30 logts/ha OAP n°2 = 20 logts/ha OAP n°3 = 10 logts/ha
Densité limitrophe observée	15 à 20 logements/ha
Surface OAP	OAP n° 1 = 1,67 ha OAP n° 2 = 1,65 ha OAP n° 3 = 3,5 ha (dont env. 5000 m ² non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n° 1 = Environ 50 logements OAP n° 2 = Environ 30 logements OAP n° 3 = Environ 30 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 et n°2.

Non réglementé pour l'OAP n°3.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faitage en cohérence avec le bâti environnant.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio :
 - Pour les OAP n°1 et 2 : $70/30 > 70\%$ d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
 - Pour l'OAP n°3 : $50/50 > 50\%$ d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé et prendre ainsi en compte les sensibilités écologiques et paysagères du site.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

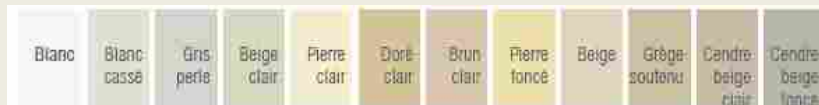
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée au sein de l'OAP n°3 pour éviter les secteurs écologiques les plus sensibles à proximité du cours d'eau et boisements.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis ...

- OAP n°1 : l'allée des acacias pour rejoindre la route de Bordeaux
- OAP n°2 : l'allée du tuc et route de l'Arrayat (pas de voie traversante > les deux accès ne se rejoindront pas)
- OAP n°3 : RD 824 au Nord

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Des points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés route de Bayonne et route de Bordeaux.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MARSACQ

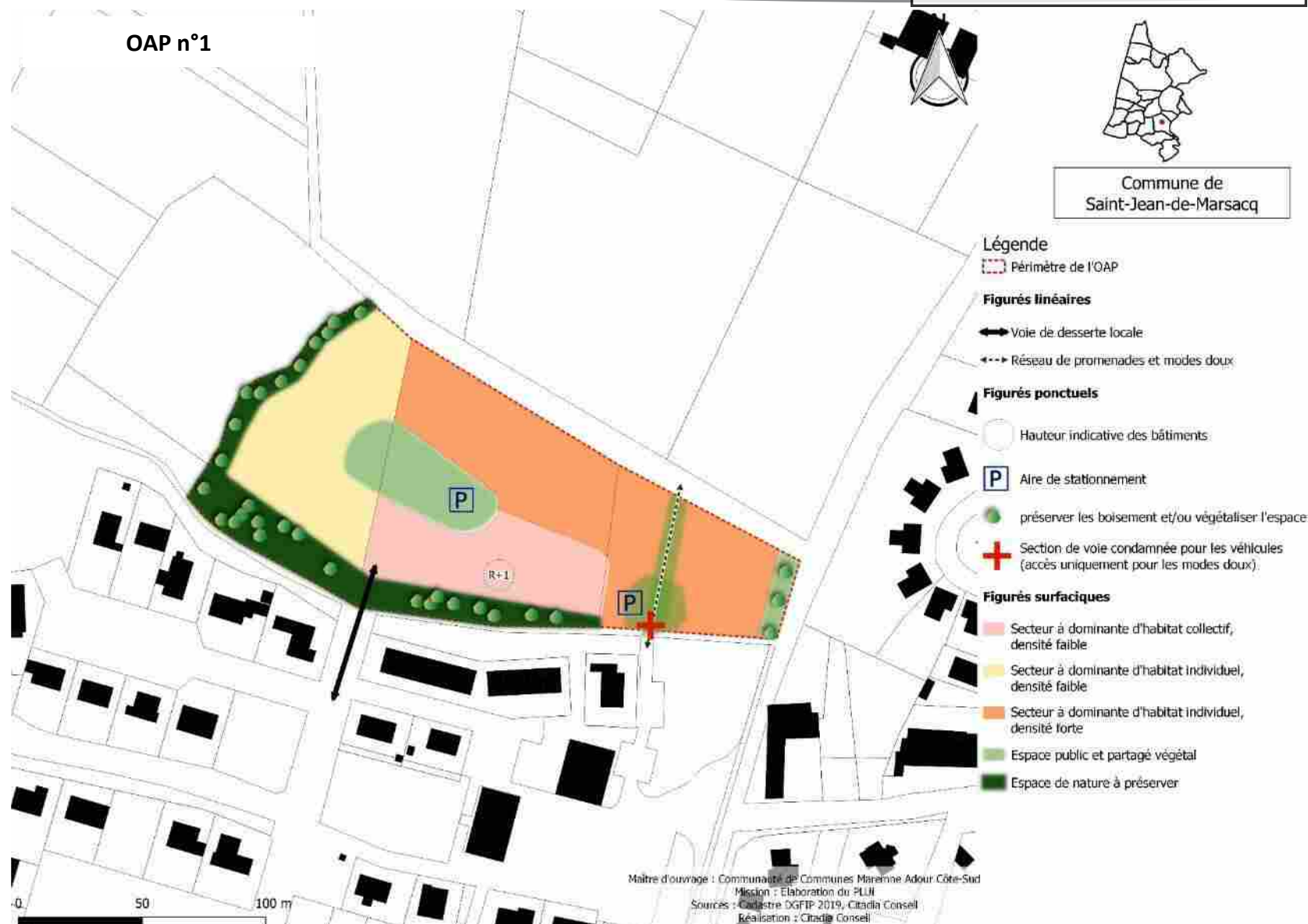
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés en continuité ou au sein de quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une constructibilité des 3 secteurs à moyen/long terme après vérification de la capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux effluents

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, notamment concernant les capacités résiduelles de la station d'épuration.

3/Programmation

Forme urbaine

OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs
OAP n°2 : Habitat individuel de densité moyenne
OAP n°3 : secteur destiné à la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées

Densité brute OAP

OAP n°1 : 12 logts/ha
OAP n°3 : 20 logts/ha

Densité limitrophe observée

10 à 15 logements/ha

Surface OAP

OAP n°1 : 1,84 ha
OAP n°3 : 0,47 ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



**Nbre de lgts
estimé**

OAP n°1 : environ 25 logements

OAP n°3 : environ 10 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement de l'OAP n°1.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces. Un espace public paysager sera prévu en cœur d'îlot sur l'OAP n°1.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

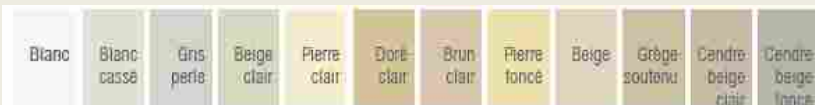
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.

- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

- Dans le périmètre de protection des monuments historiques (OAP n°2 et n°3), 5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :**

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- Hors périmètre de protection des monuments historiques (OAP n°1),** les types de clôtures sont uniquement réglementés sur emprise publique, conformément aux catégories 1 à 4 autorisées ci-dessus. Les clôtures sont uniquement réglementées en terme de hauteur, fixée à 1,80 m maximum.

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée au traitement de la limite Sud de l'OAP n°1.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l'OAP n°1 : l'intersection entre la rue des Ortolans et l'allée des Platanes ;
- Pour l'OAP n°3 : la route du stade.

Dans le secteur d'OAP n°1 : Les nouvelles voies en impasse sont proscrites hormis en cas d'impossibilité de créer ou prolonger le maillage viaire.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-bourg de Saint-Jean-de-Marsacq, route du Cirq.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- NB : la constructibilité de l'ensemble des zones est conditionnée par la capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux effluents.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-HINX

Modification n°4 – 24/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1



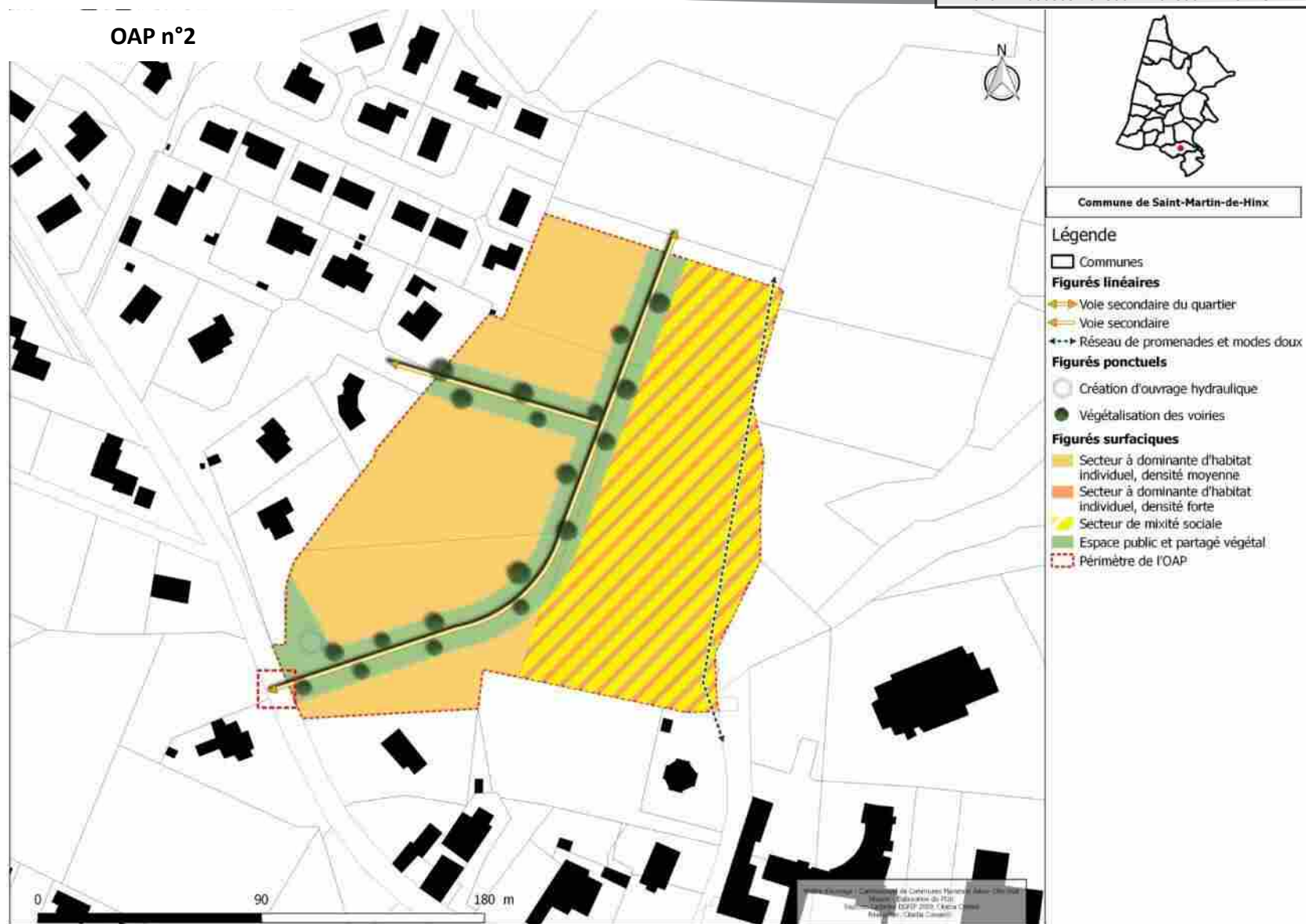
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de Saint-Martin-de-Hinx

Légende

Communes

Figurés linéaires

Voie secondaire du quartier

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Réseau de promenades et modes doux

Figurés ponctuels

préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Espace public et partagé végétal

Espace de nature à préserver

Périmètre de l'OAP

Plan de l'arrêté : Commune de Saint-Martin-de-Hinx
Plan : Élaboration du PDU
Source : Cadastre 2013, Carte Commune
Réalisation : C.A.B. (C.A.B.)

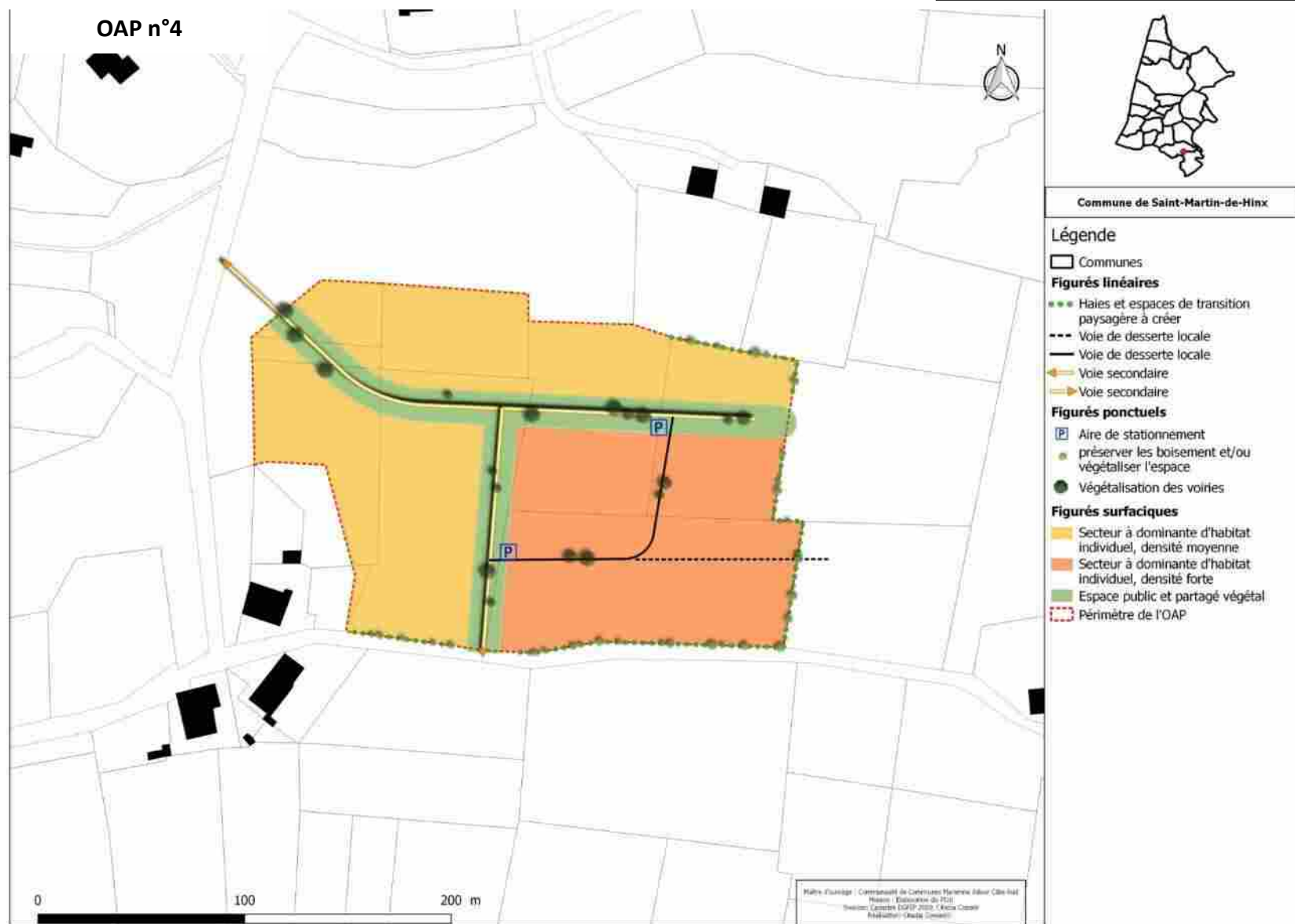
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés en continuité des quartiers de mixité des fonctions sommaire (centre-bourg) ou de maîtrise foncière communale (Micoulaou). Ces secteurs accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter pour chaque secteur un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs : - OAP n°1 et n°2 : à court terme avant 2025 - OAP n°4 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration - OAP n° 3 : à long terme après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et à partir de 2030
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</i> <i>OAP n°2, 3, 4 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</i>
Densité brute OAP	16 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 à 15 logements/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,89 ha OAP n°2 : 2,78 ha OAP n°3 : 2,13 ha OAP n°4 : 3,02 ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Nbre de lgts
estimé

OAP n°1 : Environ 30 logements
OAP n°2 : Environ 45 logements
OAP n°3 : Environ 20 logements
OAP n°4 : Environ 30 logements

C. MIXITE SOCIALE

OAP n°2, 3, 4 : 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300m² de surface de plancher).

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les faitages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

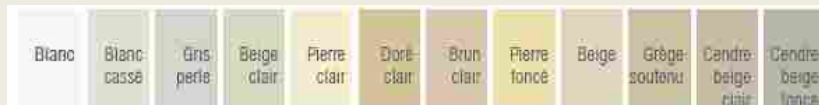
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A cet effet, des bassins de rétention seront à réaliser sur l'emprise de chaque opération.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° n°1 : Chemin des Abelias et RD12;
- OAP n°2 : la route de l'océan et le lotissement de le champs de Maritoury et la rue des muriers ;
- OAP n° n°3 : la route des Pyrénées et route des Pins ;
- OAP n° n°4 : la route de Micoulaou et la route des Vignerons.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés rue de l'Europe.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
- NB : la constructibilité des secteurs d'OAP n°3 et n°4 est conditionnée à la réalisation des travaux (engagés) sur la station d'épuration pour augmenter sa capacité.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

Modification n°1 – 24/03/2022

Modification n°4 du PLUI – 24/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

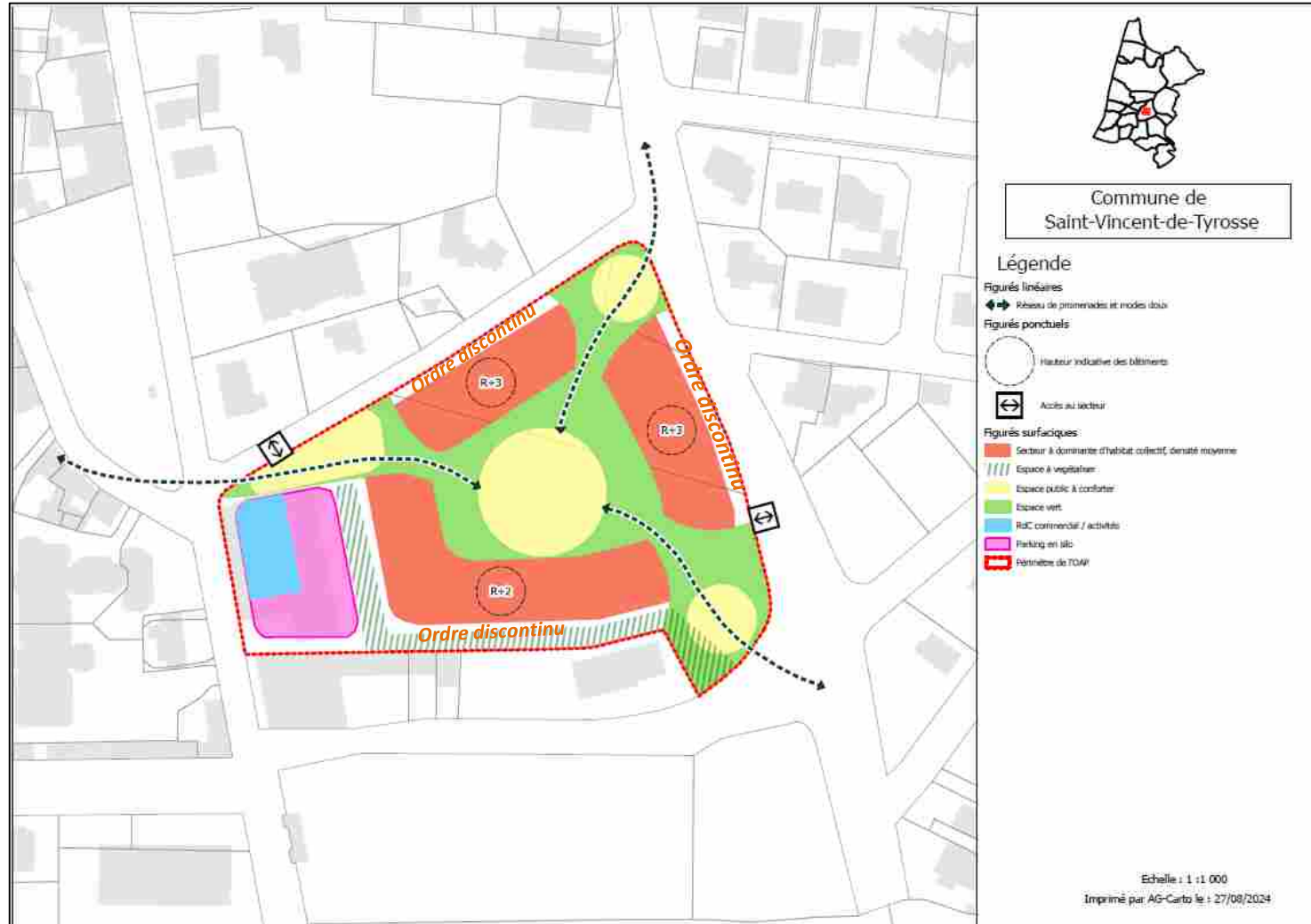
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°4 / LE HIGUE

Principes d'aménagement

- Implantation des constructions destinés à l'habitat collectif définissant un cœur d'ilot au centre de la parcelle
- Ouverture du cœur d'ilot au niveau du RDC sur trois angles pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre bourg
- Création d'un silo de stationnement en limite Ouest de la parcelle avec des commerces en RDC
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un ilot de fraîcheur



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°5 / CLAIRACQ

Principes d'aménagement

- Démolition puis construction destinée à l'habitat collectif définissant un cœur d'îlot au centre de la parcelle
- Ouverture du cœur d'îlot ponctuellement au niveau du RDC pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre bourg
- Confortement d'une venelle piétonne à l'Est de la parcelle, reliant l'allée de la Souque avec la place du Foirail
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un îlot de fraîcheur



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Figurés linéaires

↔ Réseau de promenades et modes doux

Figurés ponctuels

○ Hauteur indicative des bâtiments

Figurés surfaciques

Orange Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Vert Espace vert

Bleu RDC commercial / activités

Rouge Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 500

Imprimé par AG-Carto le : 13/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°6 / MATTECU



Commune de
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Figurés ponctuels



Hauteur indicative des bâtiments



Aire de stationnement



Accès au secteur

Figurés surfaciques



Secteur d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle



Espace vert



Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 600

Imprimé par AG-Carto le : 29/08/2024

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1



Commune de
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Figurés ponctuels

- préserver les boclements et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagers à créer
- Linéaire commercial : possibilité d'implantation de commerce en RDC sur front de rue
- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Liaison de desserte routière et modes doux à étudier

Figurés surfaciques

- Secteur d'équipements publics
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Éléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 : 3 337

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Figurés ponctuels

Carrefour à créer

Figurés linéaires

Linéaire commercial : possibilité d'implantation de commerce en RDC sur front de rue

Voie secondaire du quartier

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

Secteur d'équipements publics

Espace public et partagé végétal

Espace de nature à préserver

Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité faible

Périmètre de l'OAP

Éléments complémentaires OAP

Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 : 3 560

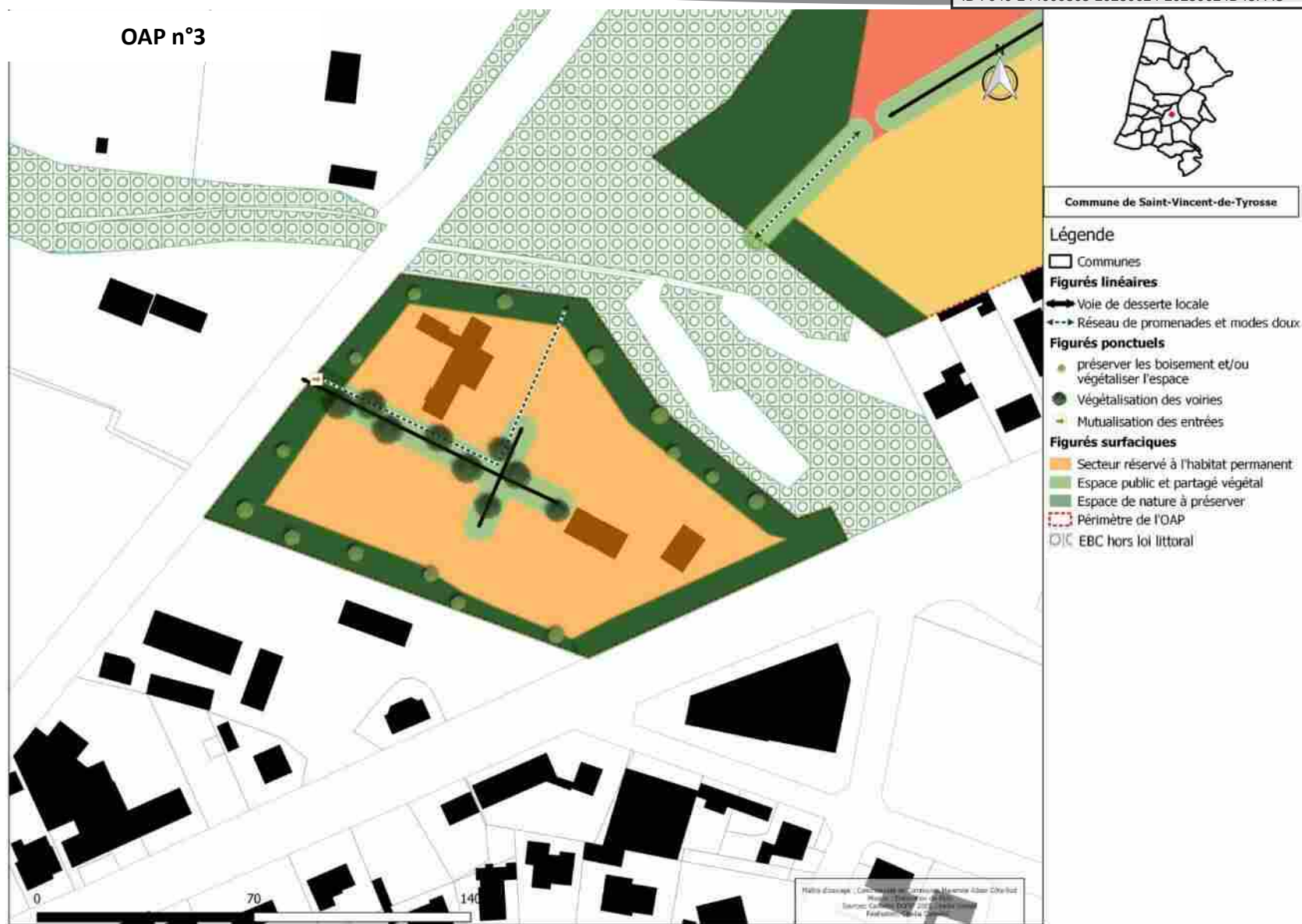
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés en extension des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Les secteurs n°1, n° 2 et n°3 accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour ces deux secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

OAP N°1 ET 2	
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Restauration ▪ Artisanat ▪ Commerce de détails, ➤ <i>sous réserve d'être implanté le long du linéaire commercial matérialisé dans le schéma d'OAP</i> ➤ <i>sous réserve que sa surface de vente soit inférieure à 1000 m2.</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général

Pour les OAP n° 1 et n° 2, un secteur sera réservé pour la création d'équipement public (collège et équipements sportifs).

Une mixité entre logements et activités économiques sera possible dans des secteurs désignés sur le plan (commerce de détail et services)

OAP N°3	
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitation ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE (SUITE)

Les secteurs en densification/renouvellement urbain sont localisés dans le centre-ville de la commune.

Ils accueilleront des constructions à usage de logement et/ou des commerces et des activités de service accueillant du public dans une logique de forte mixité fonctionnelle.

Il s'agit pour ces secteurs de densifier un espace à vocation résidentielle et de services dans le respect de l'environnement proche.

OAP N°4 ET 5	
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ▪ Restauration ▪ Artisanat, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ▪ Commerce de détails, ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général

Dans l'OAP n° 4 et 5, un secteur sera obligatoirement réservé pour la création de commerces et de services (secteur indiqué en bleu sur le plan).

Cette mixité entre logements et activités économiques sera également possible dans les autres secteurs désignés sur le plan (commerce de détail et services).

Pour l'OAP n° 4, un équipement public pour la création de stationnement devra être créée, conformément au plan.

OAP N°6	
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Habitat ▪ Artisanat et commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme sur la période 2021-2030 .
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	La réalisation de l'OAP 1 est conditionnée à la programmation d'accroches viaires permettant la liaison entre la voie romaine et la RD 810.
Forme urbaine	• OAP n°1 et n°2 : mixité des formes et typologies de logements souhaitée comme proposées au schéma. Les opérations devront être harmonisées et cohérentes avec la construction de l'équipement public • OAP n°3 : secteur à vocation d'habitat moyennement dense (R+1 maximum) • OAP n°4 : mixité des formes et typologies des bâtiments, souhaitée, comme proposée au schéma. • OAP n°5 : mixité des formes et typologies des bâtiments souhaitée, comme proposée au schéma • OAP n°6 : La construction des bâtiments devra être harmonisée avec les constructions existantes environnantes

Surface OAP	• OAP n°1 = 12,53 ha • OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat • OAP n°3 = 1,39 ha • OAP n°4 = 15621 m² • OAP n°5 = 6765m² • OAP n°6 = 5851m²
Nbre de lgts estimé	• OAP n°1 = 390 logements maximum • OAP n°2 = 350 logements maximum • OAP n°3 = environ 35 logements maximum • OAP n°4 = environ 100 logements • OAP n°5 = environ 100 logements • OAP n°6 = non concernée

C. MIXITE SOCIALE

25% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement à vocation d'habitat

Sont considérés comme logements sociaux, l'ensemble des logements visés dans l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce sont notamment :

- Les logements locatifs sociaux agréés par l'Etat, en PLAI, PLUS et PLS, et visés par le Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- Les logements en accession sociale à la propriété en PSLA (Prêt Social Location Accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du même code.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGER

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les différentes opérations devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, sur l'ensemble des périmètres OAP. Dans les opérations d'aménagement, 15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales. Cf. référentiel)
- Les zones réservées au stationnement extérieur devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations pourront être réparties sur l'assiette totale du projet (et pas seulement sur les espaces de stationnement). Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- Pour les OAP n°4 à 6, tous les espaces libres devront systématiquement être végétalisés afin de créer un îlot de fraîcheur conformément aux schémas.
- Pour l'OAP n°6, une attention particulière devra être portée sur l'aménagement paysager de la parcelle. Les plantations existantes seront conservées au maximum, sauf contraintes techniques avérées.
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.
- Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple).
- Les espaces situés en bordure de la RD810 devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de :

Pour les OAP n°1 et 2	- Pour les bâtiments de logements collectifs: R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage. - Pour les logements individuels : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.
Pour l'OAP n°3	R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.
Pour les OAP n°4 et n°5	12 mètres à l'égout et à l'acrotère et 14 mètres au faîtage. Pour l'OAP 5 : 12 mètres à l'égout et 14.50 mètres au faîtage. La hauteur des bâtiments sera également réglementée par un nombre d'étages maximum à respecter, conformément aux schémas des OAP.
Pour l'OAP n°6	12 mètres au faîtage avec R+2 maximum

La hauteur des équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie et implantation des constructions (suite)

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

Sur les limites d'emprise publique :

- Pour les OAP n°1 à 3 : les constructions seront implantées à 15mètres de la RD810 et 5 m des autres voies.
- Pour l'OAP n°4, toutes les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. Sur la façade Sud de la parcelle, le recul sera plus important afin de respecter l'espace tampon et la voie de liaison indiqués au schéma d'aménagement.
- Pour l'OAP n°5, toutes les constructions devront être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des bâtiments devra permettre de créer l'espace tampon et la voie de liaison indiqués au schéma d'aménagement.
- Pour l'OAP n°6, toutes les constructions devront être implantée avec un recul minimum de 5 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques.

Sur les limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives, avec une distance de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout), sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage, pourront être implantées en limites séparatives. En cas d'adossement à une construction contiguë de hauteur plus importante en limites séparatives, une hauteur équivalente pourra être autorisée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans les OAP n°4 et 5, la distance entre deux constructions devra être suffisante pour permettre de créer de manière conséquente, les ilots de fraîcheur et la végétalisation de tous les espaces libres comme indiqué sur les schémas d'aménagement.

Cette implantation devra également permettre la création de liaisons douces afin d'inscrire ces opérations dans le maillage des mobilités douces du centre-ville.

De plus, pour l'OAP n°4, l'implantation des constructions au sein de chaque ilot bâti devra respecter un ordre discontinu.

- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie et implantation des constructions (suite)

Emprise au sol / espaces libres :

La définition de l'emprise au sol à prendre en compte est celle contenue dans le lexique du PLUI.

- Selon les formes urbaines retenues, il est retenu le ratio :
 - Pour les OAP N°1 et 2 : $70/30 > 70\%$ d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé ; avec 40% maximum d'emprise au sol des constructions
 - Pour l'OAP N°3 : $60/40 > 60\%$ d'espaces bâtis/artificialisés et 40% d'espace de pleine terre non imperméabilisé ; avec 30% maximum d'emprise au sol des constructions
 - Pour les OAP n° 4 et 5, l'emprise au sol maximale est de 60% de la surface de l'OAP. L'espace de pleine terre minimum est de 20% de la surface de l'OAP.
 - Pour l'OAP n° 6, l'emprise au sol maximale est de 40% de la surface de l'OAP. L'espace de pleine terre minimum est de 30% de la surface de l'OAP.

Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ces éléments ne sont pas réglementés.



B. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.
- Les trames des espaces tampons, des ilots de fraîcheur et des espaces végétalisés représentés sur les schémas des OAP devront être respectés.

C. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - Elles devront être en terre cuite.
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront minimum de 35 % et au maximum de 45%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions destinées aux activités de service accueillant du public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



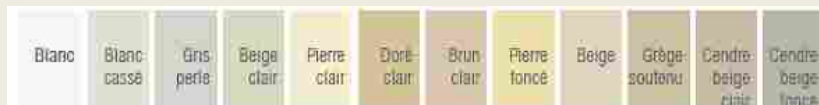
• C. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



• C. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

Sur emprises publiques, 5 types de clôtures sont autorisés :

1. mur maçonné de 1m50 de hauteur.
2. muret ou soubassement surmonté :
 - a. de panneaux de grillage rigides occultés par des lames de bois ou pvc d'une hauteur maximale de 1m50.
 - b. d'un grillage simple torsion ou soudé sans occultation d'une hauteur maximale de 1m50.
 - c. de lames ou panneaux bois, pvc, alu ou ciment aggloméré d'une hauteur maximale de 1m50.
3. gabion d'une hauteur maximale de 1m50
4. ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50
5. haie d'essences locales seule, ou venant doubler les dispositifs évoqués ci-dessus.

Sur limites séparatives, les clôtures devront s'harmoniser avec celles sur emprise publique. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 m. Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi que tout autre matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) sont autorisés.

- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- OAP n°1 et n°2 : Les habitats observés sont potentiellement favorables au développement d'espèces patrimoniales. Ainsi, il conviendra de réaliser une étude spécifique environnementale portant sur un inventaire faunistique et floristique 4 saisons (examen des espèces végétales et/ou des sols), préalablement à toute opération d'aménagement.
- Le cas échéant, les nouvelles constructions devront s'implanter :
 - - à 10 mètres des berges des cours d'eau
 - - à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants.
 - Pour les annexes et les piscines, le recul par rapport aux berges des cours d'eau est réduit à 5 mètres.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).
- La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées.
- Pour les OAP de densification/renouvellement urbain (n°4 à 6), à condition que le pétitionnaire démontre par une étude de sol l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, les eaux pluviales pourraient être rejetées dans le réseau public (réseau ou fossé) après accord du gestionnaire du réseau. Dans ce cas, le débit de fuite autorisé est de 3/l/s/ha maximum.
- Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du schéma directeur des eaux pluviales communal et du Règlement de l'organisme compétent.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables



C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs concernés, les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

- Dans les secteurs concernés par la servitude acoustique liée à la proximité d'une voie classée à grande circulation, les constructions devront prévoir un isolement acoustique suffisant, conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, rendues applicables dans le département des Landes par arrêté préfectoral du 2août 1982.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Desserte / accès terrain : cf. schémas d'aménagement
- Concernant l'OAP n°1, les modalités de desserte par le Nord du secteur pourront être adaptées selon l'évolution du projet et/ou la nécessité de sécuriser les flux entrant et/ou sortant sur la voie romaine. Une liaison multimodale entre les OAP 1 et 2 sera à étudier.
- Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite.

Pour les OAP n°1 à 3, les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...) ;
- 2,50 à 3 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle) ;
- 3 à 5 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles, selon le niveau de densité des usages attendu.
- Concernant les voies internes de desserte, se référer aux profils de voies figurant dans le référentiel commun (règlement de voirie MACS)
- Concernant la liaison entre les deux OAP, prévoir une largeur minimale de voirie de 12 m, dans le cas d'une circulation à double sens. Cette largeur pourra être majorée de 4m si les eaux pluviales devaient être gérées en surface.
- De manière générale, selon les usages envisagés, se reporter au référentiel commun des OAP (p.27) qui aborde les principes généraux d'aménagement et les profils en travers types tirés du règlement de voirie de MACS.

Pour les OAP n°4 à 6, les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :

- Celles contenues dans le règlement de voirie de la Communauté de Communes MACS
- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoirs, accotements stabilisés...)
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle)
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Pour les OAP n°1 à 3 :

- Pour les constructions à destination d'habitat, il est imposé la création de :
 - 2 emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.
 - 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux).
 - 1 place vélo par logement pour les opérations du plus de 5 logements.
- Pour les autres constructions, il est imposé la création de :
 - 2 places pour 60 m² de surface de plancher à usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie.
 - 1 place pour 20 m² de surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc...).

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (SUITE)

Pour les OAP n°4 à 6 en densification/renouvellement urbain :

Pour les constructions à destination d'habitat, il est imposé la création de :

- 1 emplacement pour chaque logement (garage ou aire aménagée)
- 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux).
- 1 place vélo par logement pour les opérations de plus de 5 logements

Pour les autres constructions, il est imposé la création de :

- 2 places pour 60 m² de surface de plancher de bureaux, commerces, services et équipements d'intérêt collectif
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtel, restaurants, salle de réunions...)

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Les points d'arrêts YEGO sont nombreux sur la commune.

Plusieurs arrêts YEGO existent sur la voie romaine et la RD810. Des arrêts supplémentaires sont en projet sur la RD810, à proximité immédiate de l'OAP n°2.

Pour les OAP n°4 à 6, situées au centre ville de Tyrosse, plusieurs lignes YEGO desservent ces sites avec des arrêts de bus situés à moins de 300m pour les OAP Clairacq et Mattecuit. L'OAP n°4/le Higue se situe à moins de 500 m de la gare et du pôle d'échange multimodal.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAUBION

Modification n°1 – 24/03/2022

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs sont localisés en continuité des espaces bâtis agglomérés de la commune, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs + Densité plus faible à proximité des échasses (label relais du silence) (secteur nord) OAP n°2 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne
Densité brute OAP	OAP n°1 : 20 logts/ha OAP n°2 : 5 logts/ha
Densité limitrophe observée	20 à 25 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,19 ha (dont 1/3 préservé en espace vert), soit 2,65 ha environ OAP n°2 : 1,66 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 50 logements OAP n°2 : Environ 8 logements

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

- De manière générale, l'OAP n°1 devra favoriser un aménagement cohérent avec l'opération déjà existante située à l'Ouest (traitement des espaces partagés, implantation des constructions, etc.).

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Dans le cas de l'OAP n°1, la préservation des espaces naturels les plus sensibles au sein de la zone pourra être le support l'aménagement d'espaces verts collectifs récréatifs.
- L'espace central devra préserver le chemin existant et devra conserver et valoriser le Baradeau.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur limitée à l'égout et au faîtage en cohérence avec le bâti environnant, soit :
 - RDC à R+1 pour l'OAP n°1
 - RDC à R+2 pour l'OAP n°2

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti,
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement,
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable,
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle non imperméabilisé.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% d'espaces bâtis/artificialisés et 40% d'espace de pleine terre

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement prosrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les faitages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc prosrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

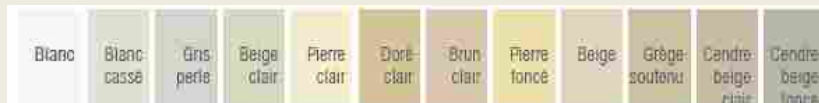
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.

En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses) ou de panneaux pleins. Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sa longueur maximale est de 5 m. Soit ces 5 mètres sont répartis de part et d'autre du portail, soit ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque coté du portail (soit une longueur totale de mur de 10 mètres).

- Sur limites séparatives, les clôtures sont uniquement réglementées en terme de hauteur, fixée à 1,80 m maximum.

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les aménagements prévus à l'OAP n°1 prendront en compte la délimitation des secteurs identifiés comme zone humide. Ceux-ci éviteront ces secteurs sensibles et les terrains concernés seront conservés en pleine terre.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis ...

- OAP n° n°1 : la route des bruyères ;
- OAP n° n°2 : la route de Tosse.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements : 1 place visiteur.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés sur la route départementale 337.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAUBRIGUES

Modification n°4 du PLUi – 24/06/2025

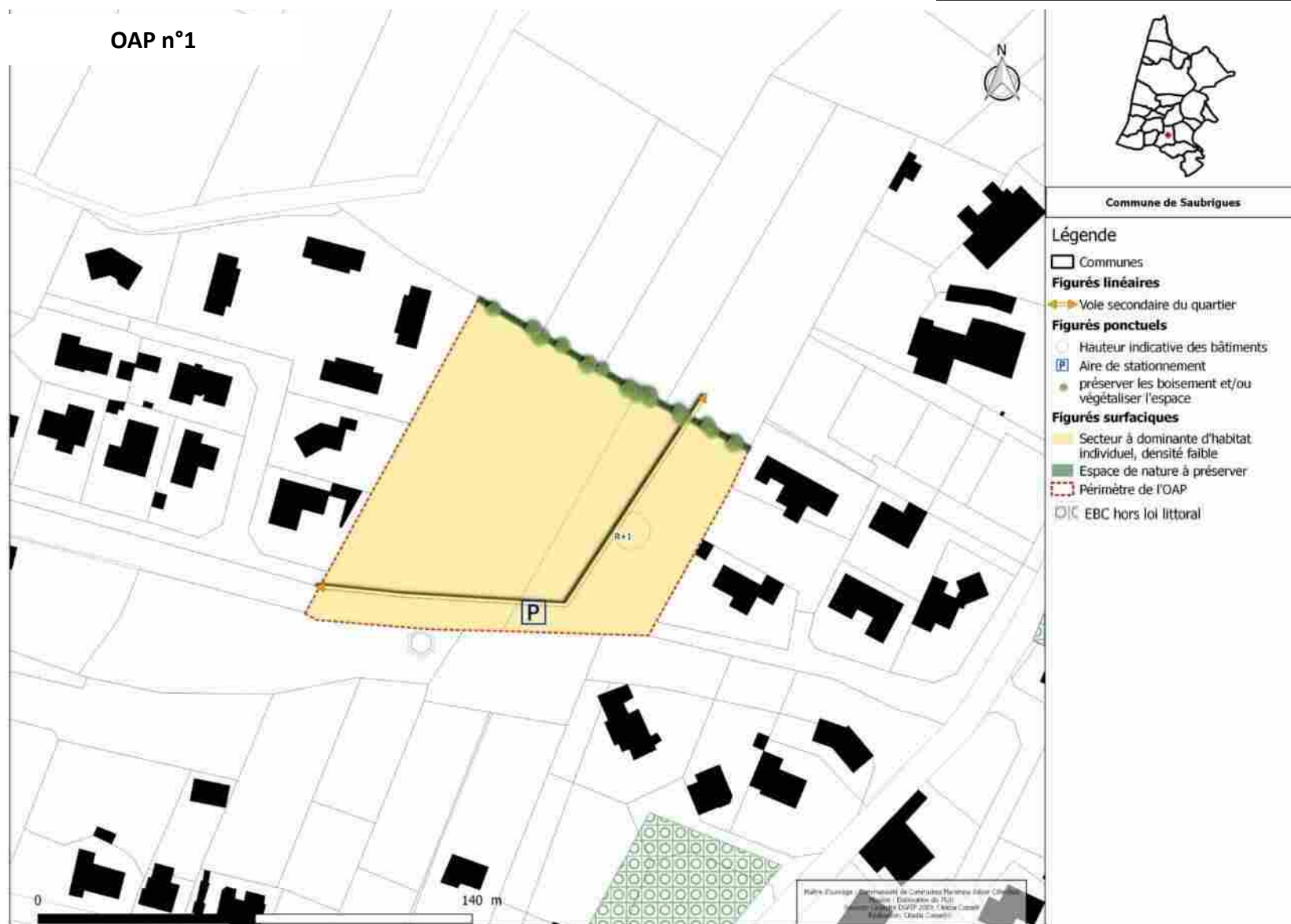
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de Saubrigues

Légende

Communes

Figurés linéaires

Voie secondaire du quartier

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Figurés ponctuels

préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé mixte

Périmètre de l'OAP

Mairie de Saubrigues - Communauté de Communes Mayennaise Adour Sabot
Plan : Elaboré en 2024
Sources : Carte IGN 2020, Carte IGN
Publication : 2024

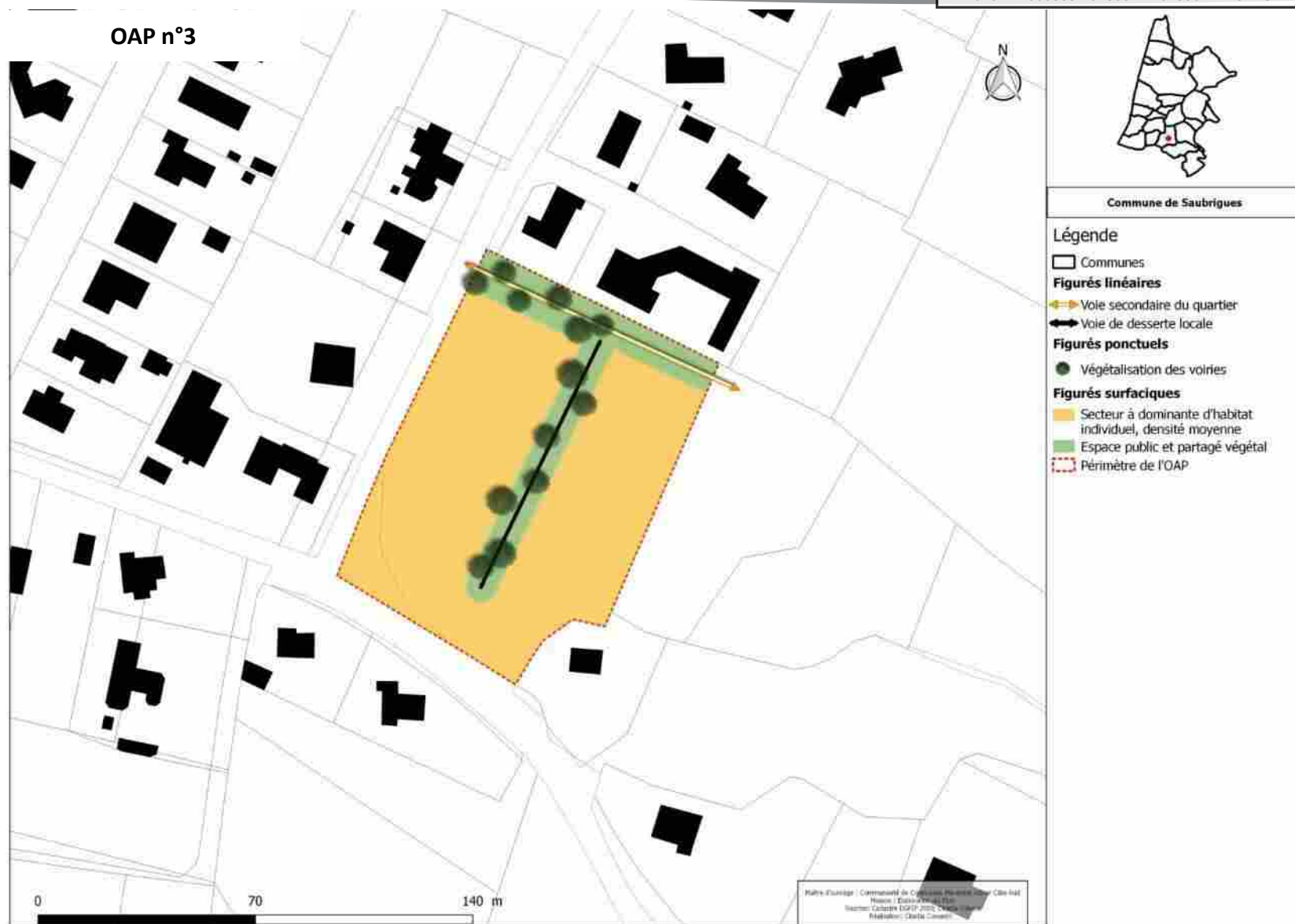
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



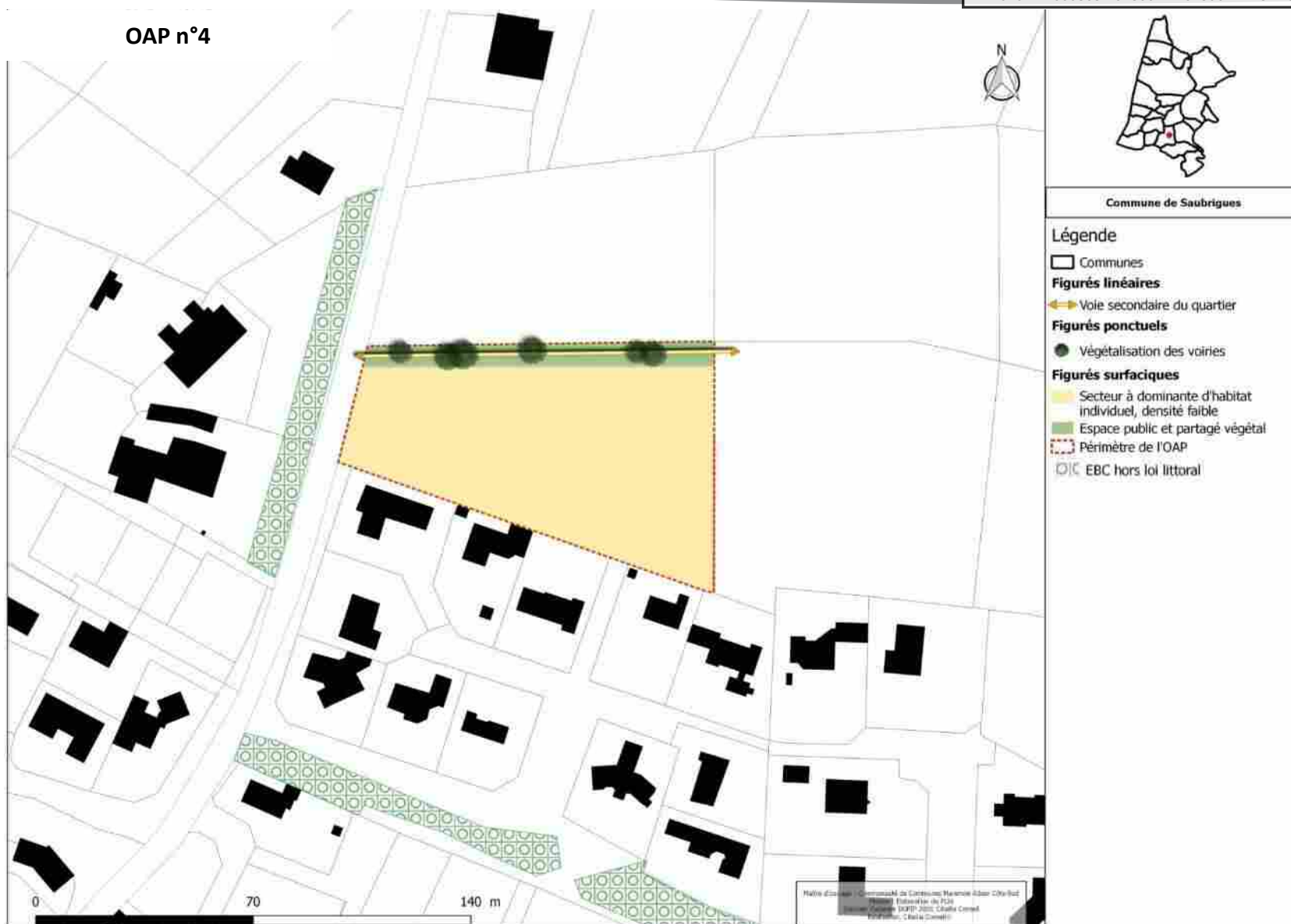
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



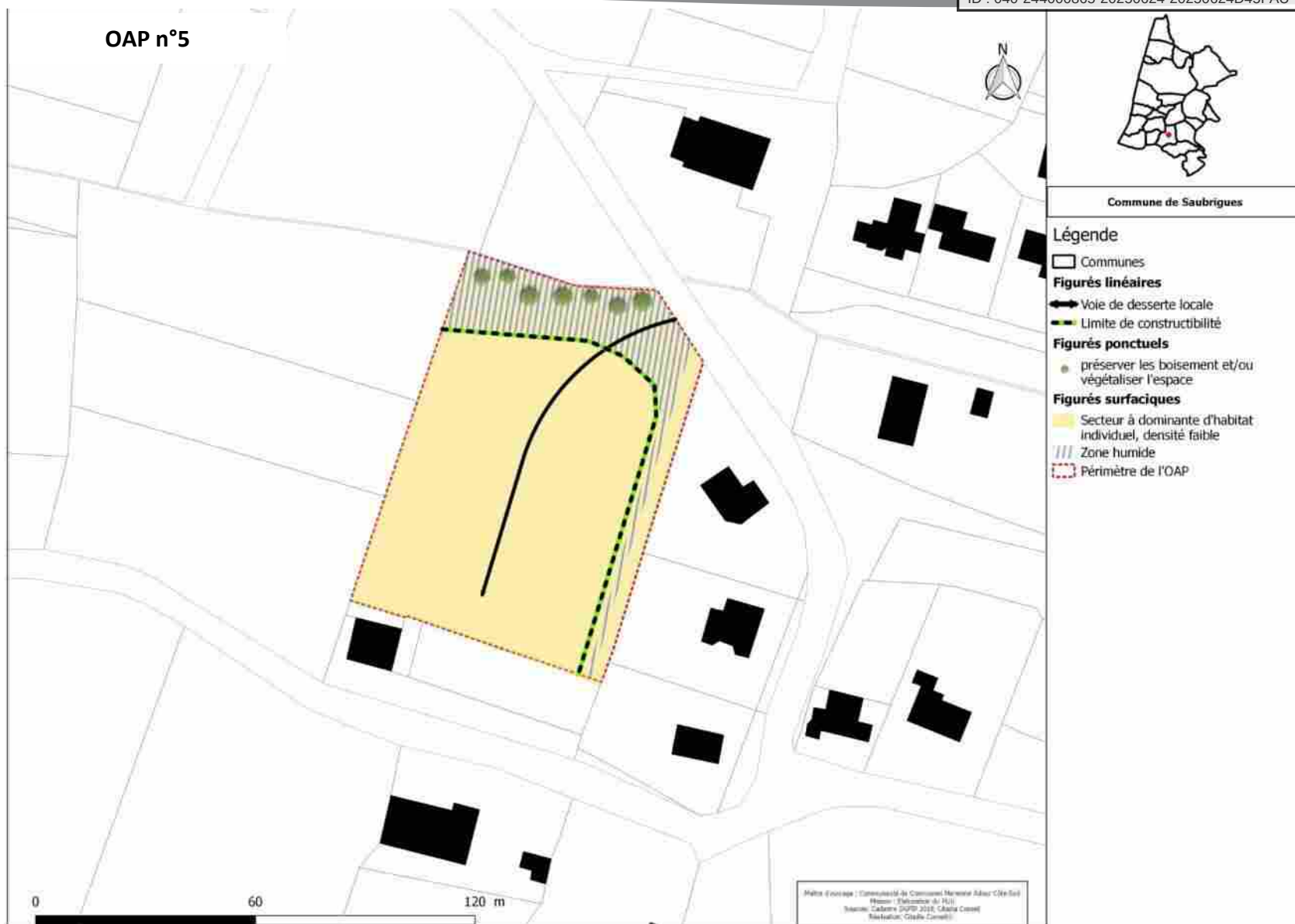
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les 6 secteurs de développement sont localisés au sein ou en extension du bourg, en continuité des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble	
3/Programmation		
Forme urbaine	<i>OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</i>	
Densité brute OAP	OAP n°1, 3, 4 et 5: 10 logts/ha OAP n°2 : 24 logts/ha	
Densité limitrophe observée	7 logts/ha	
Surface OAP	OAP n°1 : 0,94 ha / OAP n°2 : 1,16 ha OAP n°3 : 0,97 ha / OAP n°4 : 0,70 ha OAP n°5 : 0,72 ha /	
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 14 logements OAP n°2 : Environ 28 logements OAP n°3 : Environ 11 logements OAP n°4 : Environ 10 logements OAP n°5 : Environ 10 logements	

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

Au sein de l'OAP n°2 : 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés

Non réglementé sur les autres secteurs.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma (cf. OAP n°1)

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

- Les constructions peuvent être édifiées en limite sur une longueur maximale de 8 mètres ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. **Au sein de chaque lot, il est exigé une emprise au sol maximale de 40%.**



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle).
- Les volumes seront hiérarchisés : l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le poolhouse, par exemple. Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite.
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%. (hors annexes)
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

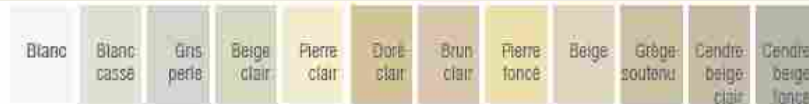
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
 - à différencier différents volumes d'une même construction,
 - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.
- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.

- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.

- En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sa longueur maximale est de 5 m.

- Sur limites séparatives, les clôtures sont uniquement réglementées en terme de hauteur, fixée à 1,80 m maximum.
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée à la sensibilité environnementale de la partie Nord du site de l'OAP n°5. La réalisation de la voirie pour accéder au site le prendra notamment en compte.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° n°1 : le lotissement Berns ;
- OAP n° n°2 : le lotissement de Haureuil pour rejoindre la route Baradet ;
- OAP n° n°3 : la route des Mottes ;
- OAP n° n°4 : la route du Bastot ;
- OAP n° n°5 : la route de Bousquet.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 3 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements 1 place visiteur.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Un point d'arrêt de la ligne YEGO est situé en centre-bourg de Saubrigues.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAUBUSSE

Modification n°4 du PLUI – 24/06/2025

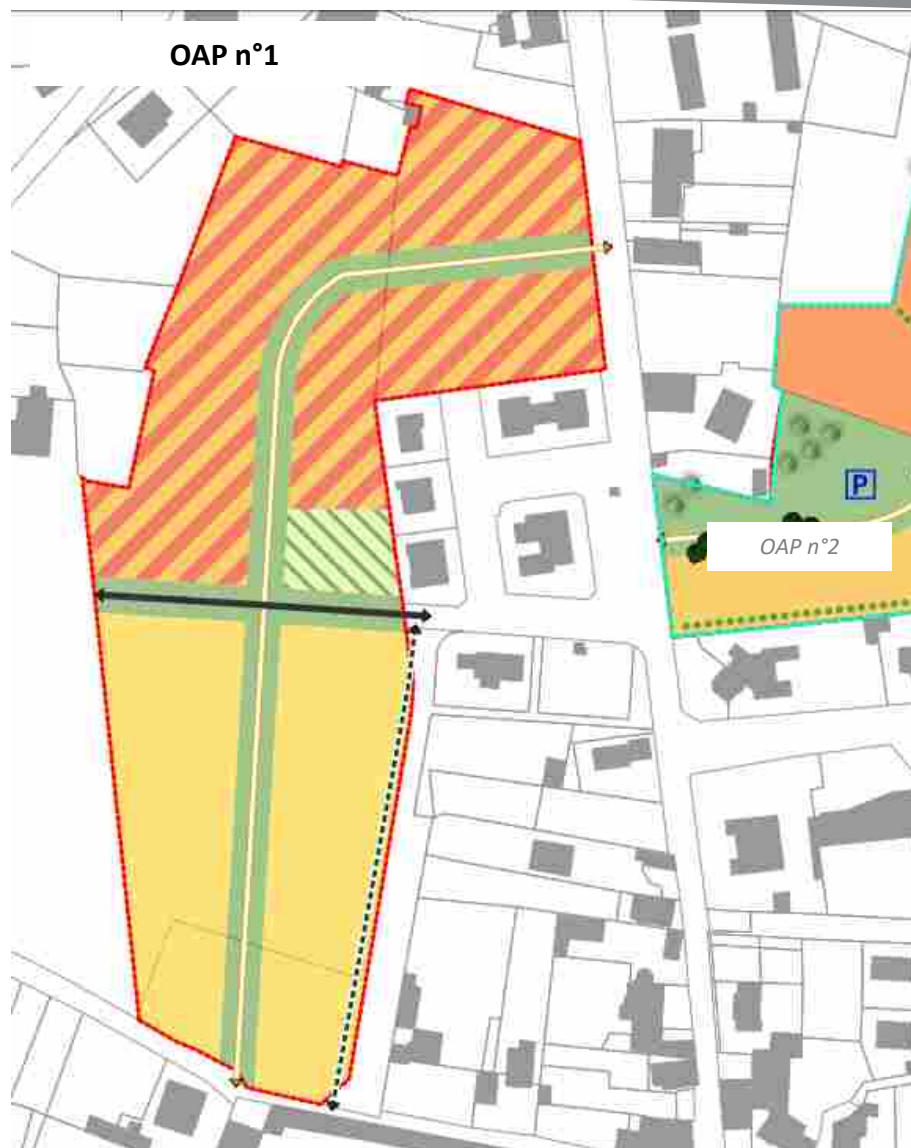
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Saubusse

Légende

Figures linéaires

- >—> Voie secondaire du quartier
- <—< Voie de desserte locale
- <—> Réseau de promenades et modes doux

Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

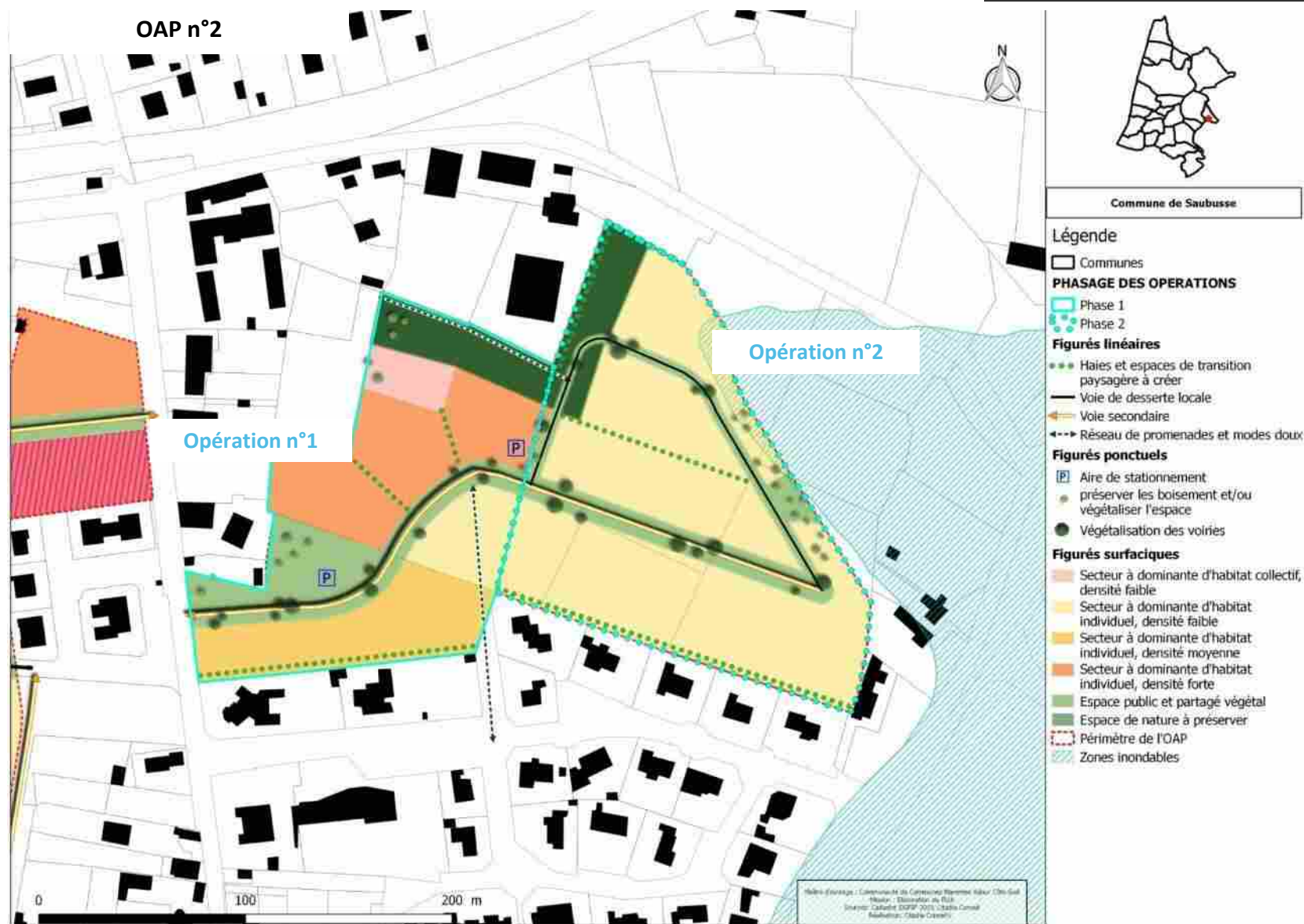
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les deux secteurs sont localisés en extension directe du centre-bourg, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions renforcée et/ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public et/ou des commerces de détails. Il s'agit pour chacun des deux secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche apportant une mixité des typologies de logements.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail (sauf pour l'OAP n°2) - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Commerce de détail, uniquement pour l'OAP n°2 - Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal, sous condition de confirmer la capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux effluents (travaux en cours).

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le démarrage de l'OAP n°2 est conditionné à la réalisation à 100% de l'OAP n°1. L'OAP n°2 intègre deux opérations distinctes (opérations n°1 et n°2).

3/Programmation

Forme urbaine	<i>Pour chacune des OAP n°1 et n°2 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</i>
Densité brute OAP	OAP n°1 : 20 logts/ha OAP n°2 : 16 logts/ha
Densité limitrophe observée	Entre 10 et 15 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,12 ha OAP n°2 : 4,23 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 62 logements OAP n°2 : Environ 63 logements

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

A partir d'un programme de 20 logements (soit minimum 1300m² de surface de plancher), 50% minimum de logements sociaux sont exigés dont :

- 30% accession sociale à la propriété et
- 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés, ce qui équivaut à environ 5 à 6 logements locatifs sociaux pour chacune des deux opérations.

Par ailleurs, au regard de la proximité des services à la personnes/commerces (pôle médical et commercial) proches des secteurs de développement, il devra être étudié l'opportunité de la réalisation de logements adaptés pour personnes âgées qui répondraient à la demande connue sur la commune.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- OAP n°1 : un espace public partagé sera aménagé de manière qualitative pour faire le lien entre les bâtiments existants du quartier limitrophe et les futurs bâtiments
- OAP n°2 : un espace collectif sera aménagé pour faire transition entre les maisons existantes et les futurs bâtiments. Il sera exigé également une bande tampon d'une largeur de 20 mètres minimum pour limiter les rapports de cohabitation avec l'activité agricole.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur pouvant aller du RDC au R+2 : la hauteur maximale des constructions sera de 8 mètres à l'acrotère/égout du toit et 10 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
4. **Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Définir une stratégie de gestion des eaux pluviales limitant tout rejet en dehors de l'assiette du projet. Cette stratégie visera à combiner des ouvrages de gestion des eaux pluviales de proximité (zones d'infiltration, dépressions, noues, bassins secs ou humides, fossés, tranchées...), et un projet d'aménagement paysager assurant la valorisation et l'efficacité de ces dispositifs contribuant à la qualité des eaux de surface et profondes.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- **Dans les périmètres identifiés comme inondables dans le secteur d'OAP, toute construction ou changement de destination conduisant à la réalisation d'un nouveau logement est interdite.**

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits.

L'adaptation ou la réfection de bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités est autorisée, lorsque ces travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire.

Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- **Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante**, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis ...

- OAP n°1 : la route de Marenne ;
- OAP n°2 : la route de Marenne. La voie interne réalisée dans le cadre de l'opération n°1 devra laisser la possibilité de desservir à terme l'opération n°2.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- NB : la constructibilité des deux secteurs de projet ne sera confirmée qu'après examen de la capacité de la station d'épuration à recevoir des effluents nouveaux (travaux d'amélioration en cours)

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SEIGNOSSE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

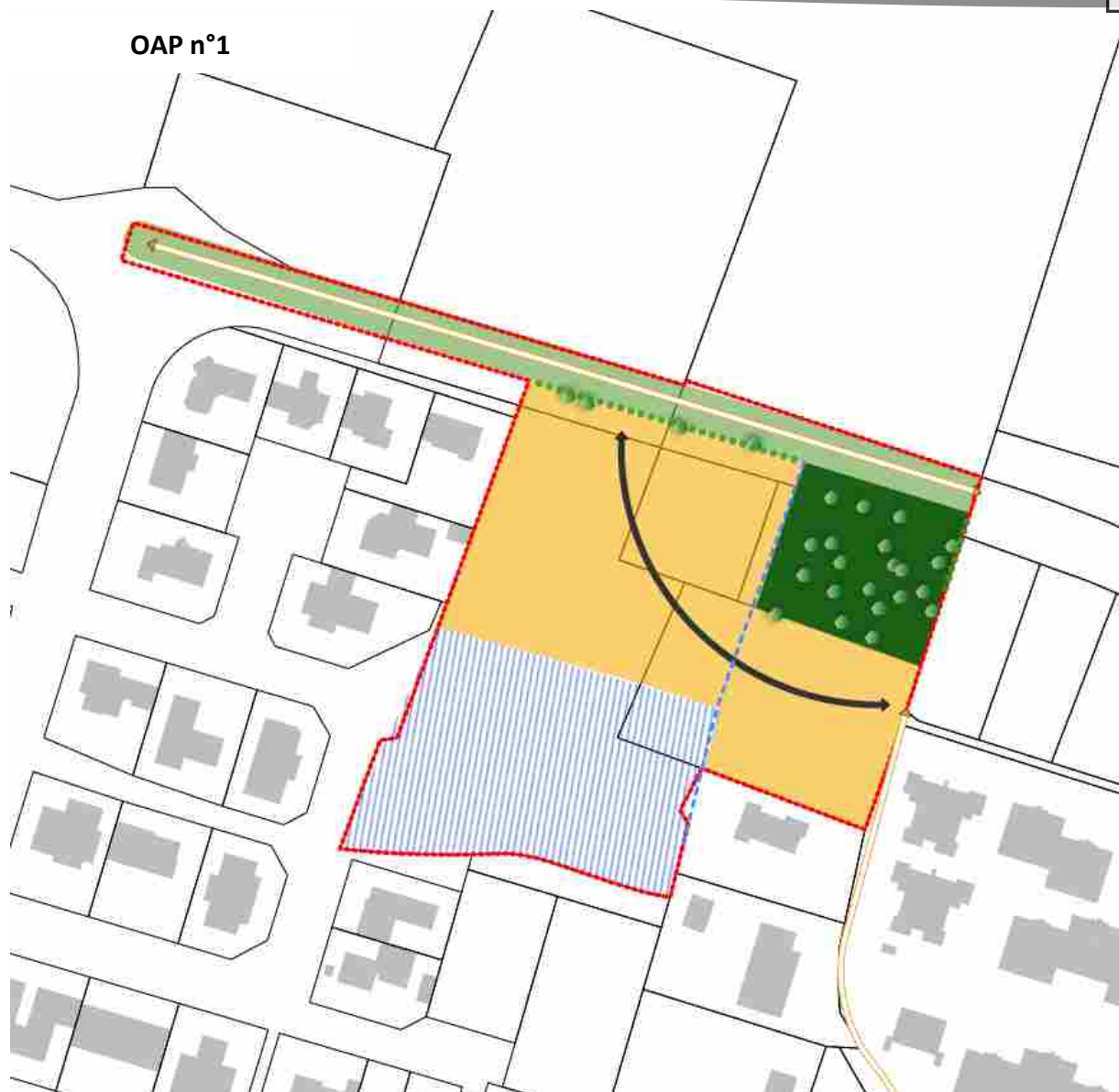
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1



Commune de
Seignosse

Légende

Figurés ponctuels

● préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

● Haies et espaces de transition paysagère à créer

--- Nœuds à créer

→ Voie secondaire du quartier

↔ Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

/// Zone humide

■ Espace public et partagé végétal

■ Espace de nature à préserver

■ Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 954

Imprimé par AG-Carto le : 13/06/2023

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

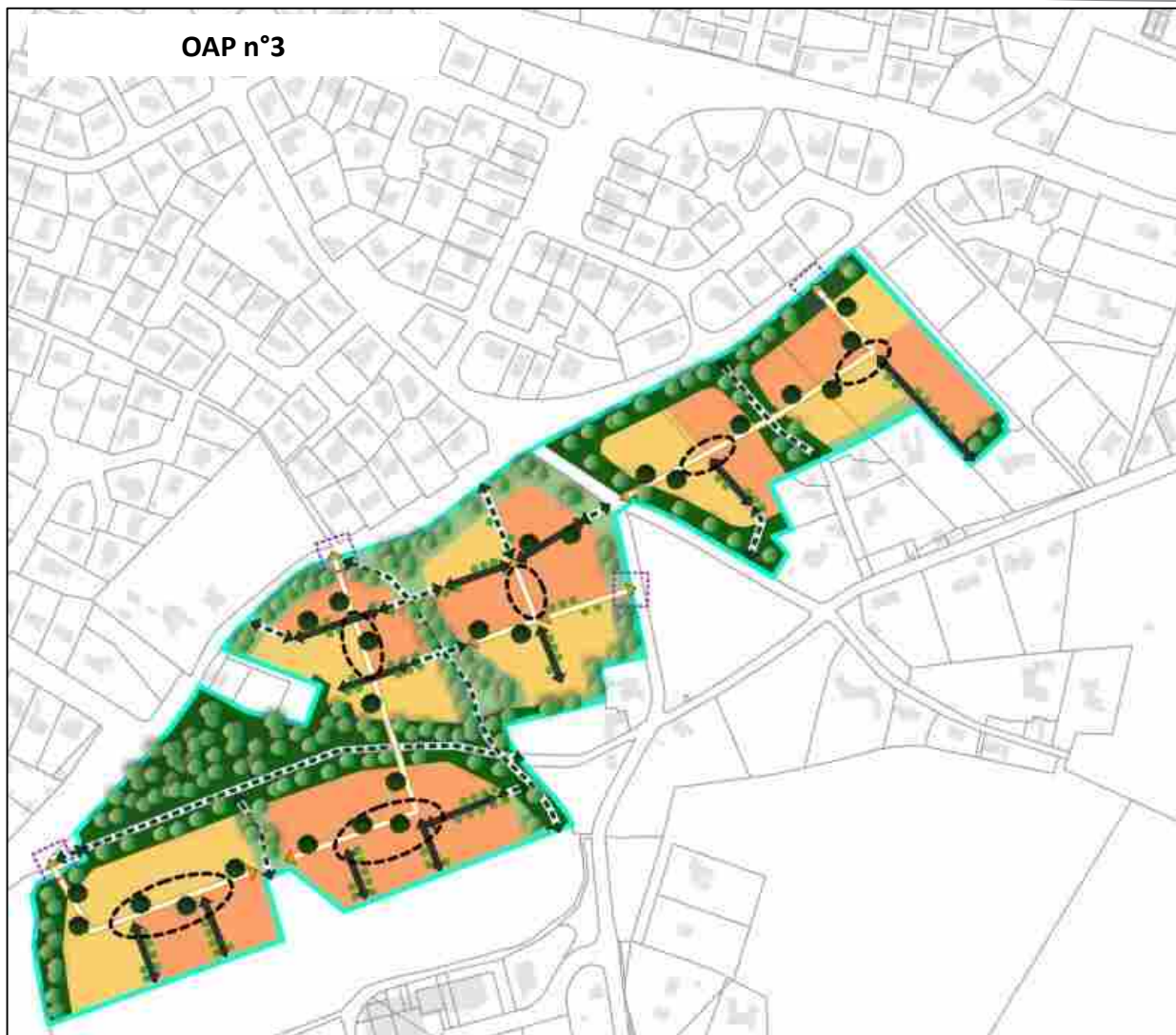
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3



Commune de
Seignosse

Légende

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Vole secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Espace public ponctuel

Phasage des opérations

- Phase 1

Figurés ponctuels

- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- Préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver

- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°4



Commune de
Seignosse

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- [P] Aire de stationnement
- [B] Parking vélo

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Zone de renaturation dunaire
- Aménagements légers et réversibles liés à la proximité du milieu dunaire
- Bâtiment à démolir à terme
- Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 : 1 722

Imprimé par AG-Carto le : 15/06/2023

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs n°1 à 3 sont localisés en continuité des espaces bâtis et/ou en accroche aux quartiers pré-existants résidentiels. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter pour chacun d'entre eux un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite des voies, de l'espace agricole ou naturel.

Le secteur n°4 concerne la requalification du Cœur du Penon, dont l'objectif principal est d'amorcer la relocalisation des activités situées en pied de dune. L'OAP organise cette relocalisation par un programme de démolition ciblée, et des reconstructions situées de part et d'autre de la place Gentile. Le projet accueillera une mixité de fonctions, associant construction de logements, activités de service accueillant du public, commerces et restauration. Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère de l'opération, en lien avec le paysage littoral dunaire de la station

INTERDICTIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Artisanat et Commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

AUTORISATIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :

- Habitat
 - *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble*
- Activités de service accueillant du public
- Equipements publics d'intérêt général
 - *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)*

Spécifiquement à l'OAP n°4

- Artisanat et Commerce de détail
 - *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)*
- Restauration

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	- Pour les OAP n°1 à n°3 : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. - Pour l'OAP n°3 : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la desserte de la zone par les réseaux - Pour l'OAP n°4 : au fur et à mesure
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>Au sein de chacun des secteurs de projets 1 à 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / logements intermédiaire</i>
Densité brute OAP	OAP n°4 : 25 logts/ha OAP n°1 et 2 : 10 à 15 logts/ha OAP n°3 : 17 logts/ha
Densité limitrophe observée	OAP n°1 à 3 : 10 à 15 logts/ha OAP n°4 : 80 logts/ha

Surface OAP	OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif en raison de la présence d'une zone humide et de boisement remarquable, soit 1ha) OAP n°2 : 5,68 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif, soit 2 ha) OAP n°3 : 9,8 ha (dont env. 5ha conservés en espaces verts collectifs) OAP n°4 : 3 ha dont env. 2800 m² voués à une densification des espaces bâtis (2lots), le reste (env. -2,7 ha) voué à l'aménagement d'espace public et d'équipements publics
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 166 logements OAP n°4 : Environ 74 logements

C. MIXITE SOCIALE

Pour toute opération à partir de 16 logements ou 1000 m² de surface de plancher, 35% du programme de logements seront des logements sociaux répartis de la manière suivante :

20% minimum de logements locatifs sociaux.

15% minimum de logement en accession sociale à la propriété.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Une place importante est donnée à la préservation des espaces verts collectifs de pleine terre, notamment en s'appuyant sur une conservation des espaces écologiques les plus sensibles.
- L'OAP n°3 étant située en périphérie du bourg et en contact avec des secteurs non bâtis, il conviendra de conserver un maximum d'arbres existants (feuillus et résineux). Des zones tampons plantées d'arbres de hautes tige devront exister en périphérie de l'OAP et entre les opérations à l'intérieur de l'OAP. Ces continuités non bâties constitueront des corridors végétaux de largeur variables (5 et 20 mètres de large) dans lesquels pourront passer des voies et chemin de distribution poreux et qui pourront ponctuellement être intégrées dans les parties privatives. Au sein des secteurs urbanisés, une densité importante d'arbres de hautes tige sera recherchée (minimum 1 arbre tous les 200 m²)
- Compte-tenu du caractère urbain de l'OAP n°4, les espaces publics pourront y être traités de manière plus minérale, avec des matériaux en cohérence avec le paysage littoral de la station.
- En ce qui concerne l'espace de renaturation de l'OAP n°4, celui-ci consiste à créer une zone tampon permettant de gérer la problématique d'avancée dunaire. Cet espace fera donc l'objet d'un aménagement adapté en termes d'essences, de matériaux et de mobilier urbain au milieu dunaire. Il accueillera des aménagements de mise en défense et de protection de la dune, mais aura aussi une fonction d'espace public, traversé par des cheminements doux, et devra être considéré comme un parc urbain dunaire. et sera dédié à des activités estivales et réversibles

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- OAP 1 et 2 : Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 / la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage, à l'exception des constructions implantées en limite, qui ne pourront dépasser 3,5m de hauteur sur une largeur de 3m
- OAP 3 : Les constructions auront une hauteur de façade comprise entre 3,3 mètres et 6 mètres à l'égout /acrotère. Cette règle de hauteur minimale ne s'applique qu'aux volumes principaux et non aux volumes secondaires.
- Hauteur maxi 8 mètres au faîtage en R+1
- OAP 4 : Les constructions auront une hauteur maximale de R+3 / La hauteur maximale des constructions sera de 10 mètres à l'acrotère/égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- OAP n°1 à 3 : Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et espaces communs. Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- OAP n°4 Non réglementé
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Implantation des constructions (suite) :

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être imposés dans les cas suivants:
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- OAP n°1 et N°2 :
 - Emprise au sol maximale autorisée : 25%
 - Surfaces de pleine terre : 45%
- OAP N°3 :
 - Emprise au sol maximale autorisée : **30%**
 - Surfaces de pleine terre : **55%**
- OAP 4 : Non réglementé

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Dispositions générales

- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.
- Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure urbaine existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager
- Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé.
- Les constructions neuves doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage bois avec pose verticale, façades pignon, etc.)
OU être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune Landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.).

Dans un souci de cohérence architecturale à l'échelle du quartier et de la Ville, les projets respecteront les règles architecturales édictées au sein de la zone Urbaine (cf. règlement écrit du PLUi) concernant :

- L'intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables
- La volumétrie des constructions
- Les couvertures
- Les façades
- Les couleurs des enduits, des bardages et des menuiseries
- Les clôtures.



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier. Lorsqu'un alignement remarquable d'arbres ou des arbres isolés remarquables sont présents sur la parcelle, et sous réserve de compatibilité avec le plan de l'OAP, la voirie s'y adossera, afin de bénéficier du cadre paysager existant.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole. Ci celle-ci est déjà présente, il conviendra de la préserver.
- Les feuillus d'essence locale existants (chênes, chênes liège, châtaigner, saules, etc.) devront être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que pour des raisons sanitaires justifiées, et en cas de contraintes techniques impliquant un surcout significatif pour l'aménageur. En compensation, il faudra prévoir la plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre coupé d'une circonférence de tronc 25/30 cm.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville :
 - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 60 m² de surface de pleine terre ;
 - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Pour les OAP n°1 à n°3, il sera porté une attention particulière à la préservation des alignements d'arbres existants matérialisés au règlement graphique du plan Patrimoine 3.2.7. et des ripisylves présentes aux abords du réseau hydrographique.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le système de traitement des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions contenues dans le zonage de l'assainissement communal, annexé au PLUi.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis

- OAP n°1 : impasse des tonnes et impasse des osmondes ;
- OAP n°2 : rue de la doloire et chemin de Lamure ;
- OAP n°3 : avenue Lenguilhem ; A l'intérieur de la zone à urbaniser les voies et cheminements doux sont des principes de desserte. Le projet devra être en compatibilité avec les grands principes de composition.
- OAP n°4 : avenue de la grande plage.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- OAP n°1 à n°3 : Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement. Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo
- OAP n°4 : compte-tenu du type d'occupation des logements, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Le centre-ville de Seignosse et Seignosse Océan sont desservis par plusieurs points d'arrêts de la ligne YEGO.



A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SOUSTONS

Modification n°4 du PLUI -24/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

(INTÉGRANT LES ENCLAVES NON BÂTIES DE PLUS DE 2HA)

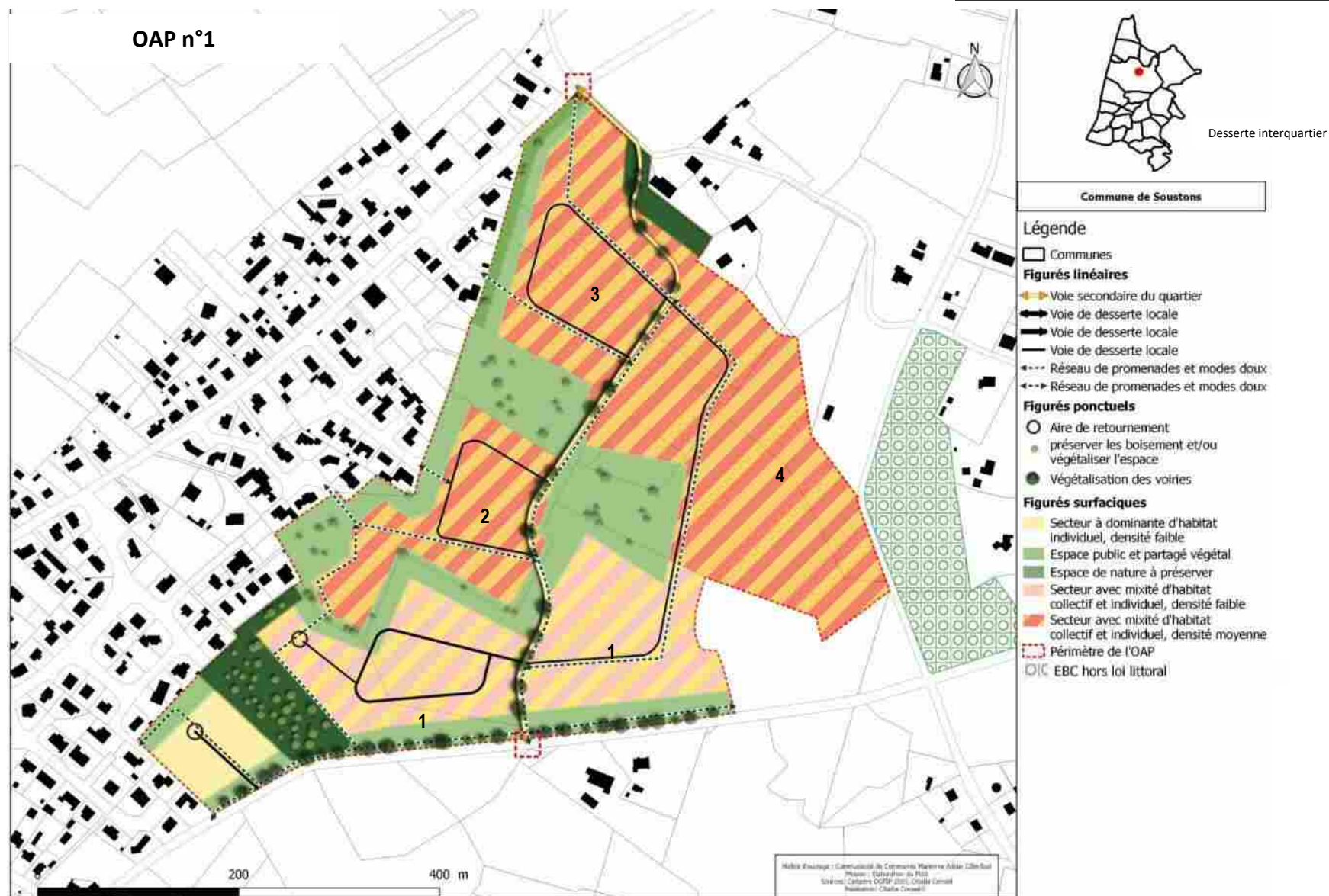
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



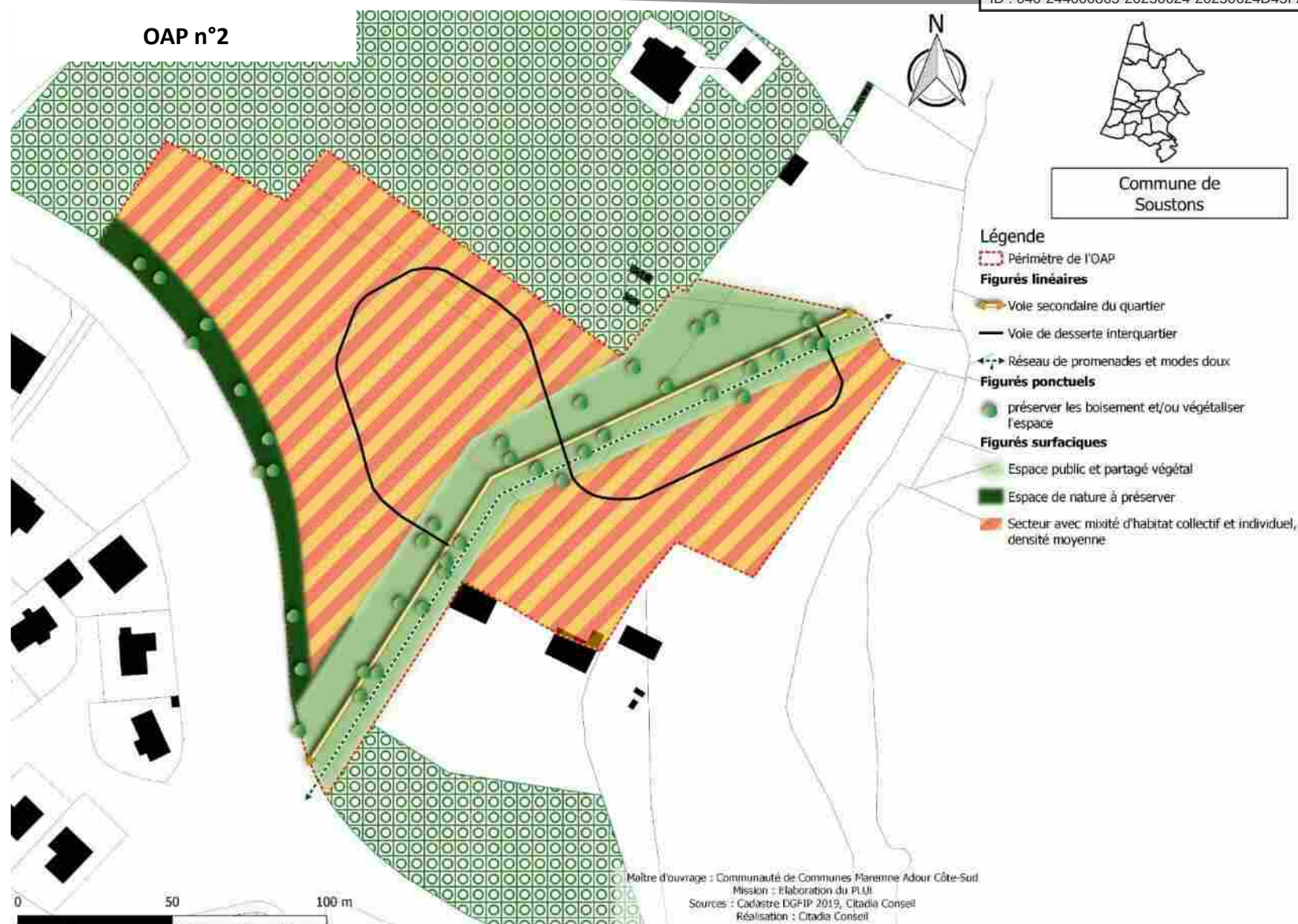
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les deux secteurs de développement sont localisés en extension de l'agglomération, dans la poursuite des quartiers de mixité des fonctions sommaire existants. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal, avec un ordre du phasage envisagé sur l'OAP n°1 de la manière suivante :

OAP n°1 : secteur 1 à partir de 2019 / secteur 2 à partir de 2020 / secteur 3 à partir de 2026 et secteur 4 à partir de 2028

OAP 2 : 2025

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Pour l'ensemble des secteurs d'OAP : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

3/Programmation

Forme urbaine

Développement d'une offre diversifiée : Habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, réalisation de bâtiments de logements collectifs

Densité brute OAP

OAP n°1 : 20 à 25 logts/ha
OAP n°2 : 40 logts/ha

Densité limitrophe observée

Entre 10 à 15 logts/ha (habitat pavillonnaire)

Surface OAP

OAP n°1 : env. 24 ha dont env. 4 ha conservés en espaces boisés
OAP n°2 : env. 2,4 ha

Nbre de lgts estimé

OAP n°1 : env. 430 logements
OAP n°2 : env. 95 logements

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

Il est retenu 45% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération
dont minimum :

- 25% logements locatifs sociaux ;
- 20% d'accèsion sociale.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP et au cœur de l'opération.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Une continuité de ces espaces devra être trouvée et leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- OAP n°1 : Il sera exigé également une bande tampon d'une largeur de 20 mètres minimum pour limiter les rapports de cohabitation avec l'activité agricole.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions sera, en cohérence avec le bâti environnant :

- De R+1 (6 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 8 mètres au faitage)
- Possibilité de R+2 (9 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 11 mètres au faitage) sous réserve de la bonne insertion des constructions au regard des covisibilités entre les logements et du projet paysager.
- OAP n°2 : Possibilité de R+2+combles ou R+2+Attique (10mètres à l'égout), sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales sera parallèle à l'alignement avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.

- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les annexes de moins 10 m² implantées à l'arrière de la construction principale.
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti,
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement,
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable,
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations publics traversant la parcelle.

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au minimum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

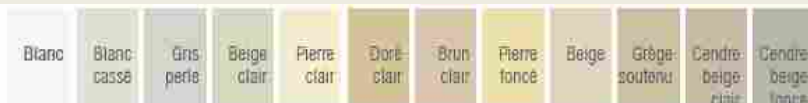
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.

Clôtures :

- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

- En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI). et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc.).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sa longueur maximale est de 5 m.

- Sur les limites séparatives, les clôtures ont une hauteur maximale de 2m.

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Définir une stratégie de gestion des eaux pluviales limitant tout rejet en dehors de l'assiette du projet. Cette stratégie visera à combiner des ouvrages de gestion des eaux pluviales de proximité (zones d'infiltration, dépressions, noues, bassins secs ou humides, fossés, tranchées...), et un projet d'aménagement paysager assurant la valorisation et l'efficacité de ces dispositifs contribuant à la qualité des eaux de surface et profondes.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.



D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- **Concernant les performances énergétiques des bâtiments : 50% des logements réalisés dans l'opération doivent être passifs, voire à énergie positive sur chaque secteur d'OAP**

Bonus de constructibilité

- Afin d'inciter à la réalisation de constructions durables (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent), un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent).

Orientations bioclimatiques des constructions :

- Les opérations d'ensembles d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les enjeux énergétiques et climatiques et notamment :
- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
- La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
- La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU

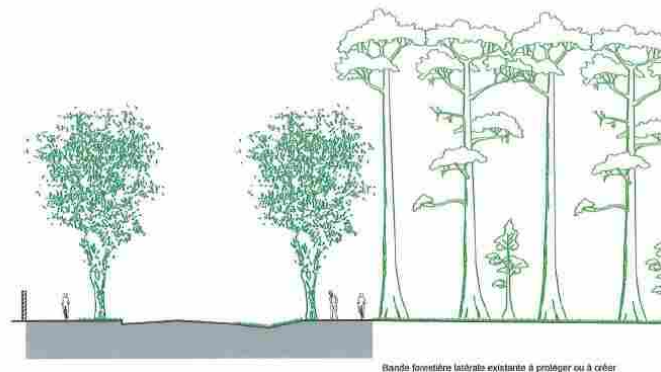


A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l'OAP n°1 : la route d'Azur au Nord et route de Magescq au Sud ;
- Pour l'OAP n°2 : le giratoire de la RD17 au Sud de la zone.
- La voie de desserte secondaire (desserte interquartier) devra respecter le profil-contre et les dimensions données ci-contre :
 - Trottoir mixte (piéton + piste cyclable unidirectionnelle) de 3m ;
 - Plantations et végétalisation des abords de la chaussée. Sur un côté, la largeur devra être d'environ 2,50m. Sur l'autre côté, celle-ci sera de 5,00m environ pour gestion hydraulique des espaces publics ;
 - Chaussée d'une largeur de 6,00 mètres ;
 - Bande forestière sur un côté d'une largeur d'environ 15,00m.

Profil de desserte interquartier



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
 - Une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.
 - Une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements et/ou lots.
 - Les opérations de logements collectifs devront aménager un local à vélo comprenant 1 place par logement, avec un minimum de 1,5m² par place.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Plusieurs points d'arrêt de la ligne YEGO desservent la commune et notamment le long de la RD 652 et boulevard Dariguade à proximité des secteurs de projet.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Soustons

Légende

Figurés ponctuels

▽ Perspective paysagère à valoriser

Figurés linéaires

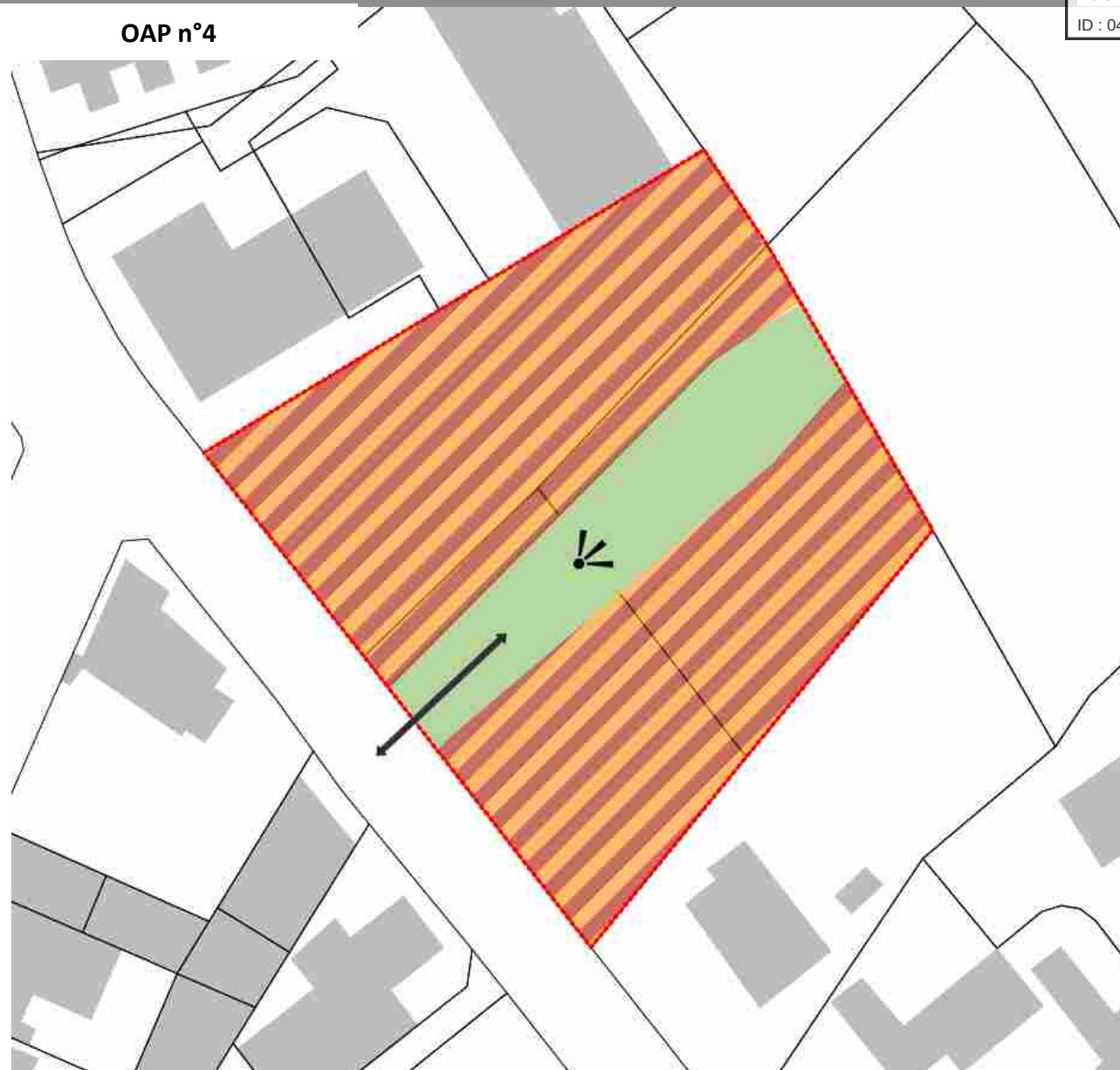
↔ Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

▨ Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité forte

▨ Espace partagé planté

▭ Périmètre de l'UAP



Echelle : 1 : 424

Imprimé par AG-Carto le : 12/06/2023

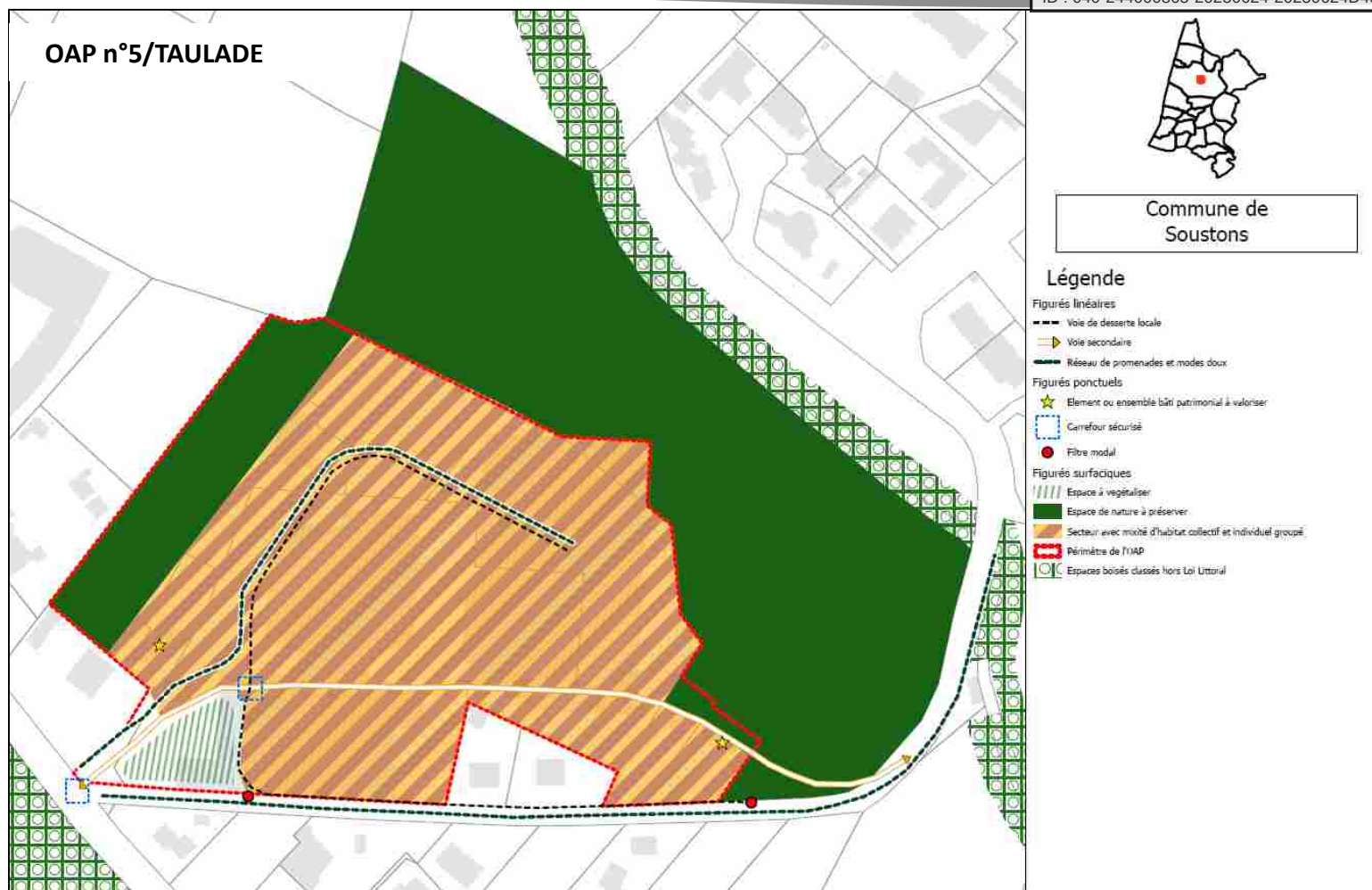
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Principes d'aménagement

Aménagement d'un écoquartier s'inscrivant dans les principes définis [dans le guide de l'aménagement durable édité par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires](#)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

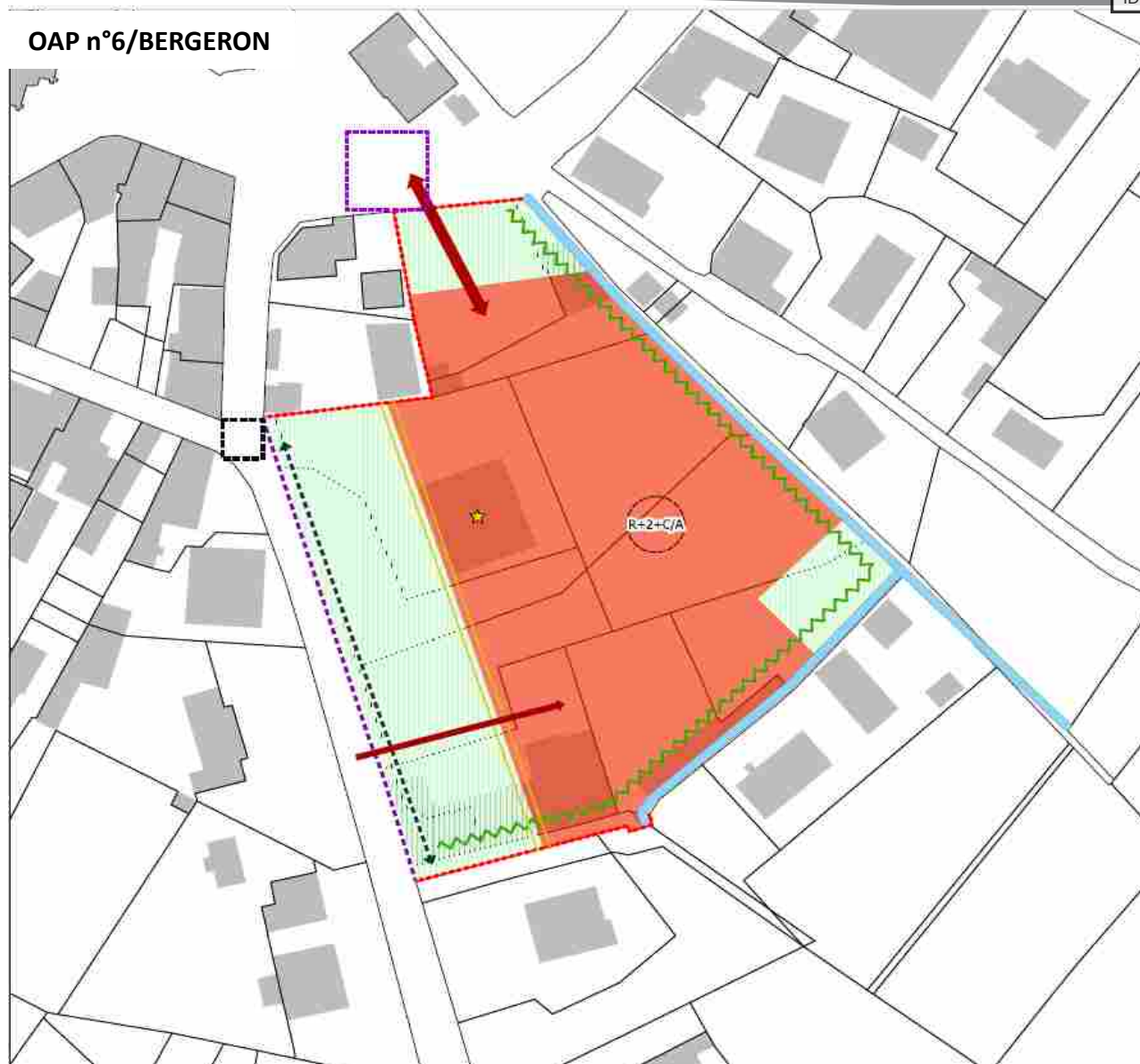
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°6/BERGERON



Commune de
Soustons

Légende

Figurés linéaires

Entrée / sortie principale

Entrée secondaire

Circulation piétonne

Ruisseau / fossé: berges plantées à maintenir

Alignement du bâti

Ecran planté pour réduire la visibilité

Restauration mur et grille

Figurés ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments

Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser

Carrefour à aménager ou à recadrer

Traverse sécurisée piétonne

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Couvert boisé à préserver

Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 700

Imprimé par AG-Carto le : 13/06/2025

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les cinq secteurs de développement sont localisés au sein des espaces urbanisés de Soustons et de l'agglomération et consistent, soit à une opération de densification en dent creuse, soit à une opération de démolition-reconstruction, notamment de friches, au sein des quartiers de mixité des fonctions renforcée ou sommaire constitués. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Pour l'ensemble des secteurs d'OAP : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	Ensemble des OAP: développement d'une offre diversifiée : Habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, réalisation de bâtiments de logements collectifs OAP n°3 et n°4 : il est demandé au sein du programme de logements une proportion de T4 à hauteur de 10% minimum de la totalité du programme. OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande OAP n°6 : dialogue avec le château
Densité brute OAP	OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha OAP n°4 : 55 logts / ha OAP n°5 : 38 logts/ha OAP n°6 : 66 logts/ha
Densité limitrophe observée	Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)
Surface OAP	OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés OAP n°4 : env. 0,4ha OAP n°5 : environ 2,5 ha OAP n°6 : environ 7000 m ² pour la partie logement

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Nbre de lgts
estimé

OAP n°3 : env. 115 logements
OAP n°4 : env. 25 logements
OAP n°5 : environ 95 logements
OAP n°6 : environ 60 logements

C. MIXITE SOCIALE

Il est retenu :

Pour l'OAP n°3 : 30% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :

- 25% logements locatifs sociaux ;
- 5% d'accèsion sociale.

Pour l'OAP n°4 : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :

- 25% logements locatifs sociaux ;
- 15% d'accèsion sociale.

Pour l'OAP n°5 : 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :

- 25% logements locatifs sociaux ;
- 25% d'accèsion sociale.

Pour l'OAP n°6 : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque de chaque opération dont minimum :

- 25% logement locatifs sociaux ;
- 15 % d'accèsion sociale.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP et au cœur de l'opération.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Une continuité de ces espaces devra être trouvée et leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera, en cohérence avec le bâti environnant :
 - De R+1 (6 mètres à l'acrotère ou égout du toit)
 - Possibilité de R+2 (9 mètres à l'acrotère ou égout du toit) sous réserve de la bonne insertion des constructions au regard des covisibilités entre les logements et du projet paysager.

Avec les particularités suivantes :

- OAP n°3 : R+1 avec possibilité de R+2 en cœur d'opération sous réserve de sa bonne insertion au regard des covisibilités et des vues depuis le domaine public
- OAP n°4 : Possibilité de R+2 sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- OAP n°5 : possibilité de R+2 à R+3 au regard de l'insertion du projet dans le grand paysage, des points de vue depuis le domaine public, et des covisibilités entre logements.
- OAP n°6 : Possibilité de R+2+combles ou R+2+Attique(10mètres à l'égout), sous réserve d'une bonne insertion dans le site

Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel commun).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales sera parallèle à l'alignement avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Pour l'OAP n°6/Bergeron, l'alignement côté rue du Vicomte devra suivre l'implantation de la maison de maître édifiée sur le site.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
 - Les annexes de moins 10 m² implantées à l'arrière de la construction principale
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations publics traversant la parcelle

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher :
- Du ratio 70/30 pour les **OAP n°3, 4** : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
- Du ratio 55/45 pour l'**OAP n°5** : 55% d'espaces bâtis/artificialisés et 45% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
- Du ratio 65/35 pour l'**OAP 6** : 65% d'espaces bâtis/artificialisés et 35% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.
- **Pour l'OAP n°3**: le projet paysager doit assurer côté avenue de Quina et route de l'étang d'Hardy un écran végétal suffisamment épais pour conserver un caractère naturel à l'opération
- **Pour l'OAP n°4** : la perspective paysagère devra être maintenue et valorisée dans l'aménagement du secteur.
- **Pour l'OAP n°5** : la valeur patrimoniale des 2 bâtis identifiés aux entrées Est et Ouest du site sera préservée selon les dispositions générales du règlement écrit.
- **Pour l'OAP n°6** :
 - Les espaces boisés seront conservés et des écrans plantés seront créés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités.
 - Le mur et la grille côté rue de Vicomte seront conservés et restaurés.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au minimum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU

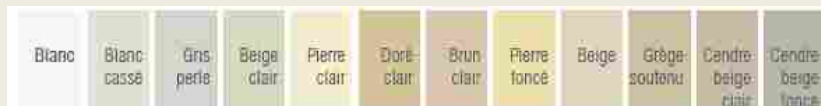


Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

- 4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue :

1. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80m et de couleur verte ou grise.
3. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits.
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5m de part et d'autre du portail et/ou du portillon. Ce mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m.

- Clôtures sur les limites séparatives :

Sa hauteur maximale est limitée à de 2m.

- L'utilisation de tout autre matériau brande, cannisse et brise-vues, palissade en bois, bâche, plaques pleines en PVC, composite, béton, bois...) est interdite.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. [guide de l'aménagement durable, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires](#))

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.
- Pour l'OAP n°5, la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du Bouyic devra être prise en compte dans les choix d'aménagement et de traitement environnemental/paysager de la frange urbaine Est.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

Définir une stratégie de gestion des eaux pluviales limitant tout rejet en dehors de l'assiette du projet. Cette stratégie visera à combiner des ouvrages de gestion des eaux pluviales de proximité (zones d'infiltration, dépressions, noues, bassins secs ou humides, fossés, tranchées...), et un projet d'aménagement paysager assurant la valorisation et l'efficacité de ces dispositifs contribuant à la qualité des eaux de surface et profondes.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial

- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- **Concernant les performances énergétiques des bâtiments : 50% des logements réalisés dans l'opération doivent être passifs, voire à énergie positive sur chaque secteur d'OAP**
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. [guide de l'aménagement durable, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires](#))

Bonus de constructibilité

- Afin d'inciter à la réalisation de constructions durables, un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent).

Orientations bioclimatiques des constructions :

- Les opérations d'ensembles d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les enjeux énergétiques et climatiques et notamment :
- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions.
- La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
- La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l'OAP n°3 : L'Avenue de Quina et la Route de l'Etang d'Hardy ;
- Pour l'OAP n°4 : L'Avenue du Général de Gaulle.
- Pour l'OAP n°5 : la mise en place de filtres modaux sur la rue de Taulade nécessitera la réalisation d'une voie secondaire de quartier reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay. Un réseau de promenade et de mode doux devra être aménagé afin d'assurer la connexion avec le réseau existant.
- Pour l'OAP n°6 : le Nord (en entrée/sortie principale) et la rue du vicomte (en entrée secondaire). Un cheminement doux permettra de connecter le projet au centre ville.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
 - 1,5 places par logement ;
 - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements et/ou lots.
- Sur l'OAP n°4, pour les hébergements, le nombre de places de stationnement à aménager doit correspondre aux besoins des résidents et des employés.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Plusieurs points d'arrêt de la ligne YEGO desservent la commune et notamment le long de la RD 652 et boulevard Dariguade à proximité des secteurs de projet.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE TOSSE

Modification n°4 du PLUI – 24/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

(INTÉGRANT LES ENCLAVES NON BÂTIES DE PLUS DE 2HA)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



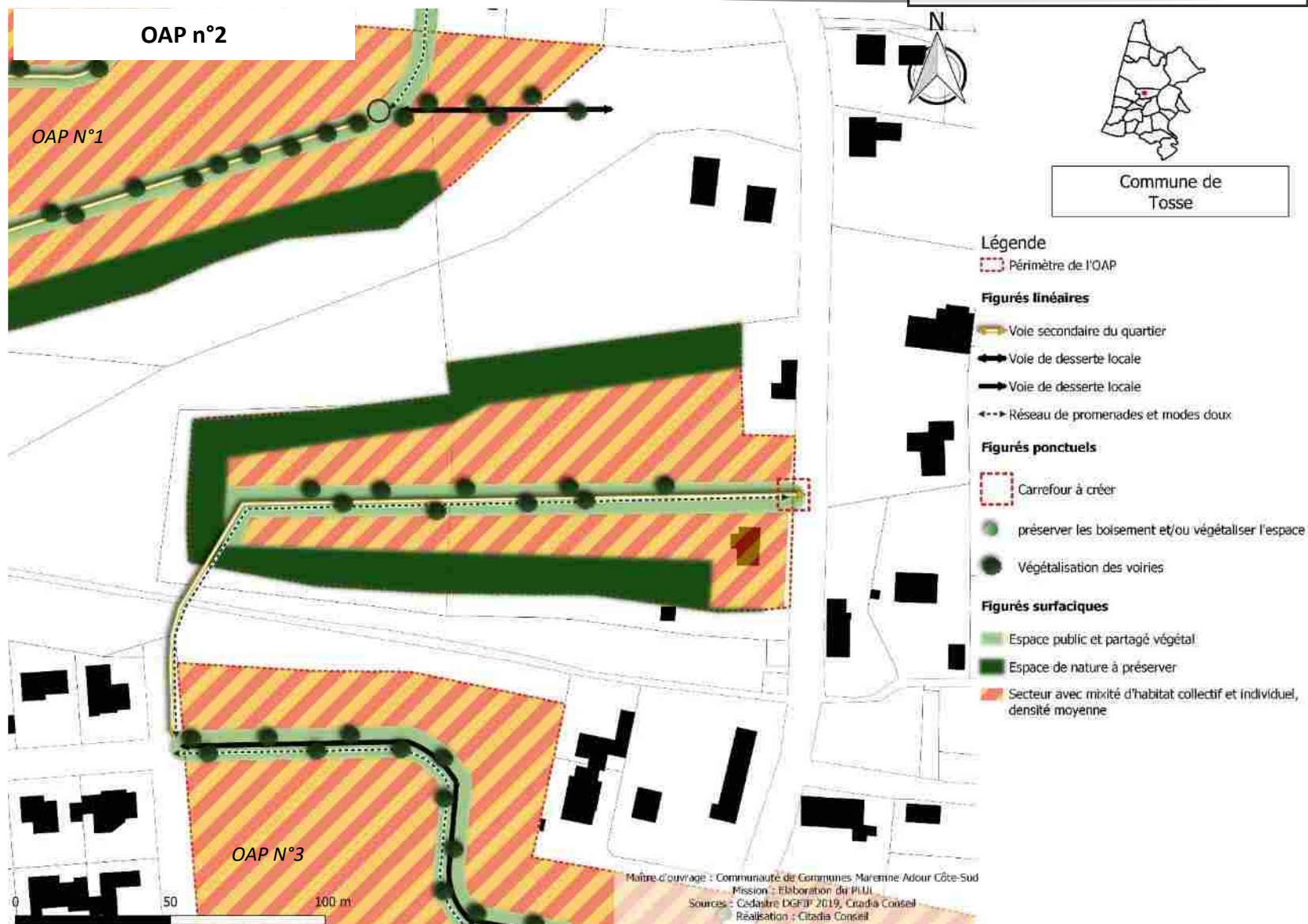
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



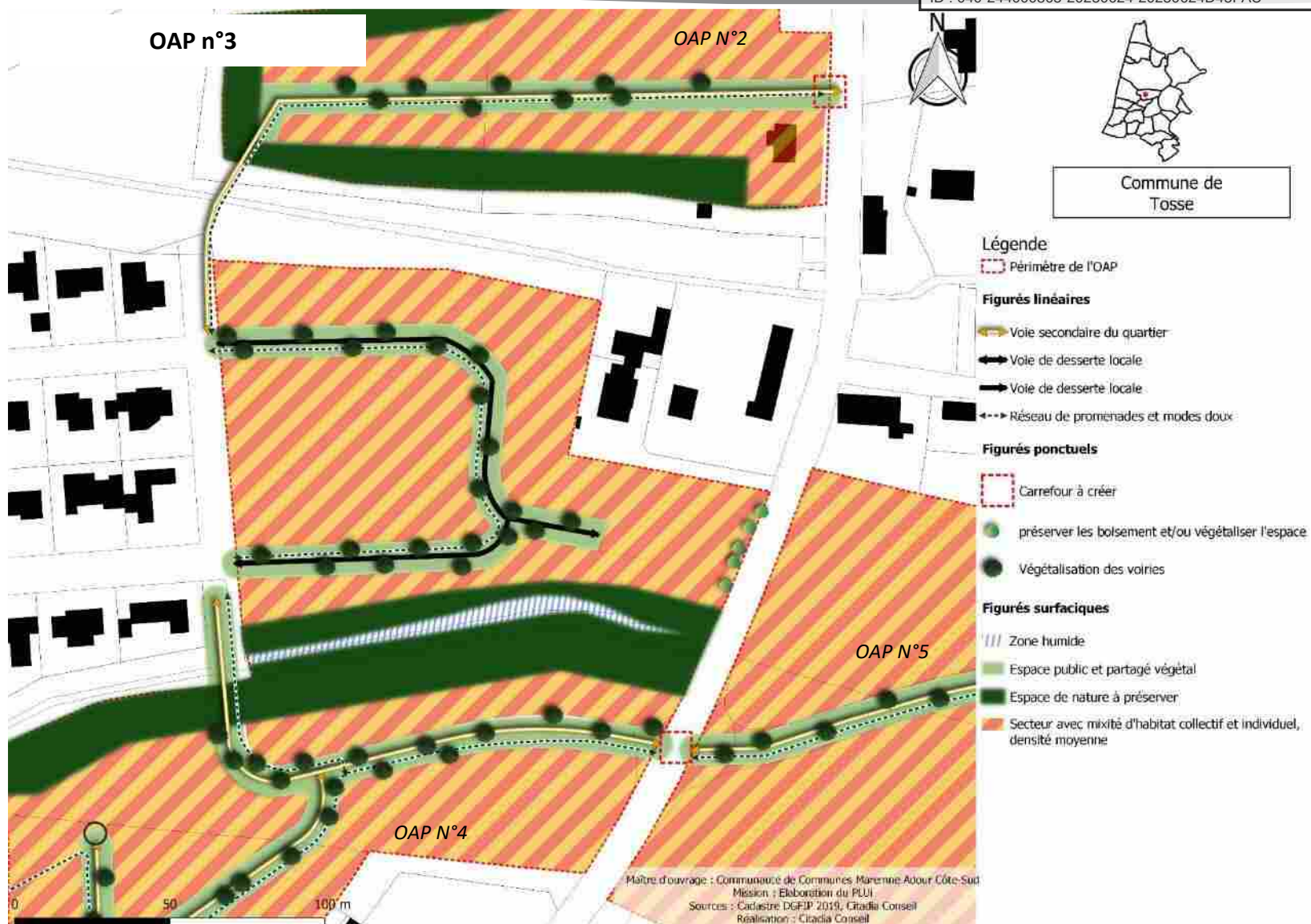
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



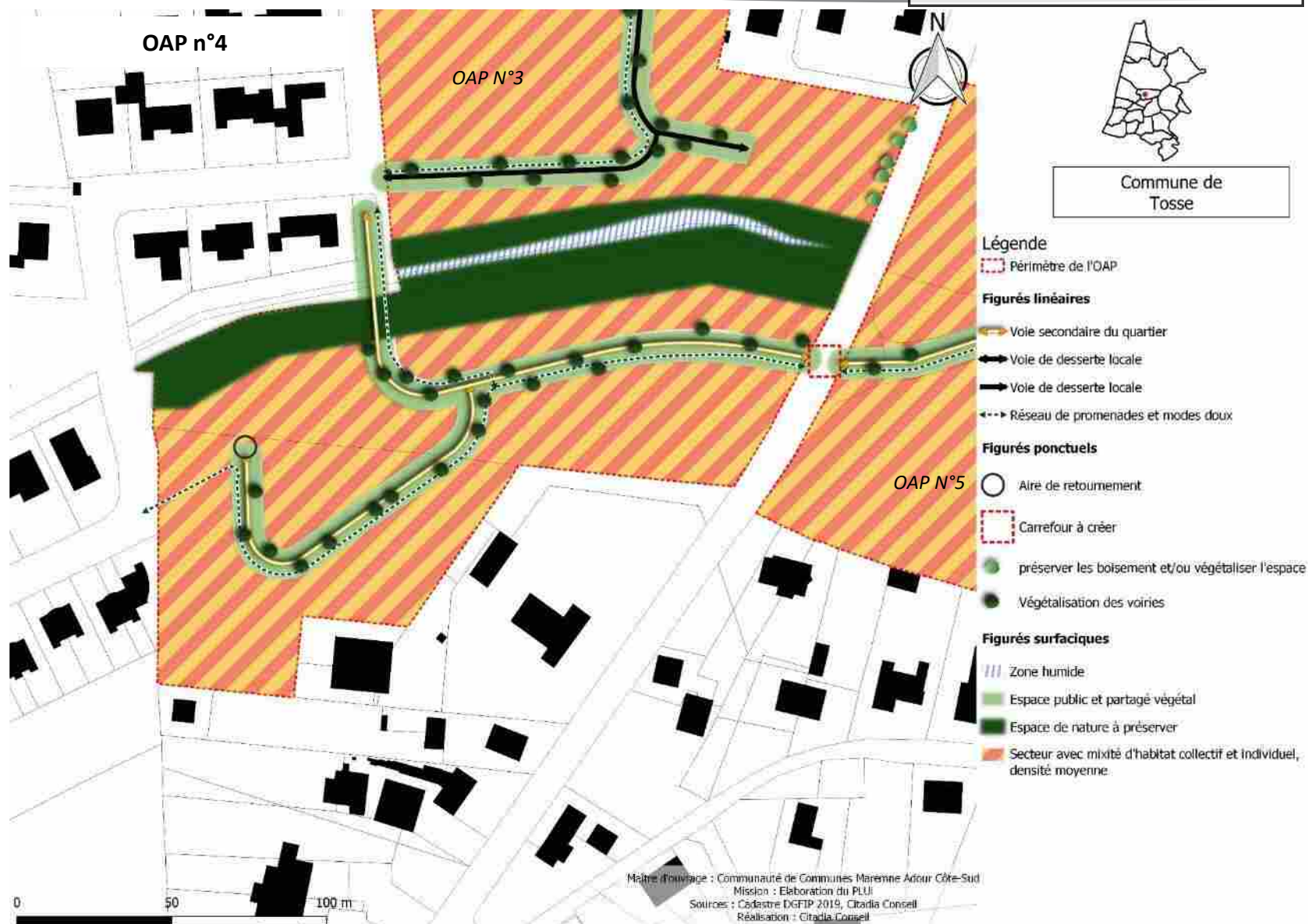
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



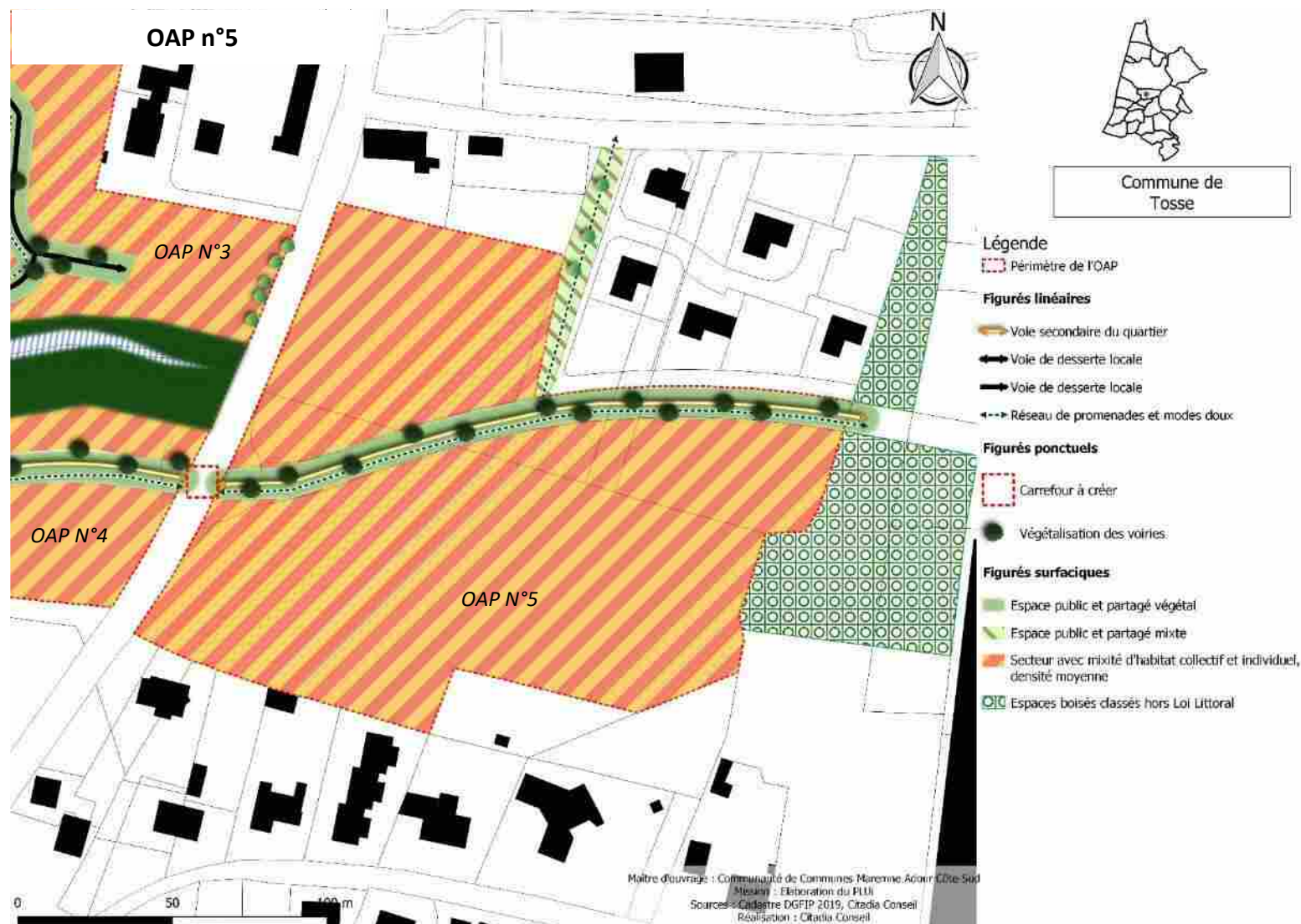
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



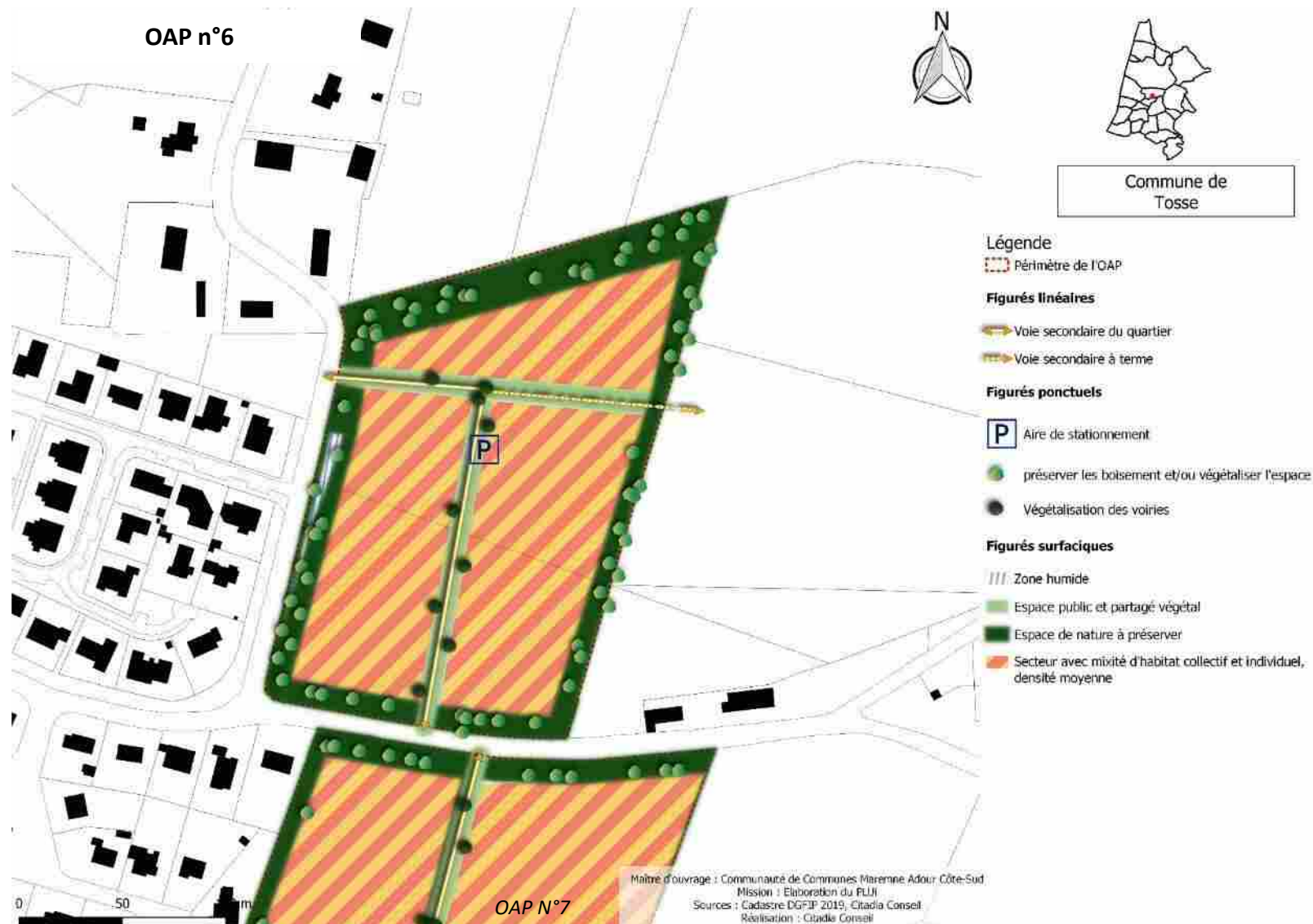
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



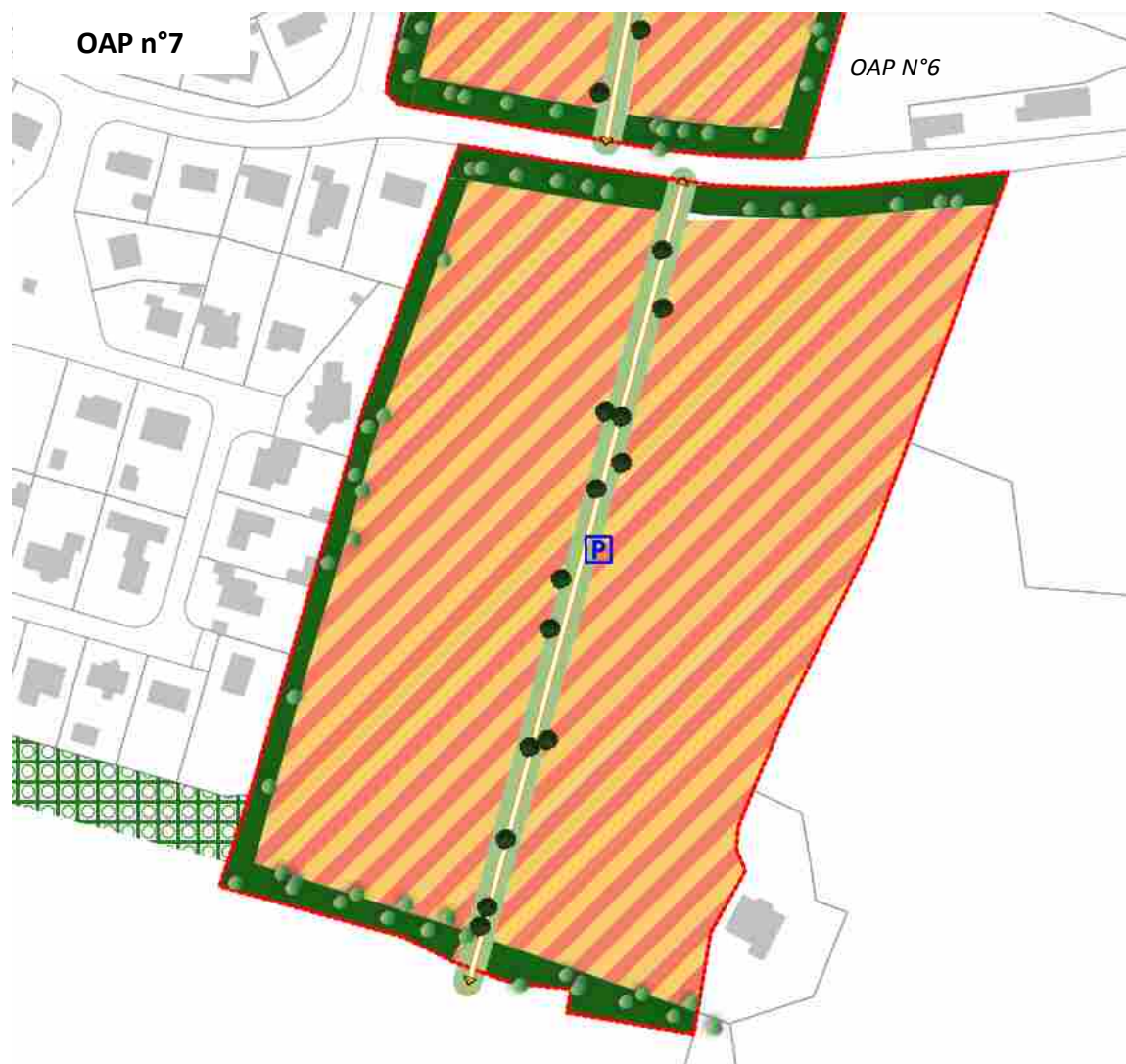
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Tosse

Légende

Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier

Figurés surfaciques

- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°9



Commune de
Tosse

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

- ↔ Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- ↔ Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

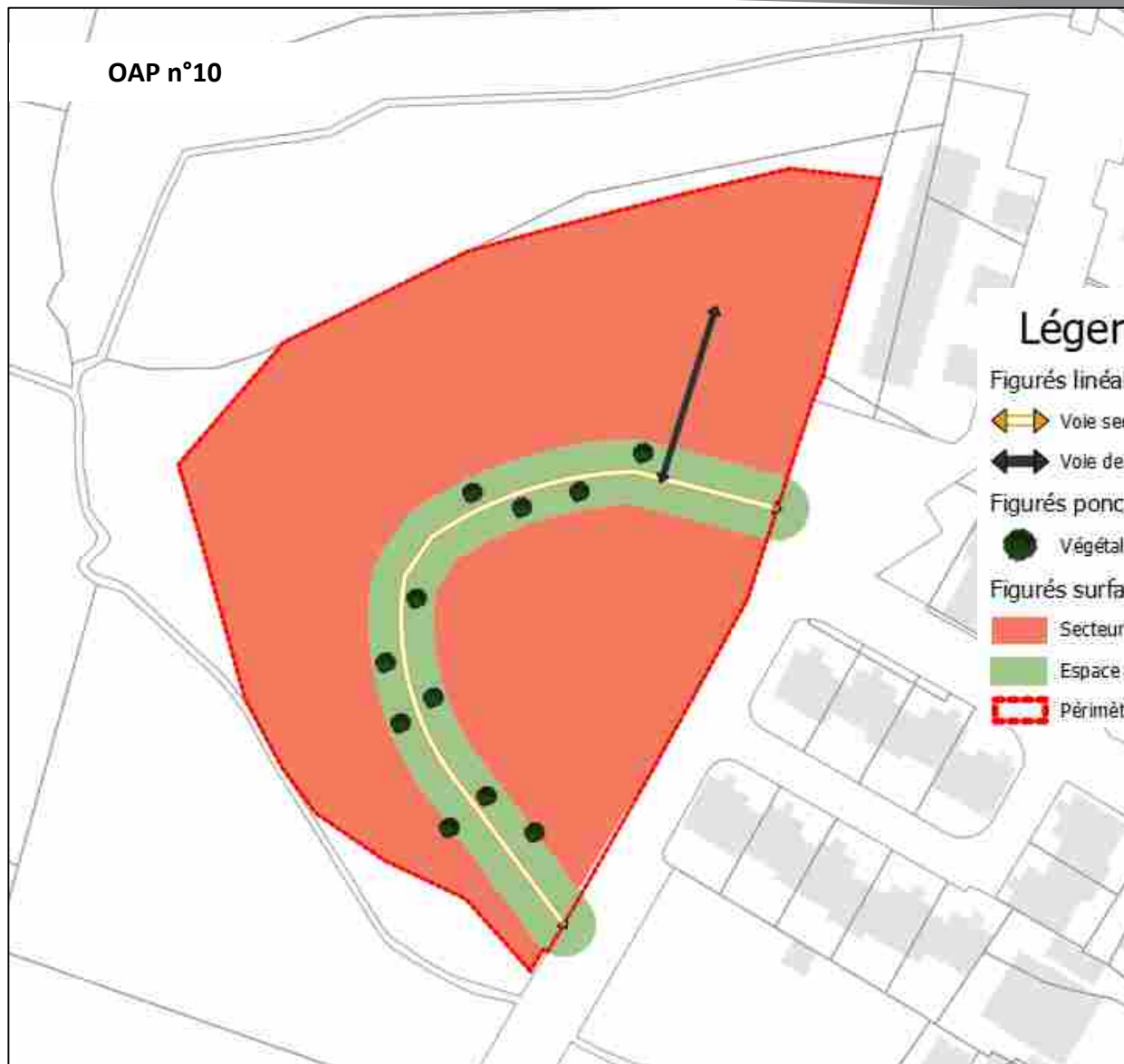
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°10



Commune de
Tosse

Légende

Figurés linéaires



Voie secondaire du quartier



Voie de desserte locale

Figurés ponctuels



Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques



Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne



Espace public et partagé végétal



Périmètre de l'OAP



B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

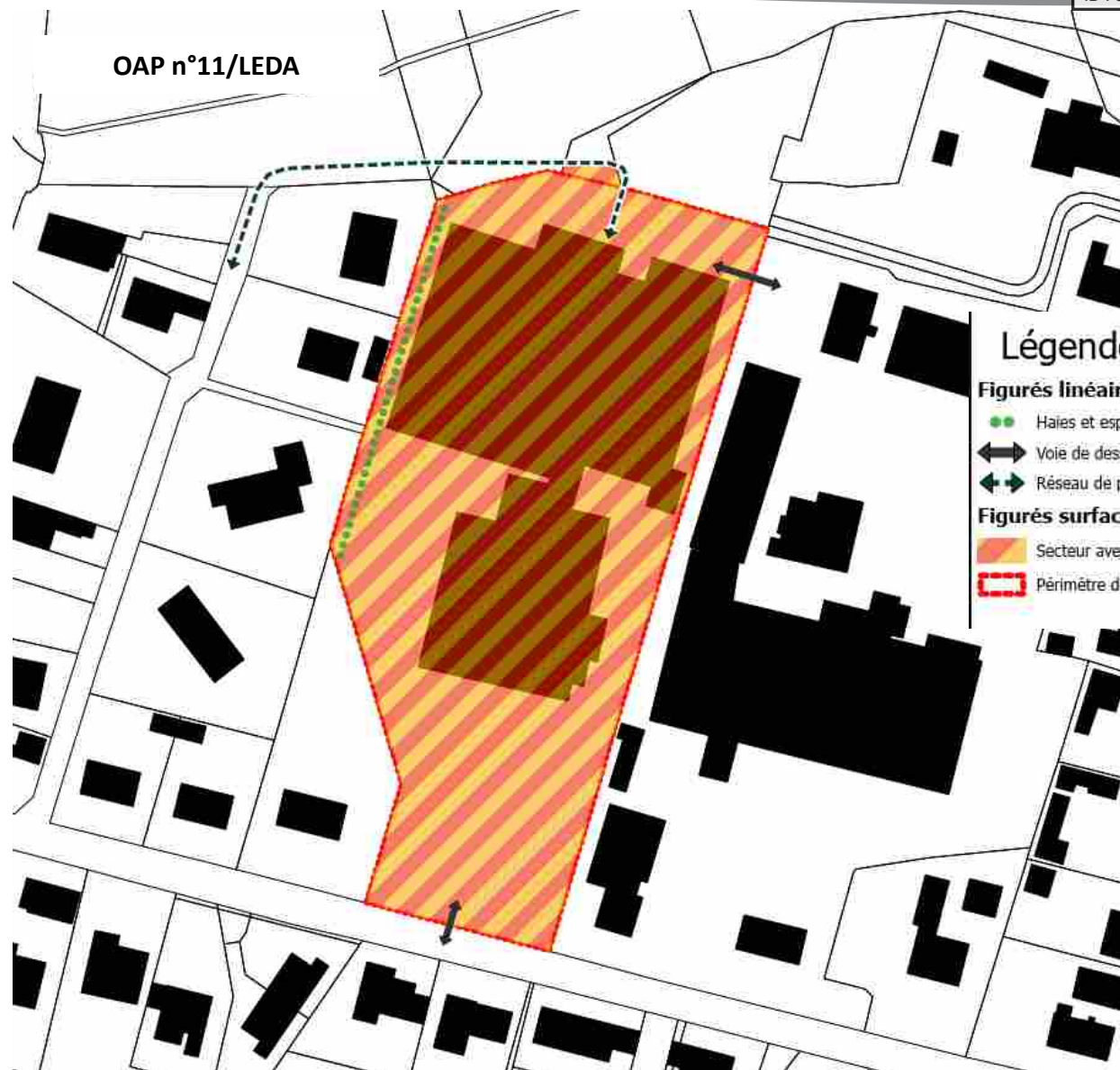
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Tosse

Légende

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 1 156

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°12/DAULOUDE



Commune de Tosse
OAP n°12

Légende

Figurés ponctuels

- Carrefour à aménager ou à recalibrer

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

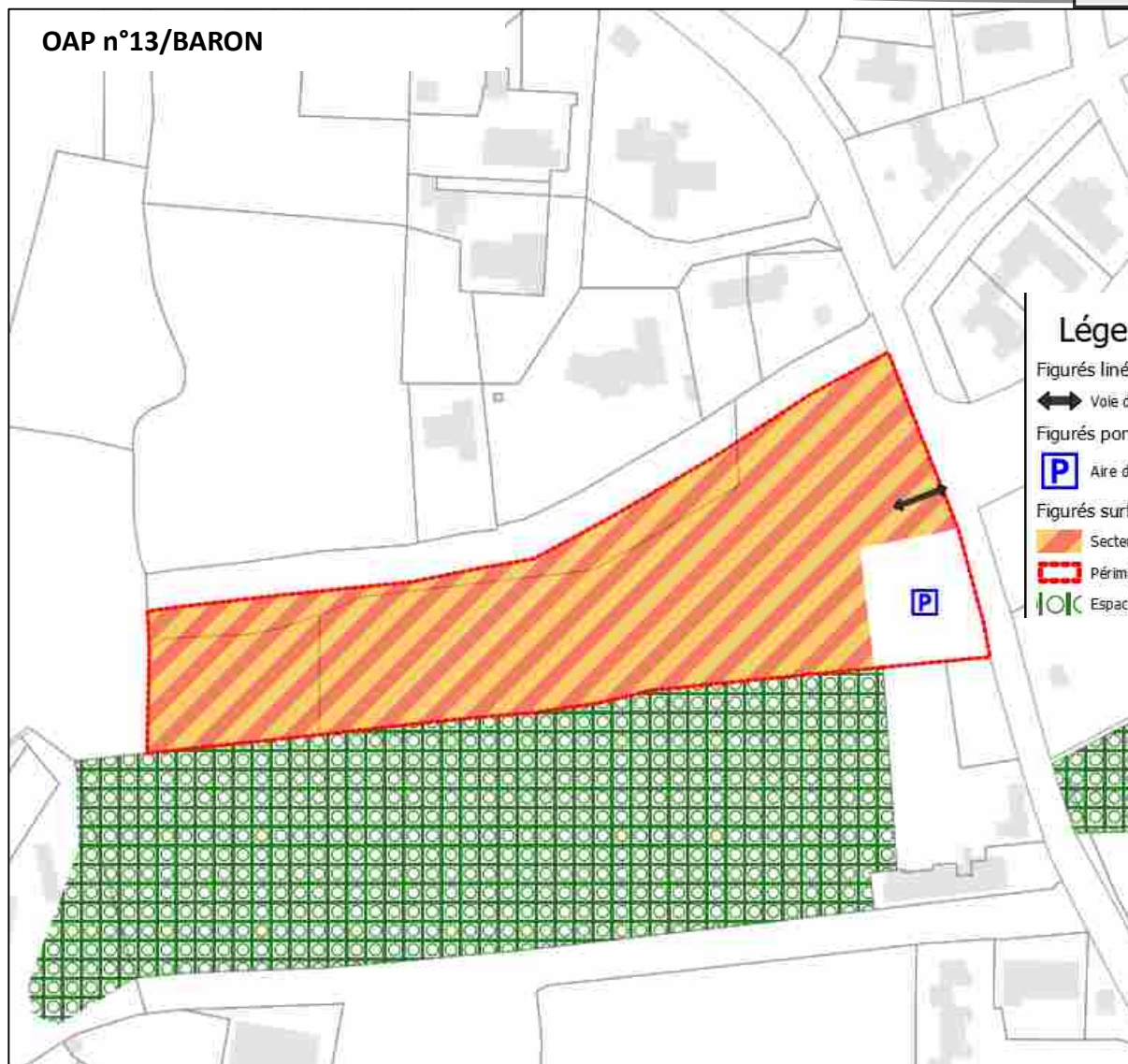
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°13/BARON



Commune de
Tosse

Légende

Figurés linéaires

↔ Voie de desserte locale

Figurés ponctuels

Aire de stationnement

Figurés surfaciques

Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne

Périmètre de l'OAP

Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 : 1 000

Imprimé par AG-Carte le : 30/08/2024

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs sont localisés dans le centre-bourg, au sein de quartiers de mixité des fonctions sommaire ou au sein de la centralité urbaine matérialisée par un secteur de mixité renforcée. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public et/ou du commerce de détails (pour l'OAP n°10). Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche et de renforcer la polarité commerciale du centre bourg.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Commerce de détails, uniquement pour l'OAP n°10 - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, sur la période 2020-2030.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	Pour l'OAP n°10 : habitat collectif Pour les autres OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne et/ou d'habitat collectif
Densité brute OAP	OAP en extension : densité moyenne de 24 logts/ha, sauf pour OAP n°10 = 52 logts/ha OAP en densification : densité moyenne de 27 logts/ha pour OAP13 et 40 logts/ha pour OAP11 et 12
Densité limitrophe	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,41 ha / OAP n°2 : 1,27 ha OAP n°3 : 1,67 ha / OAP n°4 : 1,86 ha OAP n°5 : 2,29 ha / OAP n°6 : 3,62 ha OAP n°7 : 5,15 ha / OAP n°8 : 1,71 ha OAP n°9 : 2,78 ha / OAP n°10 : 0,76 ha OAP n°11 : 1ha / OAP n°12 : 0,70 ha OAP n°13 : 0,90 ha
Nombre de logements estimé	OAP n°1 : environ 61 logements/ OAP n°2 : environ 22 logts OAP n°3 : environ 30 logements/OAP n°4 : environ 33 logts OAP n°5 : environ 55 logements/OAP n°6 : environ 65 logts OAP n°7 : environ 92 logements /OAP n°8 : environ 30 logts OAP n°9 : environ 50 logements/OAP n°10 : environ 40 logts OAP n°11 : environ 40 logts/ OAP n°12 : environ 28 logts OAP n°13 : environ 24 logements

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 9 et n°11 à 12-répartis de la manière suivante:
 - 20% minimum de logements locatifs sociaux
 - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété
- 30 % minimum de logements en accession sociale à la propriété devront être réalisés au sein de l'OAP n°13.
- 30% minimum de logement social devront être réalisés au sein de l'OAP n°10

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- OAP n°6 : Il sera exigé également une bande tampon d'une largeur de 20 mètres minimum pour limiter les rapports de cohabitation avec l'activité agricole.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 7 mètres à l'acrotère/égout du toit et 9 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- Pour les OAP n°5, les constructions pourront aller jusqu'à R+2.

Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.

- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

Pour l'OAP n°13 selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher au minimum du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

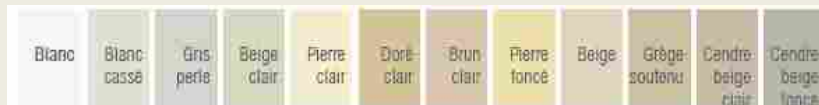
Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sa longueur maximale est de 5 m.

- Sur limites séparatives, les clôtures sont uniquement réglementées en terme de hauteur, fixée à 2 m maximum.
- Les matériaux non pérennes sont interdits
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée aux secteurs les plus sensibles identifiés sur chacun des schémas des OAP n°1 à n°10 (zone humide et boisements significatifs). Ceux-ci seront préservés de la constructibilité.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs d'OAP soumis à **aléas submersion marine**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la prescription suivante ;

En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : l'avenue de la Forêt ;
- OAP n°2 : 2 options de sortie par Avenue du Gaulle ou de préférence par Avenue de la Forêt ;
- OAP n°3, N°4 et n°5 : l'avenue Général de Gaulle ;
- OAP n°6 et n°7 : la rue du Château d'eau ;
- OAP n°8 : l'avenue des Ecureuils ;
- OAP n°9 : impasse des linots et sortie par l'Est. Cheminements doux par l'Est.
- OAP n°10 : la rue de Lesguis.
- OAP n°11 : la rue du château d'eau avec liaison à prévoir vers l'Est; Cheminements doux vers le Nord.
- OAP n°12 : la RD153 (route de Saubion) avec carrefour à aménager avec la RD652 (route de Seignosse). Cheminements doux vers RD 112 (route de Tyrosse) vers équipements scolaires.
- OAP n°13 ; la RD432 (route de l'étang)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- Pour l'OAP n°13, la réalisation d'un espace de stationnement mutualisé est demandé, le long de la RD432.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés à trois endroits sur la commune : 2 sur la RD652 dont entrée Nord de la commune et 1 le long de la RD 112.



A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

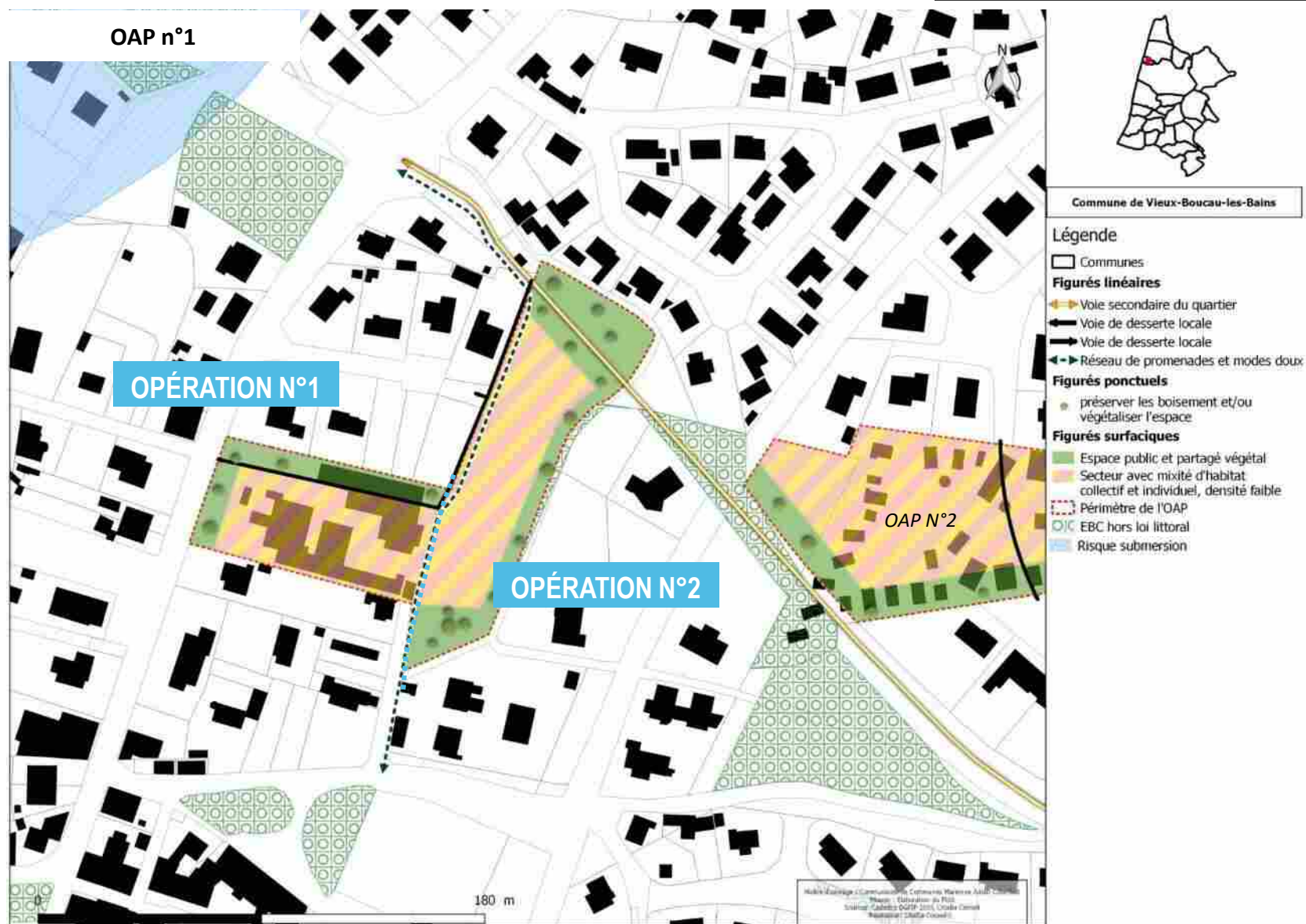
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



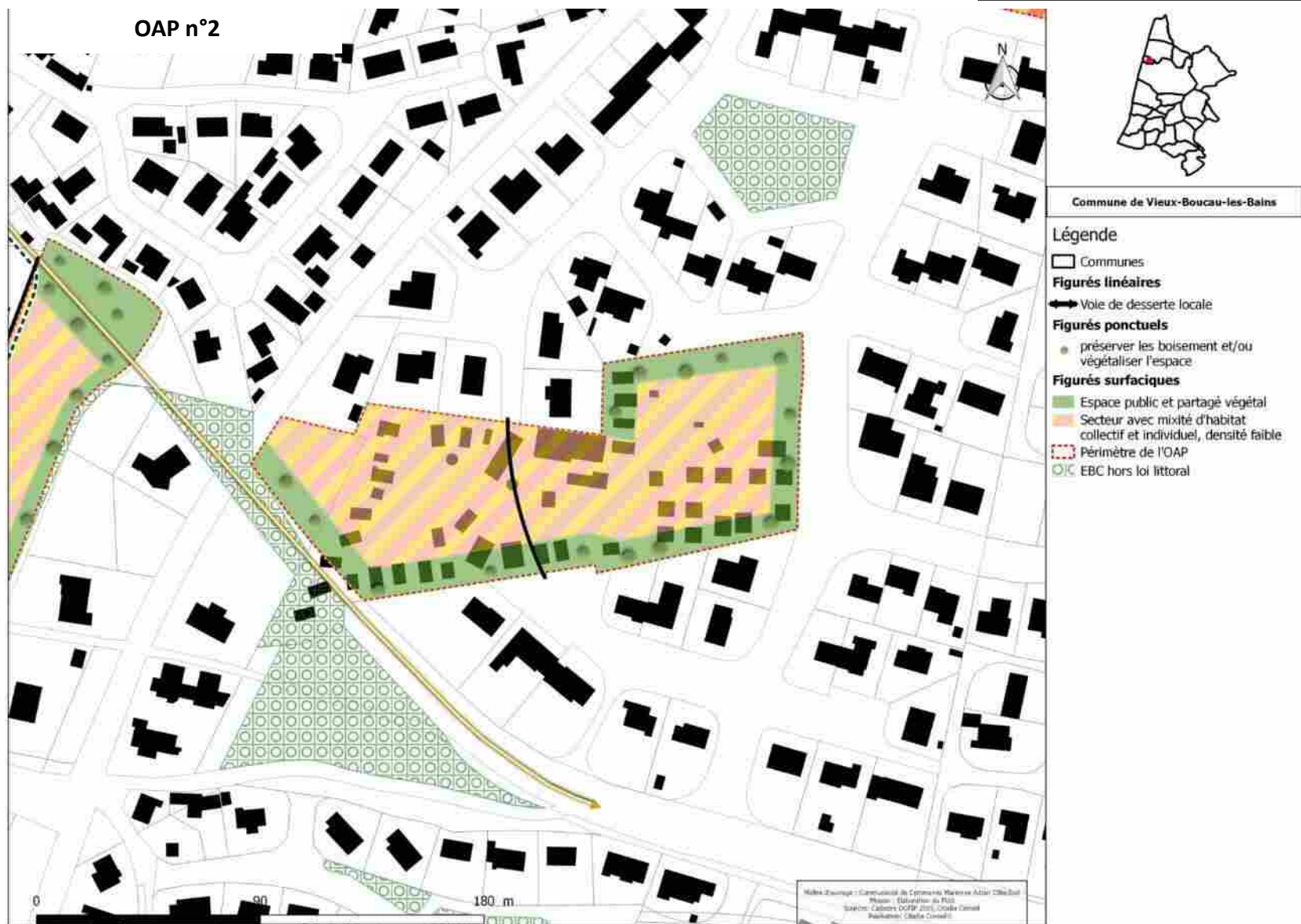
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



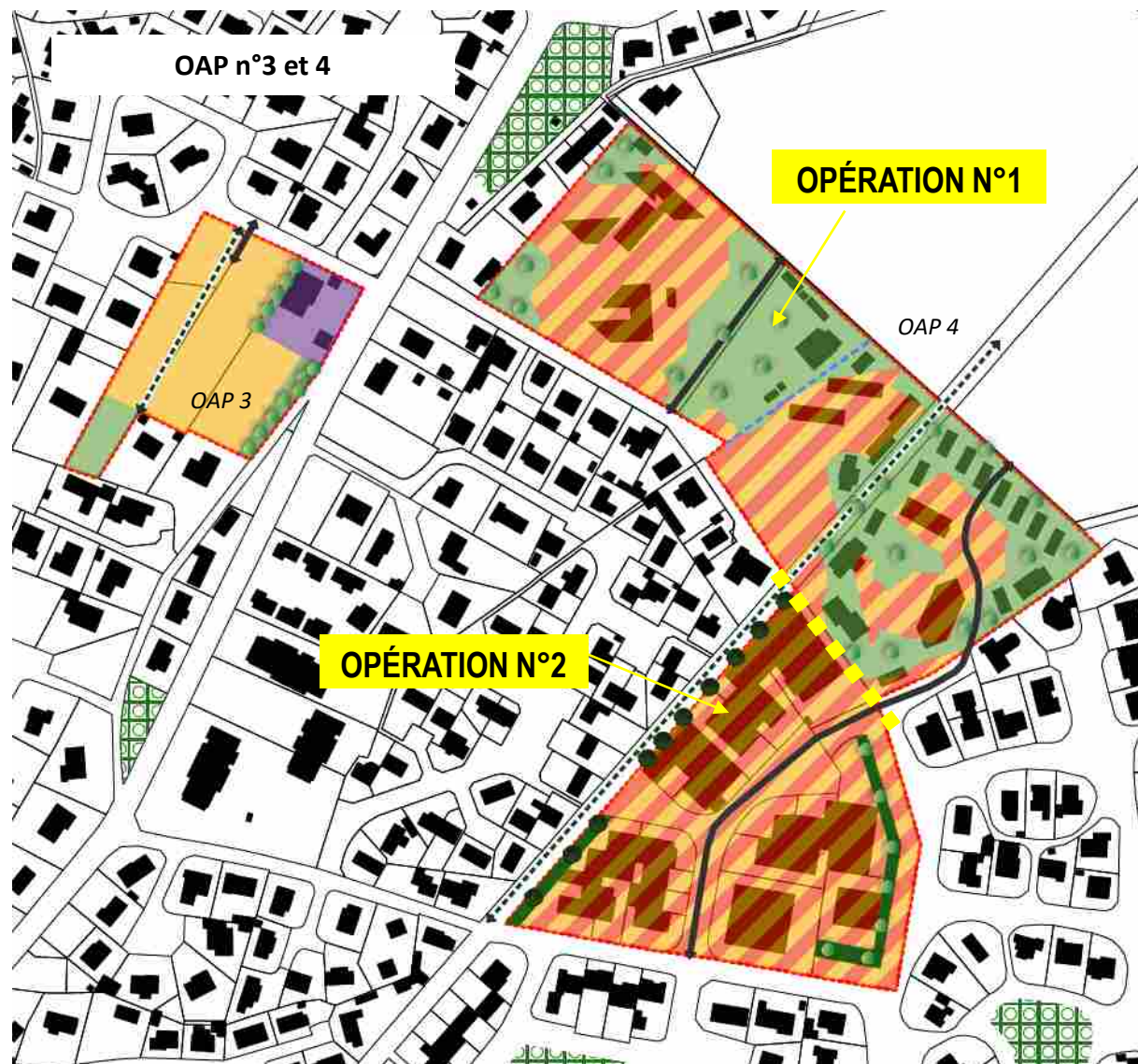
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Vieux-Boucau-les-Bains

Légende

Figurés ponctuels

- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

- Noues à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'activité économique, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 2 580

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



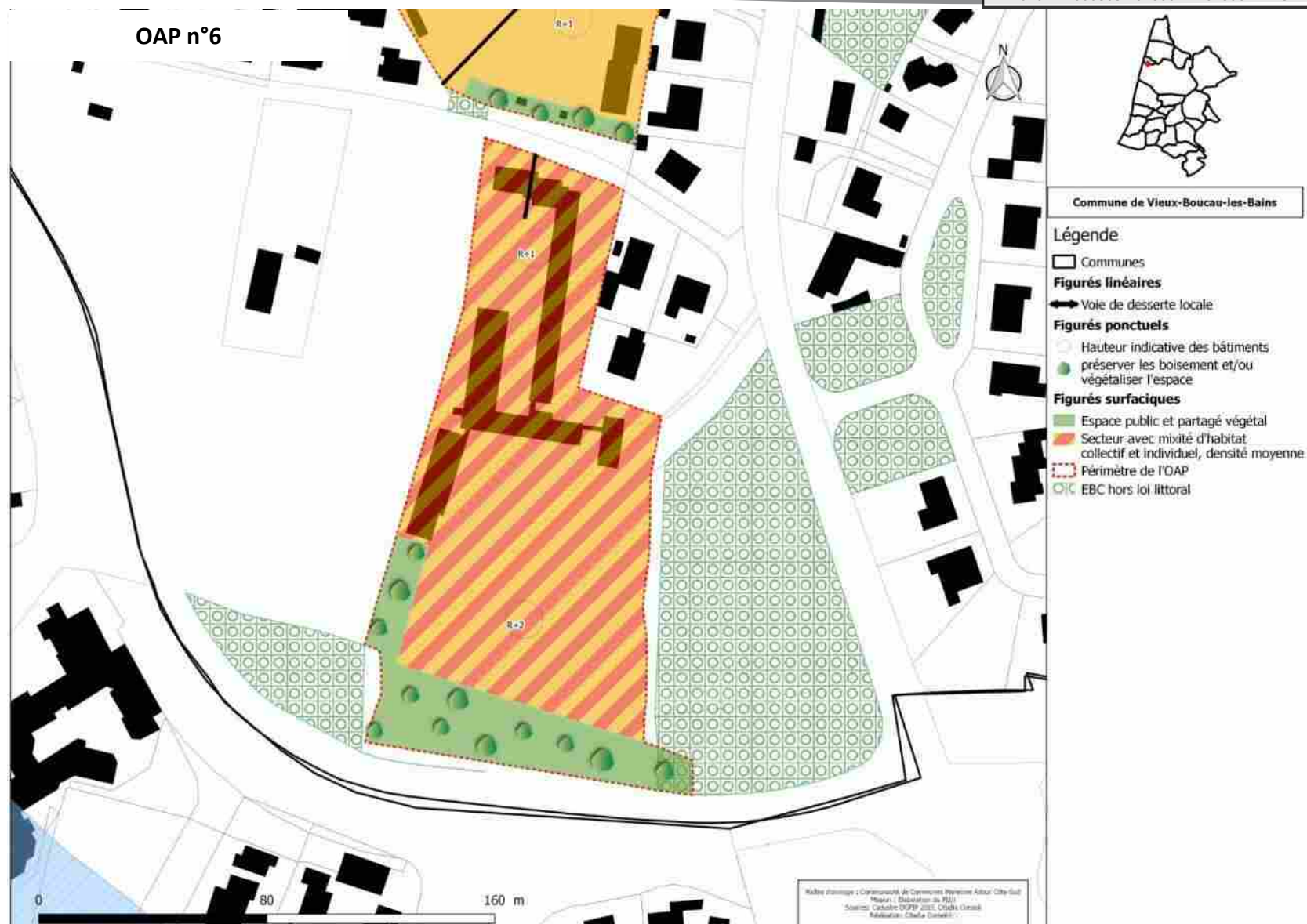
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

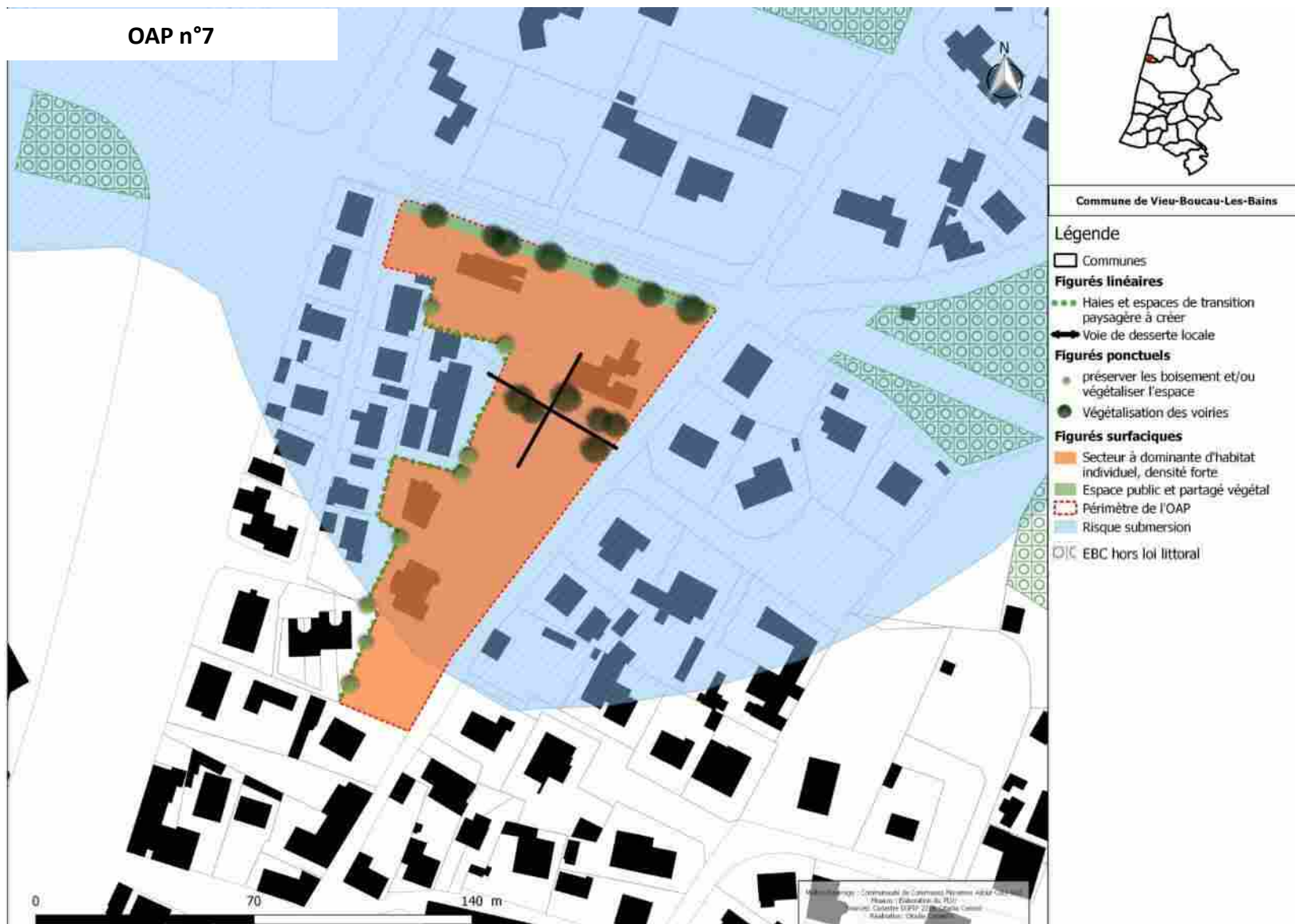
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°7



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les 7 secteurs d'OAP sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés de la commune et présentent des enjeux de densification (dents creuses) ou renouvellement urbain (mutation d'anciennes usines ou colonies). Ils accueilleront ainsi préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public sans remettre en cause l'usage actuel de certains sites participant au tourisme social. Il s'agit pour chacun d'eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat (sauf pour OAP3) et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> - Hébergement hôtelier et touristique - Activités de service accueillant de la clientèle - Equipements d'intérêt collectif et services publics ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i> - OAP3 : Artisanat dans le secteur dédié à l'activité économique.

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, le temps de la période 2020-2030
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, sauf pour l'OAP n°3
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>Selon les typologies indiquées au schéma, l'ensemble de ces secteurs est voué au développement des formes urbaines sur la commune : maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, habitat intermédiaire et collectif.</i>
Densité brute OAP	OAP n°1 et OAP n°2 : 25 logts/ha OAP n°3 et OAP n°5 : 15 logts/ha OAP n°4 , OAP n°6 : 35 logts/ha OAP n°7 : 20 logts / ha
Densité limitrophe observée	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1.02 ha dont env. 3000 m ² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°2 : 1.47 ha dont env. 4000 m ² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°3 : 1 ha dont env. 1200 m ² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°4 : 5,6 ha dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°5 : 0,6 ha dont env. 0,2 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°6 : 1,6 ha dont env. 0,8 ha laissés en espaces verts et/ou boisés

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Surface OAP

OAP n°7 : 0,81 ha dont 700 m² laissés en espaces verts boisés

C. MIXITE SOCIALE

- Pour l'opération n°2 de OAP n°4 : il est retenu 70% minimum de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI)
- Pour les autres OAP : il est retenu 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération. Sur la totalité des logements sociaux, est attendue la répartition suivante :
 - 25% de PLUS ;
 - 25% de PLS ;
 - 25% de PLAI ;
 - 25% en accession sociale.

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- L'ensemble des secteurs concernés par les OAP s'inscrivent dans un environnement densément boisé qui confère à Vieux-Boucau son identité de commune forestière. Les aménagements doivent se réaliser en cohérence avec cette dimension et préserver les masses boisées identifiées et les bandes boisées définies le long des axes.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de :
 - R+1 pour les secteurs N°1, 2, 3, 4, 5 et 7
 - R+2 pour les secteurs n°6 partiellement.

Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS (SUITE)

- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti,
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement,
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable,
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de toutes les opérations un ratio 40/50/10 : 40% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé et 10% pour la voie.

- Pour le secteur économique de l'OAP n°3, il est préconisé un ratio 85/15 : 85% d'espaces bâtis/artificialisés et 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement prosrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Plus précisément pour chacun des secteurs :

- OAP n°1 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres le long de la voie de desserte de l'usine Thévenin, de la route des Lacs.
- OAP n°2 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres de chaque côté de la future voie Castéra / Avenue de la Forêt.
- OAP n°3 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain et se protéger des nuisances de circulation de la RD652 (largeur de 10 mètres). Environ 1200 m² seront laissés en espaces verts et/ou boisés.
- OAP n°4 : Préservation des boisements les plus significatifs lors des aménagements. Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe du règlement écrit), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place. Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison de 2 arbres de haute tige par tranche de 100m² de surface libre. Il sera également exigé sur les parties destinées au stationnement des véhicules, la conservation ou la plantation de 1 arbre de haute tige par tranche complète de 2 places de stationnement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux ou en espaces verts communs. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants
- OAP n°5 et 6 : Maintien d'espaces "tampon" boisés vis-à-vis des limites Sud des deux opérations

Les OAP n°1 à 7 sont soumises aux mêmes prescriptions patrimoniales que la zone U (DEGRE 2.2).

VOLUMETRIE :

Les constructions neuves, extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

L'activité d'un local commercial sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts. Les enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

FAÇADES :

Par Façades il faut entendre les éléments qui composent les façades c'est-à-dire; les ouvrages de charpente bois, parements bois, les murs extérieurs, les terrasses et balcons.

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Façade (suite) :

ÉLÉMENTS DE CHARPENTE BOIS APPARENTES, BARDAGES BOIS ET AUTRES BOISERIES EN FAÇADES

- Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les ouvrages en bois seront réalisés avec des bois d'œuvre de bonne qualité.
- Dans le cas d'intervention sur une construction bois existante, les ouvrages en bois apparents à l'extérieur tels que pièces de charpente, débords de toits, planches de rives et lambrequins, balcons seront conservés ou restaurés à l'identique.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne les bardages bois (aspect et pose des planches verticales).
- Les bardages composés d'autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche architecturale. Les revêtements PVC, matériaux composites et matériaux imitation bois ne sont pas autorisés.
- Les couleurs choisies devront s'harmoniser avec les caractéristiques paysagères et urbaines et celles déjà utilisées sur les bâtiments existants dans le quartier.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénaturera pas la teinte naturelle de l'essence du bois
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non filmogène.
3. Bois peints.

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénaturera pas la teinte naturelle de l'essence du bois
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non filmogène.
3. Bois peints.

La couleur de la peinture sera choisie dans les nuanciers de couleurs ci-après :

Secteur Degré 2.1 Tissu urbain et dense :RAL 3011 Rouge Brun

Secteur Degré 2.2 Tissu périphérique : RAL 3011 Rouge Brun /RAL 6005 Vert Mousse/RAL 6028 Vert pin RAL 8014 Brun sépia/RAL 8017 Brun chocolat /RAL 8019 Brun gris

Secteur Degré 2.3 Tissu pavillonnaire : RAL 3011 Rouge Brun / RAL 6005 Vert mousse /RAL 6028 Vert pin /RAL 8014 Brun sépia/RAL 8017 Brun chocolat /RAL 8019 Brun gris /RAL 7033 Gris ciment / RAL 5007 Bleu brillant (*) /RAL 5014 Bleu pigeon (*) / RAL 5023 Bleu distant (*)

(*) Uniquement côté océan entre Moïsan et ZN en limite de plage



Le Nuancier CHROMATIC BASQUE : Brun Labourd, Brun Iparla, Vert Ascaïn, Vert Lekeitio, Rouge Basque, Rouge Biarritz

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025



ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Façade (suite) :

MURS EXTÉRIEURS, EN FAÇADES

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les transformations de constructions existantes, les matériaux apparents en façades utilisés en modénatures et notamment en soubassements, chainages, bandeaux et corniches, encadrements de baies seront conservés et restaurés à l'identique (pierres de taille, briques, enduits, structure bois...).
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- Dans le cas de projet d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, ce procédé technique ne devra pas détériorer l'architecture et notamment dissimuler les éléments d'architecture tels que modénatures... De fait, cette technique est déconseillée et non autorisée pour les constructions à l'architecture remarquable.

2. Cas de constructions neuves

- Les maçonneries devront être enduites ; la finition sera brossée ou talochée.
- Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle.
- L'enduit sera de la même couleur et même finition que la façade de la maison principale

Dans le cas d'enduit teinté dans la masse sur maçonnerie :

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisé.
- Le produit utilisé devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs du fabricant d'enduits prêt à l'emploi WEBER , ou équivalent, soit : Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair

Dans le cas de peinture sur enduit,

- La couleur Blanc pure n'est pas autorisée.
- La peinture devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs CHROMATIC FACADE, ou équivalent soit : Blanc Courcelles CH10F10, Blanc Argentine CH10F12, Blanc Université CH10F13, Blanc Javel CH10F14, Blanc Monceau CH10F18, Blanc Villiers CH10F20, Blanc Neuilly CH10F22, Blanc Temple CH10F23, Blanc Europe CH10F24, Blanc Alésia CH10F30

Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle.

Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur la finition (épiderme) et les couleurs seront identiques à celles du paragraphe précédent, enduit teinté dans la masse sur maçonnerie.

LES BALCONS ET TERRASSES

- Qu'ils soient en bois ou métal, ou les deux, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Eléments de charpente bois apparentes, les bardages bois et autres boiseries en façades ».
- Lorsqu'ils sont en maçonneries, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Murs extérieurs, en façades ».

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Couverture :

Par couverture il faut entendre le support de couverture, le matériau de couverture et le dispositif de gestion des eaux de toiture (s'il y a lieu).

- Les couvertures en bac acier ou similaire ne sont pas autorisées (dérogation possible pour les bâtiments publics). Les couvertures seront en tuiles de terre cuite.
- Les tuiles utilisées seront du type tuile « canal » ou d'aspect similaire fortement galbée ou tuile dite de Marseille et notamment pour les « petites » surfaces de couverture. La couleur des tuiles est rouge brun. Chaque fabricant de tuile possède une référence correspondante à ces prescriptions. Il conviendra en conséquence de préciser le type de tuile envisagée, la référence du modèle et celle de la couleur.
- Quand ils sont prévus, des dispositifs de gestion des eaux de toiture, type gouttières et/ou chéneaux et descentes d'eaux pluviales seront en zinc brut de matière (pas de peinture). Les mêmes éléments en aluminium sont acceptés dès lors qu'ils sont de couleur analogue au zinc (couleur Aluminium blanc, RAL 9006).

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les constructions existantes, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.
- Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

2. Cas de constructions neuves

- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf pour réunir des bâtiments séparés, et ce dans la limite de 30% de la couverture totale des bâtiments joints.

• 2. Cas de constructions neuves (suite)

- Dans le cas de terrains à géométrie irrégulière, lors de construction implantée en limite de propriété, le principe de chéneaux à largeur variable pourra être accepté dans la limite d'une largeur de l'ordre de 1 mètre maximum. Cette disposition concerne essentiellement les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique).
- Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, ...) sont interdites
- Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.
- Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.
- La composition des débords de toit sera précisée (chevrons apparents ou pas, voliges ou lambris, planche de rives ou pas...). Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m. Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC n'est pas autorisé.
- En cas d'extension et/ou de modification de toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou les réfections de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.
- Dans le cas de réfection totale de la couverture les prescriptions relatives aux constructions neuves s'appliquent.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Menuiserie extérieures et fermetures :

Par menuiseries extérieures il faut entendre, les ensembles menuisés, portes, porte-fenêtre, fenêtres et châssis. Par fermetures il faut entendre, les portails et portes de locaux de services, les volets battants, les volets coulissants et les volets roulants.

1. MATERIAUX

- Les menuiseries extérieures seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé.
- Les fermetures types portails et portes de locaux de services (garage, atelier, cellier...) seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les volets battants et coulissants seront en bois. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les fermetures type volets roulants seront en métal ou aluminium. Le PVC n'est pas autorisé.

2. COULEURS

Les menuiseries extérieures et fermetures seront obligatoirement peintes ou peintes, le cas échéant protégées par une lasure opaque.

Les menuiseries en bois seront de teinte naturelle ou en couleur.

Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'œuvre choisi. Dans le cas de couleur, elles répondront aux mêmes principes de coloration que pour les menuiseries en métal ou aluminium.

Les menuiseries en métal ou aluminium (éventuellement en PVC) seront en couleur selon les options ci-après :

- *Dans les secteurs Degré 2.1 et 2.2 (Tissu urbain dense du bourg ancien et tissu urbain périphérique) :* Les couleurs acceptées sont limitées à deux, à savoir blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002.
- *Dans le secteur Degré 2.3 (Tissu pavillonnaire) :* Les couleurs sont limitées à six, à savoir : Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 et Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Les fermetures en bois seront de teinte naturelle ou en couleur.

Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'œuvre choisi ou existant.

Dans le cas de couleur, elles répondront aux principes de coloration ci-après :

- Les fermetures type portails et portes des locaux de services (garage, atelier, cellier...) seront de préférence de la même couleur que celle des enduits ou peintures des façades (Cf paragraphe FACADES). Dans le cas de couleurs différentes, elles seront identiques à celles des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf paragraphe FACADES).
- Les fermetures type volets battants ou coulissants seront de la même couleur que celle des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf § FACADES).
- Les fermetures types volets roulants seront de la même couleur que celle des menuiseries extérieures ou que celle des murs de façades (Cf § FACADES).
- Les portes d'entrée seront de préférence de la même couleur que celle des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf § FACADES).
- Les fenêtres de toits sont déconseillées dans les secteurs de degré 2.1 et 2.2. Lorsqu'elles sont envisagées, elles seront encastrées dans la toiture, de proportions verticales (plus hautes que larges) et la couleur sera la plus proche possible de celle de la tuile de couverture (rouge brun).

Ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas systématiquement pour les Maisons et Bâtiments repérés à l'ANNEXE Patrimoine architectural remarquable, dont les prescriptions réglementaires s'imposent (Cf. ANNEXE au règlement du PLUI -Vieux-Boucau les Bains - Patrimoine architectural remarquable).

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

BATIMENTS ET ANNEXES :

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle.
- Les lames de bardages seront posées verticalement
- Les revêtements PVC ou matériaux composites imitation bois ne sont pas autorisés.
- Une toiture mono-pente, de faible largeur, devra être soumise à dérogation.

TERRASSES COMMERCIALES :

L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement et au document graphique relatif au patrimoine (3.2.7).

Clôtures :

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- **Haies vives d'essence locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI), n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
- **Les murs bahuts** en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- **Les lisses** et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous bassement

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pouvant dépasser 1,80 m.

Clôtures (suite) :

- Le long des limites séparatives avec la zone de risque feu de forêt, matérialisés par une trame mouchetée sous forme de croisillons sur les plans de zonage, les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être enfoncées par les services de secours incendie ; les clôtures maçonnées sont de ce fait interdites.
- L'utilisation de tout autre matériau que ceux décrits ci dessus est interdite (brande, canisse et brise vues, palissade en bois, bâche, plaques en pvc, béton, bois ...).

Intégration des dispositifs techniques :

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

• Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Intégration des dispositifs techniques (suite) :

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche. S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite. Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Conformément aux schémas , les arbres significatifs seront conservés.
- Le passage su cours d'eau sur l'OAP n°4 sera préservé.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs d'OAP soumis à **aléas submersion marine**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la prescription suivante ;

En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- OAP n°1 : Création d'une voie de desserte le long de l'usine THEVENIN en liaison avec l'impasse de la Forêt et l'impasse St-Clément.
- OAP n°2 : Création, à travers l'ancienne colonie des Ecureuils, d'une voie de liaison entre la rue Jean Cocteau et l'impasse Georges Brassens.
- OAP n°3 : Création d'une voie de desserte interne mettant en relation la rue des Lias et l'impasse es Bleuets. Débouché interdit sur la route des Lacs.
- OAP n°4 au Nord : Accès par la rue Porteteni. Elargissement de la rue Porteteni à 14 m et mise en relation avec la rue Francis Jammes. Création de 2 voies de desserte de 12 m de large vers Messanges.
- OAP n°4 au Sud : Desserte interne assurée par la rue des artisans à mettre en relation avec la nouvelle voie interne sur OAP n°4.
- OAP n°5 et 6 : Accès par la promenade de Bire Plecq.
- OAP n°7 : Accès depuis la rue des Lilas. Aucune connexion vers l'Avenue M.à. Estrella n'est autorisée

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo fermée.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les Points d'arrêts YEGO sont situés en centre-ville et promenade des Arènes.



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



3.B. LES OAP A VOCATION ECONOMIQUE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



3.B.1 L'AVENUE DES CIGALES - CAPBRETON

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP GLOBAL

Capbreton
Espace Stratégique

La légende est présentée dans le zoom de
chacune des OAP

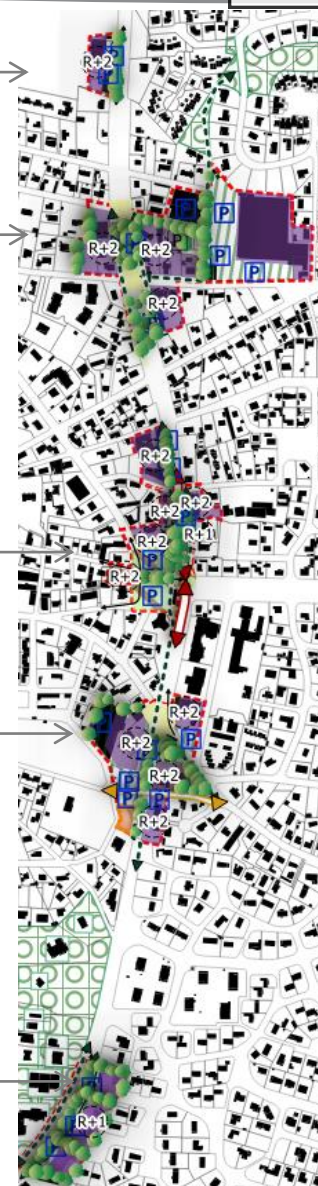
OAP Capbreton n°1

OAP Capbreton n°2

OAP Capbreton n°3

OAP Capbreton n°4

OAP Capbreton n°5



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de Capbreton

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- [P] Aire de stationnement
- préserver le boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver
- /// Espace à végétaliser
- ▭ Périmètre de l'OAP
- EBC hors loi littoral

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Mayenne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du FLUI
Sources : Cadastre DGFIP 2020, Strada Conseil
Réalisation : C. Radia Conseil - le 17/02/2023

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de
Capbreton

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- P Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Voie principale à restructurer
- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver
- /// Espace de stationnement à végétaliser
- Périmètre de l'OAP
- /○ Espaces boisés classés hors Loi Littoral



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne-Audour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation : Citadia Conseil

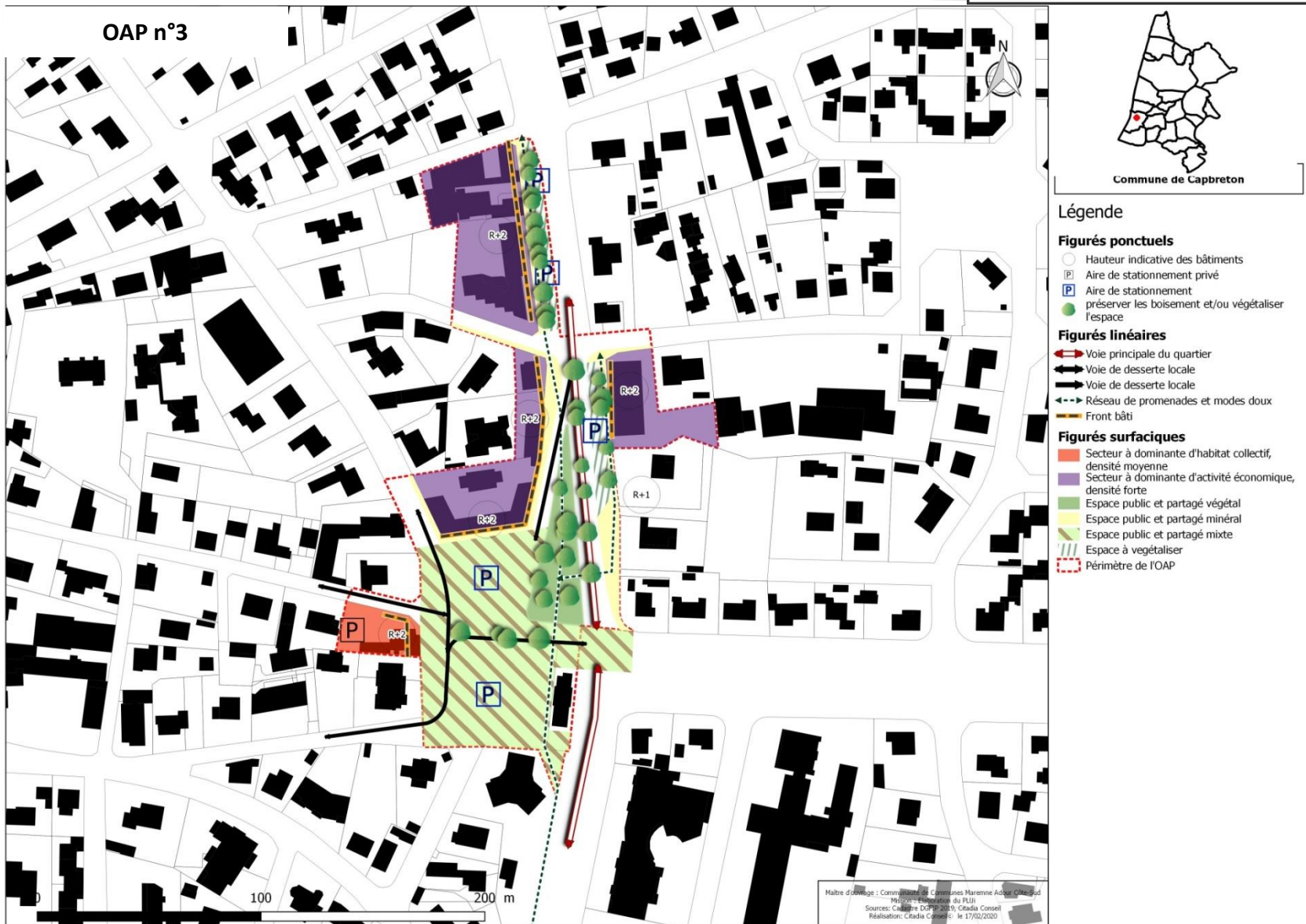
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

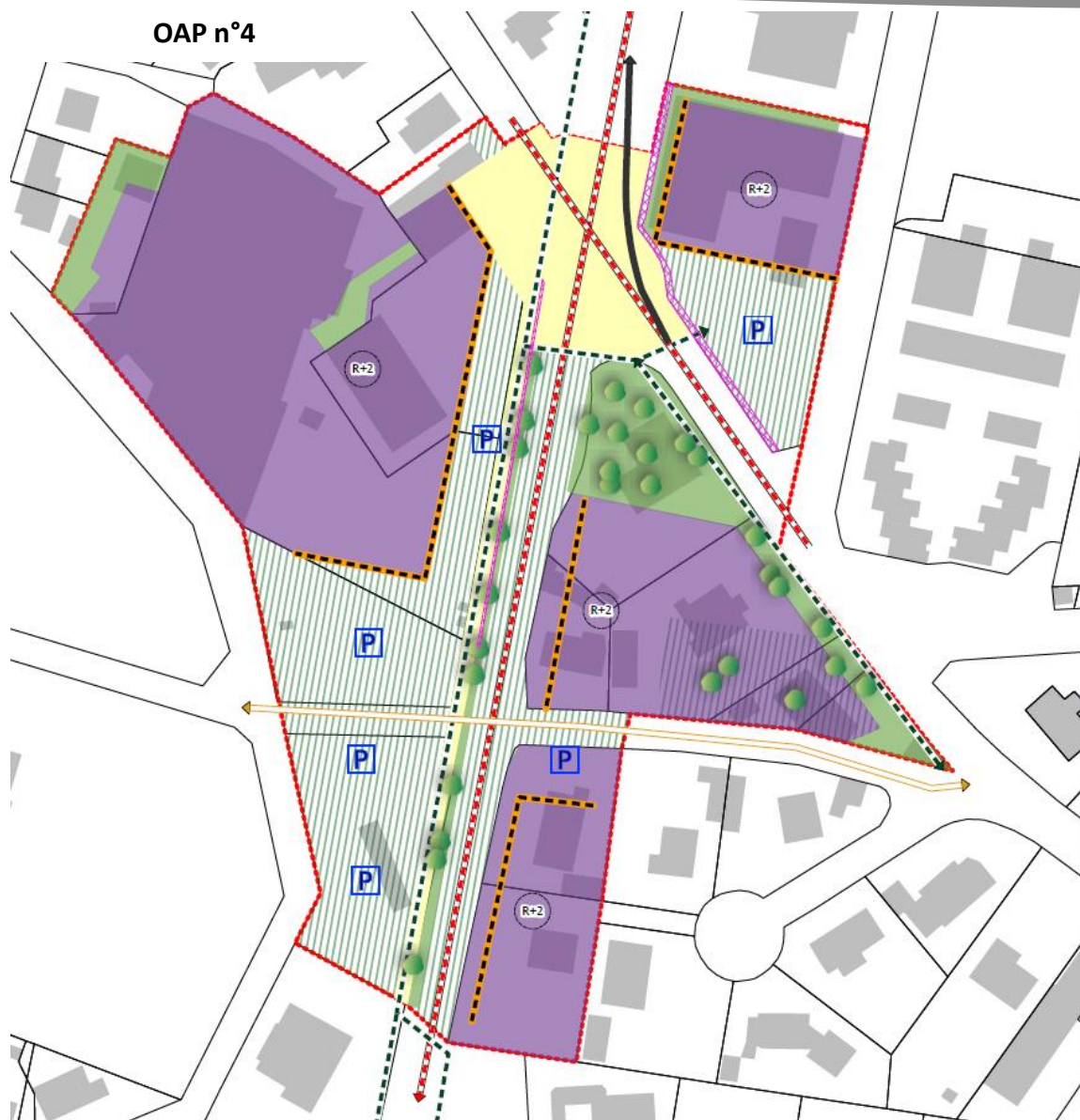
Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de
Capbreton

OAP n°4



Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- P Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Voie principale à restructurer
- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- /// Espace de stationnement à végétaliser
- Emplacements réservés
- Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 862

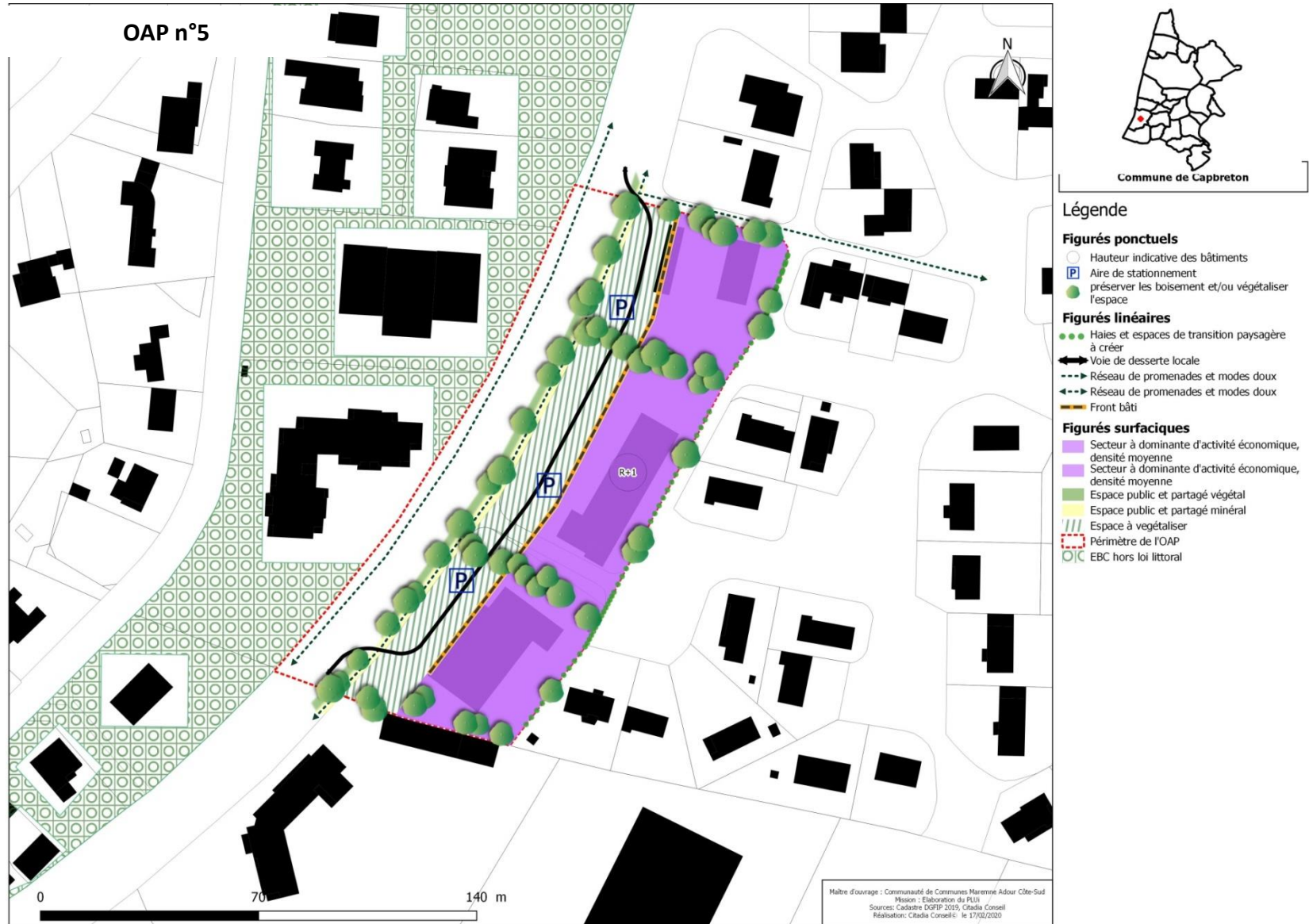
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

- L'ensemble des secteurs soumis à OAP pour encadrer de futurs aménagement de zones d'activité et des zones commerciales sur la commune de Capbreton. En corrélation avec l'OAP graphique, le tableau ci-dessous présente la liste des destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Commerce de gros ▪ Cinéma ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Industrie et Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière ▪ Equipements publics d'intérêt général : Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, Établissements d'enseignement, Établissements de santé ou d'action sociale, Salles d'art ou de spectacle, Equipements sportifs	▪ Habitat ▪ Commerce de détail ▪ Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique ▪ Bureau ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires et Autre équipement recevant du public

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Le caractère végétal des espaces libres collectifs sera donc privilégié.
- Ils seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue depuis les voies .
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.
- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les espaces verts de pleine terre devront représenter au moins 25% de la superficie du terrain. Pour les sites intégrés au plan Patrimoine 3.2.7., leurs espaces en pleine terre devront représenter 60% de la superficie du terrain d'assiette.
La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager. Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.
- Pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, les règles de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions est fixée sur chacune des OAP : R+2 pour les OAP n°1, 2, 3 et 4, et R+1 pour l'OAP n°5. Dans tous les cas, la hauteur ne pourra dépasser 10m à l'acrotère ou au faîtage.

Implantation des constructions :

- Les constructions seront implantées en cohérence avec les caractéristiques des tissus environnants (libre, à l'alignement ou en retrait en fonction des implantations préexistantes). Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante doit être toujours aménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres. Cette distance est calculée hors avant toit (au nu du mur).

Emprise au sol des constructions :

- Il est retenu pour l'ensemble du secteur un ratio minimum 75%/25%:75% maximum d'espaces bâtis/artificialisés et 25% minimum d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales. Ce ratio peut être porté jusqu'à 60% d'espace de pleine terre conformément aux secteurs identifiées sur le plan patrimonial.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. L'architecture devra être composée de volumes simples et assurer une unité de l'ensemble bâti (toitures, murs, couleurs et matériaux).

Toitures

- Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures en pente sont autorisées à condition que:
 - les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique;
 - ou qu'elles présentent les même aspects de qualité de matériaux et de structure en harmonie avec les façades (toitures courbes, architecturées,...)
 - ou qu'elles soient le fruit d'un parti d'aménagement de qualité environnementale ou de performance énergétique (solaire, plantations, ...).

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Façades :

- Le dispositif de traitement architectural sur les façades longeant les voies publiques devra être particulièrement soigné. Sur les façades longeant les voies publiques, ces dernières pourront présenter des débords latéraux de façon à dissimuler d'éventuelles zones de stockage, livraisons, services.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre, ..) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.
- Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsqu'elle a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique.

Couleurs des matériaux :

- La palette des couleurs des bardages, des menuiseries, volets, grilles et tout autre revêtement extérieur ne doit pas excéder trois teintes.

Clôtures :

- Elles ne sont pas obligatoires. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des circulations routières.
- Il sera privilégié dans la mesure du possible une perception ouverte sur les parcelles depuis les espaces publics (voies, réserve verte,...).
- En conséquence, le traitement des clôtures (sur limites séparatives et voies publiques) pourra se faire:
 - par l'usage de fossés plantés;
 - ou par des grillages, éventuellement doublés d'une haie. En bordure de voies, ces grillages devront être de couleur grise ou verte.
 - ou par des haies arbustives et arborées
- Il est possible de trouver une partie de la clôture en matériaux opaques - en harmonie avec le bâtiment principal et avec les clôtures environnantes - afin d'intégrer les locaux techniques et ouvrages annexes. Cette partie opaque sera associée à l'entrée sur la parcelle et ne pourra dépasser 4 m de longueur en façade sur voie.

Locaux techniques et ouvrages annexes

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture en matériaux opaques citée ci-dessus. Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Aires de dépôt et de stockage

- Dans le cas de la création d'aires de dépôt et de stockage extérieur, celles-ci seront disposées à l'arrière des bâtiments.

Collecte et tri des déchets extérieurs

- une intégration paysagère des containers de collecte des déchets.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).
- La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées.
- Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.
- Dans les secteurs identifiés par le BRGM comme présentant une très forte sensibilité au phénomène de remontée de nappes, c'est-à-dire l'ensemble des zones figurant au plan 3.2.9 relatif aux risques du présent PLUI, il appartient au pétitionnaire pour tout projet de justifier le mode de gestion retenu (stockage ou infiltration) à travers des études de sols évaluant la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales.
- Pour rappel, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (a minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

B. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis l'accès indiqué à chaque schéma.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la clientèle et des employés.
- Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5*5m pour les véhicules légers, ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Toute création ou modification de surface de stationnement devra comporter des places avec revêtement perméable et infiltrant à hauteur de 50% minimum.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- L'ensemble des OAP se trouve à proximité de la ligne 1A et 1B du réseau YEGO.



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



3.B.2 LES AUTRES OAP A VOCATION ECONOMIQUE

Modification n°1 – 24/03/2022

Modification n°3 – 27/06/2023

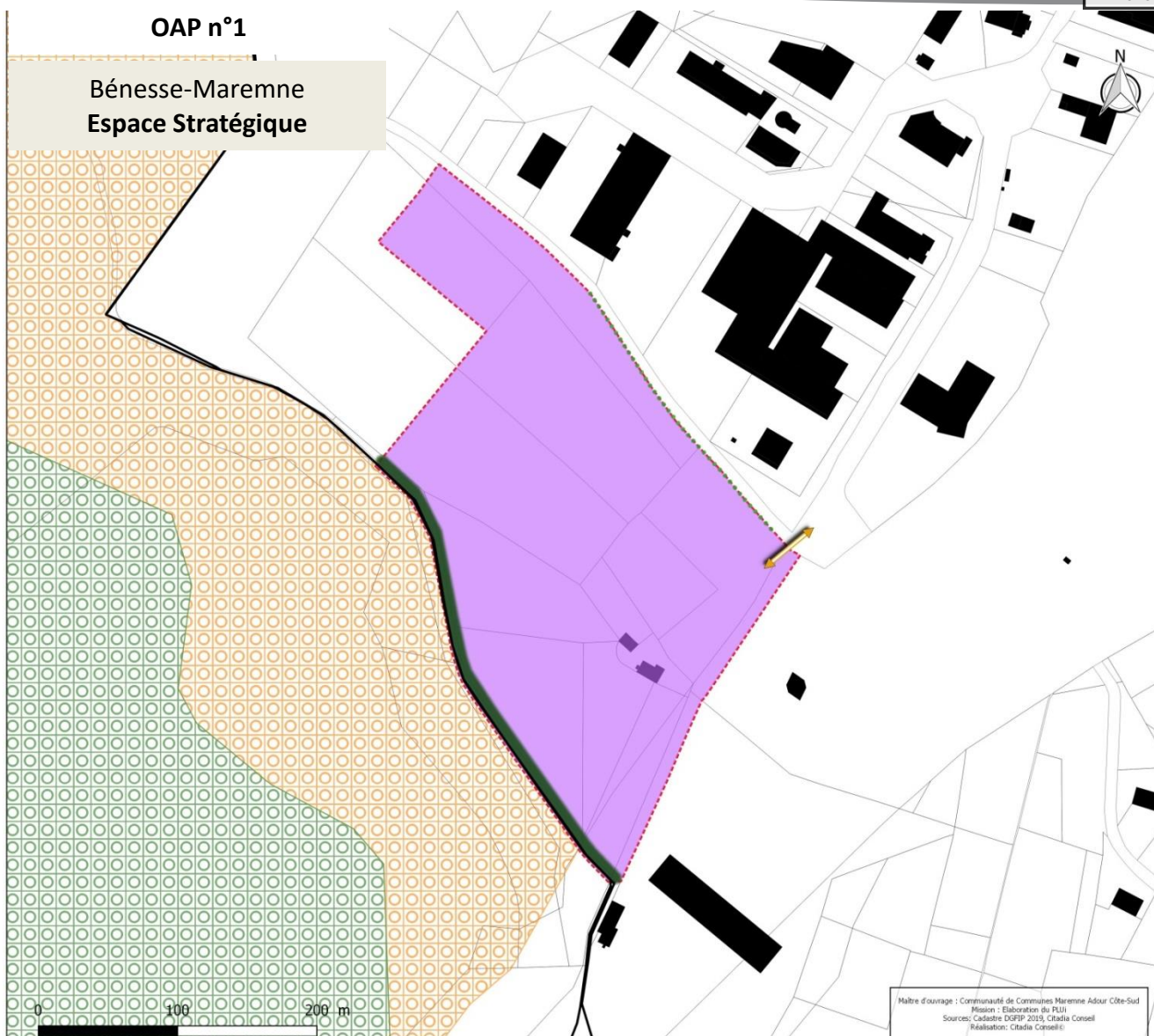
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de Bénesse-Marenne

Légende

Communes

Figurés linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie secondaire du quartier

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Espace de nature à préserver

Périmètre de l'OAP

EBC loi littoral

EBC hors loi littoral

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°2

Bénesse-Maremne
Espace Stratégique



Commune de
Bénesse-Maremne

Légende

Figurés linéaires

..... Recul de 75m depuis l'axe de l'autoroute

↔ Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

■ Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

■ Espace de nature à préserver

□ Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 2 068

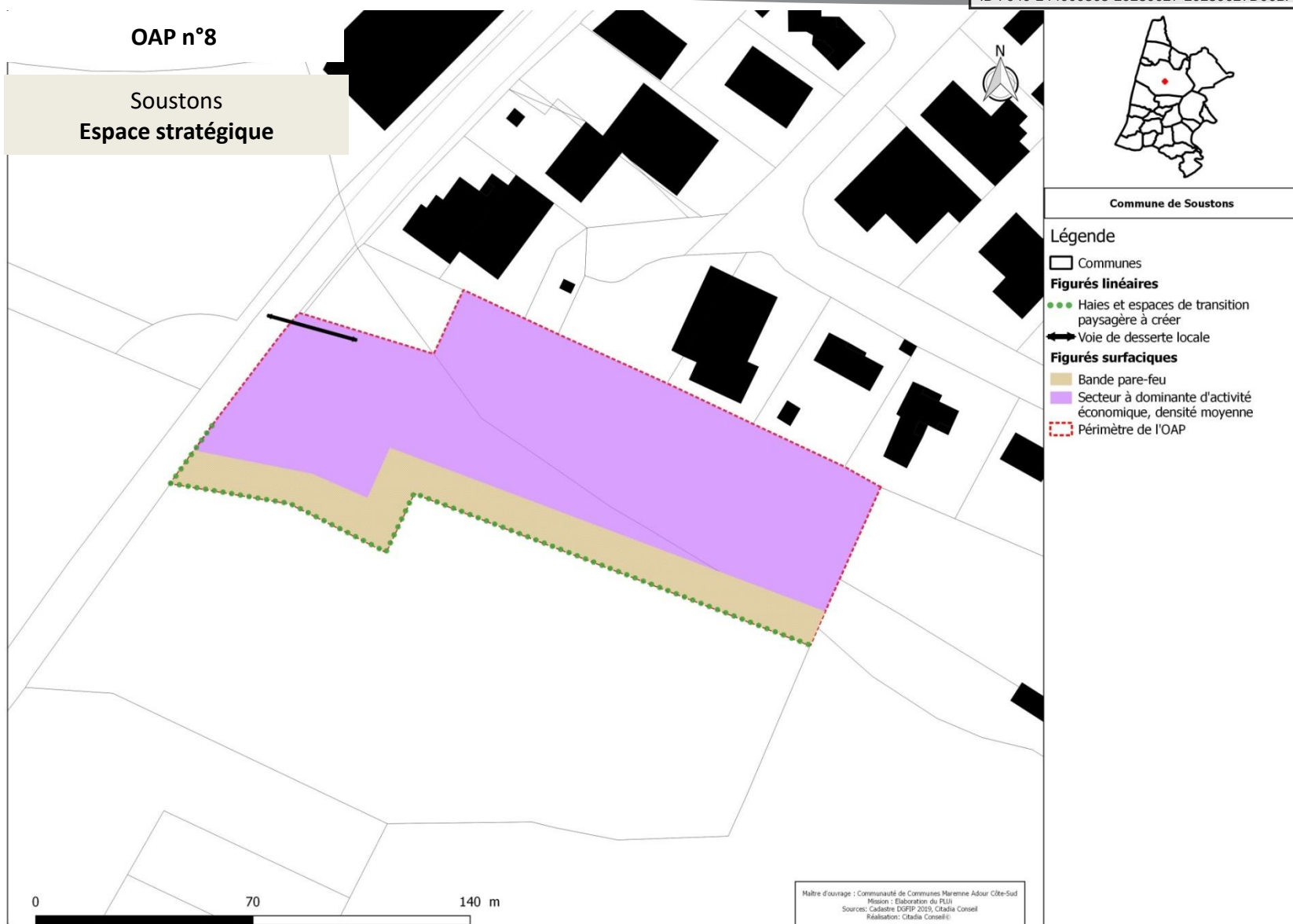
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



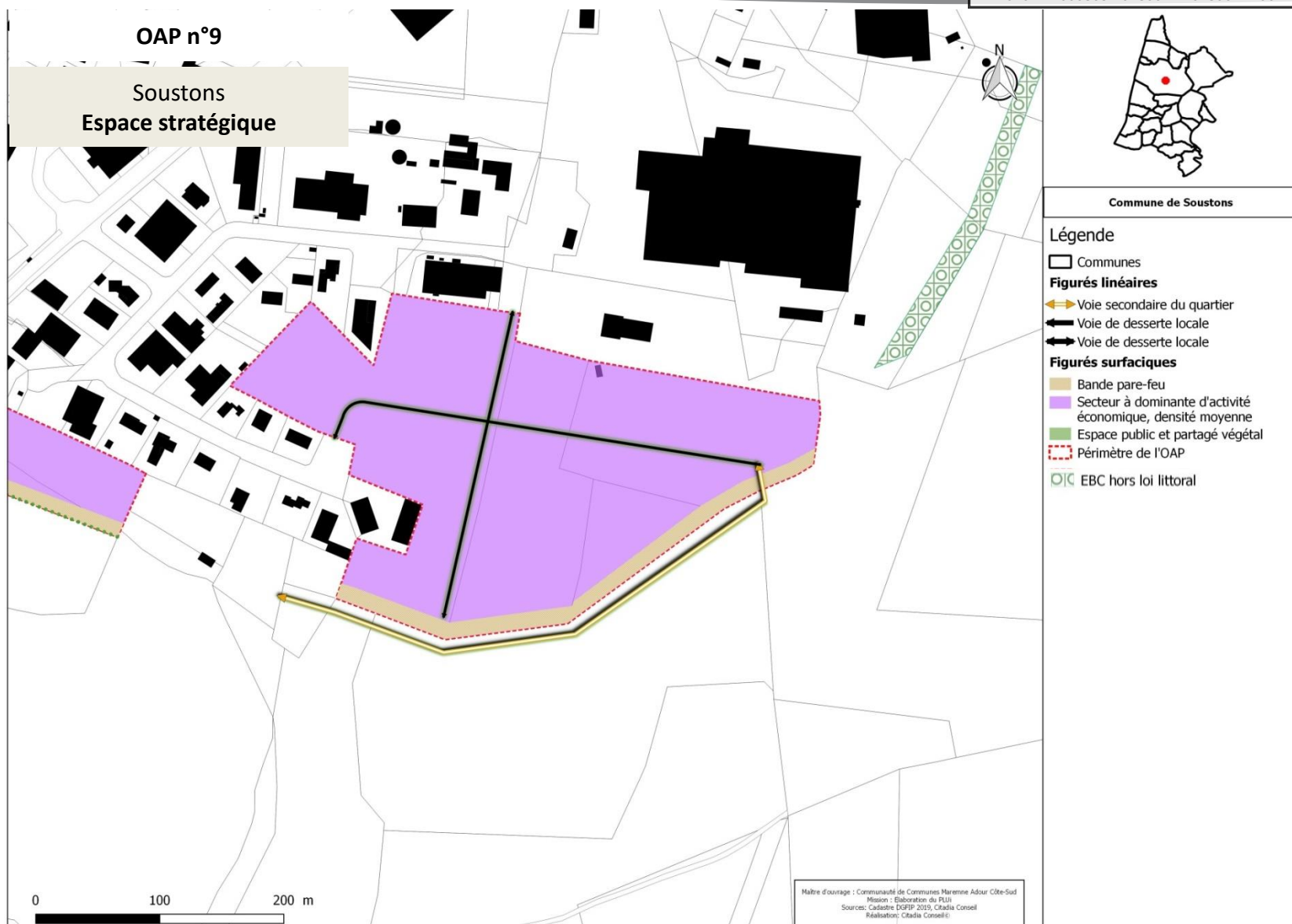
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

- L'ensemble des secteurs soumis à OAP pour encadrer de futurs aménagement de zones d'activité consiste à étendre des secteurs économiques d'ores et déjà existants. L'extension de la zone sera en lien avec les fonctions d'ores et déjà existante du site auquel elle se raccroche.
- Ainsi En lien avec la vocation de la zone affichée sur le schéma d'aménagement, quand celui-ci affiche :

1/ La vocation « espace stratégique », il est :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente par cellule commerciale et inférieur à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «ZACOM» Exploitation agricole et forestière ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² ❑ OAP n°9 : commerce de détail sans limite de surface

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

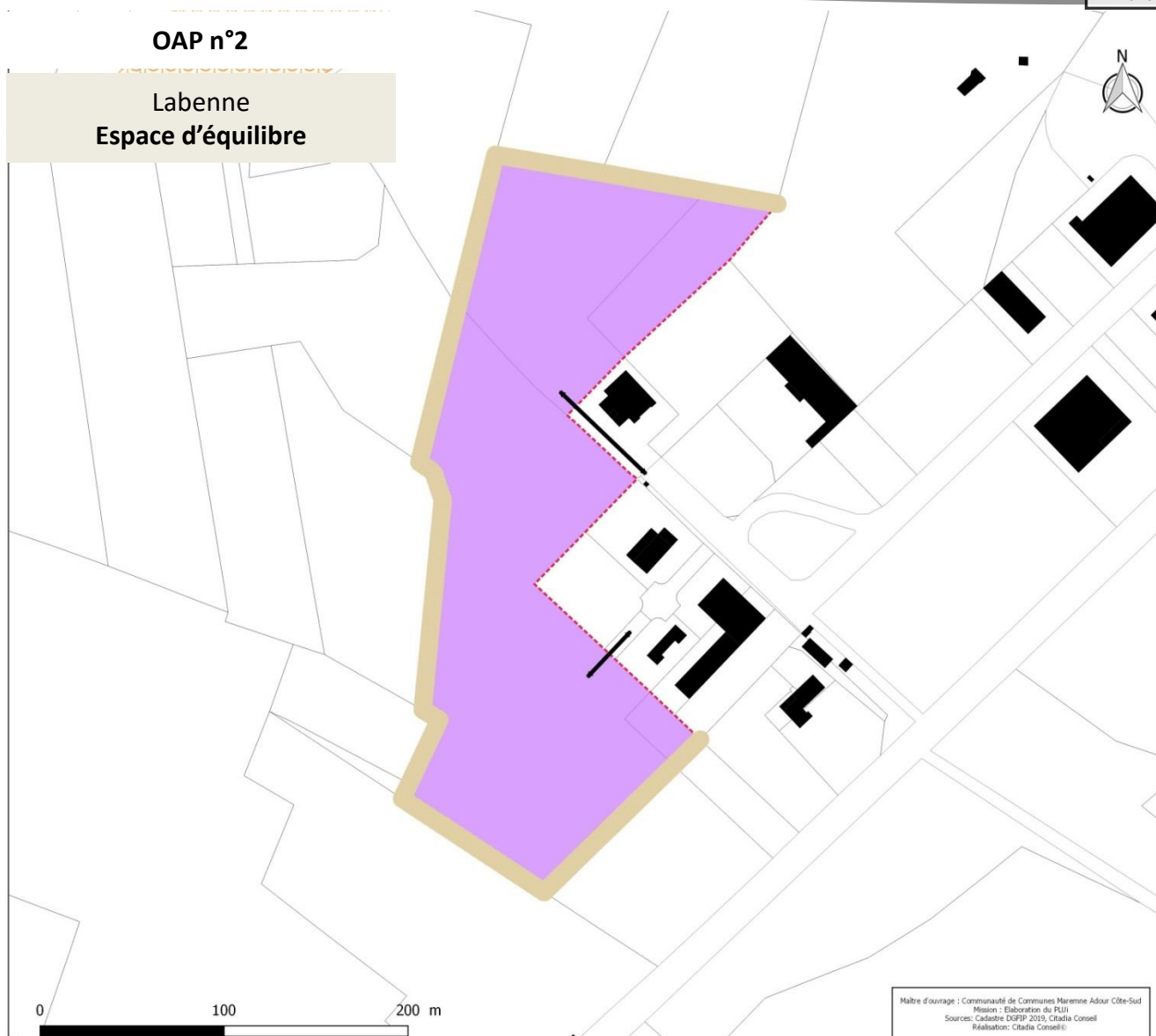
Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°2

Labenne
Espace d'équilibre



Commune de Labenne

Légende

Communes

Figurés linéaires

Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

Bande pare-feu
Secteur à dominante d'activité
économique, densité moyenne

Périmètre de l'OAP

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PDU
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation : Citadia Conseil (c)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°3

Magescq
Espace d'équilibre



Commune de Magescq

Légende

Communes

Figurés linéaires

Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Projet espace test agricole

Espace public et partagé végétal

Espace de nature à préserver

Périmètre de l'OAP

0 70 140 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PDU
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadix Conseil
Réalisation : Citadix Conseil

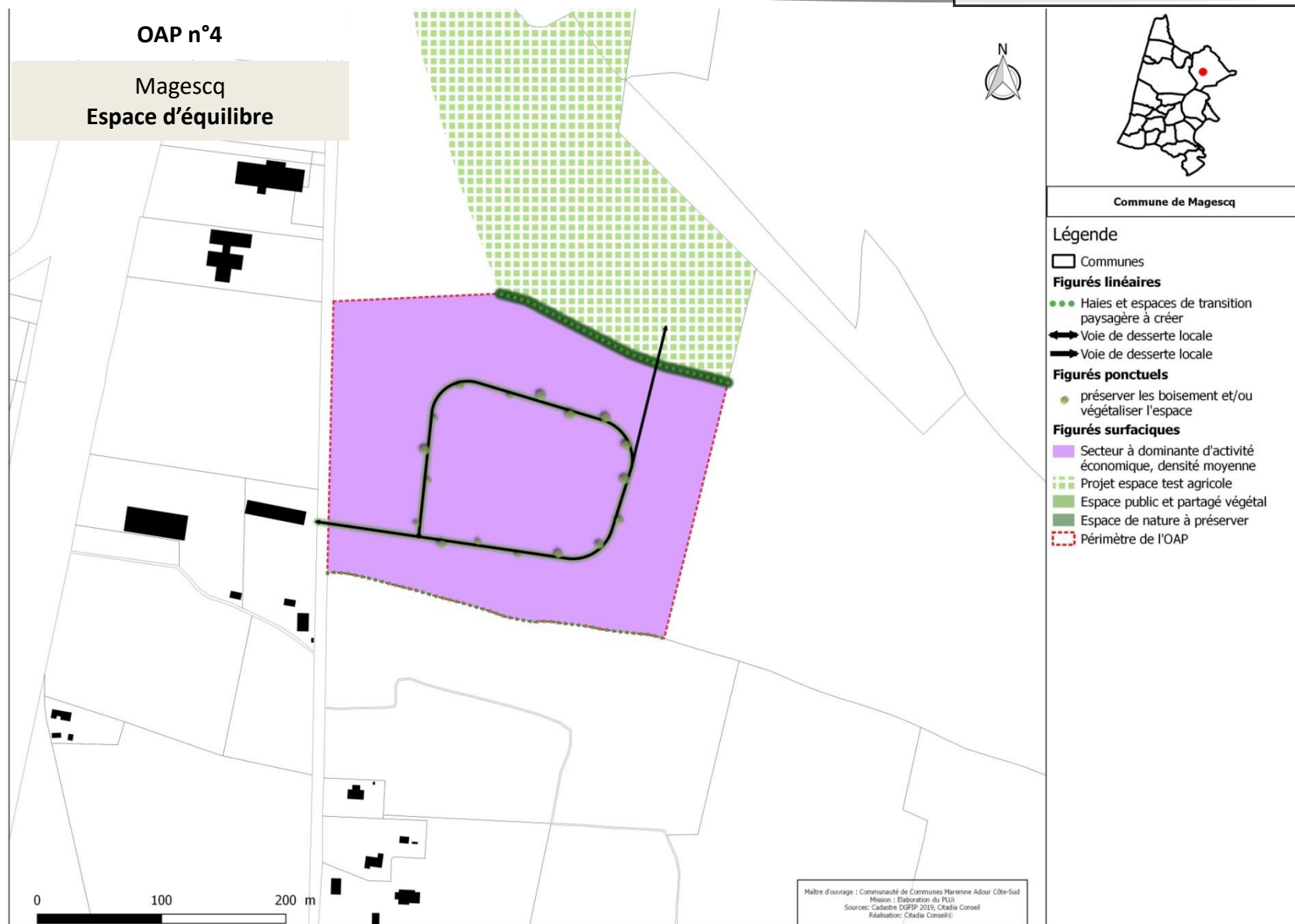
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



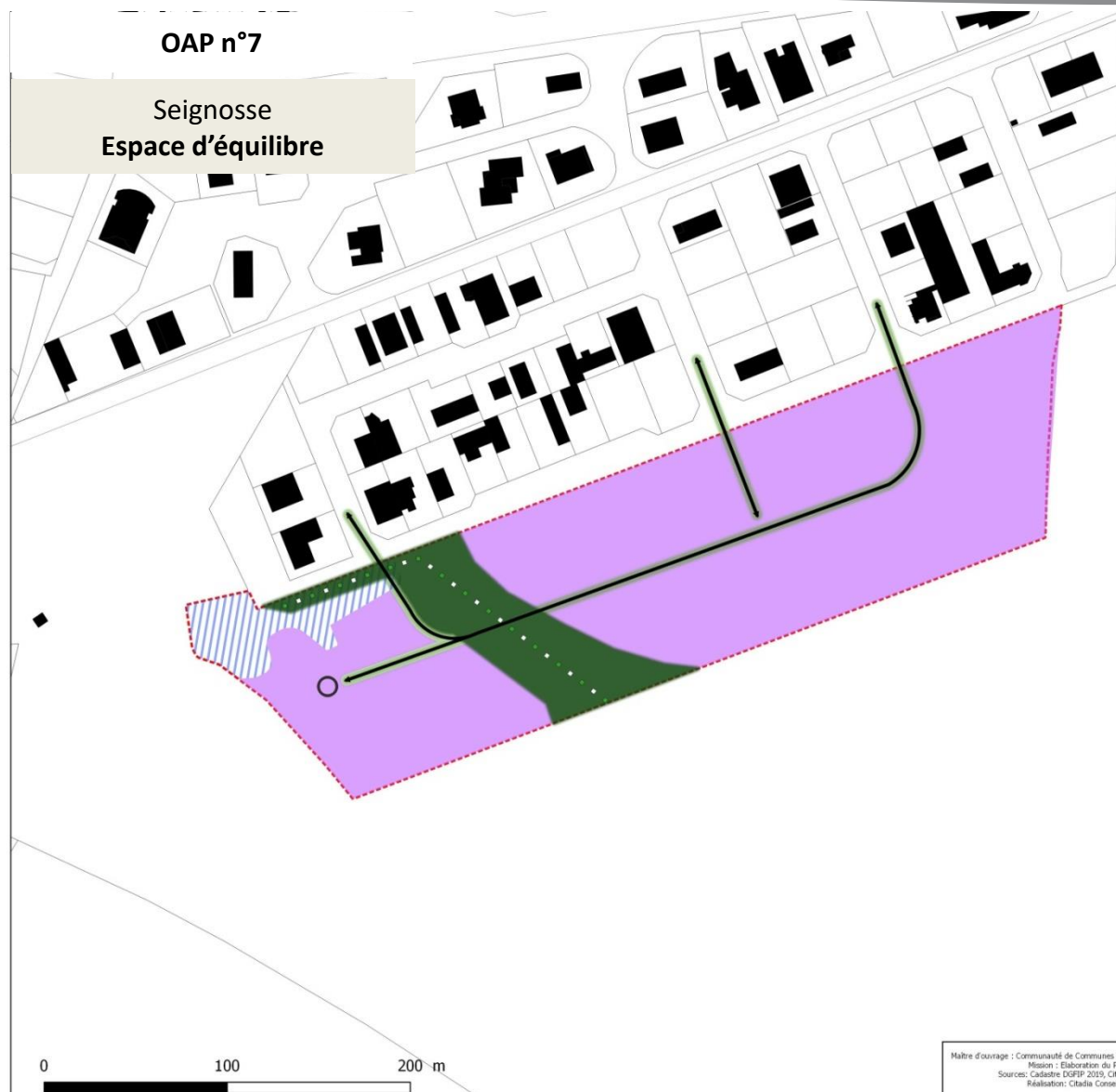
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de Seignosse

Légende

□ Communes

Figurés linéaires

↔ Voie de desserte locale

→ Voie de desserte locale

■ □ Corridor écologique

Figurés ponctuels

○ Aire de retournement

Figurés surfaciques

/// Zone humide

■ Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

/// Espace à végétaliser

■ Espace public et partagé végétal

■ Espace de nature à préserver

--- Périmètre de l'OAP

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLOI
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadla Conseil
Réalisation : Citadla Conseil

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



2/ La vocation « espace d'équilibre », il est :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Habitation ✓ OAP n°3 à Magescq : l'hébergement saisonnier est autorisé sous condition d'être lié à l'espace test agricole. Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente par cellule commerciale et inférieur à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «ZACOM» Exploitation agricole et forestière ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation. ✓ Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 + prise en compte des risques : se référer aux dispositions générales du présent règlement	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement sauf sur OAP n°3 Commerce et activités de service ✓ Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² de surface de vente ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma

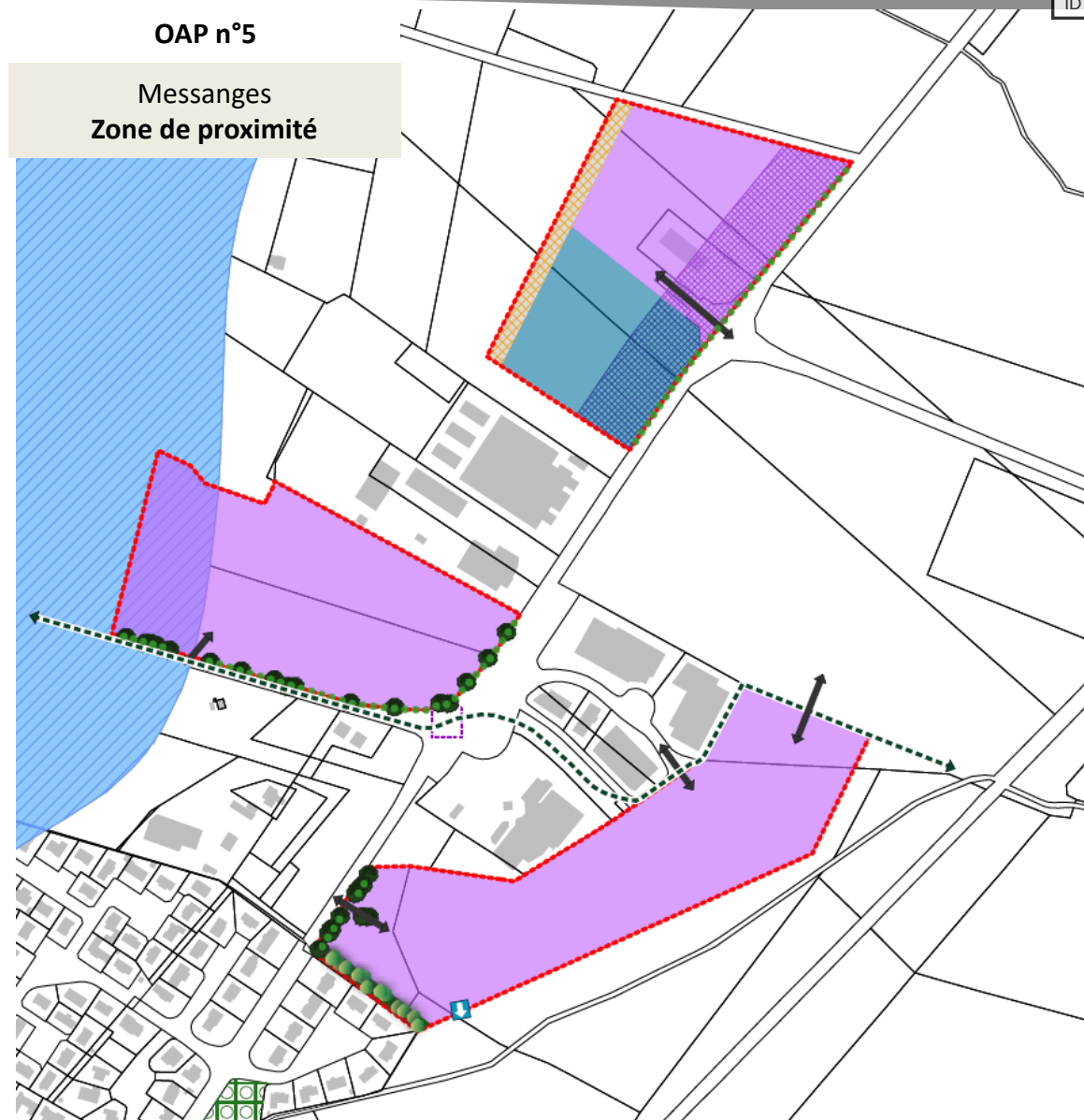
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de
Messanges

Légende

Figurés ponctuels

- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Liaison potentielle

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Bande pare-feu
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- Espace de nature à préserver
- Recul RD (50m)
- Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Risque submersion

Echelle : 1 : 3 000

Imprimé par AG-Carto le : 15/06/2023

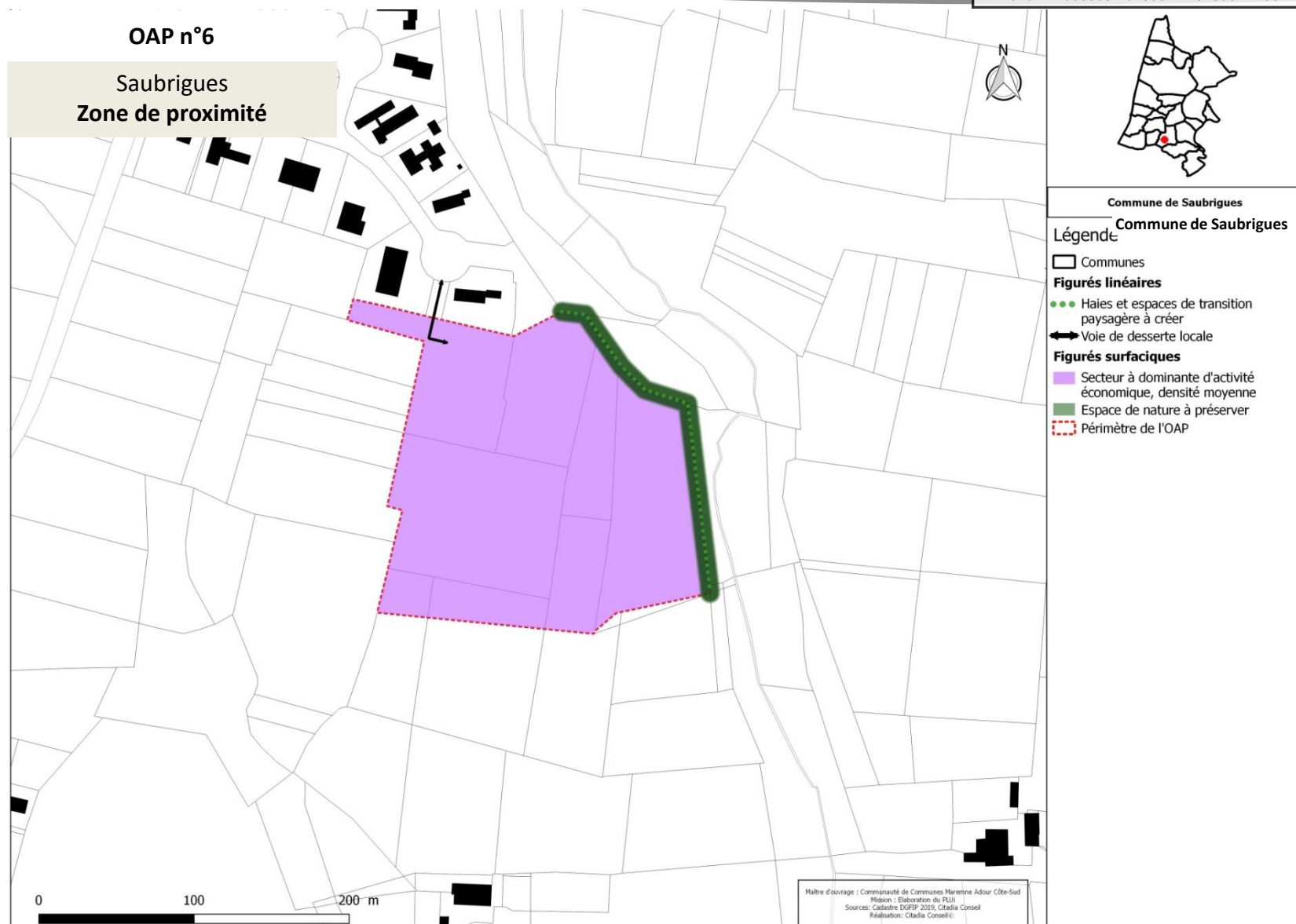
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



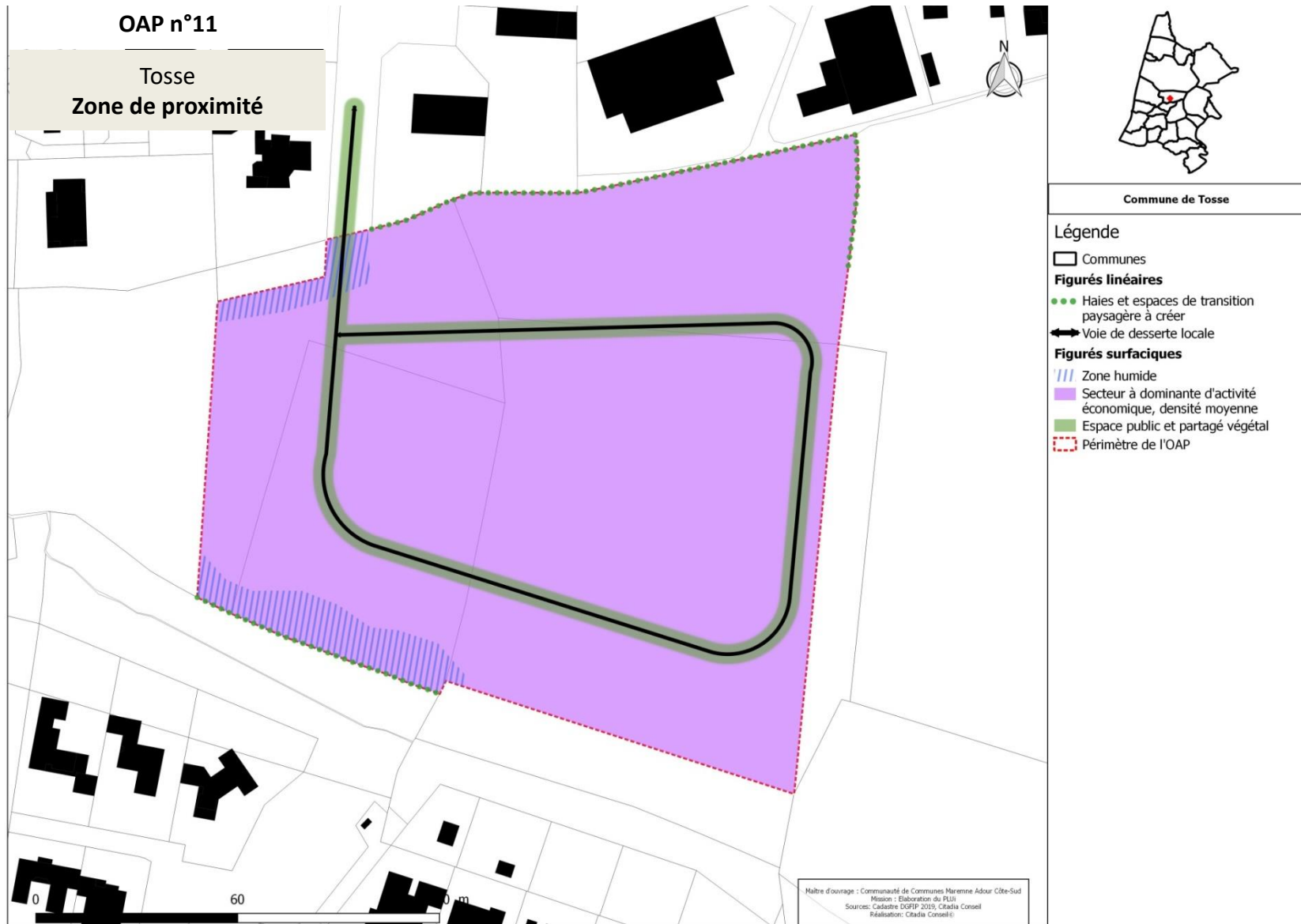
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de Saint-Martin-de-Hinx

Légende

Communes

Figurés linéaires

Voie de desserte locale

Figurés ponctuels

préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Espace de nature à préserver

Périmètre de l'OAP

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



3/ La vocation « zone de proximité », il est :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Activités de Sports et de loisirs Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Exploitation agricole et forestière ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation. Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente par cellule commerciale et inférieur à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «ZACOM» Restauration (uniquement à Messanges) : ✓ dans l'enceinte d'une structure de loisirs et liée à son fonctionnement	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² de surface de vente ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma ✓ Restauration (sauf à Messanges)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



3/ La vocation « ZACOM hors zones d'activités », il est :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Commerce ✓ Le commerce de détail, à condition de dépasser 300 m² de surface de vente. Exploitation agricole et forestière ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² de surface de vente ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et leurs sous-destinations

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Le caractère végétal des espaces libres collectifs sera donc privilégié.
- Ils seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue depuis les voies.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.
- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la superficie du terrain. La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager. Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.
- Pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, les règles de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions : elle sera définie en cohérence avec le bâti environnant.

Implantation des constructions :

- Les constructions seront implantées en cohérence avec les caractéristiques des tissus environnants (libre, à l'alignement ou en retrait en fonction des implantations préexistantes). Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante doit être toujours aménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres
- Pour les OAP 8, 9 et 10, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 3m minimum. Leur implantation sera libre par rapport à la limite séparative.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

Emprise au sol des constructions :

- Il est retenu pour l'ensemble du secteur un ratio 85/15 : 85% d'espaces bâtis/artificialisés et 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. L'architecture devra être composée de volumes simples et assurer une unité de l'ensemble bâti (toitures, murs, couleurs et matériaux).

Toitures

- Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures en pente sont autorisées à condition que:
 - les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique;
 - ou qu'elles présentent les mêmes aspects de qualité de matériaux et de structure en harmonie avec les façades (toitures courbes, architecturées,...)
 - ou qu'elles soient le fruit d'un parti d'aménagement de qualité environnementale ou de performance énergétique (solaire, plantations, ...).

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Façades :

- Le dispositif de traitement architectural sur les façades longeant les voies publiques devra être particulièrement soigné. Sur les façades longeant les voies publiques, ces dernières pourront présenter des débords latéraux de façon à dissimuler d'éventuelles zones de stockage, livraisons, services.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre, ..) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.
- Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsqu'elle a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique.

Couleurs des matériaux :

- La palette des couleurs des bardages, des menuiseries, volets, grilles et tout autre revêtement extérieur ne doit pas excéder trois teintes.

Clôtures :

- Elles ne sont pas obligatoires. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des circulations routières.
- Il sera privilégié dans la mesure du possible une perception ouverte sur les parcelles depuis les espaces publics (voies, réserve verte,...).
- En conséquence, le traitement des clôtures (sur limites séparatives et voies publiques) pourra se faire:
 - par l'usage de fossés plantés;
 - ou par des grillages, éventuellement doublés d'une haie. En bordure de voies, ces grillages devront être de couleur grise ou verte.
 - ou par des haies arbustives et arborées
- Il est possible de trouver une partie de la clôture en matériaux opaques - en harmonie avec le bâtiment principal et avec les clôtures environnantes - afin d'intégrer les locaux techniques et ouvrages annexes. Cette partie opaque sera associée à l'entrée sur la parcelle et ne pourra dépasser 4 m de longueur en façade sur voie.

Locaux techniques et ouvrages annexes

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture en matériaux opaques citée ci-dessus. Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Aires de dépôt et de stockage

- Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue. Pour cela, elles seront :
 - disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis brise-vue;
 - ou bien elles feront l'objet d'enclos maçonnés ou paysagés spécifiques (plantation d'une haie vive)
 - ou bien elles seront disposées à l'arrière des bâtiments.

Collecte et tri des déchets extérieurs

- Il devra être prévu dans les opérations d'aménagement :
 - des réserves d'emprise d'au moins 50m² pour l'implantation de points tri (5 matériaux) en bordure des voies principales.
 - une intégration paysagère des containers de collecte des déchets.

Silos

- Les silos éventuels devront être traités avec une architecture d'accroche au sol analogue aux bâtiments existants, Leurs éléments émergents en hauteur devront être traités avec une architecture utilisant un vocabulaire de matériaux contemporains (inox, claustras, brise-vues) en évitant dans tous les cas de laisser des silos en ciment brut apparent.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

B. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.
- **Dans le secteur d'OAP soumis aux risques d'aléas submersion marine** (Messanges), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes ;
 - **En l'absence de PPR approuvé**, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- **Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à** partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.



C. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Pour tous les projets à vocation économique développant une emprise au sol de plus de 700 m², la construction de nouveaux bâtiments est autorisée uniquement s'ils intègrent sur 500 m² minimum de leurs toitures des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire)
- Pour les projets à vocation économique développant une emprise au sol comprise entre 500 et 700m² la construction de nouveaux bâtiments est autorisée uniquement s'ils intègrent sur 200 m² minimum de leurs toitures des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).
- Les éléments de toitures pris en considération sont ceux des bâtiments et des ombrières.

Bonus de constructibilité

Afin d'inciter à la réalisation de constructions durables, un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent).

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis l'accès indiqué à chaque schéma.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la clientèle et des employés.
- Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5*5m pour les véhicules légers, ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres
- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par l'article L. 151-33 du CU, sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- l'ensemble des communes est desservi par les lignes de transports en commun YEGO.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



3.C. OAP DE LA ZAC DU SPARBEN

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



3.C.1 OAP DE LA ZAC DU SPARBEN

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT GENERAL DE LA ZAC DU SPARBEN

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Légende

Figurés ponctuels

- ▼ Perspective paysagère à valoriser
- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- ⊗ Arrêt envisagé - Transport en commun

Figurés linéaires

- ↔ Voie principale du quartier
- ↔ Voie secondaire du quartier
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur réservé à l'habitat permanent
- /// Zone humide
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, hôtel et club house
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type villa bord de golf
- Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- Zone naturelle d'intérêt écologique fort - en partie Natura 2000 (ancienne zone Nn dans le précédent document d'urbanisme)
- /// Zone humide existante conservée et valorisée dans l'aménagement de la ZAC
- Espace de nature à préserver
- Parcours golfique
- /// Gestion pluviale / noue à aménager
- Secteur à vocation mixte : se référer au règlement écrit
- Zone de parking événementiel
- Espace public. Traitement de préférence en espaces verts : limiter l'imperméabilisation du sol
- ▼ Perspective paysagère à valoriser
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT – ZOOM 1

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

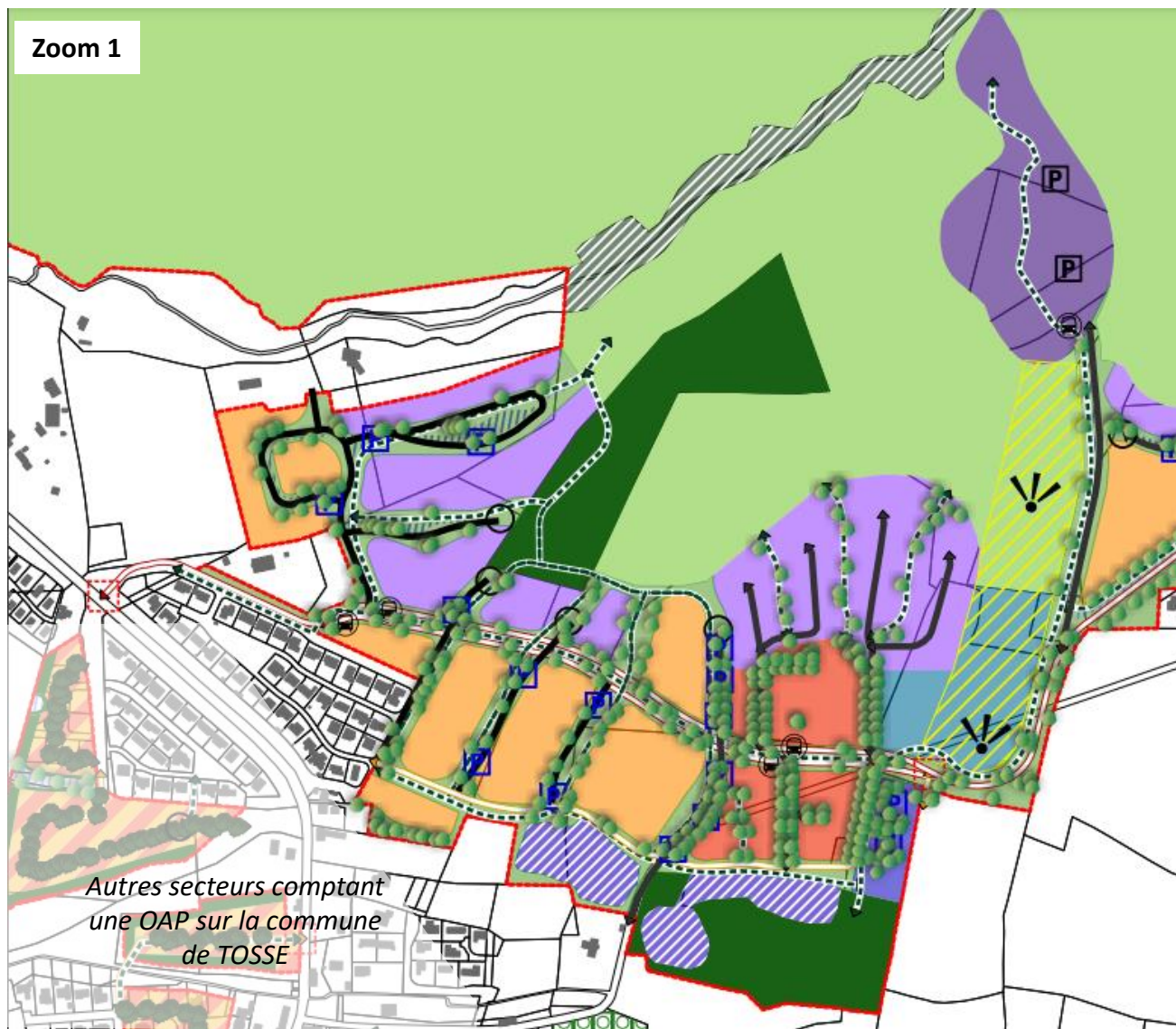
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Zoom 1



Autres secteurs comptant
une OAP sur la commune
de TOSSE

Légende

Figurés ponctuels

- ↘ Perspective paysagère à valoriser
- Aire de retournement
- ⬡ Carrefour à créer
- Ⓟ Aire de stationnement privé
- Ⓟ Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Ⓜ Arrêt envisagé - Transport en commun

Figurés linéaires

- ↔ Voie principale du quartier
- ↔ Voie secondaire du quartier
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur réservé à l'habitat permanent
- /// Zone humide
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, hôtel et club house
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type villa bord de golf
- Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- /// Zone naturelle d'intérêt écologique fort - en partie Natura 2000 (ancienne zone Nn dans le précédent document d'urbanisme)
- /// Zone humide existante conservée et valorisée dans l'aménagement de la ZAC
- Espace de nature à préserver
- Parcours golfique
- /// Gestion pluviale / noue à aménager
- Secteur à vocation mixte : se référer au règlement écrit
- Zone de parking événementiel
- Espace public. Traitement de préférence en espaces verts : limiter l'imperméabilisation du sol
- ↘ Perspective paysagère à valoriser
- ⬡ Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT – ZOOM 2

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Zoom 2



Légende

 Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels

 Aire de retournement

 Carrefour à créer

P Aire de stationnement privé

P Aire de stationnement

● préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

● Végétalisation des voiries

▽ Cône de vue

T Arrêt envisagé - Transport en commun

Figurés linéaires

— Voie principale du quartier

— Voie secondaire du quartier

— Voie de desserte locale

- - - Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

 Secteur à vocation mixte : se référer au règlement écrit

 Secteur réservé à l'habitat permanent

 Zone humide existante conservée et valorisée dans l'aménagement de la ZAC

 Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type villa bord de golf

 Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type résidence de tourisme, hôtel et club house

 Zone de parking événementiel

 Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)

 Perspective paysagère à valoriser

 Parcours golfique

 Zone naturelle d'intérêt écologique fort - En partie Natura 2000 (ancienne zone Nn dans le précédent document d'urbanisme)

 Espace public. Traitement de préférence en espaces verts. Limiter l'imperméabilisation du sol

 Espace de nature à préserver

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT – ZOOM 4-2

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

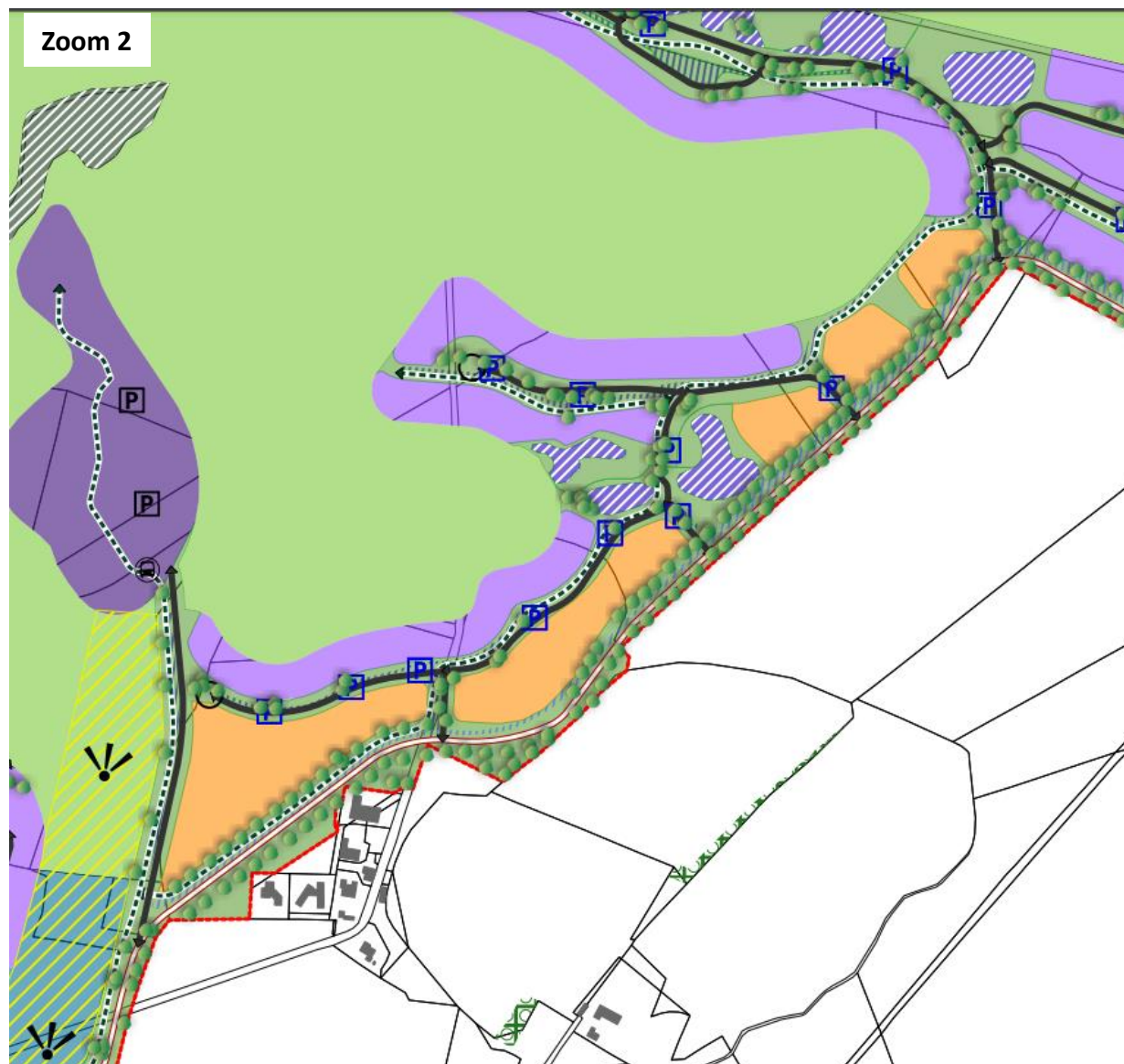
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Zoom 2



Légende

Figurés ponctuels

- Perspective paysagère à valoriser
- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Arrêt envisagé - Transport en commun

Figurés linéaires

- Voie principale du quartier
- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur réservé à l'habitat permanent
- Zone humide
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, hôtel et club house
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type villa bord de golf
- Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- Zone naturelle d'intérêt écologique fort - en partie Natura 2000 (ancienne zone Nin dans le précédent document d'urbanisme)
- Zone humide existante conservée et valorisée dans l'aménagement de la ZAC
- Espace de nature à préserver
- Parcours golfique
- Gestion pluviale / nouve à aménager
- Secteur à vocation mixte : se référer au règlement écrit
- Zone de parking événementiel
- Espace public. Traitement de préférence en espaces verts : limiter l'imperméabilisation du sol
- Perspective paysagère à valoriser
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT – ZOOM 3

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Zoom 3



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

L'OAP graphique présente plusieurs usages / vocations. Concernant :

1/ le futur parcours golfique (équipements golfiques)

Y sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone, du secteur de zone.
- Les activités agricoles
- Les créations d'installations classées.
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires à la réalisation des parcours de golf.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
- Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt autres que celles nécessaires à l'activité golfique.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitations, en dehors des possibilités de changement de destination précisées ci-après.
- Le changement de destination des constructions existantes n'est pas autorisé au niveau des constructions qui se situent à moins de 12 mètres des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.
- Toutes constructions en dehors de celles nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements golfiques.
- Les constructions doivent préserver **le cône de vue** indiquée dans l'OAP graphique sur lequel une surface de plancher maximum de 5m2 est admise.

Y sont autorisés :

- La construction n'est pas limitée pour les bâtiments ou annexes nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements golfiques.

- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé mais limité aux constructions proches d'une habitation existante (d < 25m) et qui par leur architecture et leur mode constructif (volume, matériaux, état de conservation) peuvent être considérées comme des références du bâti traditionnel et méritent à ce titre d'être conservées. Par ailleurs le changement de destination ne doit pas générer une gêne vis-à-vis de l'activité.

2/ une zone réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif > secteur à vocation de loisirs identifié au schéma

Y sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
- Le stationnement isolé de caravane.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Y sont autorisées sous conditions :

- Les constructions doivent préserver **le cône de vue** indiquée sur l'OAP graphique sur lequel une surface de plancher maximum de 5m2 est admise,
- Les locaux d'habitation sont autorisés dans la mesure où ils sont liés avec une nécessité de gardiennage des diverses installations.

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



3/ les futurs secteurs à caractère principal d'habitat résidentiel et touristique, de service ou d'activités complémentaires à l'habitat, comprenant comme délimité au schéma et détaillé ci-contre :

SECTEUR A : Un secteur réservé à l'hébergement touristique et les équipements golfs conformément à l'OAP graphique

- Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type villa bord de golf
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type résidence de tourisme, hôtel et club house

SECTEUR B : Un secteur réservé à l'habitat permanent

- Secteur réservé à l'habitat permanent

SECTEUR C :

- Secteur à vocation mixte

Au-delà de l'habitat permanent, le secteur repéré sur l'OAP graphique pourra accueillir des activités de services et de commerces, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans toutes ces différentes zones, il est interdit :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou des secteurs de zones ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les créations ou extensions d'installations classées ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ;
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ;
- Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, sur la période 2020-2030.

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la ZAC du Sparben

3/Programmation

Forme urbaine

Mixte

Densité nette OAP

densité moyenne = Environ 40 logements / ha pour l'habitat permanent

Surface OAP
À l'horizon du PLUi
(2030)

- 237hectares pour l'ensemble de la ZAC
Consommation de 137 ha env. à l'horizon du PLU répartie de la façon suivante :
- Equipements golfs : 159 ha dont 78 ha aménagés et artificialisés (81 ha d'espaces naturels ne sont pas impactés)
 - Equipements sportif public : 3,14ha
 - Secteur d'hébergement touristique de type villa (Ilots 1, 2, 3, 6 et 7) : 33,11ha
 - Secteur d'hébergement touristique de type hôtel, et club house) : -2,78ha
 - Secteur résidentiel – habitat permanent (îlot 4, 8, 9 et 10) : 18,45 ha
 - Voiries et stationnements : 17,60ha
 - Zones humides existantes: Préservées en totalité

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Nombre de
logements*

- Secteur d'hébergement touristique de type villa (Ilots 1,2, 3, 6 et 7) : 207 parcelles et 47 maisons jumellées 20,87 ha cessibles
- Secteur résidentiel – habitat permanent. La ZAC SPARBEN prévoit à terme de l'opération, la création d'environ 520 logements, en respectant une consommation foncière moyenne de 245m²/logement pour les 37 750m² prévisionnels de surface de plancher théorique, dont 60% de programmation immobilière sociale (locatif et / ou accession).

- La programmation devra respecter les différentes fiches de lots annexées à la présente OAP.

C. MIXITE SOCIALE

Dans les secteurs à vocation d'habitat, les programmes comporteront :

- 30% de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat,
- 30% de logements en accession sociale (BRS)
- 40% en marché libre.



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés et privés

- Les espaces libres doivent être aménagés et plantés dans le souci de participer à une composition qualitative du paysage.
- L'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.
- Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être aménagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par quatre emplacements.
- Les dépôts et équipements techniques inesthétiques extérieurs doivent être masqués à l'aide de plantation d'une haie vive.
- Hors parcours golfique, les plantations devront s'inscrire dans un registre formel qui s'inspire des formes paysagères locales et participer de la structuration d'un paysage rural et/ou forestier habité. La plantation des variétés à fruits comestibles, propices à la cueillette offrant ainsi une ressource alimentaire locale d'appoint est encouragée. Les figures paysagères suivantes pourront être utilisées :

➤ Arbres d'alignement.

- Vocabulaire urbain, bordant les chemins en milieu rural, les arbres d'alignement seront préférés pour l'espace public, le long des voies de circulation véhicule ou piéton. Les alignements permettent la mise en scène d'un point de vue et structurent fortement un espace. Les arbres tiges caducs seront préférables.

➤ Arbre isolé dans l'espace public.

- Les sujets isolés seront préférablement des arbres tiges à feuillage caduc. Les sujets de grand développement pourront ainsi s'épanouir. Les arbres isolés structurent l'espace public et constituent des points de mire. Ils offrent une ombre bénéfique en période de chaleur estivale.

➤ Haie séparative champêtre

- La haie peut constituer à la fois un écran visuel mais également jouer le rôle de brise-vent. Elle contribue également à stabiliser les sols et limite l'érosion des talus. Elle peut se composer d'essences diversifiées. Le mélange de sujets caducs et persistants permettra à la haie de jouer son rôle séparatif toute l'année, tout en variant d'aspects au grès des saisons. Les végétaux de haie peuvent produire de petits fruits à cueillir. La haie constitue une véritable réserve de biodiversité. Les haies monospécifiques sont à proscrire.

➤ Bosquet taillé en cépée

- Les petits groupes d'arbres sur tige ou bien en taillis en cépée produisent un effet champêtre se mariant harmonieusement avec un paysage rural. D'une hauteur moyenne, les taillis constituent un front végétal filtrant. Ces formes végétales peuvent se retrouver dans les jardins (fond de parcelle, élément groupé sur une pelouse, le long d'un pignon etc.) aussi bien que dans l'espace public. Les essences caduques seront privilégiées mais pourront s'accompagner de sujets persistants préférablement d'essence locale.

➤ Prairies, landes et pelouses

- Les espaces ouverts dans l'espace public comme dans les jardins pourront être tenus en prairie fauchées. Pour un aspect plus tenue, la pelouse composée d'un mélange d'herbacées demandera un entretien plus important.

➤ L'airial

- L'airial image emblématique des landes se base sur un vocabulaire végétal particulier. Espace de pelouse entourant généralement la ferme landaise, elle est le plus souvent entourée par une haie de feuillue et un fossé. On trouve également au centre de l'airial des petits bosquets de chênes, d'arbres isolés comme le pin parasol ou encore d'arbres fruitiers.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Palette végétale à privilégier :

La palette végétale préconisée dans le cadre de la ZAC du Sparben vient préciser et compléter de manière cohérente par rapport au site, la palette végétale privilégiée dans l'OAP « référentiel commun ».

Arbres d'alignement :

Aubépine - *Crataegus laevigata*
Chêne pédonculé - *Quercus robur*
Chêne vert - *Quercus ilex*
Chêne liège - *Quercus suber*
Chêne des marais - *Quercus palustris*
Pin parasol - *Pinus pinea*
Platane d'Orient - *Platanus orientalis*
Platane d'Occident - *Platanus occidentalis*
Platane commun - *Platanus x acerifolia*
Tilleul - *Tilia cordata*

Arbre isolé dans l'espace public :

Aubépine - *Crataegus laevigata*
Chêne pédonculé - *Quercus robur*
Chêne vert - *Quercus ilex*
Chêne liège - *Quercus suber*
Chêne des marais - *Quercus palustris*
Chêne tauzin - *Quercus pyrenaica*
Erable champêtre - *Acer campestre*
Pin parasol - *Pinus pinea*
Platane d'Orient - *Platanus orientalis*
Platane d'Occident - *Platanus occidentalis*
Platane commun - *Platanus x acerifolia*
Tilleul - *Tilia cordata*

Haie séparative champêtre :

Bouleau blanc - *Betula alba*
Bouleau veruqueux - *Betula pendula*
Chêne vert - *Quercus ilex*
Chêne liège - *Quercus suber*
Chêne tauzin - *Quercus pyrenaica*
Erable champêtre - *Acer campestre*
Azalée - *Azalea*
Rhododendron
Arbousier - *Arbutus unedo*
Argousier - *Hippophae rhamnoides*
Aubépine - *Crataegus monogyna*
Charme - *Carpinus betulus*
Cognassier - *Cydonia oblonga*
Filaire - *Phyllirea angustifolia*
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
Genêt à balais - *Cytisus scoparius*
Laurier noble - *Laurus nobilis*
Noisetier - *Coryllus avellana*
Prunellier - *Prunus spinosa*
Sorbier - *Sorbus aucuparia*

Bosquet taillé en cépée :

Chataignier - *Castanea sativa*
Bouleau blanc - *Betula alba*
Bouleau veruqueux - *Betula pendula*
Chêne pédonculé - *Quercus robur*
Chêne vert - *Quercus ilex*
Chêne liège - *Quercus suber*
Chêne des marais - *Quercus palustris*
Chêne tauzin - *Quercus pyrenaica*
Erable champêtre - *Acer campestre*
Frênes - *Fraxinus*
Noisetier - *Coryllus avellana*

Prairies, landes et pelouses :

Bruyères - *Erica*
Callune - *Calluna vulgaris*
Cistes - *Cistus*
Fougère aigle - *Pteridium aquilinum*
Graminées : *Molinia*, *Festuca*, *Deschampsia*,
Carex,
Polytrichum

L'airial :

Aubépine - *Crataegus laevigata*
Bouleau blanc - *Betula alba*
Bouleau veruqueux - *Betula pendula*
Chêne pédonculé - *Quercus robur*
Chêne vert - *Quercus ilex*
Chêne liège - *Quercus suber*
Chêne des marais - *Quercus palustris*
Eglantier - *Rosa canina*
Fruitiers : Pommiers, Poiriers, cerisiers...
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
Fragon - *Ruscus aculeatus*
Ormes - *Ulmus*
Pin parasol - *Pinus pinea*
Platane d'Orient - *Platanus orientalis*
Platane d'Occident - *Platanus occidentalis*
Platane commun - *Platanus x acerifolia*
Prunellier - *Prunus spinosa*
Tilleul - *Tilia cordata*

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Palette végétale à proscrire.

Les haies mono-spécifiques seront interdites.

Les espèces suivantes sont interdites.

- *Thuyas*.
- *Cyprès*.
- *Lauriers palmes (Prunus lauracerasus)*
- *Photinia*.
- *Eleagnus X ebengeii*.
- *Gynerium*.
- *Berberis*.
- *Aucuba*.
- *Mahonia*.

Les essences invasives avérées seront interdites.
(Référence conservatoire botanique national Sud-Atlantique – Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine).

Acer negundo - Erable negundo

Ailanthus altissima - Ailante glanduleux

Ambrosia artemisiifolia - Ambroisie

Baccharis halimifolia - Sénéçon

Bidens frondosa

Buddleja davidii

Campylopus introflexus

Cortaderia selloana - Herbe de la pampa

Crocosmia x crocosmiiflora - Montbretia

Egeria densa - Elodée

Eleocharis bonariensis

Euthamia graminifolia - Solidage

Galega officinalis

Impatiens glandulifera Royle - Balsamine

Lagarosiphon majo

Lemna minuta - Lentille d'eau

Lindernia dubia - Lindernie

Lonicera japonica - Chèvrefeuille du Japon

Ludwigia grandiflora

Ludwigia peploides

Myriophyllum aquaticum

Oenothera rosea - Onagre rosée

Parthenocissus inserta - Faux vigne vierge

Paspalum dilatatum Poir.

Paspalum distichum

Bambusoideae (inclus les espèces des genres *Phyllostachys*, *Sasa*, *X Pseudosasa*, *Arundinaria*, *Fargesia*, *Chimonobambusa*)

- ***Bambous***

Potentilla indica - Fraisier des indes

Prunus laurocerasus - Laurier palme

Prunus serotina - Cerisier noir

Reynoutria japonica - Renouée du japon

Reynoutria x bohemica

Robinia pseudoacacia - Robinier faux acacia

Solidago gigantea - Solidage géant

Sporobolus indicus

Symphyotrichum

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Hors parcours golfique, la hauteur totale des constructions est limitée en général à :
 - Pour les constructions à destination d'habitat individuel = R+1.
 - Pour les constructions à destination d'habitat en collectif ou petit collectif = R+1.
 - Pour les constructions à destination d'habitat locatif social ou accession sociale = R+1.
 - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en habitat individuel = R+1.
 - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en hôtel = R+2. Les projets pourront comporter un étage supplémentaire dans la limite de 50% de l'emprise au sol des constructions pour favoriser une meilleure qualité architecturale.
 - Pour les constructions à destination des équipements golfs (club house, ...) = R+1.
 - Pour la zone de loisirs (zone sportive) : Non réglementé.
- Sur le secteur C, la hauteur est alors limitée à R+2;
- Dans tous les cas, les projets peuvent comporter des surhauteurs d'un étage supplémentaire dans la limite du 10% de l'emprise au sol de la construction si ceci contribue à une meilleure architecture.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Implantation des constructions :

Implantation par rapport aux voies :

- Sur les secteur A et B repérée sur l'OAP graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer
- Sur le secteur C, toute construction nouvelle comportant des usages autres que l'habitat au rez-de-chaussée peut être implantée à l'alignement ou à 3 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer. Des éléments en saillie ne déterminant pas un espace clos et couvert sont également autorisés sur cette zone à partir du R+1 en surplomb sur l'espaces public. Une permission de voirie sera nécessaire dans le cas de création de balcon en surplomb sur la voie publique.
- Dans tous les cas, les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- L'implantation est libre concernant le secteur dédiés aux activités de loisirs
- Au sein du parcours golfique : Toute construction doit être implantée à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des RD n° 112, RD n°133, RD n°652 et de la voie prévue pour relier la RD n°112 à la RD n°652, et à 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Hors parcours golfique et secteur dédié aux activités de loisirs : Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative sauf si la limite séparative constitue une limite de zone, de secteur ou de périmètre de l'OAP. Si la limite séparative constitue une limite de zone, de secteur ou du périmètre de l'OAP, toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

- Au sein du secteur dédié aux activités de loisirs : Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- Au sein du parcours golfique : Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 6 mètres.
- Cas particulier des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux :
 - Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum.
 - Les stockages non enterrés de produits inflammables (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres.
- Dans tous les cas, les piscines pourront être implantées différemment, à une distance minimale de 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

- Hors parcours golfique et secteur dédiés aux activités de loisirs, la distance entre deux bâtiments doit être supérieur ou égal à la hauteur du bâtiment le plus haut moins 1m ($D \geq H_{\max} - 1$), avec un minimum de 2 m.
- Au sein du secteur dédiés aux activités de loisirs : La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres, mesuré au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux.
- Au sein du parcours golfique : La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs, avec un minimum de 6 mètres, mesuré au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Aspect des constructions

- Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.
- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.
- Les constructions ainsi que les espaces extérieurs devront être soignés.
- Tant dans le choix des matériaux que des couleurs, une attention particulière sera portée à l'insertion des constructions dans l'environnement naturel du site.
- Également au sein du parcours golfique, dans le cas des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux : Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits.

Clôture

- Généralités : Le quartier d'habitat, ainsi que les équipements golfiques et touristiques s'inscrivent dans un environnement ouvert et généreusement végétalisé. Il est souhaité que les bâtiments s'insèrent dans ce cadre naturel sans matérialiser de façon trop urbaine les limites de parcelles. La référence est ici l'airial landais, espace de vie ouvert à dominante végétale où l'espaces public, les espaces communs et les espaces privatifs s'inscrivent dans une même continuité spatiale. Dans ce contexte, les murs maçonnés, les grilles et ferronneries rigides et les grillages nus sont interdits.

Des dispositions spécifiques permettant le passage de la petite faune seront à privilégier.

- Les clôtures pleines seront interdites.
- Les clôtures grillagées à petite maille ainsi que les clôtures à barreaudage (vertical ou horizontal) devront ménager un passage libre de 0,15 m entre le terrain naturel et la clôture.

Pour le secteur :

SECTEUR A : Les clôtures, portails et portillons en façade sur l'espace public devront être réalisées en bois et d'une hauteur maximum de 1,20m. Elles pourront être accompagnée d'une haie mélangée, implantée en arrière de la clôture. Les clôtures en mitoyenneté n'excéderont pas une hauteur de 1,80m. Elles seront constituées d'une haie mélangée, éventuellement doublée d'une clôture grillagée souple. Les clôtures de fond de parcelle face au golf devront être réalisées en bois et ne pourront excéder 1,20m.

SECTEUR B : Les clôtures, portails et portillons sur l'espace public devront être réalisées en bois et d'une hauteur maximum de 1,20m. Elles pourront être accompagnée d'une haie mélangée, implantée en arrière de la clôture. Les clôtures en mitoyenneté n'excéderont pas une hauteur de 1,80m. Elles seront constituées d'une haie mélangée éventuellement doublée d'une clôture grillagée souple.

SECTEUR C : S'agissant de l'espace urbain de centre de quartier, les clôtures en limite de parcelle sont interdites, seuls pourront être autorisés des clôtures ponctuelles pour isoler/sécuriser un équipement particulier (ouvrage hydraulique, parking sécurisé, jardin privatif de rez-de-chaussée ...).

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. GENERALITES

- Hors parcours golfique et secteur dédié aux loisirs, toute opération de construction doit comporter un pourcentage du terrain d'assiette en espaces verts de pleine terre. Un espace sera planté et arboré, libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées.

Le pourcentage est défini en fonction du secteur et de l'usage de la parcelle :

- SUR LE SECTEUR A :
 - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en habitat individuel = pourcentage de 50%.
 - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en collectif ou petit collectif = pourcentage de 30%.
 - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en hôtel, club house et stationnement destinée aux équipements golfs = non réglementé
- SUR LE SECTEUR B
 - Pour les constructions à destination d'habitat individuel = pourcentage de 50%.
 - Pour les constructions à destination d'habitat en collectif ou petit collectif = pourcentage de 30%.
 - Pour les constructions à destination d'habitat locatif social ou accession sociale = non réglementé
- SUR LE SECTEUR C = non réglementé
- Au sein du parcours golfique, le caractère rural de la commune se matérialise par un agencement souple où alternent les espaces fermés et ouverts, sans délimitation stricte des espaces privés. Dans ce paysage rural, le végétal domine le minéral et influe de manière essentielle sur l'image et l'identité de la commune. L'aménagement des espaces libres et les plantations autour des constructions devront être réalisées dans l'objectif de maintenir cette identité et favoriser l'intégration des nouvelles réalisations dans le paysage local.

- Pour les plantations :
 - Lors des projets de constructions sur des terrains boisés, de veiller à conserver le maximum d'arbres autour de l'emprise des bâtiments.
 - Dans les projets de plantation, de privilégier les essences feuillues locales.
- Pour les haies, l'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuyas, laurier...) en périphérie de parcelles bâties conduit à une banalisation du paysage résidentiel et est contraire au caractère de la partie rurale de la commune. Ce type de plantation devra être évité. Il lui sera préféré un agencement végétal plus souple et plus varié - tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences - participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

B. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter de nouveaux conflits d'usage.
- Cas particulier des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux : Le recul minimum de 12 mètres des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devra être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils pourront être plantés d'arbres feuillus sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.
- Chaque opération devra comporter des cheminements doux destinés aux piétons et cyclistes, se connectant de manière efficace avec les dessertes situées en amont et en aval et visant à permettre les liaisons avec les pôles centraux du bourg. Les opérations de logements destinées à accueillir moins de 4 logements sont dispensées de cette obligation.
- L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis l'accès indiqué à chaque schéma.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Dans la limite de 200 m² de SP affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondie au nombre supérieur ;
- Au-delà de 200 m² de SP : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement pour le stationnement des résidents, plus une place supplémentaire par tranche de 4 logements pour le stationnement des visiteurs. Les constructions se situant sur une voie comportant des places de stationnement libres peuvent déroger à la réalisation des places des visiteurs à l'intérieur de l'unité foncière.

- Toutefois, en application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- En outre, pour les logements collectifs, 1,5 m² par logement sera réservé pour le stationnement des deux roues. Les espaces dédiés au stationnement des deux roues doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction.
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif susceptibles d'accueillir des spectateurs (salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives ...), une place pour 5 spectateurs,
- Pour les autres destinations, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations. Ce nombre de places sera au minimum d'une place par salarié et d'une place par véhicule professionnel.
- Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.
- La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m² (surface correspondant à la place ainsi qu'aux nécessaires aires de manœuvre).
- Pour les constructions d'intérêt général le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Solutions alternatives en cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire lui-même aux obligations en matière de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie les places de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement, en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ces obligations par la mise en œuvre de solutions alternatives suivantes :

- Création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé à proximité de l'opération. Étant entendu que l'aménagement de substitution devra respecter, lui-même le règlement.
- Obtention d'une convention à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération. Un parc public sera considéré en cours de réalisation si la collectivité a acquis les terrains d'assise, et que les moyens financiers ont été précisés.
- Achat de places dans un parc privé de stationnement, situé à proximité de l'opération.

Traitement des places de stationnement :

- Spécifiquement au secteur du parcours golfique, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée. Seul des parkings événementiels pourront être réalisés, sous réserve que ces derniers présentent des places en matériaux circulables, perméables et végétalisées. Les places nécessaires devront être réalisées sur le secteur A, à proximité de l'accès au golf.
- Spécifiquement au secteur dédié aux loisirs, la réalisation des aires de stationnement événementiels est admise pour respecter le nombre de places de stationnement nécessaire sous réserve que ces places soient réalisées en matériaux circulables, perméables et végétalisées.
- La plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement devra être prévu.
- L'utilisation des matériaux circulaire mais perméable et végétalisée. (Dalles gazons, mélange terre-pierre...) est préconisée.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés à trois endroits sur la commune : 2 sur la RD652 dont entrée Nord de la commune et 1 le long de la RD 112.
- L'OAP prévoit également des arrêts de bus. Les liaisons douces devront assurer une déambulation optimale vers ces différents points.



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. EAUX PLUVIALES

- La gestion des eaux pluviales pourra être traitée à l'échelle de la ZAC du SPARBEN et non à la parcelle.

D. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

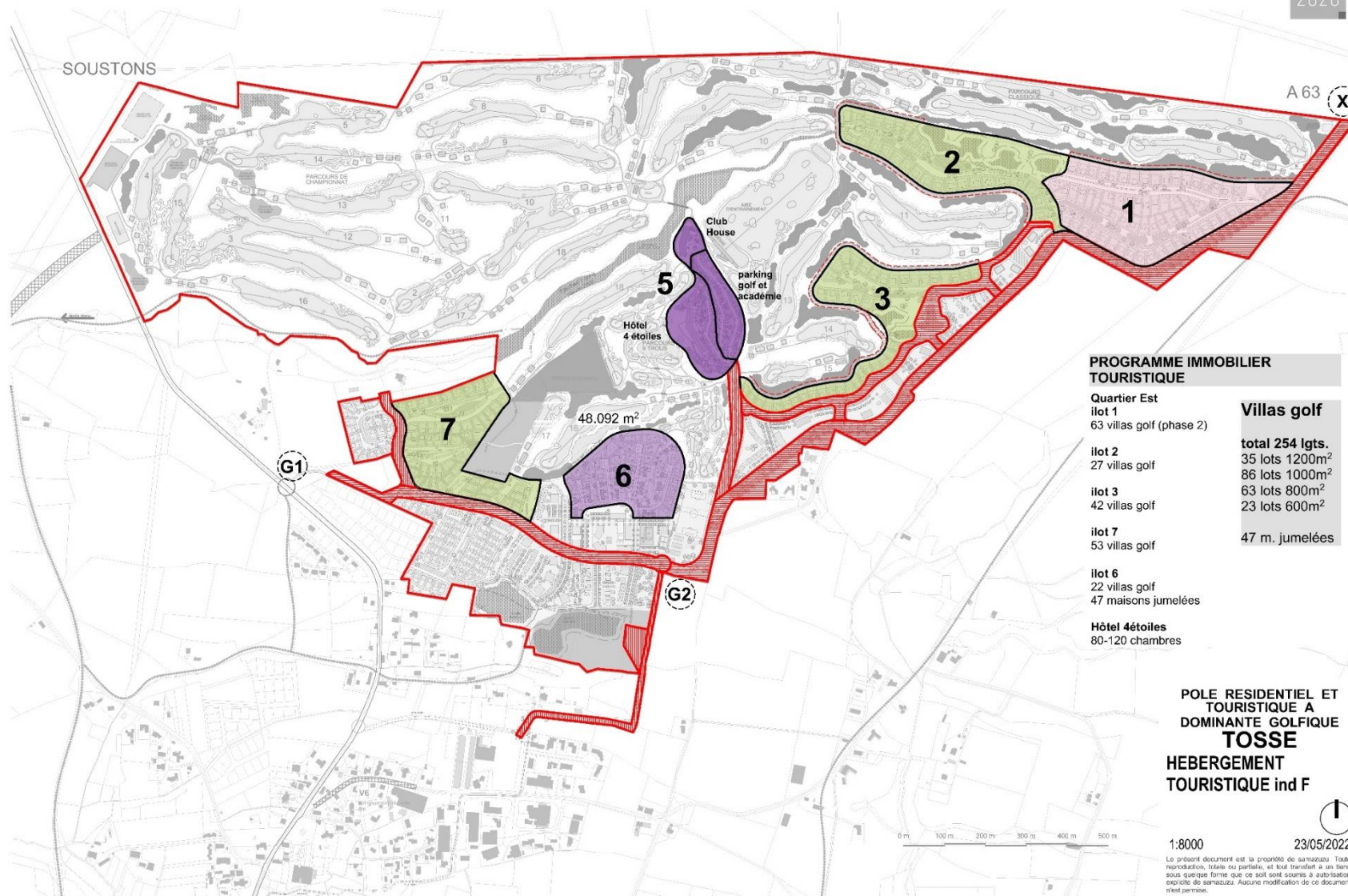
Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



3.C.2 ANNEXES A L'OAP DE LA ZAC DU SPARBEN

FICHES LOTS

SAMA
ZUZU

PROGRAMME IMMOBILIER TOURISTIQUE

Quartier Est

ilot 1

63 villas golf (phase 2)

ilot 2

27 villas golf

ilot 3

42 villas golf

ilot 7

53 villas golf

ilot 6

22 villas golf

47 maisons jumelées

Hôtel 4 étoiles

80-120 chambres

Villas golf

total 254 lgts.

35 lots 1200m²86 lots 1000m²63 lots 800m²23 lots 600m²

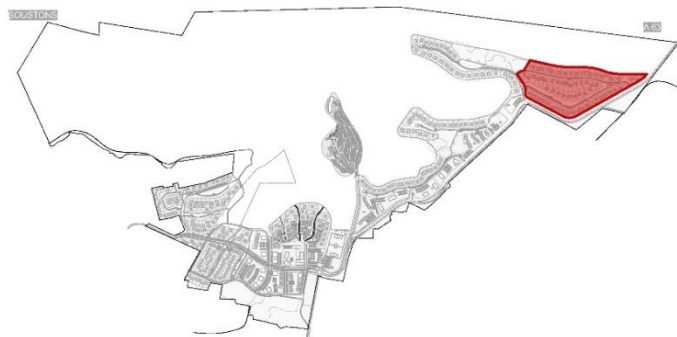
47 m. jumelées

POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
HEBERGEMENT
TOURISTIQUE ind F

1:8000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazuzu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazuzu. Aucune modification de ce document n'est permise.



ILOT 1 – Parcelles dédiées aux villas bord de golf.



Ilot		1
surface total (m2)		89.702
type d'ilot		habitat pavillonnaire touristique
surface total (ha)	ha	8,97
surface total lot privés		65.375
ha-ha (hors ilot)		5.569
n° logements		63
type programme		1 lots 1200 62 lots 1000

% pleine terre en terrain privatif	%	50
% habitat individuel		
% habitat groupé		

ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	24.327
total espaces verts	m²	19.719

voies		
voies largeur 6m	ml	
voies largeur 5,8m	ml	
voies largeur 5,5m	ml	
voies largeur 4,5m	ml	150
voies largeur 4m		
voies largeur 3,5m	ml	
voies largeur 3m	ml	900
voies douces largeur 3m	ml	370

STATIONNEMENT		
stationnement selon PLU		142
st. dans les parcelles		126
stationnement en voirie	places	16
terre pierre largeur 5m	ml	350

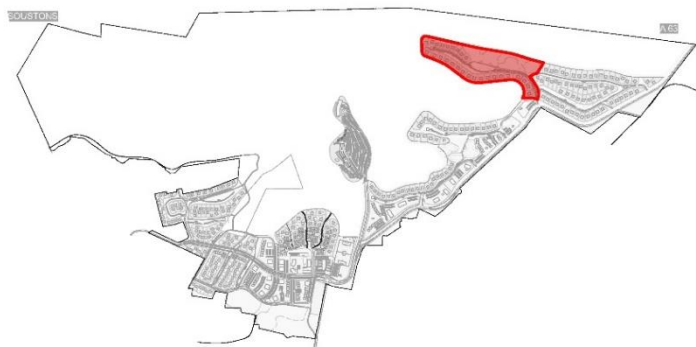
POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 1 ind E

A.10.02
1:3000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazuru. Toute réimpression, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazuru. Aucune modification de ce document n'est permise.

ILOT 2 – Parcelles dédiées aux villas bord de golf



Ilot 2	
surface total (m2)	72.669
type d'ilot	habitat individuel
surface total (ha)	7,27
surface total lot privés	31.281
ha-ha (hors ilot)	8.573
n° logements	27
type programme	20 lots 1200
	7 lots 1000

% pleine terre en terrain privatif	%	50
------------------------------------	---	----

% habitat individuel		
----------------------	--	--

% habitat groupé		
------------------	--	--

ESPACE PUBLIC

surface espace public total	m²	41.388
-----------------------------	----	--------

total espaces verts	m²	36.285
---------------------	----	--------

VOIES

voies largeur 6m	ml	
------------------	----	--

voies largeur 5,8m	ml	
--------------------	----	--

voies largeur 5,5m	ml	
--------------------	----	--

voies largeur 4,5m	ml	610
--------------------	----	-----

voies largeur 4m	ml	
------------------	----	--

voies largeur 3,5m	ml	
--------------------	----	--

voies largeur 3m	ml	
------------------	----	--

voies douces largeur 3m	ml	660
-------------------------	----	-----

STATIONNEMENT

stationnement selon PLU		61
-------------------------	--	----

st. dans les parcelles		54
------------------------	--	----

stationnement en voirie	places	7
-------------------------	--------	---

terre pierre largeur 5m	ml	150
-------------------------	----	-----

POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 2 ind F

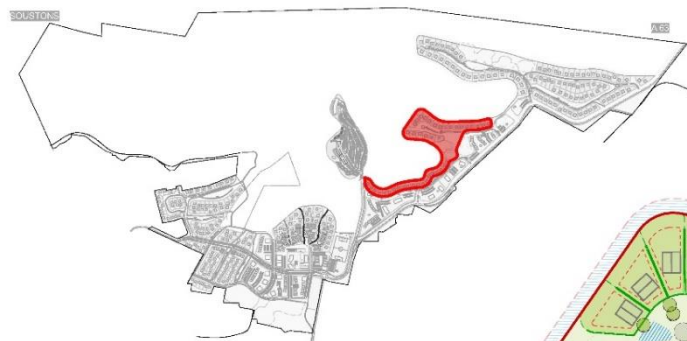
A.10.03

1:3000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazuzi. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit, sont soumis à autorisation écrite de samazuzi. Aucune modification de ce document n'est permise.

ILOT 3 – Parcelles dédiées aux villas



Ilot		3
surface total (m2)		57.527
type d'ilot		habitat individuel
surface total (ha)	ha	5,76
surface total lot privés		40,307
ha-ha (hors ilot)		11,447
n° logements		42
type programme		10 lots 1200 12 lots 1000 20 lots 800
% pleine terre en terrain privatif	%	50
% habitat individuel		
% habitat groupé		
ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	17.320
total espaces verts	m²	16.227
voies		
voie largeur 6m	ml	
voie largeur 5,8m	ml	
voie largeur 5,5m	ml	
voie largeur 4,5m	ml	200
voie largeur 4m	ml	
voie largeur 3,5m	ml	
voie largeur 3m	ml	
voies douces largeur 3m	ml	
STATIONNEMENT		
stationnement selon PLU		95
st. dans les parcelles		84
stationnement en voirie	places	12
terre pierre largeur 5m	ml	

POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 3 ind F

A.10.04
1:3000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazuzu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation explicite de samazuzu. Aucune modification de ce document n'est permise.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



ILOT 5 – Secteur dédié :

A – au Club House

B – à l'hôtel

C – au stationnement des équipements golfiques



ilot		5		
surface total (m2)		22 196	5 619	15 449
type d'ilot		hotel	club house	parking golf
surface total (ha)	ha	2,22	0,56	1,55
surface total lot privés		2 650	1 200	
ha-ha (hors ilot)				
n° logements				
type programme				
% pleine terre en terrain privatif	%	0	0	0
% habitat individuel				
% habitat groupé				
ESPACE PUBLIC				
surface espace public total	m²	19 545	4 419	15 449
total espaces verts	m²	15 075	3 281	7 437
voies				
voirie largeur 6m	ml	164	67	455
voirie largeur 5,8m	ml			
voirie largeur 5,3m	ml			
voirie largeur 4,3m	ml			
voirie largeur 4,1m	ml			
voirie largeur 3,5m	ml	164	80	415
voirie largeur 3m	ml			
voies douces largeur 3m	ml	230		118
STATIONNEMENT				
stationnement selon PLU				
st. dans les parcelles		123	0	285
stationnement en voirie	places			
terre pierre largeur 5m	ml			

POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 5 ind E

A.10.05
1:3000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazu. Aucune modification de ce document n'est permise.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



ILOT 6 – Secteur dédié à la réalisation de villas bord de golf



ILOT 6	
surface totale (m ²)	48,092
type d'ilot	habitat individuel touristique
surface totale (ha)	ha 4,81
surface totale lot privés	33,497
ha-ha (hors ilot)	
n° logements	69
type programme	4 lots 1200 5 lots 1000 13 lots 800 47 M. jumelés
% pleine terre en terrain privatif	%
% habitat individuel	50
% habitat groupé	30
ESPACE PUBLIC	
surface espace public total	m ² 14 601
total espaces verts	m ² 9,803
voies	
voirte largeur 6m	ml
voirte largeur 5,8m	ml
voirte largeur 5,5m	ml
voirte largeur 4,5m	ml 595
voirte largeur 4,m	
voirte largeur 3,5m	ml
voirte largeur 3m	ml
voies douces largeur 3m	ml 580
STATIONNEMENT	
stationnement selon PLU	155
st. dans les parcelles	138
stationnement en voirie	places 24
terre pierre largeur 5m	ml

POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 6 ind H

A.10.06

1:3000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de namazu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de namazu. Aucune modification de ce document n'est permise.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



SAMA

ILOT 7 – Parcelles dédiées aux villas



Ilot		7
surface total (m2)		62 926
type d'ilot		habitat individuel touristique
surface total (ha)	ha	6,30
surface total lot privés		38,326
ha-ha (hors ilot)		
n° logements		53
type programme		
		30 lots 800
		23 lots 600
% pleine terre en terrain privatif	%	50
% habitat individuel		
% habitat groupé		
ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	24 600
total espaces verts	m²	19 543
voies		
voirie largeur 6m	ml	
voirie largeur 5,8m	ml	
voirie largeur 5,5m	ml	
voirie largeur 4,5m	ml	345
voirie largeur 4m		
voirie largeur 3,5m	ml	
voirie largeur 3m	ml	370
voies douces largeur 3m	ml	665
STATIONNEMENT		
stationnement selon PLU		119
st. dans les parcelles		106
stationnement en voirie	places	16
terre pierre largeur 5m	ml	

POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 7 ind E

A.10.07
1:3000

23/05/2022

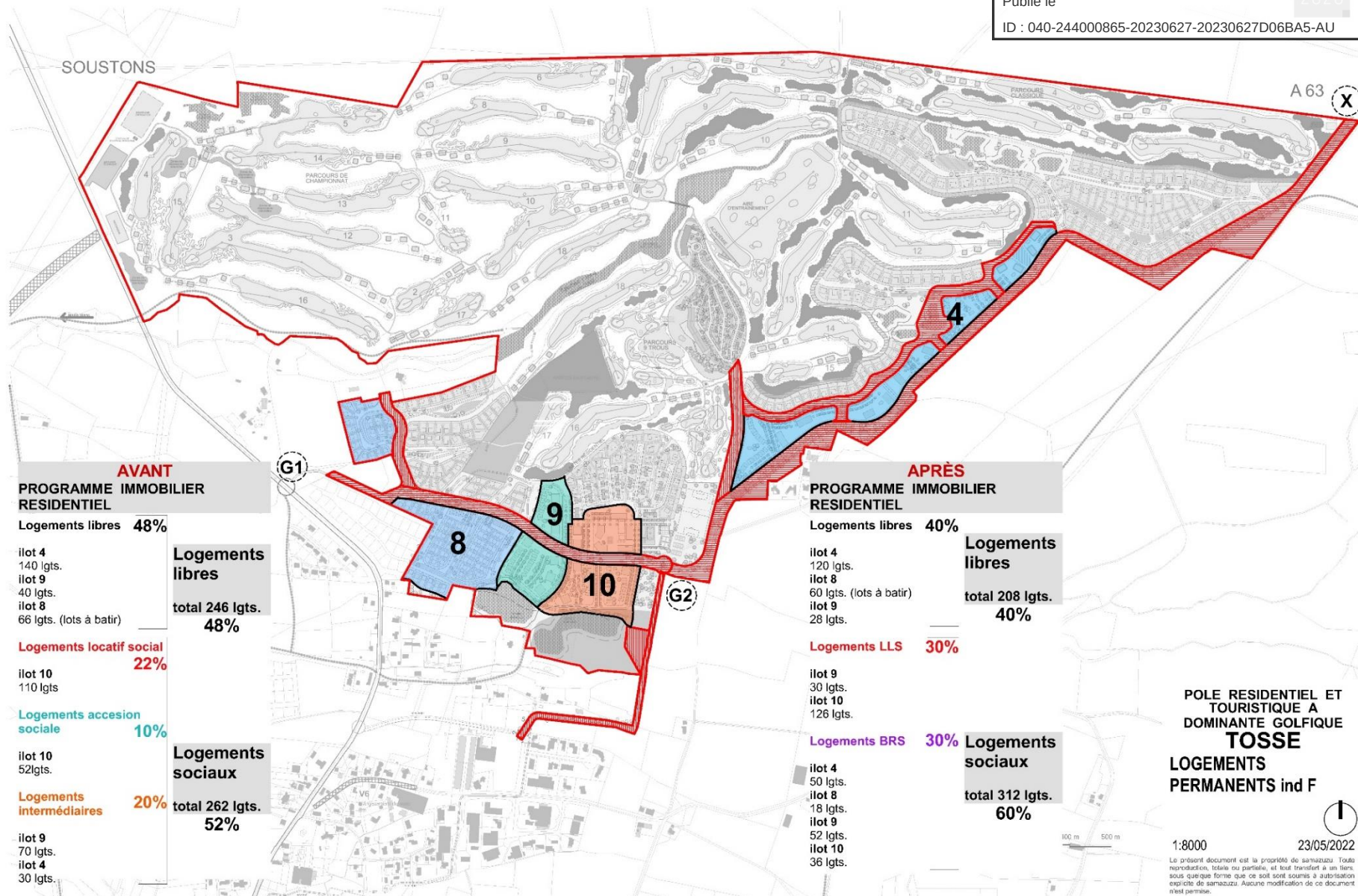
Le présent document est la propriété de samazuru. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation expresse de samazuru. Aucune modification de ce document n'est permise.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

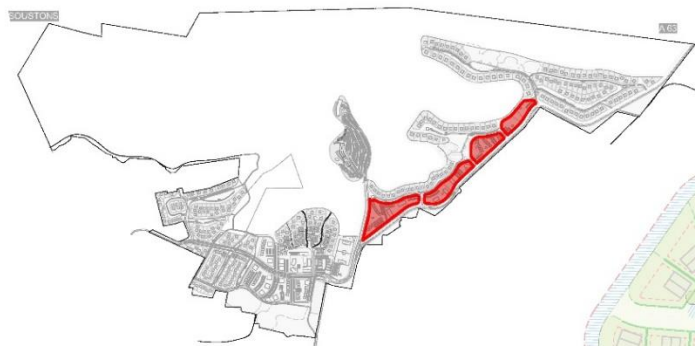
Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU





ILOT 4 – Secteur dédié à l’habitat permanent



ILOT 4	
surface total (m ²)	51.614
type d'ilot	logements permanents
surface total (ha)	ha 5,16
surface total lot privées	50,042
ha-ha (hors ilot)	
n° logements	170
type programme	120 lgts. Libres
	50 lgts. BRS
% pleine terre en terrain privatif	% 30
ESPACE PUBLIC	
surface espace public total	m ² 1.572
total espaces verts	m ² 1.572
voies	
voirie largeur 6m	ml
voirie largeur 5,8m	ml
voirie largeur 5,5m	ml
voirie largeur 4,5m	ml
voirie largeur 4m	ml
voirie largeur 3,5m	ml
voirie largeur 3m	ml
voies douces largeur 3m	ml
place publique	m ²
STATIONNEMENT	
stationnement selon PLU	383
st. dans les parcelles	383
stationnement en voirie	
terre pierre	

POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 4 ind G

A.10.10
1:3000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazutu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazutu. Aucune modification de ce document n'est permise.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

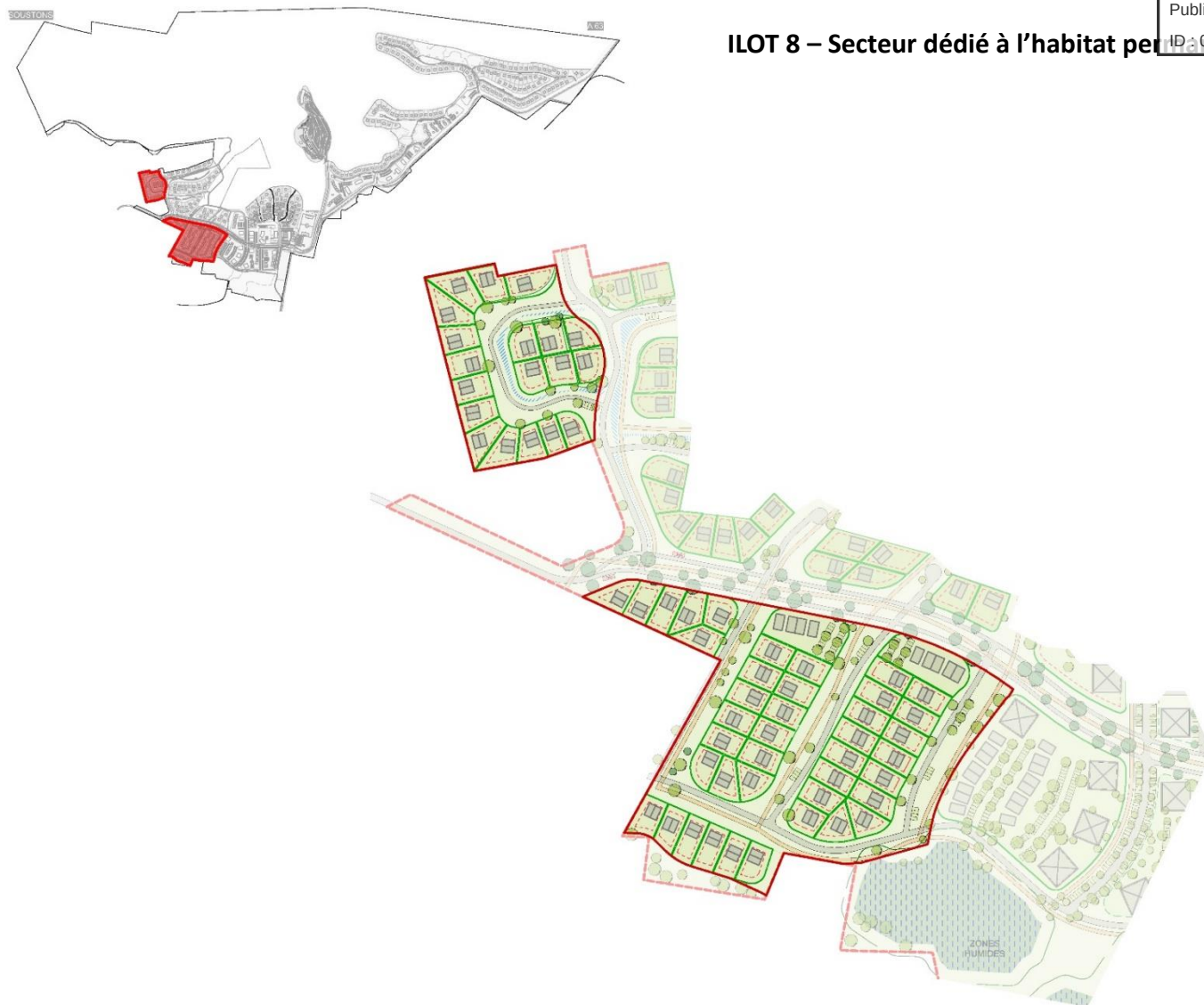
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



ILOT 8 – Secteur dédié à l’habitat pe



ilot	8
surface total (m2)	80.537
type d'ilot	logements permanents
surface total (ha)	ha 6,05
surface total lot privés	40,375
ha-ha (hors ilot)	
n° logements	78
type programme	60 lgts. Libres
	18 lgts. BRS
% pleine terre en terrain privatif	% 50
ESPACE PUBLIC	
surface espace public total	m² 20.145
total espaces verts	m² 14.824
voies	
voirie largeur 6m	ml
voirie largeur 5,8m	ml
voirie largeur 5,5m	ml
voirie largeur 4,5m	ml 695
voirie largeur 4m	ml
voirie largeur 3,5m	ml
voirie largeur 3m	ml 188
voies douces largeur 3m	ml 697
place publique	m²
STATIONNEMENT	
stationnement selon PLU	149
st. dans les parcelles	136
stationnement en voirie	40
terre pierre	

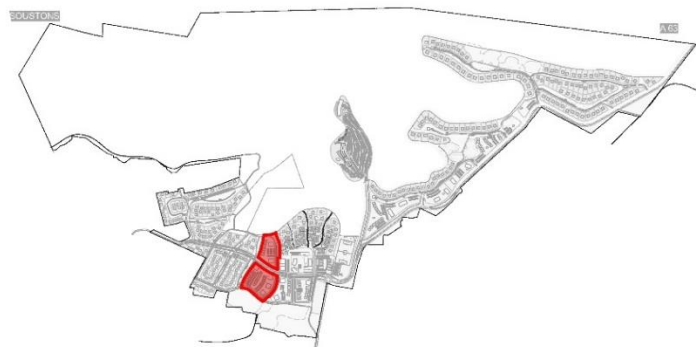
POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 8 ind H

A.10.11

1:3000, 1:1,42

23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazuza. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazuza. Aucune modification de ce document n'est permise.



ILOT 9 – Secteur dédié à l'habitat pe



ilot 9	
surface total (m2)	29.967
type d'ilot	logements permanents
surface total (ha)	ha 3,00
surface total lot privés	20.605
ha-ha (hors ilot)	
n° logements	110
type programme	28 lgts. Libres
	52 lgts. BRS
	30 lgts. LLS
% pleine terre en terrain privatif	% 30
ESPACE PUBLIC	
surface espace public total	m² 9.362
total espaces verts	m² 5.050
voies	
voirie largeur 6m	ml 230
voirie largeur 5,8m	ml
voirie largeur 5,5m	ml
voirie largeur 4,5m	ml 140
voirie largeur 4m	ml
voirie largeur 3,5m	ml
voirie largeur 3m	ml
voies douces largeur 3m	ml 460
place publique	m²
STATIONNEMENT	
stationnement selon PLU	248
st. dans les parcelles	165
stationnement en voirie	105
terre pierre	

POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 9 ind F

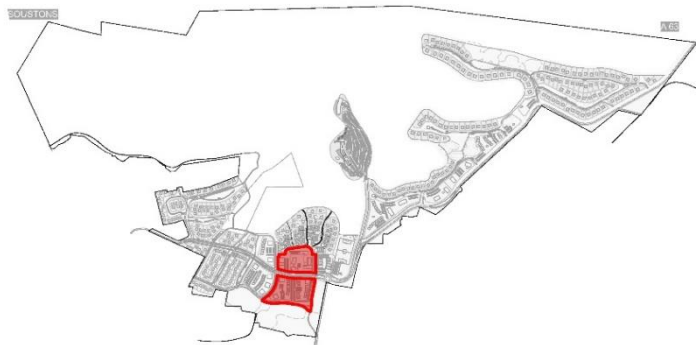
A.10.12

1:3000

23/05/2022



Le présent document est la propriété de samazuzu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazuzu. Aucune modification de ce document n'est permise.

**ILOT 10 –**

A - Secteur dédié à l'habitat permanent et services, et à la réalisation d'une place publique d'environ 4 000m²

B – Secteur dédié à l'habitat permanent



ilot	10
surface total (m ²)	42.412
type d'ilot	logements permanents
surface total (ha)	ha 4,24
surface total lot prises	16.023
ha-ha (hors ilot)	
n° logements	162
type programme	
	36 lgts. BRS
	126 lgts. LLS
% pleine terre en terrain privatif	% 0
ESPACE PUBLIC	
surface espace public total	m ² 25.971
total espaces verts	m ² 19.405
voies	
voirie largeur 6m	ml 568
voirie largeur 5,8m	ml
voirie largeur 5,5m	ml
voirie largeur 4,5m	ml 205
voirie largeur 4m	ml
voirie largeur 3,5m	ml
voirie largeur 3m	ml
voies douces largeur 3m	ml 380
place publique	m ² 5.720
STATIONNEMENT	
stationnement selon PLU	365
st. dans les parcelles	64
stationnement en voirie	301
terre pierre	

POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 10 ind H

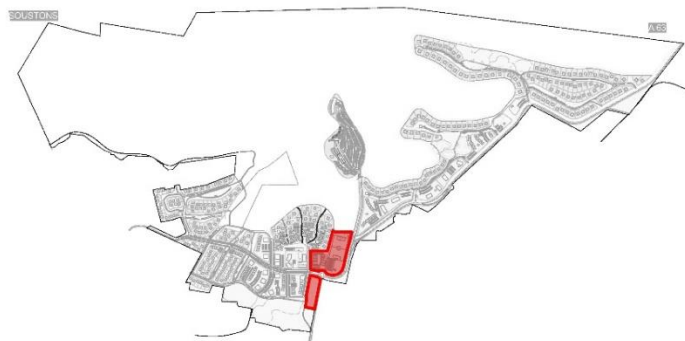
A.10.13

1:3000

24/05/2022

Le présent document est la propriété de samazeuilh. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazeuilh. Aucune modification de ce document n'est permise.

ILOT 11 – Secteur dédié aux équipements



type d'ilot	sports
surface total (ha)	ha 3,14
surface total lot privés	
ha-ha (hors ilot)	
n° logements	
type programme	
% pleine terre en terrain privatif	% 0
ESPACE PUBLIC	
surface espace public total	m ²
total espaces verts	m ² 19.711
voies	
voirie largeur 6m	ml
voirie largeur 5,8m	ml
voirie largeur 5,5m	ml
voirie largeur 4,5m	ml
voirie largeur 4m	ml
voirie largeur 3,5m	ml
voirie largeur 3m	ml
voies douces largeur 3m	ml 80
STATIONNEMENT	
stationnement selon PLU	
stationnement dans les parcelles	
stationnement en voirie	33
terre pierre	

**POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 11 ind E**

A.10.15
1:3000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazutu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazutu. Aucune modification de ce document n'est permise.

OAP LOISIRS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



3.D LES AUTRES OAP A VOCATION DE LOISIRS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°11

Soustons



Commune de Soustons

Légende

□ Communes

Figurés linéaires

← Voie de desserte locale

Figurés ponctuels

○ Aire de retournement

Figurés surfaciques

■ Espace de nature à préserver

■ Secteur destiné à l'accueil de camping-cars

--- Périmètre de l'OAP

--- EBC hors loi littoral

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Merenne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation : Citadia Conseil

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Ce secteur d'OAP consiste à accueillir une aire de camping-cars.
- Ainsi, en lien avec la vocation de la zone affichée sur le schéma d'aménagement, il est :

Autorisé	Interdit
• Les aires dédiées au stationnement des caravanes et résidences mobiles de loisirs pour une durée maximale de 3 mois. • Les installations techniques (bornes d'électricité et d'eau potable) nécessaires à l'usage du site. • Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service Commerce Exploitation agricole et forestière Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Le caractère végétal des espaces libres collectifs sera donc privilégié.
- Ils seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Non règlementé

Implantation des constructions :

- Non règlementé

Emprise au sol des constructions :

- Non règlementé

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Non règlementé

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

B. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.

C. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Sans objet

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis l'accès indiqué à chaque schéma.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Sans objet

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Sans objet



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



3.E LES OAP A VOCATION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Déclaration de projet n°1 – 24/03/2022

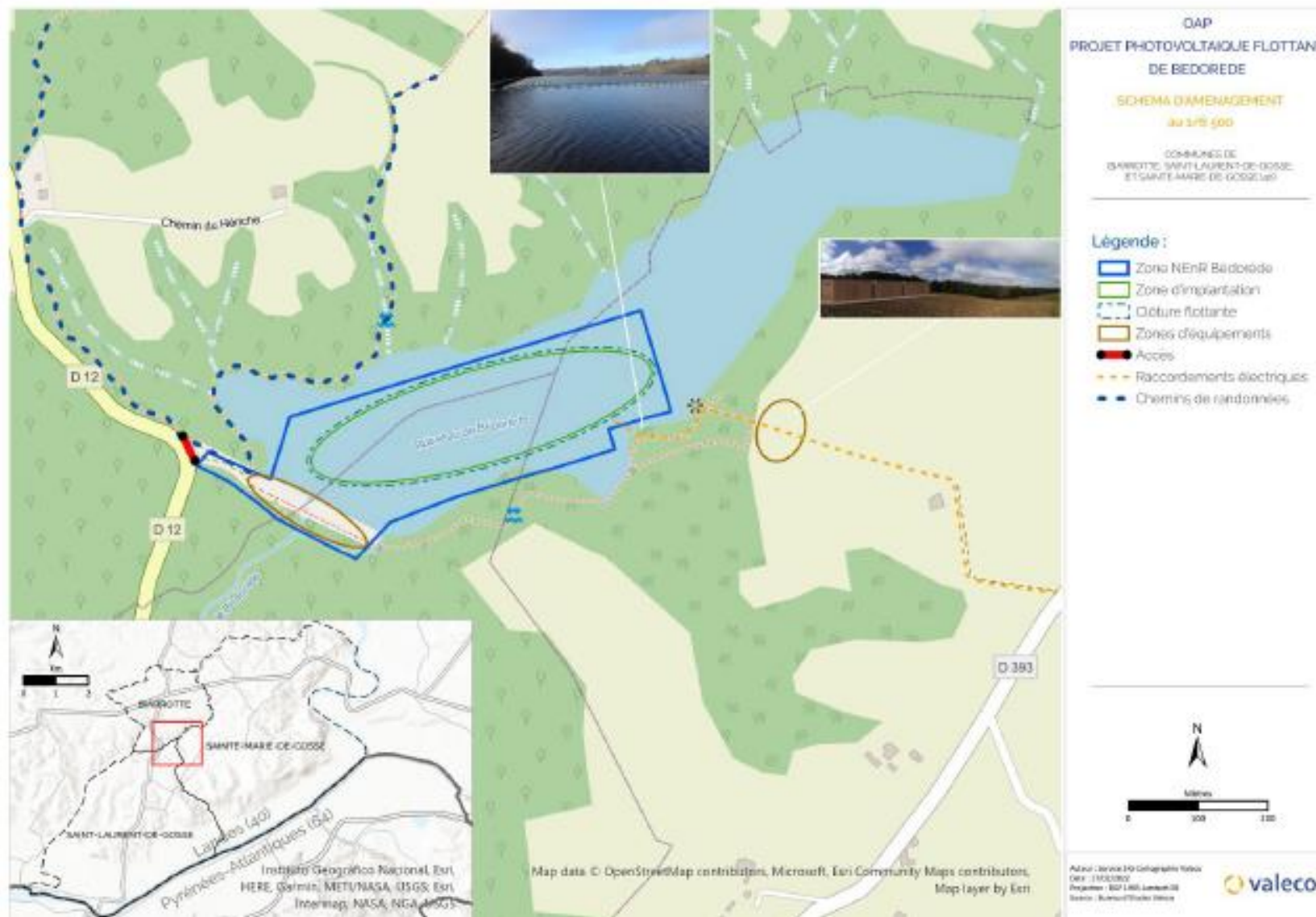
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU





Le projet de centrale photovoltaïque flottante et les mesures environnementales et paysagères associées nécessitent l'intégration, dans le PLUi de la MACS d'une OAP

A. ETAT DES LIEUX

- ➔ Situation à l'Ouest du territoire communale de Sainte-Marie-de-Gosse ;
- ➔ Implantation sur une retenue collinaire d'une superficie de 24,9 hectares servant à l'irrigation de terrains agricoles ;
- ➔ Le zonage dédié à l'installation de la centrale photovoltaïque flottante couvre une surface de 2,9 hectares sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse ;

B. OBJECTIFS

- ➔ Participer à la transition énergétique du territoire ;
- ➔ Inscrire la stratégie territoriale dans les objectifs supra communaux : loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le SCOT de la MACS ;
- ➔ Exploiter le potentiel d'un site historiquement anthropisé ;

C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- ➔ L'aménagement du site devra avoir un impact paysager limité ;
- ➔ Les bords du lac et le plan d'eau seront préservés en état naturel ;

D. MESURES PRECONISEES

- ➔ Maintien de la ripisylve du lac ;
- ➔ Mise en place d'une clôture flottante pour une meilleure intégration paysagère ;
- ➔ Habillage en bois pour les postes électriques incluant les portes ;
- ➔ Maintien du chemin de randonnée à l'Ouest du site et implantation d'un panneau pédagogique ;
- ➔ Mise en place d'un suivi naturaliste et environnemental à N+1, N+2, N+3, N+5 et tous les 5 ans pendant l'exploitation de la centrale. Ce suivi sera piloté par l'exploitant de la centrale et le propriétaire du site (ASA), qui associeront les représentants des 2 EPCI et des 3 communes concernées, et les services de l'Etat :
 - Suivi de la qualité de l'eau 2 fois par an (la première mesure se faisant avant les travaux) : mesures de la température, DBO, DCO, Oxygène dissous, ... ;
 - Suivi de la flore protégée et invasive : 3 passages entre avril et septembre, avec pointage GPS des stations, évaluation du nombre de pieds, et de la qualité de l'habitat en année ;
 - Suivi de la faune (mortalité ou collision, point de contact, estimation de la population et de la qualité de l'habitat) :
 - oiseaux : 7 passages par an sur un cycle biologique complet,
 - amphibiens : 2 passages nocturnes entre février et avril,
 - reptiles : 2 passages entre avril et juin,
 - chiroptères : 2 sessions d'enregistrement entre mai et août,
 - entomofaune (odonates et rhopalocères) : 3 passages entre mai et septembre
 - poissons : ADN environnemental



Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU

