

5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Version approuvée le 27/02/2020

SOMMAIRE

1. PREAMBULE ……4

A. Rappel législatif 5
B. La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation 7

2. REFERENTIEL COMMUN – PRINCIPES GENERAUX DES OAP ……9

A. Le site du projet 10
B. Les typologies d'habiter 12
C. La composition parcellaire 23
D. L'aménagement urbain 25
E. Les codes de l'architecture locale 40
F. Les références d'essences végétales locales 55

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ……62

A. Les OAP à vocation d'habitat et/ou mixte 64

Sur la commune de :

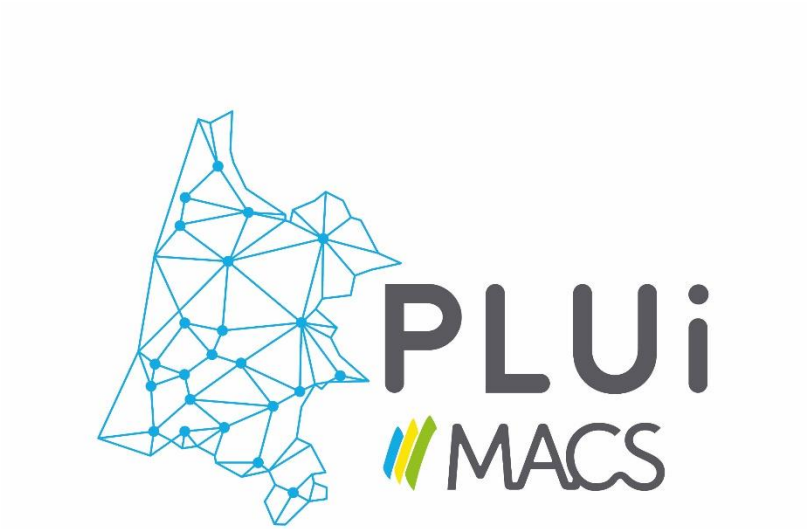
- Angresse 65
- Azur 74
- Benesse-Maremne 83
- Capbreton 95
- Josse 114
- Labenne 126
- Magescq 159
- Messanges 170
- Moliets-et-Maa 180
- Orx 195
- Sainte-Marie-de-Gosse 207
- Saint-Geours-de-Maremne 216
- Saint-Jean-de-Marsacq 227
- Saint-Martin-de-Hinx 239
- Saint-Vincent-de-Tyrosse 252
- Saubion 265

SOMMAIRE

- Saubrigues 276
- Saubusse 291
- Seignosse 301
- Soorts-Hossegor 315
- Soustons 324
- Tosse 347
- Vieux-Boucau-Les-Bains 366

B. Les OAP à vocation économique
   1. L'Avenue des Cigales : Capbreton 384
   2. Les autres OAP à vocation économique 397

C. L'OAP de la ZAC du SPARBEN (commune de Tosse) 419



1. PREAMBULE

A. RAPPEL LEGISLATIF

Article L151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnés à l'article L141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L141-17.

Article L151-7 :
I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.
II. En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

A. RAPPEL LEGISLATIF

Article R151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8 : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

B. LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud, en programmant et en phasant l'ouverture à l'urbanisation (découpage en zones U, AU selon l'échéance d'ouverture à l'urbanisation) en lien avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- veille à maîtriser le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Des orientations d'aménagement et de programmation à caractère opposable :

Les orientations à caractère opposable visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité).

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation, …), viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique (*plan de zonage règlementaire*).

Des orientations d'aménagement et de programmation valant règlement écrit :

Les dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme permettent que les orientations d'aménagement et de programmation dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

Les élus de la communauté de communes ont fait le choix que l'ensemble des OAP valent règlement afin de s'inscrire dans une démarche de projet urbain en lien avec les orientations de PADD.

2. REFERENTIEL COMMUN VENANT ILLUSTRER LES PRINCIPES GENERAUX DES OAP

A. LE SITE DU PROJET

Tenir compte des caractéristiques physiques du site les formes urbaines environnantes

Si le terrain présente une déclivité moyenne ou importante, le projet devra s'insérer dans la pente du terrain existant en assurant une modification minimale de la topographie : exhaussements et affouillements réduits et paysagés. Des études géotechniques réalisées en amont assureront la viabilité technique et financière du projet (structure de la voierie, perméabilité des sols et gestion des eaux pluviales...)

Une étude fine des gabarits, des formes parcellaires et des implantations des bâtiments adjacents au projet permettra de mieux insérer l'opération dans son contexte. L'objectif étant, non pas de reproduire absolument cette typologie, mais de dialoguer avec respect avec celle-ci en assurant la mise en œuvre d'une silhouette urbaine harmonieuse et de travailler les transitions entre l'ancien quartier et le nouveau.

Valoriser les éléments identitaires

Bien s'insérer dans le contexte implique de concevoir un projet respectant au mieux l'état initial du terrain si celui-ci présente un intérêt. Un repérage systématique, en amont de la conception, des éléments architecturaux (murs en pierre, portails…) et de paysage (cônes de vue, perspectives, arbres isolés, haies, fossés…) présents sur le terrain et une prise en compte de leur protection garantira l'élaboration d'un projet contextualisé. Par ailleurs l'observation des caractéristiques des franges urbaines du projet (transition vers l'espace agricole ou naturel ouvert ou par le biais des clôtures des fonds de parcelles adjacentes) permettra de définir si ces franges nécessitent une requalification dans le cadre du projet

Il peut exister sur le site du projet :

- Des éléments de patrimoine bâti à valoriser (bâtiment à réhabiliter, …)
- Des éléments de patrimoine paysager à préserver (haies, arbres, …),
- Des perspectives à mettre en valeur (vue sur le grand paysage, sur l'église …).

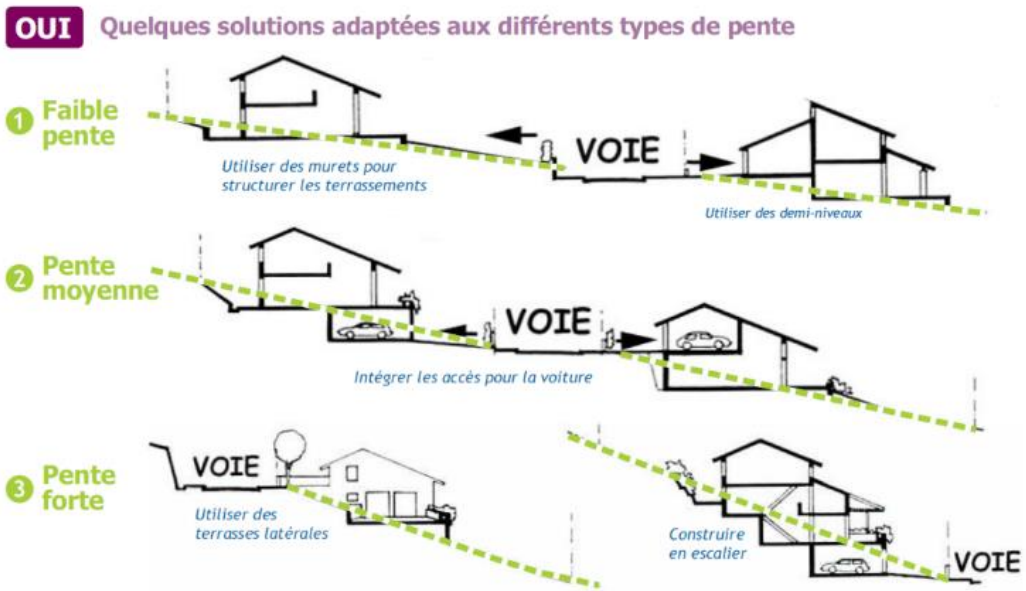
Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et les points de vue environnants ?

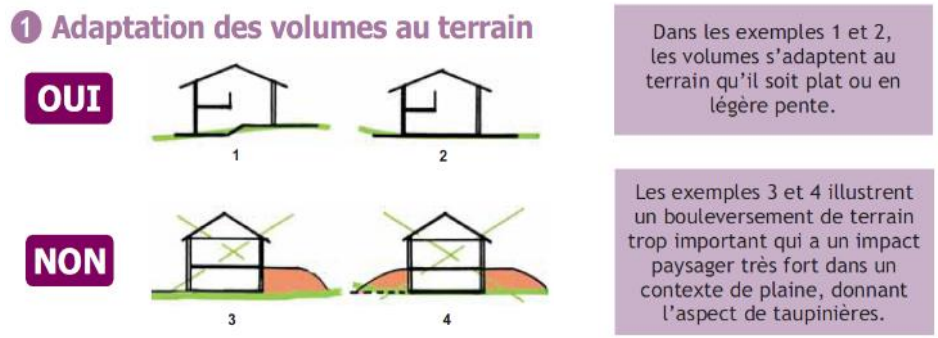




Adapter la morphologie des parcelles à la morphologie du terrain

- Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- Respecter le profil du terrain naturel en limitant au maximum les mouvements de terrain. Le principe est d'adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse.
- Utiliser les déblais et remblais éventuels sur le périmètre du projet.





<u>Une bonne adaptation au site va tenir en compte également trois éléments essentiels :</u>

- L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain
- Le sens du faîtage par rapport à la pente.

<u>De manière générale, il convient :</u>

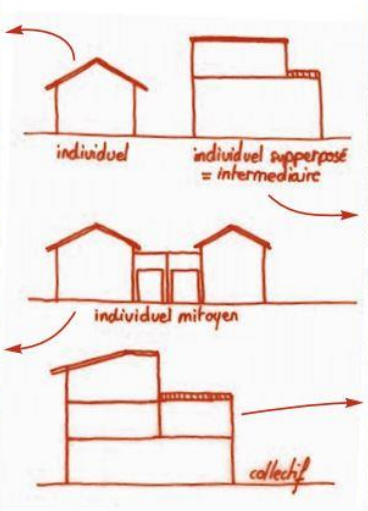
- D'observer l'organisation des parcelles du centre-ville/centre-bourg : elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.
- D'offrir une diversité dans la superficie des terrains pour répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel.



B. LES TYPOLOGIES D'HABITER

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la communauté de communes en matière de formes urbaines à créer.
Les OAP qui sont présentées dans la partie qui suit intègrent des principes de densités à respecter.
Trois catégories de densité/formes urbaines ont été définies dans les schémas d'OAP :
- logements collectifs / intermédiaires
- logements individuels groupés ou en bande de densité moyenne
- logements individuels pavillonnaires de faible densité







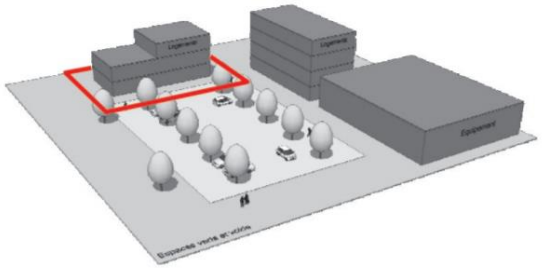




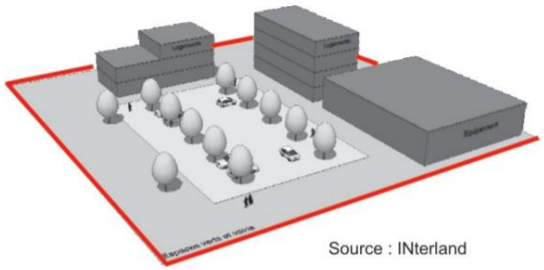
Selon le choix de la surface de référence choisie, on calcule la densité nette ou brute :
- la densité nette se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot. Elle prend en compte l'ensemble des surfaces occupées par une affectation donnée (logement, activité, commerces, équipement ou autre). Les espaces publics sont écartés de ce calcul.

- la densité brute prend en compte l'ensemble de la surface de l'opération, prenant en compte celle utilisée pour la voirie, les espaces verts, etc.
Les densités exprimées dans le présent document sont des densités brutes.

Densité nette



Densité brute



Source : INterland

B. LES TYPOLOGIES D'HABITER

1. L'HABITAT INDIVIDUEL PUR

Azur – Route de Moliets

Impasse des Pinsons



Repérage cadastral : 881-893 = 8 743 m²

Emprise au sol : 2 111 m² → 24 % d'emprise au sol

Densité résidentielle brute : 15 logt/ha



Source : MACS

B. LES TYPOLOGIES D'HABITER

1. L'HABITAT INDIVIDUEL PUR

Capbreton – Le Port

Rue Marlan



Repérage cadastral : 12, 13, 15, 218, 219, 266, 269, 272, 275, 278-279, 432 = 7 366 m²

Emprise au sol : 1 768 m² → 24% d'emprise au sol

Densité résidentielle brute : 15 logt/ha



Source : MACS

B. LES TYPOLOGIES D'HABITER

2. L'HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ

Saubiron – Rue des Pins



Source : MACS

Repérage cadastral : 823-845, 848859, et 1062 = 3ha 52a 43ca (dont voirie = 1ha 13a 69ca)

Emprise au sol : 5 320 m² → 47% d'emprise au sol

Densité résidentielle : 10 logt/ha



B. LES TYPOLOGIES D'HABITER

2. L'HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ

Bénesse-Maremne – Route d'Angresse

Les Jardins d'Annabelle – Rue des Chênes Lièges / Rue des Roseaux
Impasse des Genêts



Repérage cadastral : 925-966 = 1, 1359 ha (dont voirie = 4 259 m²)
Emprise au sol : 2 338 m² → 21% d'emprise au sol
Densité résidentielle brute = 31 logts/ha



Source : MACS

B. LES TYPOLOGIES D'HABITER

2. L'HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ

Tosse (Vers Seignosse)

Résidence « Les Chanterelles »



Repérage cadastral : 151 = 1 929 m²

Emprise au sol : 602 m² → 31% d'emprise au sol

densité résidentielle brute : 62 logt/ha (8 maisons individuelles groupées + 4 logements collectifs)



Source : MACS

B. LES TYPOLOGIES D'HABITER

3. L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

Saint-Geours-de-Maremne

Rue des Dahlias



Repérage cadastral : BE 272-273 = 4 056 m²

Emprise au sol : 1 362 m² → 34% d'emprise au sol

Densité résidentielle brute : 60 logt/ha



Source : MACS

3. L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

Soustons

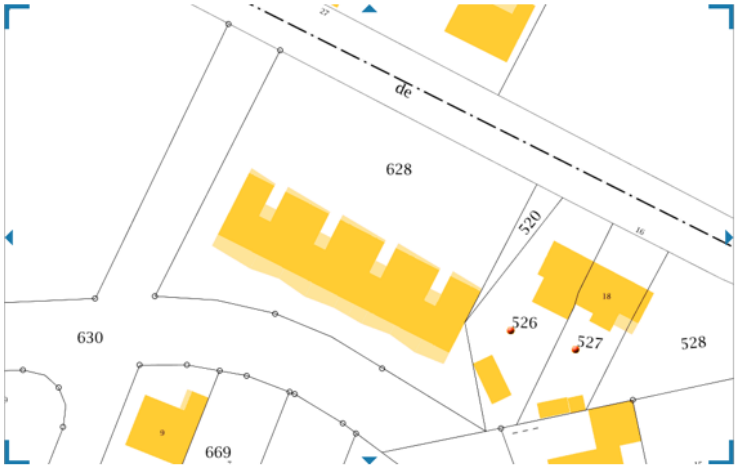
Rue de de la Scierie



Repérage cadastral : 628 : 2 598 m²

Emprise au sol : 783 m² → 30% d'emprise au sol

densité résidentielle brute : 50 logt/ha



Source : MACS

4. L'HABITAT COLLECTIF

Orx – Entrée de bourg depuis Bénesse-Maremne

Rue du Moulin



Repérage cadastral : C271 = 1 805 m²

Emprise au sol : 258 m² → 14% d'emprise au sol

Densité résidentielle brute : 35 logts/ha



Source : MACS

B. LES TYPOLOGIES D'HABITER

4. L'HABITAT COLLECTIF

Saint-Vincent-de-Tyrosse – Centre-ville

Avenue de la Gare



Source : MACS

Repérage cadastral : 18-19, 27-28, 32-33, 238, 269, 280, 314, 316, 330, 345-347, 398-399, 402, 424-425 = 1ha 12a 67ca

Emprise au sol : 5 469 m² → 49% d'emprise au sol

Densité résidentielle brute : 60 log/ha

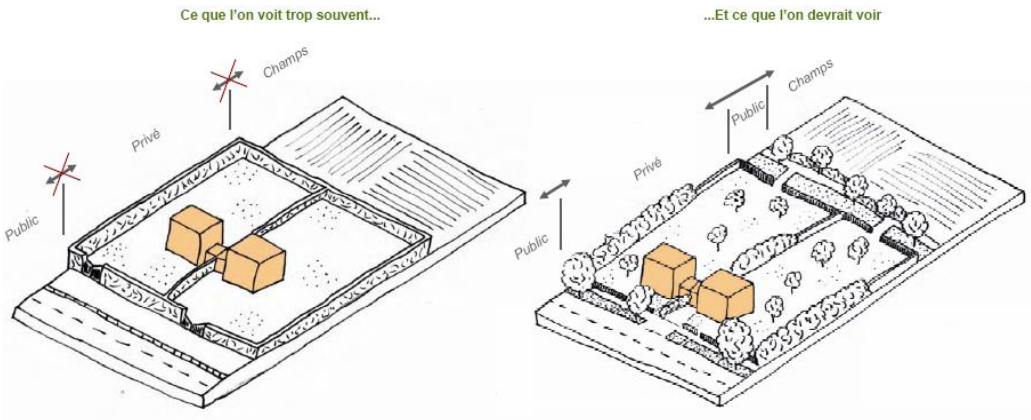


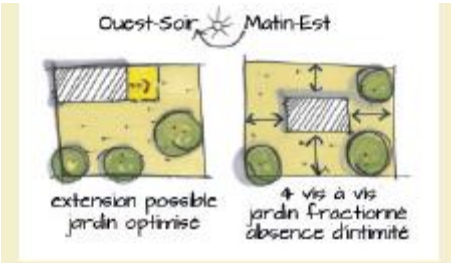
C. COMPOSITION PARCELLAIRE

Traiter les limites

Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des constructions et des opérations d'aménagement. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables passerelles entre des espaces à vocations différentes.

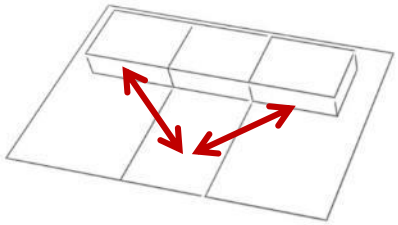
Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.
Auparavant il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement d'urbanisme était respecté.



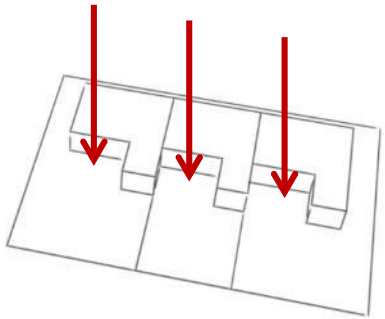


C. COMPOSITION PARCELLAIRE

Vis-à-vis important depuis les jardins



Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit



Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la règlementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.



D. AMENAGEMENT URBAIN

Du site à la voirie

Eléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu urbain et villageois, les voies doivent être organisées de manière hiérarchisée pour des raisons de lisibilité, de confort et de coût : de la voirie primaire structurante à la voirie secondaire de desserte …

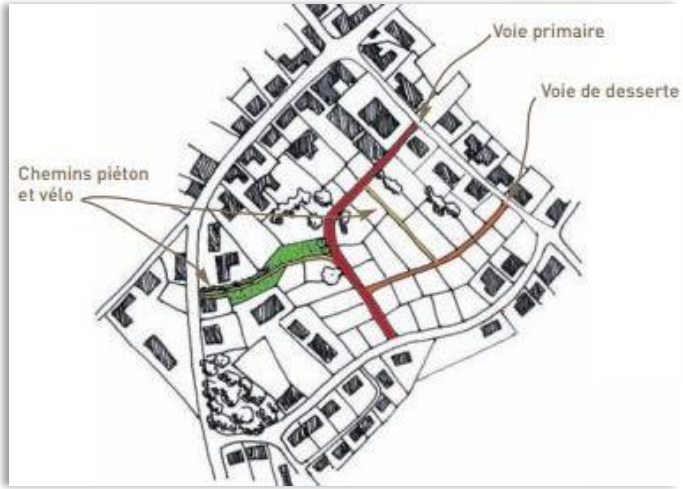
Objectifs :

- Maitriser les trafics automobiles, assurer le partage de l'espace et préserver l'environnement.
- Prévenir les effets de coupure et les difficultés de franchissement liés à la réalisation de voiries et de bâti nouveau.













D. AMENAGEMENT URBAIN

Assurer la hiérarchie dans les voies afin de favoriser une bonne lecture du quartier

La hiérarchisation des voies permet de rendre plus lisible et fonctionnel le quartier en limitant l'effet de labyrinthe. Ceci permet également de proposer des espaces plus sûres et conviviaux, adapté à une vie de quartier apaisée.



Exemple quartier sans continuité ni hiérarchie dans les voies
> à proscrire



Exemple
quartier avec continuité et hiérarchie dans les voies
> à favoriser

D. AMENAGEMENT URBAIN

Principes généraux d'aménagement et profils en travers types :

Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements collectifs terrestres, les modes de déplacement doux (piétons – cycles) ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus.

Ces cheminements et pistes devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

Principes généraux d'aménagement et profils en travers types :

En fonction du profil de voie retenu au sein du futur quartier, il sera repris largeurs minimales des voies pour chaque niveau de hiérarchisation du réseau de voiries de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud (règlement de voirie communautaire / septembre 2015) :

- Une chaussée en double sens de circulation n'étant pas destinée à accueillir des lignes de transports en commun ou une circulation de poids lourds, devra avoir une largeur de 5,50m (2 voies de 2,75m).
- Une chaussée du même type en sens unique devra avoir une largeur de 3,50m (4,00m lorsque la voie est bordée d'immeuble de plus de 3 étages pour assurer la défense incendie au moyen d'un véhicule de secours avec « grande échelle»).
- Une chaussée en double sens de circulation destinée à accueillir les lignes de transport en commun ou une circulation de poids lourds devra avoir une largeur de 6,00m (2x3,00m).
- Une bande de stationnement longitudinal doit avoir une largeur de 2,20m minimum.
- Un trottoir, doit avoir une largeur minimale de 1,40m dépourvue de tout obstacle pour l'accès des personnes à mobilité réduite. Cette largeur sera de 3,40m dans le cas d'implantation d'arbres avec grilles au sol.

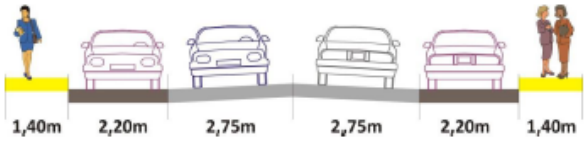
- Une voie verte doit avoir une largeur minimum de 3,00m.
- Une séparation physique entre deux chaussées (voie de circulation automobile et voie verte, par exemple) aura une largeur minimum de 1,00m. Pour l'implantation de végétaux (haie, couvre-sol…) une largeur minimale de 1,50m est nécessaire.
- Un arbre en milieu urbain nécessite une emprise de 3m minimum sans compactage, afin d'assurer son développement racinaire et sa pérennité. Son tronc doit donc se trouver à 1,50m minimum de toute chaussée.

Voir les profils pages suivantes basés sur ces largeurs minimales et présentant donc chaque emprise pour les voiries de niveaux 3, 4 et 5.

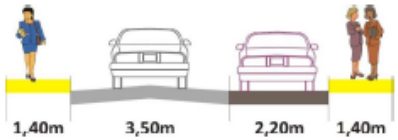
D. AMENAGEMENT URBAIN

Voie de niveau 3 : Voie d'échange structurant

Sans transports en commun ni aménagement cyclable

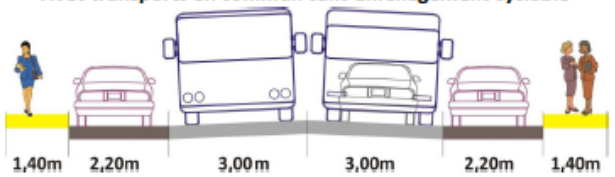


Double sens : profil de 12,70m avec chaussée (5,50m), stationnement latéral (4,40m), trottoirs (2,80m)

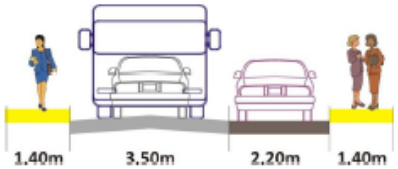


Sens unique : profil de 8,50m avec chaussée (3,50m), stationnement latéral (2,20m), trottoirs (2,80m)

Avec transports en commun sans aménagement cyclable

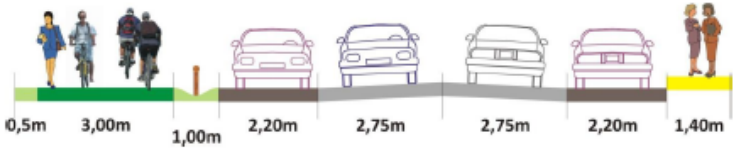


Double sens : profil de 13,20m avec chaussée (6,00m), stationnement latéral (4,40m), trottoirs (2,80m)



Sens unique : profil de 8,50m avec chaussée (3,50m), stationnement latéral (2,20m), trottoirs (2,80m)

Sans transports en commun avec aménagement cyclable

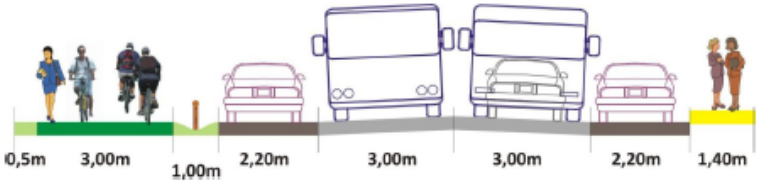


Double sens : profil de 15,80m avec chaussée (5,50m), stationnement latéral (4,40m), trottoirs (1,40m), voie verte (3,00m)

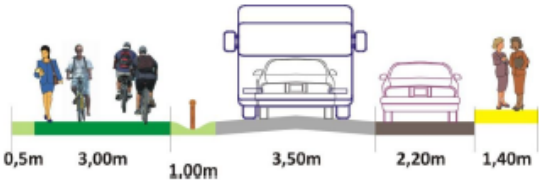


Sens unique : profil de 8,50m avec chaussée (3,50m), stationnement latéral (2,20m), trottoirs (1,40m), voie verte (3,00m)

Avec transports en commun et aménagement cyclable



Double sens : profil de 16,30m avec chaussée (6,00m), stationnement latéral (4,40m), trottoirs (1,40m), voie verte (3,00m)



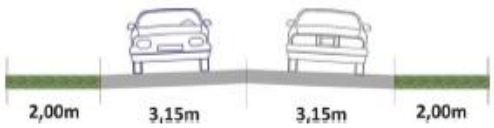
Sens unique : profil de 8,50m avec chaussée (3,50m), stationnement latéral (2,20m), trottoirs (1,40m), voie verte (3,00m)

* Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué

D. AMENAGEMENT URBAIN

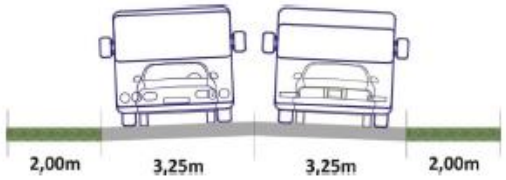
Voie de niveau 3 : Voie d'échange structurant

Sans transports en commun ni aménagement cyclable



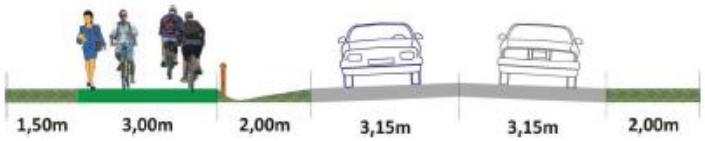
Profil de 10,30m avec chaussée (6,30m), accotements (4,00m)

Avec transports en commun sans aménagement cyclable



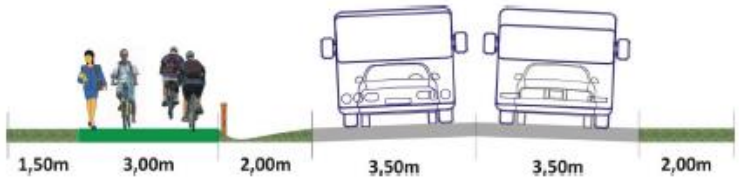
Profil de 10,50m avec chaussée (7,00m), accotements (4,00m)

Sans transports en commun avec aménagement cyclable



Profil de 14,80m avec chaussée (6,30m), accotements (2,00m), voie verte (3,00m), dégagement (1,50m), noue/séparation (2,00m)

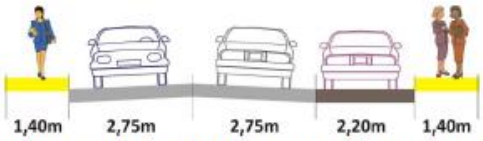
Avec transports en commun et aménagement cyclable



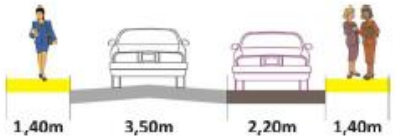
Profil de 15,50m avec chaussée 7,00m), accotements (2,00m), voie verte (3,00m), dégagement (1,50m), noue/séparation (2,00m)

Voie de niveau 4 : Voie de liaison locale

Sans transports en commun ni aménagement cyclable

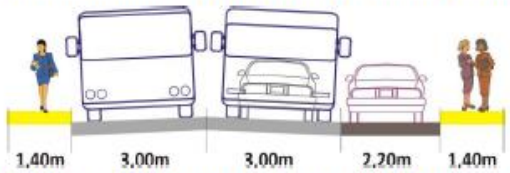


Double sens : profil de 10,50m avec chaussée (5,50m), stationnement latéral (2,20m), trottoirs (2,80m)

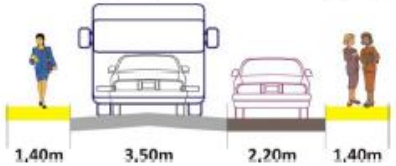


Sens unique : profil de 8,50m avec chaussée (3,50m), stationnement latéral (2,20m), trottoirs (2,80m)

Avec transports en commun sans aménagement cyclable

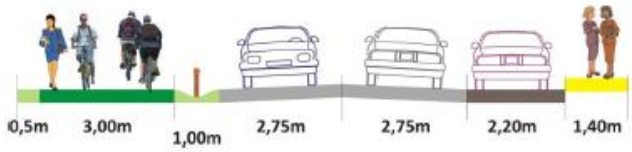


Double sens : profil de 11m avec chaussée (6,00m), stationnement latéral (4,40m), trottoirs (2,80m)



Sens unique : profil de 8,50m avec chaussée (3,50m), stationnement latéral (2,20m), trottoirs (2,80m)

Sans transports en commun avec aménagement cyclable

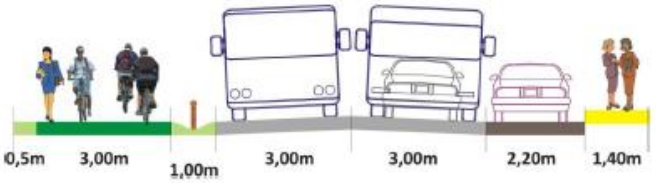


Double sens : profil de 13,60m avec chaussée (5,50m), stationnement latéral (2,20m), trottoirs (1,40m), voie verte (3,00m)

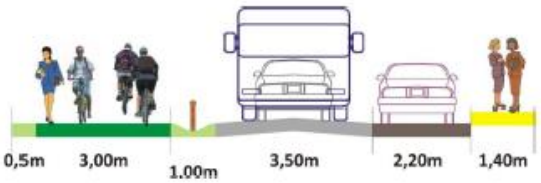


Sens unique : profil de 8,50m avec chaussée (3,50m), stationnement latéral (2,20m), trottoirs (1,40m), voie verte (3,00m)

Avec transports en commun et aménagement cyclable



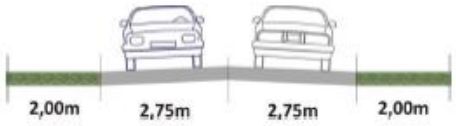
Double sens : profil de 14,10m avec chaussée (6,00m), stationnement latéral (2,20m), trottoirs (1,40m), voie verte (3,00m)



Sens unique : profil de 8,50m avec chaussée (3,50m), stationnement latéral (2,20m), trottoirs (1,40m), voie verte (3,00m)

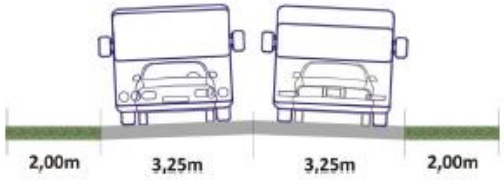
Voie de niveau 4 : Voie de liaison locale

Sans transports en commun ni aménagement cyclable



Profil de 9,50m avec chaussée (5,50m), accotements (4,00m)

Avec transports en commun sans aménagement cyclable



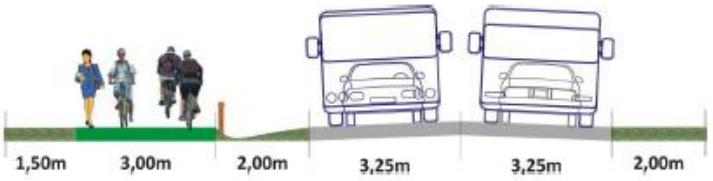
Profil de 10,50m avec chaussée (6,50m), accotements (4,00m)

Sans transports en commun avec aménagement cyclable



Profil de 14,00m avec chaussée (5,50m), accotements (2,00m), voie verte (3,00m), dégagement (1,50m), noue/séparation (2,00m)

Avec transports en commun et aménagement cyclable

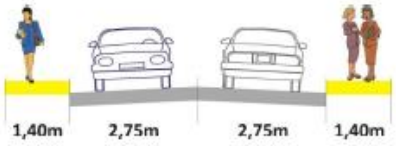


Profil de 15,00m avec chaussée (6,50m), accotements (2,00m), voie verte (3,00m), dégagement (1,50m), noue/séparation (2,00m)

D. AMENAGEMENT URBAIN

Voie de niveau 5 : Voie de desserte locale

En milieu urbain

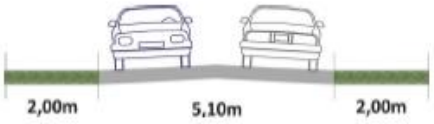


Double sens : profil de 8,30m avec chaussée (5,50m), trottoirs (2,80m)

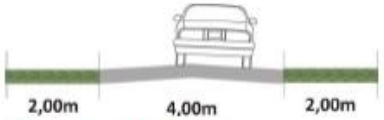


Sens unique : profil de 6,30m avec chaussée (3,50m), trottoirs (2,80m)

En milieu interurbain



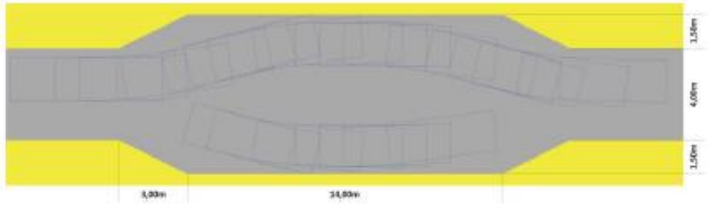
Profil de 7,10m avec chaussée (5,10m), accotements stabilisés (4,00m)



Profil de 8,00m avec chaussée (4,00m), accotements (4,00m)

Dans ce cas précis où la chaussée est d'une largeur inférieure à 5,10m, des refuges d'une largeur de 1,50m et d'une longueur totale de 20,00m permettant l'entrecroisement seront à prévoir :

Principe espace d'entrecroisement



Source : Extraits du règlement de voirie communautaire / MACS / Sept. 2015

Le stationnement

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du quartier, notamment en :

- Situant les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations ;
- Prévoyant des petites unités pour permettre d'intégrer des espaces paysagers ;
- Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires ;
- Aménageant tant que possible des zones de stationnement perméables ;
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (muret ou plantations).

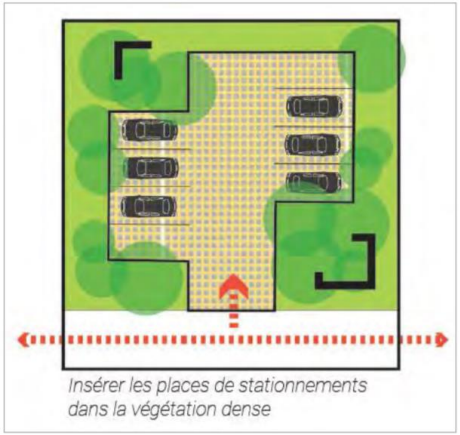
Objectifs

- Organiser les espaces de stationnement pour tous les usagers ;
- Prévoir en particulier des espaces pour le stationnement des deux-roues.

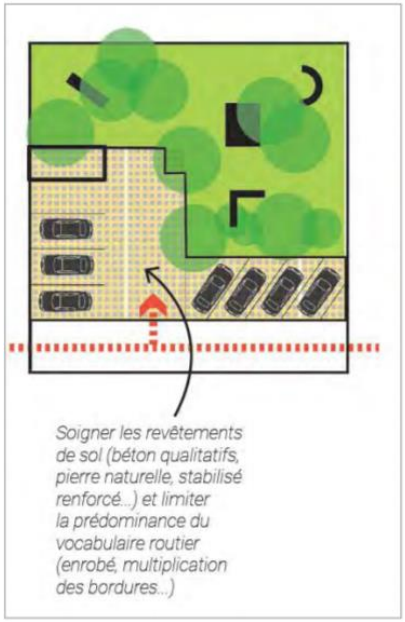
Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux.

Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle pourront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions ou la création de silos en fonction du nombre de places à réaliser. La mutualisation avec les stationnements existants à proximité sera recherchée. Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé : intégration et filtres paysagers sur les pourtours, aménagements paysagers, choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables ou facilitant des utilisations multiples, matériaux, etc. ces espaces pourront également être aménagés pour servir à plusieurs fonctions, gestion des eaux pluviales notamment.

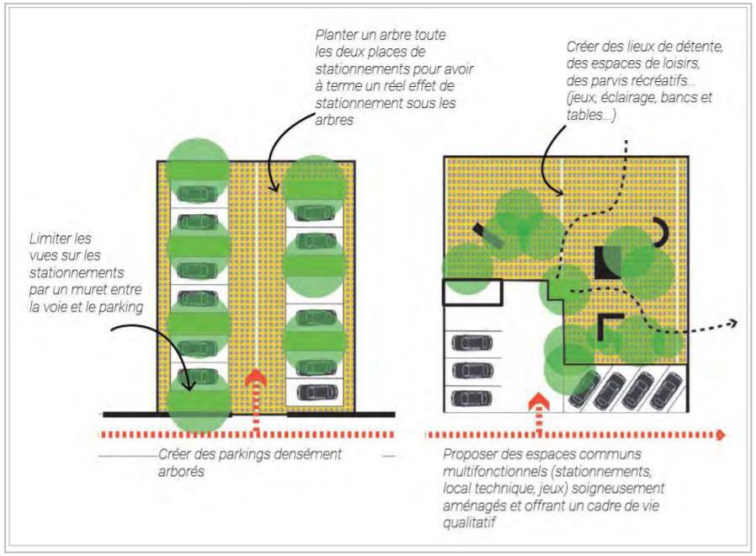
D. AMENAGEMENT URBAIN



Insérer les places de stationnements dans la végétation dense



Soigner les revêtements de sol (béton qualitatifs, pierre naturelle, stabilisé renforcé...) et limiter la prédominance du vocabulaire routier (enrobé, multiplication des bordures...)



Les cheminements doux

Les espaces piétons et cyclables peuvent accompagner la voirie ou s'en écarter pour proposer des liaisons facilitées. Ils sont conçus dans un souci d'efficacité des liaisons (aller au plus court vers les services, équipements, arrêts de bus…) afin de faciliter au maximum l'usage des modes doux et ainsi réduire l'utilisation de l'automobile. Ces espaces peuvent prendre la forme de véritables jardins linéaires innervant le quartier, s'appuyer sur les chemins doux existants et sur la structure végétale en place. Des liaisons douces peuvent aussi être créées de toute pièce dans le cadre des projets. Le choix du revêtement proposé dépend de l'usage souhaité (uniquement piétons, voie verte…), du plus naturel au plus élaboré en termes de capacité et de durabilité.

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agreste.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.






D. AMENAGEMENT URBAIN







L'aménagement d'espaces publics de respiration et de rencontres

Au sein de chaque îlot nouvellement aménagé, il sera étudié l'opportunité de créer un espace commun de placette, respiration, propice à l'échange, à l'animation du quartier par leur appropriation par les habitants (nouveaux et riverains).

Ces lieux participent au sentiment d'identité spécifique à chaque quartier, à son caractère.

Le traitement des espaces communs en cœur d'îlot (ou couture avec les quartiers riverains) doit privilégier l'aspect qualitatif où les espaces plantés seront généreux et variés.





D. AMENAGEMENT URBAIN







D. AMENAGEMENT URBAIN

La gestion des eaux de pluie

L'évacuation et la rétention des eaux de pluie peuvent être l'occasion de créer des espaces verts d'agrément fréquentés par tous les habitants. Afin de définir la meilleure solution technique pour l'aménagement, il faut prendre en compte la topographie, le degré de perméabilité du sol, le pourcentage de surface imperméabilisée sur l'opération.








Le paysage nocturne

La nature est aussi la nature nocturne, loin des bruits de la ville, loin de ses lumières aussi. Celles-ci produisent un halo orangé qui empêche de percevoir la nuit étoilée. Il arrive que trois boules lumineuses à l'entrée du village ou du nouveau quartier suffisent à perturber cette vision. Les solutions sont simples et vont dans le sens d'une économie de moyens. On évitera les illuminations tapageuses, on orientera l'éclairage nécessaire du haut vers le bas, on s'abstiendra des tonalités orangées réduisant la perception des couleurs

E. LES CODES DE L'ARCHITECTURE LOCALE

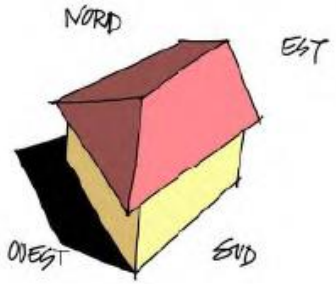
40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



La **ferme** des Landes forestières

- **Mur pignon** en façade principale
- vers l'Est
- 1 étage partiel
- 2ou 3 pans de toiture
- Façades à pans de bois
- Ouvertures de tailles variées







Dessin Duplantier





Habitat, patrimoine et rénovation énergétique, quel compromis?- 22 mai 2018

E. LES CODES DE L'ARCHITECTURE LOCALE

40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



- **Matériaux**

Construction à ossature bois, remplissage torchis enduit ou briquettes, pans de bois apparents, au moins la structure principale.
Tuiles canal

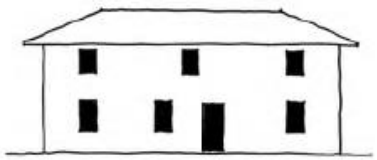






40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

La **maison** des Landes forestières





- Façade principale sur **mur gouttereau ,** tournée vers l'est
- 1 étage fréquent
- **2 ou 4 pans** de toiture, avec une se prolongeant à l'Ouest à l'arrière
- Façades à pans de bois
- Ouvertures non ordonnancées







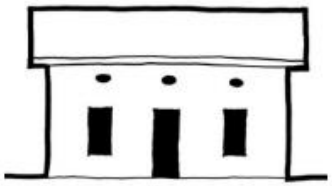


40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



La maison modeste du résinier, de l'ouvrier

- Façade principale sur mur gouttereau
- Rez-de-chaussée
- 2 pans de toiture, Tuiles canal













Habitat, patrimoine et rénovation énergétique, quel compromis?- 22 mai 2018

40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



La **ferme** rurale de Chalosse



- **Mur pignon** en façade principale vers l'Est
- 1 étage partiel
- **2ou 3 pans** de toiture
- Ouvertures de tailles variées




Caupenne


Labatut

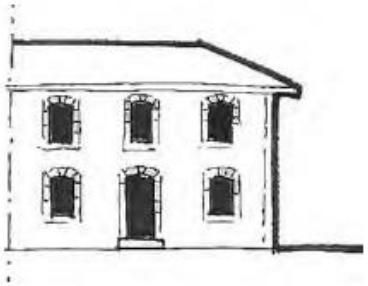
- **Matériaux** maçonnerie de moellons enduite, tuiles canal, pans de bois parfois en partie haute. Encadrements d'ouvertures et chaînages d'angle en pierre.

40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



La **maison de bourg**

- Volume **simple** (carré ou rectangulaire)
- 1 étage (plus combles parfois)
- Toiture à **4 pans**, parfois 2
- **Mur gouttereau** sur la façade côté rue
- **Composition** de la façade suivant une symétrie, percements réguliers et ordonnancés





Dessin Duplantier





E. LES CODES DE L'ARCHITECTURE LOCALE

40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

- Plus ou moins décorée selon le **statut social**
- Variantes selon **l'époque de construction**
- **Matériaux**: maçonnerie de pierre enduite, toit en tuiles canal ou de Marseille, encadrements de pierre et chaînages d'angle apparents, corniches ou génoises







Habitat, patrimoine et rénovation énergétique, quel compromis?- 22 mai 2018

40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

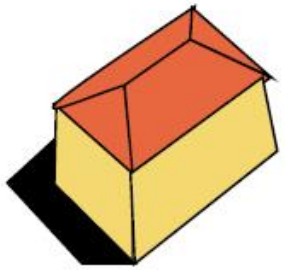


La maison bourgeoise

- **Volume simple et massif** sur plan rectangulaire, un ou deux étages et grenier
- **Façade principale sur le grand côté**, avec 3 ou 5 travées
- **Toiture à quatre pans** tuiles canal ou à emboîtement dites "de Marseille".
- **Ouvertures ordonnancées et symétriques,** fenêtres toutes identiques plus hautes que larges.

Ornementation: Encadrements, chaînage d'angle et horizontal en pierres taillées apparentes, corniche ou génoise en haut de mur sous le toit, balcons en pierre avec ferronnerie.









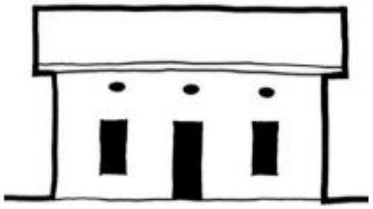
Habitat, patrimoine et rénovation énergétique, quel compromis?- 22 mai 2018

40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



La **maison** des années **1900**

- Façade principale, en pignon ou sur mur gouttereau (avec fronton central)
- 1 étage complet ou partiel
- 2 pans de toiture, tuiles de Marseille
- Ordonnancement des ouvertures
- Encadrements et chaînages apparents







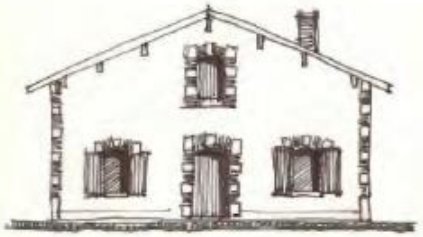




Habitat, patrimoine et rénovation énergétique, quel compromis?- 22 mai 2018

40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Variante plus décorée



- Même caractéristiques que les précédentes, parfois avec étage, éléments de décoration inspirés d villas
- Encadrements et chaînages apparents: en pierre taillée et souvent alternance briques et pierres blanches







La **villa balnéaire** « *arcachonnaise* » ou la maison de villégiature

40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



- Volume composé
- RDC ou 1 étage (plus combles)
- **Jeu de toitures**, forte pente cassée, croupes
- Façade composée
- Galeries, auvents, pignons
- **Eléments de charpente travaillés**, bois découpés, lambrequins











Dessin Duplantier



40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Un style repris pour des maisons plus modestes







Habitat, patrimoine et rénovation énergétique, quel compromis?- 22 mai 2018

40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

La villa **basco-landaise**

- Volume de base assez simple
- 1 ou 2 étages (plus combles)
- Jeu de toitures complexe
- Façade avec loggias, balcons, encorbellements, pans de bois
- Ouvertures variées, linteaux cintrés
- Murs enduits blanc et boiseries foncées (rouge, vert ou bleu)













Dessin Duplantier

40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



Le « castor » landais

- **Volumétrie** : Maison simple sur plan rectangulaire avec garage en décroché. Le séjour ouvre sur une porte-fenêtre, protégée par un renfoncement de façade.
  Présence d'un étage partiel sous rampant.

  Toiture : - Toit à 2 pans non symétriques, avec une pente de 35 %.
  - Tuiles à emboitement (romane ou méridionale).
  - Avant-toits avec chevrons non apparents (lambris).



- **Ouvertures** : - Ouvertures de tailles différentes selon la fonction des pièces.
  - Volets battants en bois
- **Matériaux utilisés** : Constructions en briques, enduit ciment peint.





Habitat, patrimoine et rénovation énergétique, quel compromis?- 22 mai 2018

40 Landes
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

La grange

- Volume simple avec étage servan de grenier
- Ouverture principale en pignon
- Toiture à deux pans tuiles canal
- Ossature bois et bardage bois, vertical ou horizontal, soubassement en maçonnerie
- Ouvertures peu nombreuses et fonctionnelles.



Dessin Duplantier









Habitat, patrimoine et rénovation énergétique, quel compromis?- 22 mai 2018

F. LES REFERENCES D'ESSENCES VEGETALES LOCALES

Les listes comprennent les espèces d'arbres, arbustes, arbrisseaux, ligneux, lianes. Les espèces « dominantes » sont soulignées.

Essences sauvages à privilégier pour la revégétalisation

(source : Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique)

Ajoncs (Ulex europaeus et minor)
Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Arbousier (Arbutus unedo)
Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
Bouleau verruqueux (Betula pendula)
Bourdaine (Frangula alnus)
Bruyères, brande et callune (Erica scoparia, vagans, cinerea et Calluna vulgaris)
Charme (Carpinus betulus)
Chêne liège occidental (Quercus suber subsp occidentalis)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Chêne tauzin (Quercus pyreneica)
Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)
Ciste à feuilles de sauge (Cistus salviifolius)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Erable champêtre (Acer campestre)
Eglantier (Rosa canina et arvensis)
Filaire à feuilles étroites (Phyllirea angustifolia)
Fragon petit houx (Ruscus aculeatus)
Fraisier des bois (Fragaria vesca)
Frêne (Fraxinus excelsior et angustifolia)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Genêt à balais (Cytisus scoparius)
Helianthème faux-alysson (Cistus lasianthus subsp alyssoides)
Houblon (Humulus lupulus)
Houx (Ilex Aquifolium)



Chêne liège (photographie M. Ménand)



Pin maritime (photographie P. Fabre)

F. LES REFERENCES D'ESSENCES VEGETALES LOCALES

Essences sauvages à privilégier pour la revégétalisation

(source : Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique)

Lierre (Hedera helix)
Merisier (Prunus avium)
Noisetier sauvage (Corylus avellana)
Millepertuis androsème (Hypericum androsaemum)
Néflier commun (Mespilus germanica)
Orme champêtre (Ulmus minor)
Peuplier noir (Populus nigra)
Pin maritime (Pinus pinaster)
Poirier à feuilles cordées et poirier sauvage (Pyrus cordata et Pyrus communis ssp pyraster)
Prunellier (Prunus spinosa)
Rosier toujours vert (Rosa sempervirens)
Saule blanc (Salix alba)
Saule roux (Salix atrocinerea)
Saule osier pourpre (Salix purpurea)
Sureau noir (Sambucus nigra)
Tamaris (Tamarix gallica)
Thym serpolet faux-pouliot (Thymus pulegioides)
Tilleul (Tilia platyphyllos et tilia cordata)
Tremble (Populus tremula)
Troène d'Europe (Ligustrum vulgare)
Viorne lantane (Viburnum lantana)
Viorne obier (Viburnum opulus)



Fusain d'Europe (photographie M. Portas)



Thym serpolet faux-pouliot (photographie B. Delcour)

Remarques :

- Dans le cadre du Plan régional en faveur des pollinisateurs, le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique a élaboré un « Guide pour l'utilisation des arbres, arbustes et herbacées d'origine locale dans les projets de végétalisation à vocation écologique et paysagère », disponible en ligne sur le lien suivant : https://obv-na.fr/actualite/11565.
- L'Office Français de la Biodiversité porte la marque collective Végétal local, qui garantit que les végétaux soient prélevés dans la région biogéographique du territoire. Ainsi les végétaux ont conservé un maximum de leur diversité génétique et peuvent s'adapter à court terme comme à long terme, ce qui est particulièrement indiqué dans le cadre d'une revégétalisation.

F. LES REFERENCES D'ESSENCES VEGETALES LOCALES

Essences fruitières traditionnelles pouvant être utilisées

(source : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Landes)

Abricotier (Prunus armeniacum)
Cerisier et griottier (Prunus avium et cerasus)
Châtaigner (Castanea sativa)
Cognassier (Cydonia oblonga)
Figuier (Ficus carica)
Néflier commun (Mespilus germanica)
Noisetier cultivé (Corylus avellana)
Noyer (Juglans regia)
Pêcher et brugnonier (Prunus persica)
Poirier (Pyrus communis)
Pommier (Malus domestica)
Prunier (Prunus domestica et Prunus cerasifera)
Vigne de table (Vitis vinifera)

Poirier (photographie M. Pourchet)



Remarque : le Conservatoire Végétal Régional D'Aquitaine s'attache à la conservation des variétés fruitières anciennes et constitue un référent utile pour tout projet de plantation fruitière.

F. LES REFERENCES D'ESSENCES VEGETALES LOCALES

Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs

L'ensemble des espèces sauvages citées précédemment peut être utilisé dans les bourgs. Cette liste vient compléter la liste précédente par des espèces d'usage traditionnel, ou ornemental. Ils peuvent être utilisés de manière modérée dans les bourgs, sauf les espèces soulignées qui peuvent être utilisées en plus grande quantité.

Camellia (*Camellia japonica et sasanqua*)
Cormier ou sorbier domestique (*Sorbus domestica*)
Corêtre (*Kerria japonica*)
Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)
Feijoa (*Acca sellowiana*)
Framboisier (*Rubus ideaus*)
Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*)
Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*)
Grenadier (*Punica granatum*)
Hortensia et autres hydrangeas (*Hydrangea macrophylla et autres Hydrangeas*)
Kiwi et kiwai (*Actinidia sp.*)
Laurier-rose (*Nerium oleander*)
Laurier-noble (*Laurus nobilis*)
Lierre (*Hedera helix L.*)
Mûre sans épines (Rubus fruticosus 'inermis')
Nandina vert (*Nandina domestica*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Oranger du Mexique (*Choisya ternata*)
Orme résistant (*Ulmus resista*)
Platane (*Platanus x hispanica*)
Petite pervenche (*Vinca minor*)
Pin parasol (*Pinus pinea*)
Romarin (*Rosmarinus officinalis*)
Rosiers arbustifs (*Rosa sp.*)
Rosiers grimpants (*Rosa sp.*)
Saules arbustifs (*Salix purpurea 'gracillis', rosmarinifolia, …*)
Seringat (*Philadelphus sp.*)
Tamaris (*Tamarix sp.*)
Tilleuls *(Tilia x euchlora, tomentosa, …)*



Hortensia *(Photographie S. López)*



Orme champêtre *(Photographie J. Maréchal)*

F. LES REFERENCES D'ESSENCES VEGETALES LOCALES

Autres essences ornementales pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs

Cette liste vient compléter la liste précédente par des espèces horticoles pouvant être utilisées en quantité limitée dans les bourgs, à l'écart des milieux naturels.

Abelia (*Abelia x grandiflora*)
Bergenias (*Bergenia*) (vivaces)
Bignone (*Campsis sp.)*
Buisson de beauté (*Kolkvitzia amabilis*)
Caryoptéris de Clandon (*Caryopteris clandonensis*)
Ceanothe (*Ceanothus sp.*)
Chèvrefeuille à cupule (*Lonicera pileata*)
Cistes (*Cistus sp.*)
Cognassier du Japon (*Chaenomeles japonica*)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Escallonia (*Escallonia*)
Fuchsia de Magellan *(Fuchsia magellanica)*
Gattilier *(Vittex agnus-castus)*
Grevilléa (*Grevillea*)
Hibiscus (*Hibiscus syriacus*)
Jasmins (*Jasminus sp.*)
Lavatères (*Lavatera sp.*) (vivaces)
Lilas (*Syringa vulgaris*)
Lilas des Indes (*Lagerstroemia indica)*
Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*)
Oléaria (*Olearia*)
Osmanthes (*Osmanthus sp.*)
Palmier de Chine (*Trachycarpus fortunei*)
Perovskia (*Perovskia atriplicifolia*)
Pittosporum (*Pittosporum tenuifolia*)
Véroniques arbustives (*Hebe sp.*)
Viburnums parfumés (*Viburnum carlesi, carlcephalum, x bodnantense, x burkwoodii)*



Bergenia à feuilles charnues *(photographie JC. Echardour)*



Jasmin d'été *(photographie C. Mahyeux)*

F. LES REFERENCES D'ESSENCES VEGETALES LOCALES

Les listes des essences à proscrire.
(Source : Cette liste est élaborée avec le CBN Sud-Atlantique et reprend les listes des plantes exotiques envahissantes émergentes et avérées d'Aquitaine, ainsi que diverses essences exotiques naturalisées dont des comportements envahissants ont été observés.)
Les espèces les plus utilisées actuellement en pépinière sont soulignées.

Ailante glanduleux *(Ailanthus altissima)*
Akébia *(Akebia quinata)*
Althernanthera philexeroides *(Alternanthera philoxeroides)*
Ambroisie à épis lissés *(Ambrosia psilostachya)*
Ambroisie à petites feuilles *(Ambrosia tenuifolia Spreng)*
Ambroisie trifide *(Ambrosia trifida)*
Amélanchier de Lamark *(Amelanchier lamarckii)*
Amorphe buissonante *(Amorpha fruticosa)*
Andropogon virginicus *(Andropogon virginicus)*
Anthémis maritime *(Anthemis maritima)*
Aponogeton odorant *(Aponogeton distachyos)*
Arctothèque *(Arctotheca calendula)*
Aristida longispicata *(Aristida longispicata)*
Armoise annuelle *(Artemisia annua)*
Arone noire *(Aronia prunifolia)*
Aster à feuilles lancéolées *(Symphyotrichum du groupe lanceolatum)*
Balsamine de l'Himalaya *(Impatiens glandulifera)*
Bambous *(Bambusoideae)*
Barbon andropogon *(Bothriochloa barbinodis)*
Berce du Caucase *(Heracleum mantegazzianum)*
Bermudienne *(Sisyrinchium rosulatum)*
Bermudienne à feuilles étroites *(Sisyrinchium angustifolium)*
Bident soudé *(Bidens connata)*
Buddleia de David *(Buddleja davidii)*
Chalef *(Eleagnus ebbengeii)*
Chénopode couché *(Dysphania pumilio)*
Cheveu-d'ange *(Stipa tenuissima)*
Chèvrefeuille du Japon *(Lonicera japonica)*
Chèvrefeuille arbustif *(Lonicera Nitida)*
Chou de Tournefort *(Brassica tournefortii)*
Comméline commune *(Commelina communis)*
Cotula australis *(Cotula australis)*
Cotule pied-de-corbeau *(Cotula coronopifolia)*
Crassule de Helms *(Crassula helmsii)*
Crocosmie commune *(Crocosmia x crocosmiiflora)*
Cyperus rigens *(Cyperus rigens)*
Digitaire d'Argentine *(Digitaria aequiglumis)*
Digitaria violascens (*Digitaria violascens*)
Eclipte blanche *(Eclipta prostrata)*
Elodée à feuilles étroites *(Elodea nuttalii)*
Elodée dense *(Egeria densa)*
Epilobe à tige glanduleuse *(Epilobium ciliatum)*
Erable negundo *(Acer negundo)*
Eragrostide un peu courbée *(Eragrostis curvula)*
Eragrostide verdissante (*Eragrostis virescens*)
Eragrostis orcuttiana *(Eragrostis orcuttiana)*
Eragrostis tephrosanthos *(Eragrostis tephrosanthos)*
Euphorbe penchée (*Euphorbia nutans*)
Euphorbe rampante *(Euphorbia serpens)*
Fraisier de Duchesne *(Potentilla indica)*
Galega officinal *(Galega officinalis)*
Gaura de Lindheimer *(Gaura lindheimeri)*
Géranium vivace hybride oxonianum *(Geranium x oxonianum)*
Glycérie striée *(Glyceria striata)*
Grand Lagarosiphon *(Lagarosiphon major)*
Helxine de Soleirol *(Soleirolia soleirolii)*
Herbe de la Pampa *(Cortaderia selloana)*
Hydrocotyle à feuilles de renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides*)
Impatiente à petites fleurs *(Impatiens parviflora)*
Juncus marginatus (Juncus marginatus)
Jussie rampante *(Ludwigia peploides)*
Lentille d'eau *(Lemna minuta)*
Lierre d'Allemagne *(Delairea odorata)*
Ludwigie à grandes fleurs *(Ludwigia grandiflora)*
Mélilot de Sicile *(Trigonella sicula)*
Millepertuis *(Hypericum mutilum)*
Millet d'Afrique *(Eleusine africana)*
Mimosa *(Acacia dealbata)*
Morelle de Buenos Aires *(Solanum bonariense)*
Morelle laciniée *(Solanum laciniatum Aiton)*
Muguet des pampas *(Salpichroa origanifolia)*
Mûrier d'Espagne *(Broussonetia papyrifera)*
Myriophylle aquatique *(Myriophyllum aquaticum)*
Myriophyllum heterophyllum *(Myriophyllum heterophyllum)*

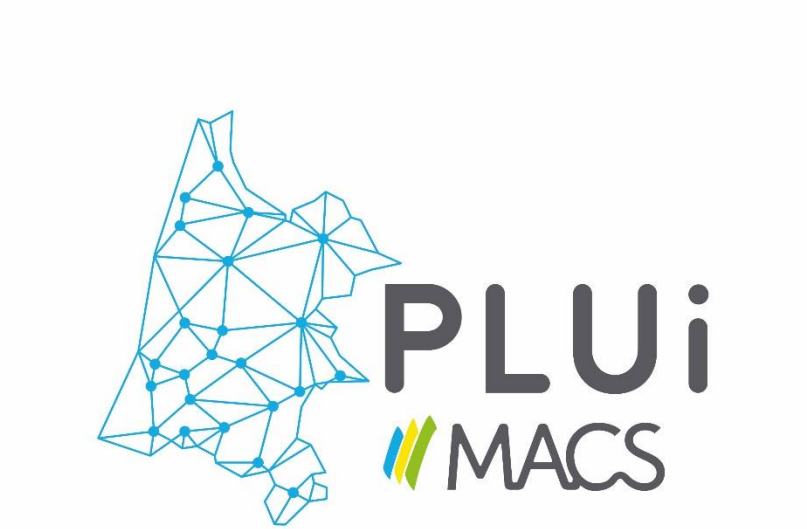
F. LES REFERENCES D'ESSENCES VEGETALES LOCALES

Les listes des essences à proscrire.

(Source : Cette liste est élaborée avec le CBN Sud-Atlantique et reprend les listes des plantes exotiques envahissantes émergentes et avérées d'Aquitaine, ainsi que diverses essences exotiques naturalisées dont des comportements envahissants ont été observés.)

Les espèces les plus utilisées actuellement en pépinière sont soulignées.

Nassella poeppigiana *(Nassella poeppigiana)*
Nassella tenuissima *(Nassella tenuissima)*
Onagre à longues fleurs *(Oenothera longiflora)*
Onagre à petites fleurs *(Oenothera parviflora)*
Onagre rosée *(Oenothera rosea)*
Oxalide chétive *(Oxalis debilis Kunth)*
Oxalis fontana *(Oxalis fontana)*
Panic à feuilles en rosette *(Dichanthelium acuminatum)*
Paspalum paucispicatum Vasey (*Paspalum paucispicatum Vasey*)
Physostegia virginiana (*Physostegia virginiana*)
Pittosporum de Chine *(Pittosporum tobira)*
Plaqueminier d'Italie (*Diospyros lotus*)
Polygale de Curtis *(Polygala curtissii)*
Ptérocaryer du Caucase *(Pterocarya Fraxinifolia)*
Renouée de Bohême *(Reynoutria x bohemica)*
Renouée du Japon *(Reynoutria japonica)*
Robinier faux acacia *(Robinia Pseudoacacia)*
Rumex *(Rumex cuneifolius)*
Sagittaire à feuilles de graminée *(Sagitaria graminea)*
Séneçon en arbre *(Baccharis halimifolia)*
Sicyos anguleux *(Sicyos angulata)*
Solanum mauritianum *(Solanum mauritianum)*
Solidage géant *(Solidago gigantea)*
Solidage verge d'or *(Euthamia graminifolia)*
Soliva sessilis *(Soliva sessilis)*
Souchet *(Cyperus reflexus)*
Spiraea *(*incl. *Spiraea gr. douglasii ., S x billardii, S. x salicifolia, S. x pseudosalicifolia* et *S. douglasii)*
Spirée du Japon *(Spirea japonica)*
Sporobole engrainé *(Sporobolus vaginiflorus)*
Vergerette de Blake (*Erigeron blakei Cabrera*)
Verveine de Buenos-Aires (*Verbena bonariensis*)
Véronique filiforme *(Veronica filiformis)*
Véronique voyageuse *(Veronica peregrina)*
Vigne-vierge fausse de Virginie *(Parthenocissus inserta)*
Viorne-tin (*Viburnum tinus*)



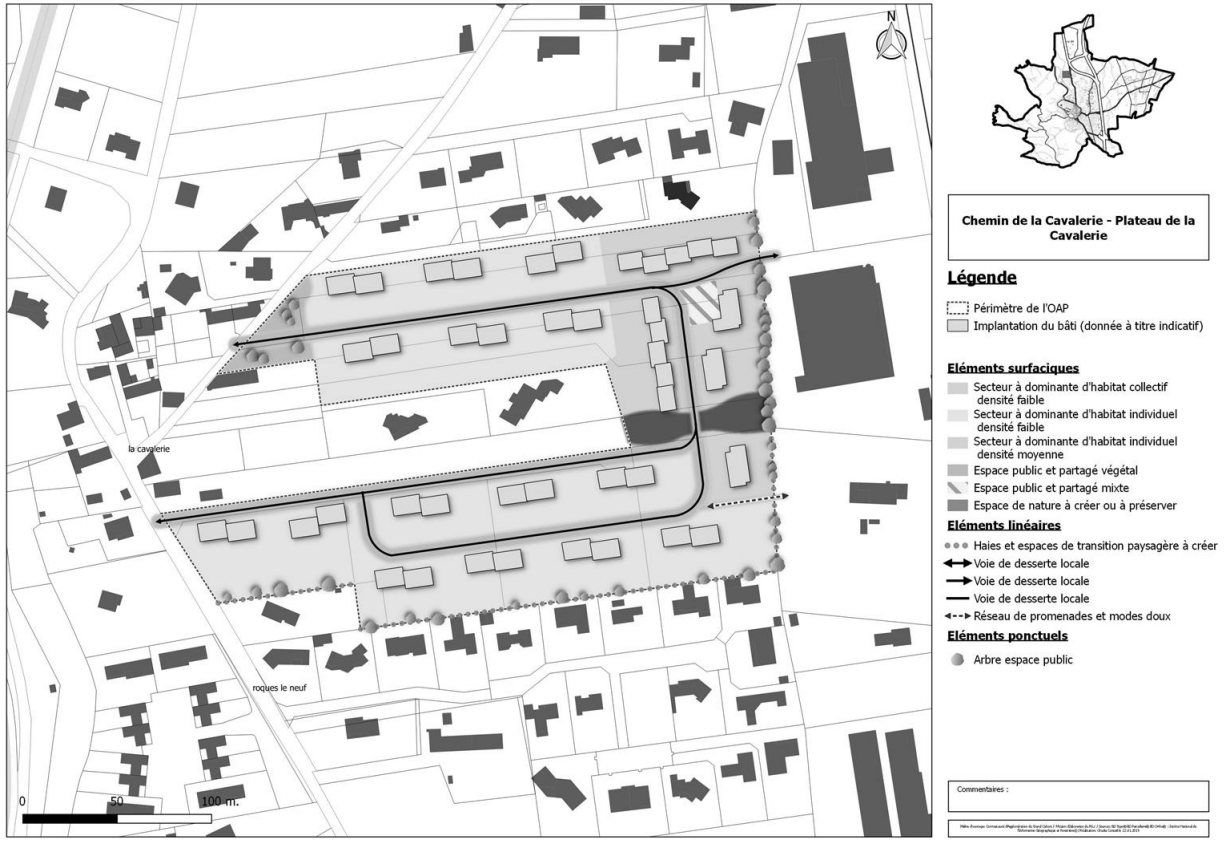
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.



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



PLUi

MACS

COMMUNE D'ANGRESSE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 ➢ *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, …)*

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	*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*
Densité brute OAP	20 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 logements/ha
Surface OAP	3,92 ha
Nbre de lgts estimé	Environ 80 logements.

C. MIXITE SOCIALE

25% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein du programme d'aménagement de l'opération, soit environ 20 logements sociaux.

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

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'ilot.

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.

- 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 publiques.

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.

Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair.
- Les menuiseries seront de couleurs rouge-brun, vert basque, gris-vert, gris-bleu ou blanc, sur la base du nuancier suivant :



- 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.

<u>4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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. palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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. 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

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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

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.
  - 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

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.



PLUi

MACS

COMMUNE D'AZUR

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ 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
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	Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne
Densité brute OAP	16 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 13 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,07 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 17 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés.

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

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.

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.
- 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 publiques.

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 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

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

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.

- <u>4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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. palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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.

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 d'Azur.

6. RESEAUX

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.



COMMUNE DE BENESSE-MAREMNE

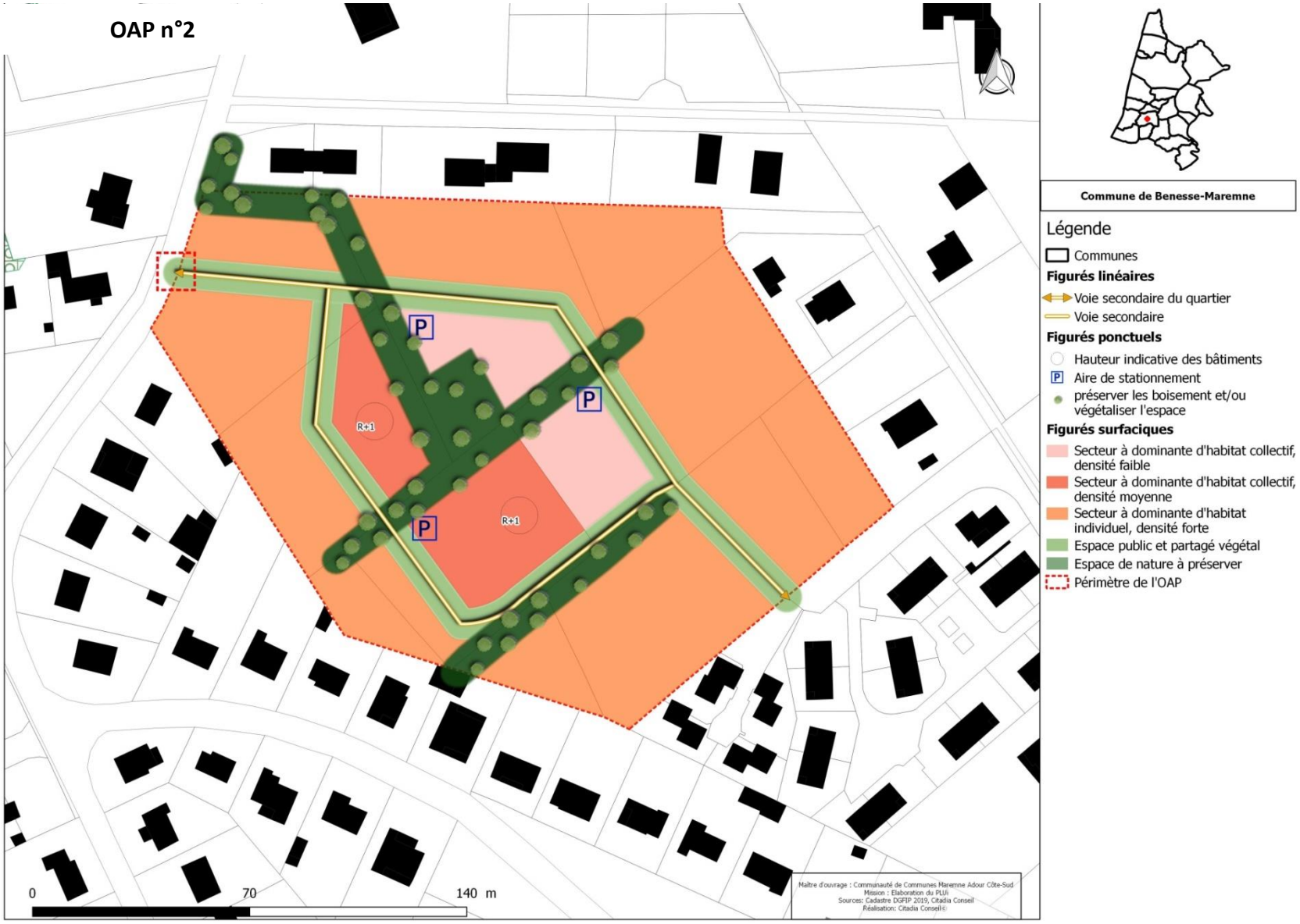
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°2



OAP n°3


N
P
P
P
P
100
200 m
Commune de Benesse-Maremne
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
Voie de desserte locale
Figurés ponctuels
Aire de stationnement
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Végétalisation des voiries
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 forte
Espace public et partagé végétal
Espace de nature à préserver
EBC hors loi littoral

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisé 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 ➢ *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 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 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 et n°3 : 20 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 55 logements

C. MIXITE SOCIALE

35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°2 et 3, soit environ 20 logements sociaux pour chacune des deux opérations, 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

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

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 intègreront les principes d'espaces verts collectifs en cœur d'ilot 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'ilot, 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

- 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 publiques.

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.

Façades

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

- Les menuiseries seront de couleurs rouge-brun, vert basque, gris-vert, gris-bleu ou blanc, sur la base du nuancier suivant :



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.

- <u>4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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 palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

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'ilot 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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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

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.



COMMUNE DE CAPBRETON

OAP n°1 - GLOBAL



OAP n°1 – ZOOM NORD-OUEST

Légende page suivante

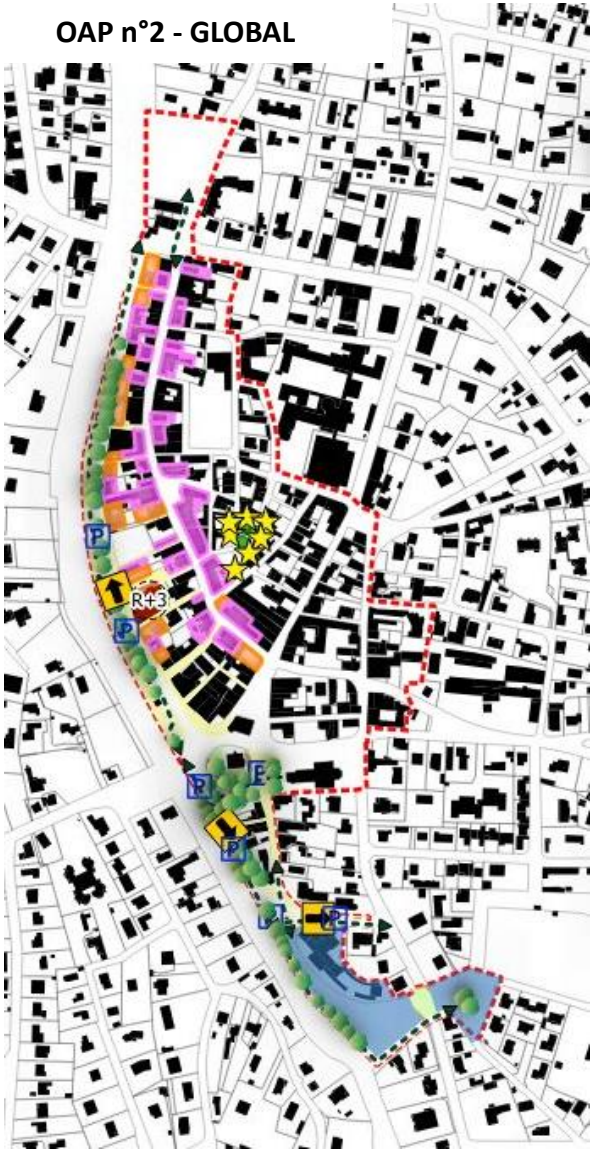


Légende

OAP n°1 – ZOOM SUD-OUEST



OAP n°2 - GLOBAL



OAP n°2 – ZOOM Nord



Légende page suivante

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- 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

OAP n°2 – ZOOM Sud



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 au secteurs de mixité renforcée ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement, équipements publics et, en fonctions 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</u> : l'artisanat et le commerces de détail est autorisé sur les seuls îlots bordant le front de mer.** ▪ 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. <u>Spécifiquement sur l'OAP n°1</u>, les îlots en premier et second rideau par rapport au front de mer devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlots).
3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une variation de la hauteur pour s'adapter à la morphologie urbaine environnante OAP n°2 : Mixité des formes urbaines souhaitées, allant de la maison individuel à des petits collectifs.
Densité brute OAP	Non réglementé
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.

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 concernées en zones rouges 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

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 et conformément à l'OAP graphique :

- Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisées de façon ponctuel, notamment sur les rues perpendiculaires au front de mer.
- Sera aménagé une promenade piétonne Nord/Sud, d'une largeur minimale de 4m. Celle-ci devra faire d'une traitement qualitatif (végétation, mobilier urbain, etc.). Un alignement d'arbre le long de cette promenade devra être trouvé.

- 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.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Sur l'OAP n°1 : Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique (hauteur dégressive).

- 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).

Adaptation au sol :

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

Implantation des constructions :

- De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie.

Sur l'OAP n°1 :

- Les servitudes de risque de submersion et de risque d'érosion devront être respectées.
- Sur le front de mer, sur les secteurs repérés comme «Front Bâti » (tiret noir, fond orange), les RDC devront permettre une promenade sous arcade. Sa largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres et une continuité entre les îlots devra être trouvée.
- 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)
- L'implantation en limite séparative peut se faire sur une ou deux limites, ou en retrait de celles-ci. En cas d'éloignement aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :
  - A sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m si la façade comporte des baies à partir du niveau du R+1 ;
  - La moitié de sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas.

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.

- 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…),

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.

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 publiques.

- 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 bâti en « U » pour favoriser l'essor de la végétation en cœur d'îlot.

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).

Toitures

- Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant. Les toitures contemporaines sont autorisées.
- 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

Colorations :

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

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.

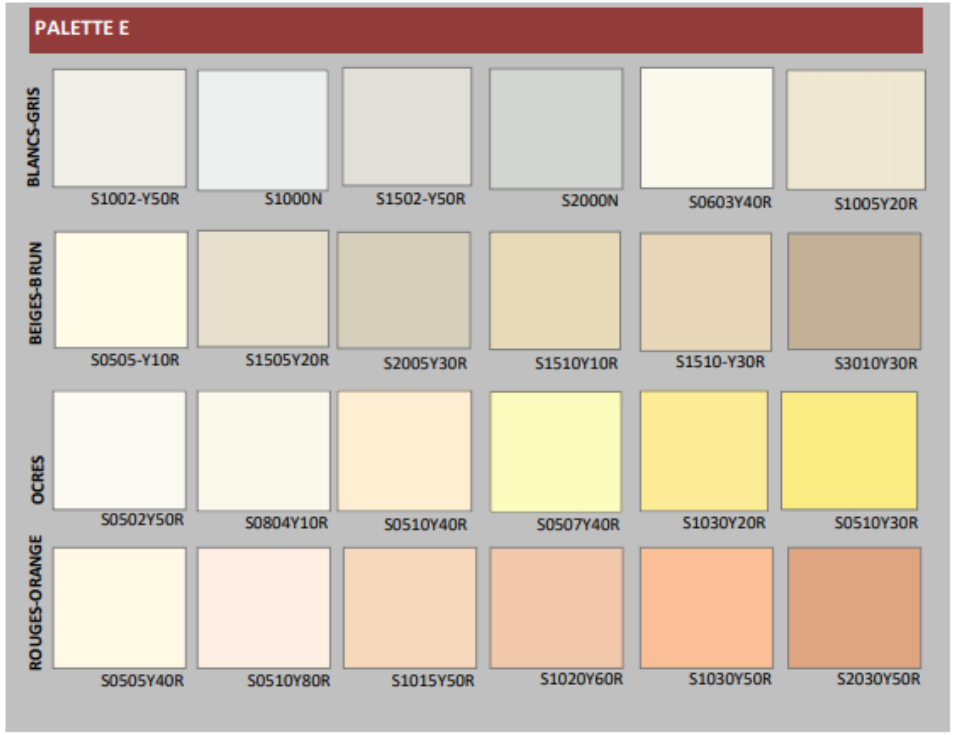


Enduit taloche

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.



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 habituelles 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.



LA FAÇADE ET SON NUANCIER

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

Principes

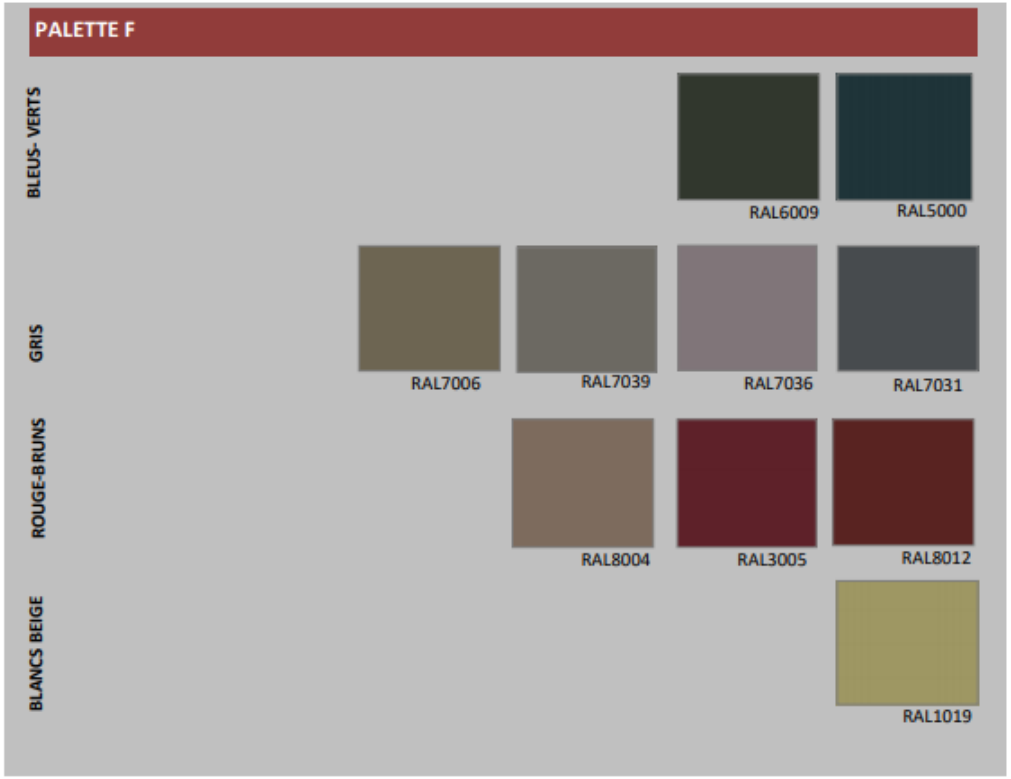
Les ferronneries comprennent les grilles, balcons, garde-corps, impostes de porte, mains courantes et barres d'appui. La clôture concerne surtout les grilles ou grillages et les portails.

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.



LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les devantures commerciales

Principes

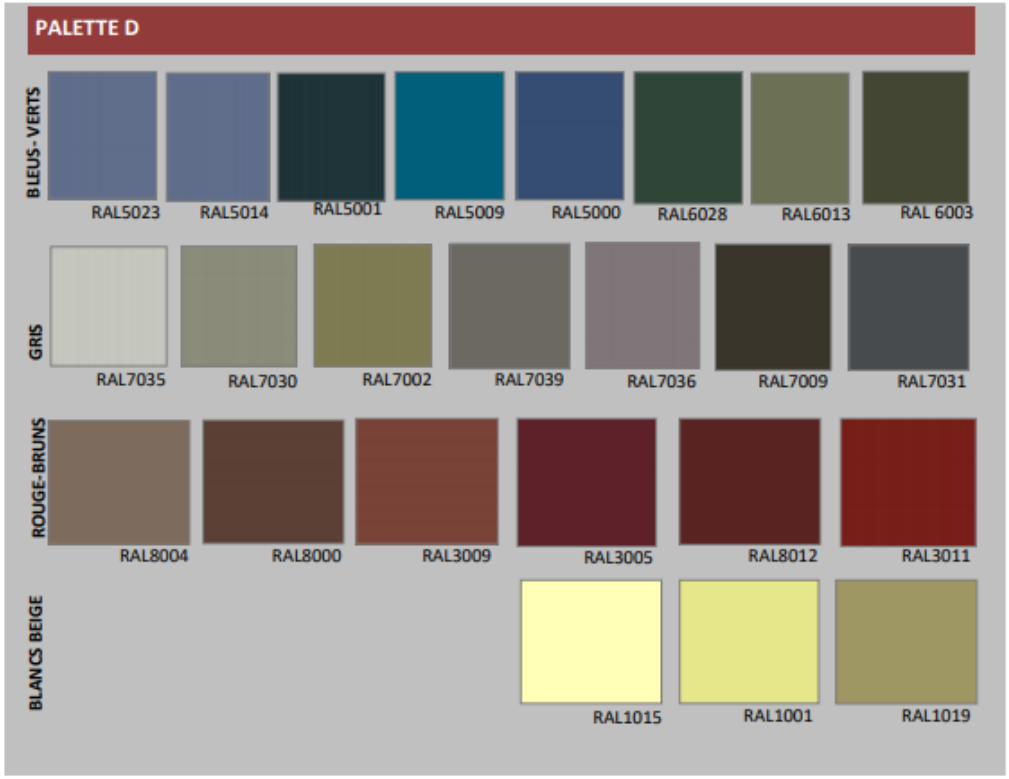
Les couleurs de devantures étaient liées traditionnellement au type d'établissement ou activité exercée. Par exemple, on identifie le vert à la pharmacie, le rouge au boucher, etc. Les couleurs qu'on choisira pour les devantures commerciales de la rue du Général de Gaulle vont contribuer à la perception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



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.

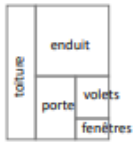


ETAPE 3 : CHOIX DES ELEMENTS SECONDAIRES

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.









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 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. 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.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pour l'OAP n°1 : le trait de côte 2060 devra être respecté dans l'aménagement du site. Par ailleurs, les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation.
- Sur le secteur n°1, les rez-de-chaussée devront être hydrauliquement transparents.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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

- La desserte des terrains devra s'effecteur depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.
- Spécifiquement à l'OAP n°2 : Aucun accès véhiculé n'est autorisé depuis les Allées Marines.

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). Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :
- Pour l'OAP n°1 : les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum :

- 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement ;
- 1 place supplémentaire par tranche de 5 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.

- Pour l'OAP n°2,

- il est imposé 1 place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être trouvé 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.

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

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.



PLUi

MACS

COMMUNE DE JOSSE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1





Commune de Josse

Légende

Communes

Figurés linéaires

- Noues à créer
- Voie secondaire du quartier
- Réseau de promenades et modes doux

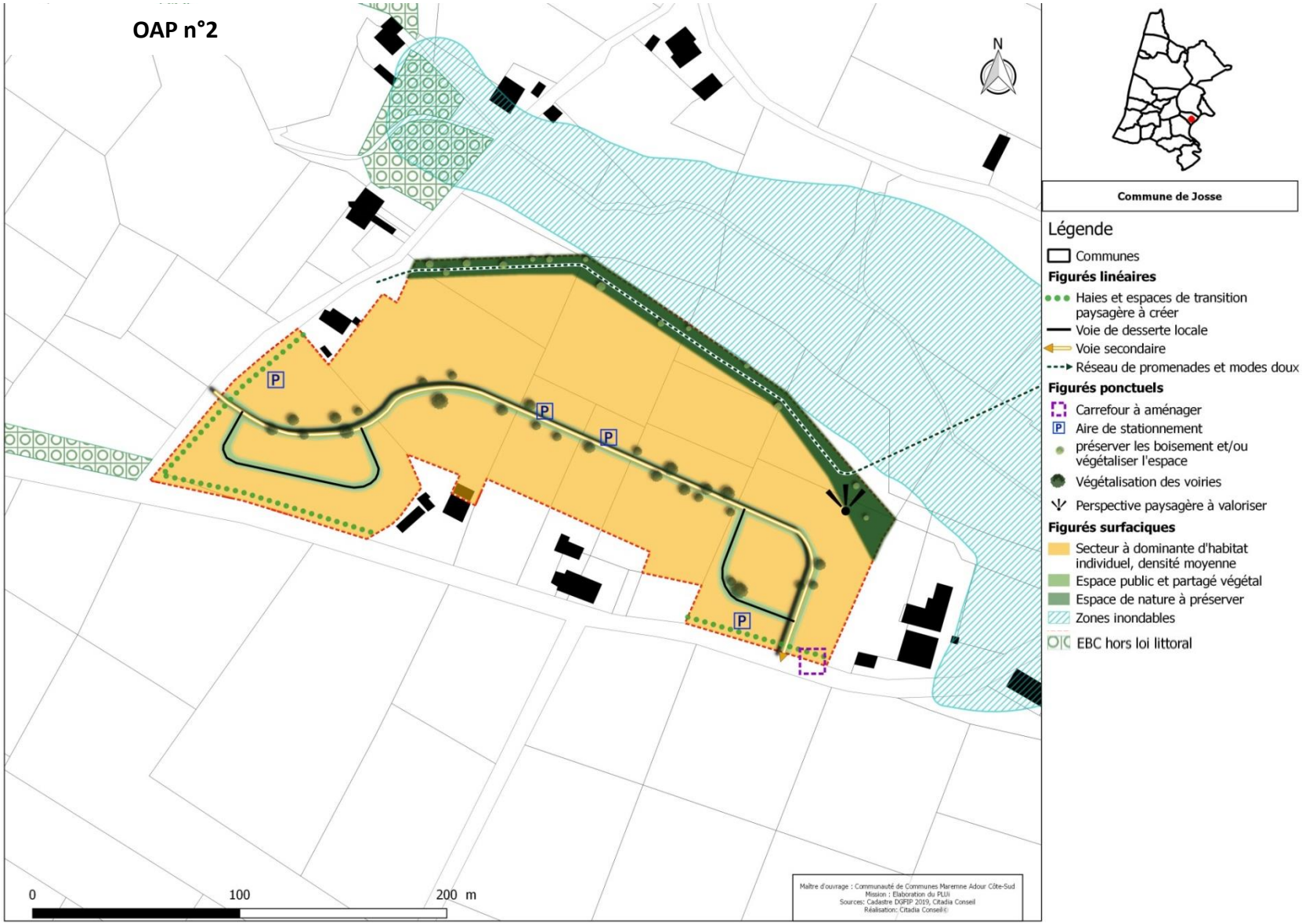
Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Mutualisation des entrées

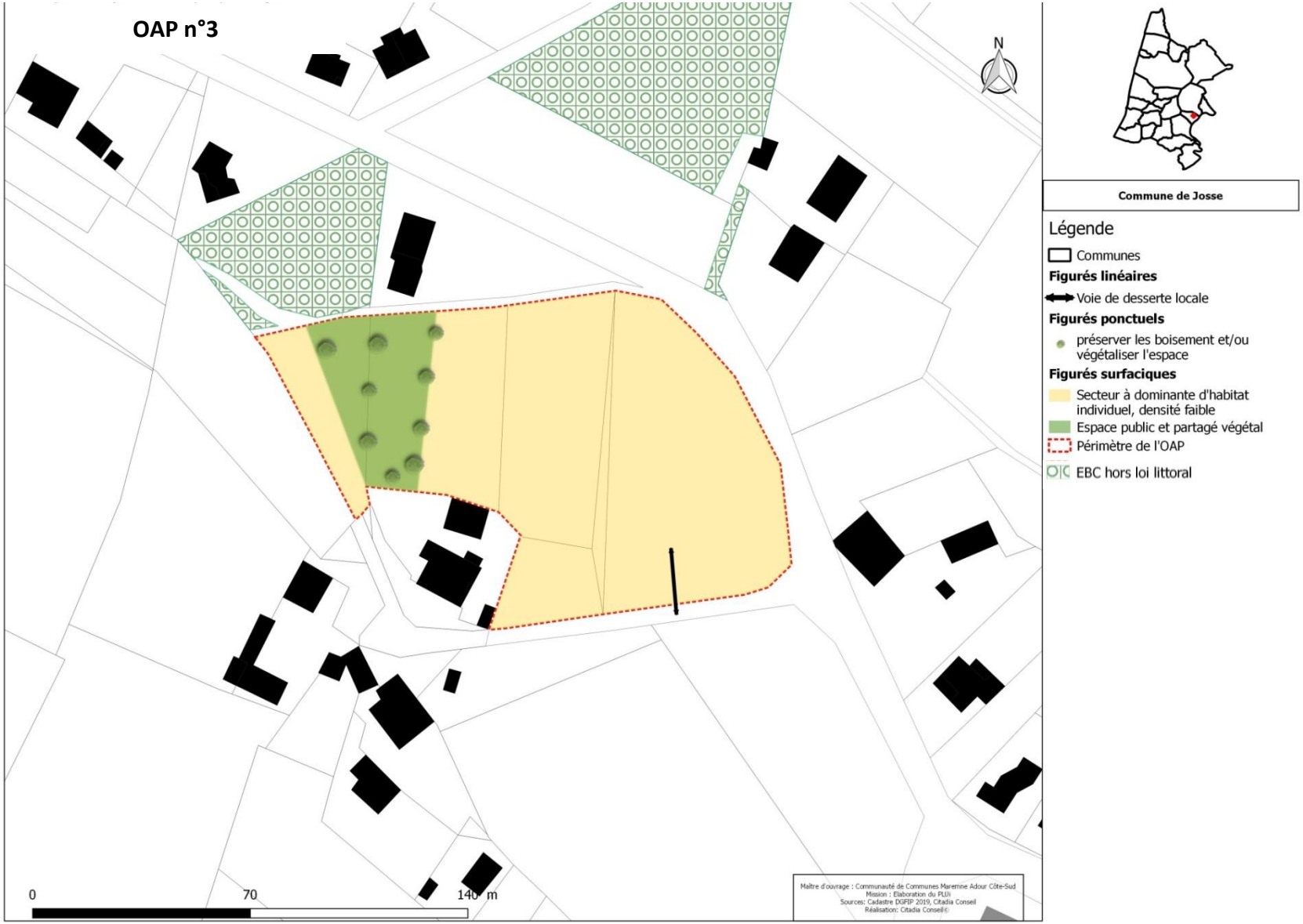
Figurés surfaciques

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

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 ➢ *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 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°1 : 28 logts/ha OAP n°2 : 15 logts/ha OAP n°3 : 8 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 10 à 15 logts/ha

Surface OAP	OAP n°1 : 1,84 ha OAP n°2 : 3 ha OAP n°3 : 1,19 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : environ 49 logements 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

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.

- 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 publiques.

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

Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair.
- Les menuiseries seront de couleurs rouge-brun, vert basque, gris-vert, gris-bleu ou blanc, sur la base du nuancier suivant :



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. palette végétale) 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, 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

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.
- 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 règlementations 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

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

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.



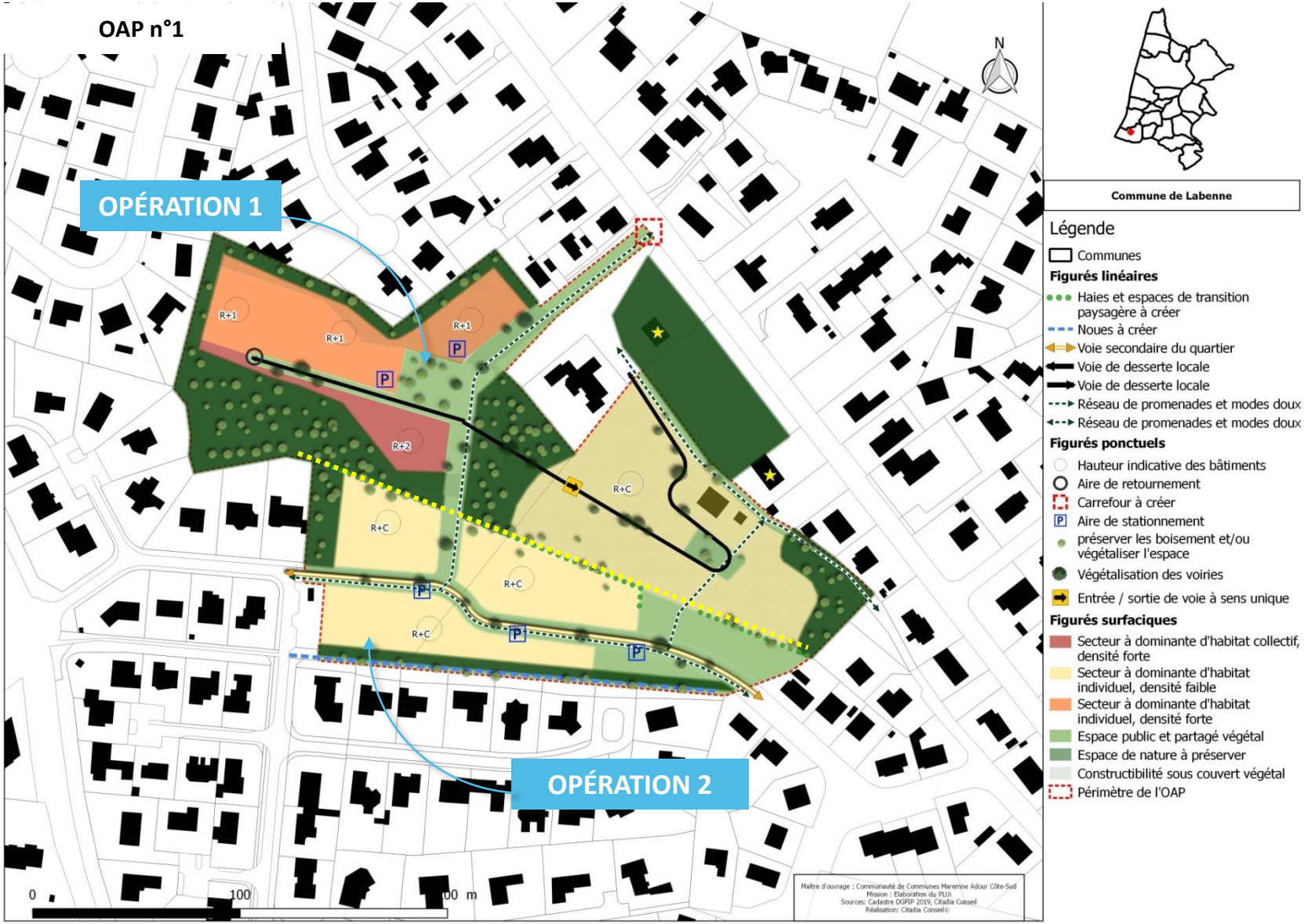
COMMUNE DE LABENNE

A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

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

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1



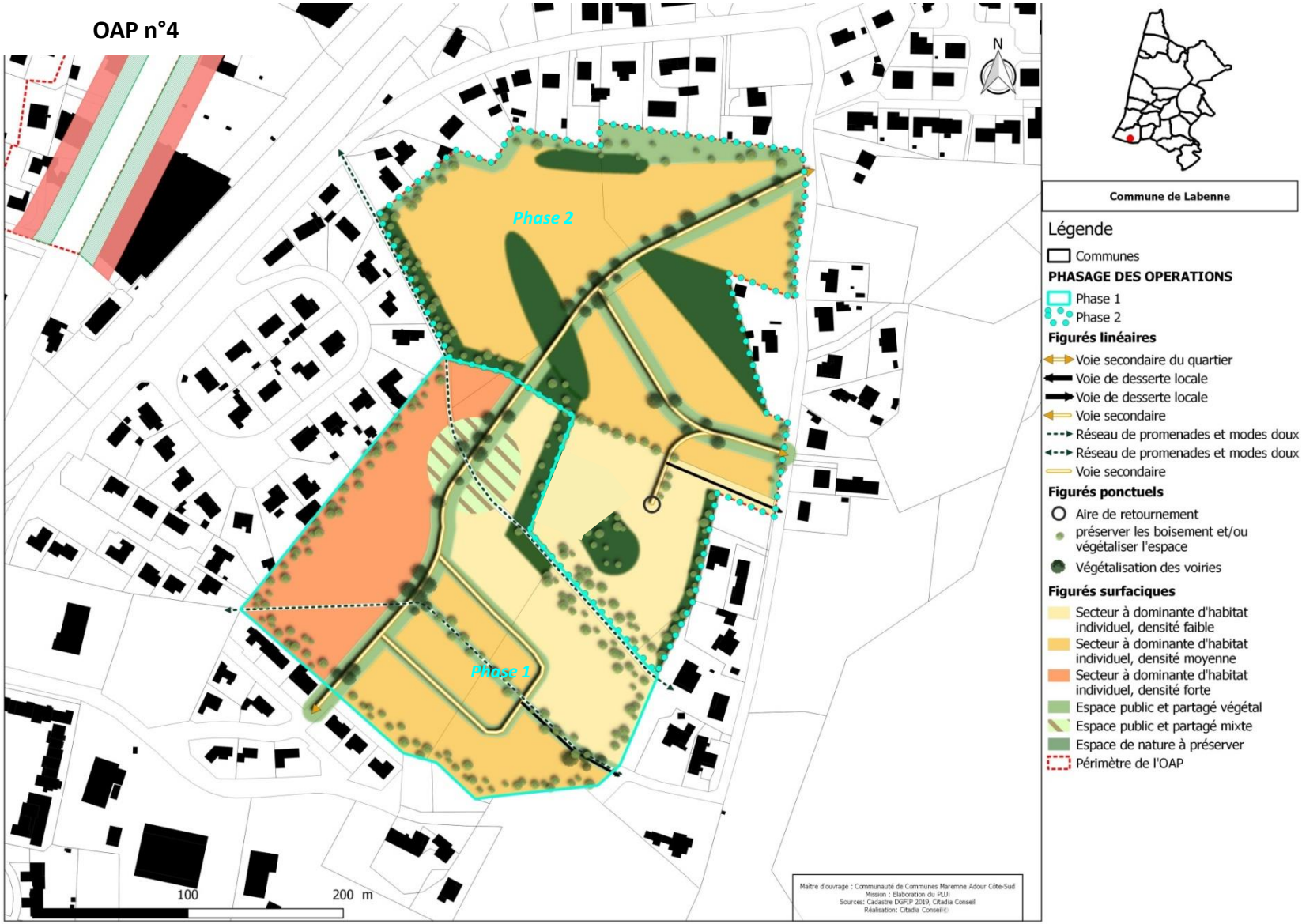
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



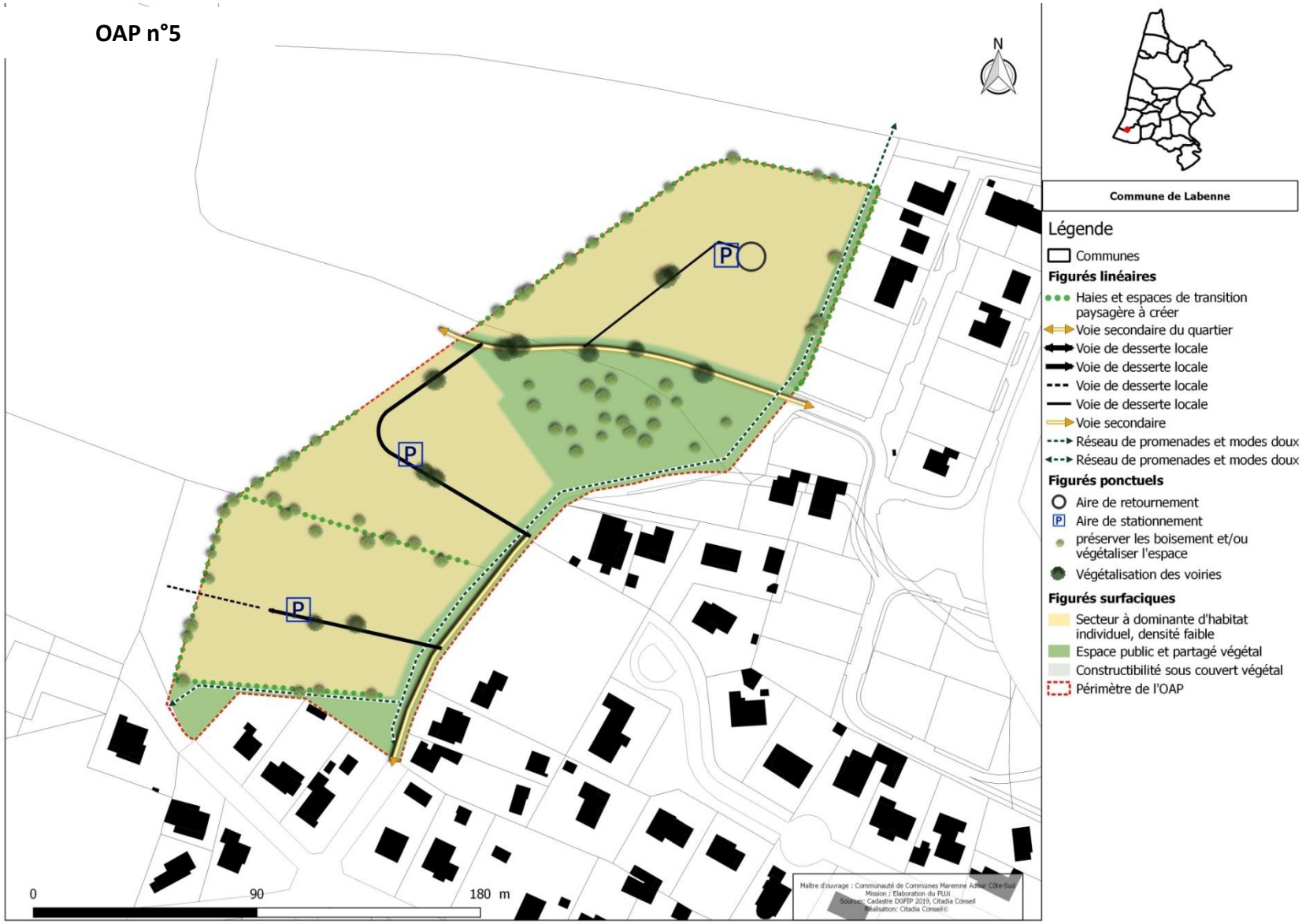
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



OAP n°4


Phase 2
Phase 1
N
100
200 m
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil©
Commune de Labenne
Légende
Communes
PHASAGE DES OPERATIONS
Phase 1
Phase 2
Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Voie secondaire
Réseau de promenades et modes doux
Réseau de promenades et modes doux
Voie secondaire
Figurés ponctuels
Aire de retournement
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Végétalisation des voiries
Figurés surfaciques
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
Espace public et partagé mixte
Espace de nature à préserver
Périmètre de l'OAP

OAP n°5

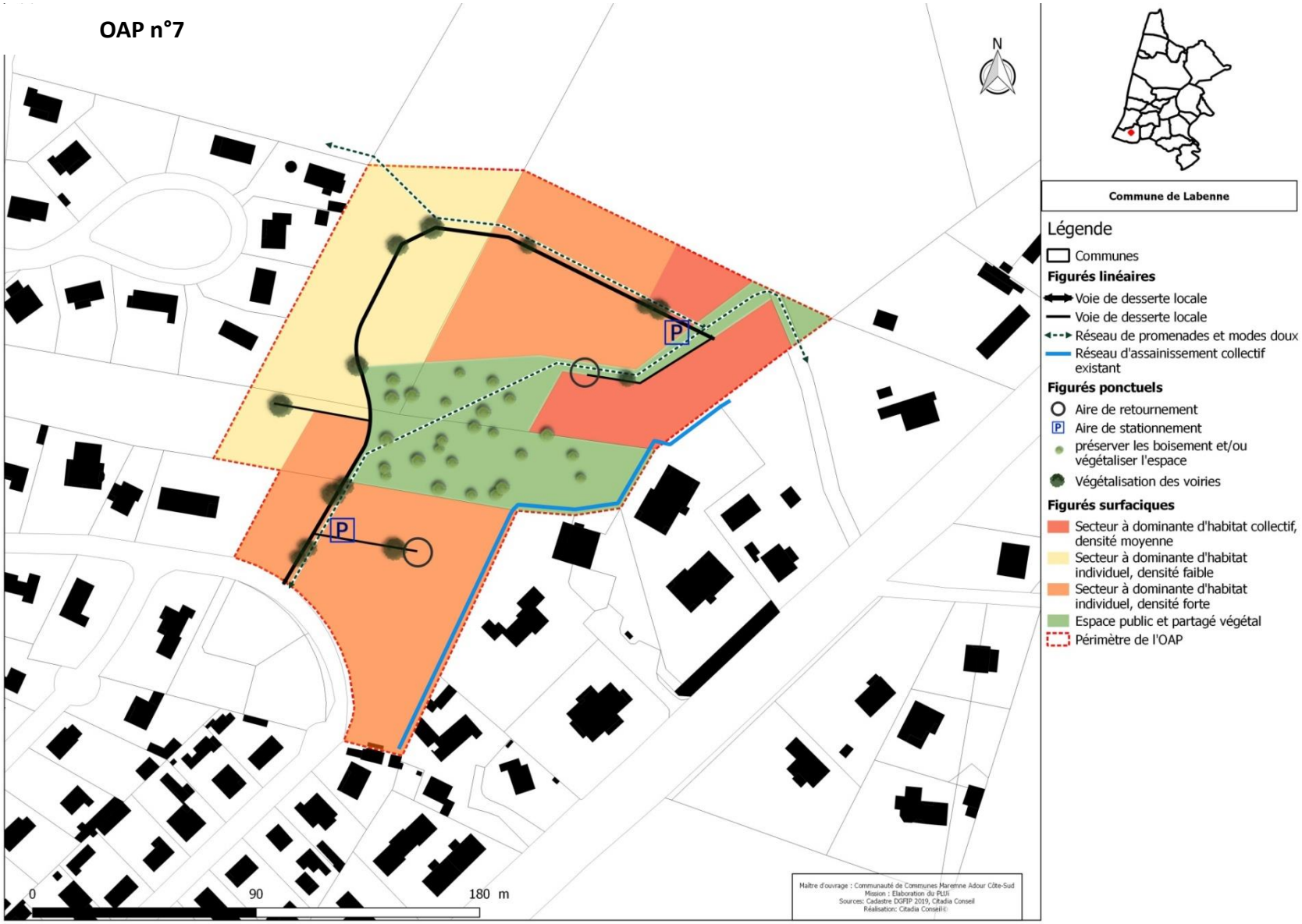

N
Commune de Labenne
Légende
Communes
Figurés linéaires
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie secondaire du quartier
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Voie secondaire
Réseau de promenades et modes doux
Réseau de promenades et modes doux
Figurés ponctuels
Aire de retournement
Aire de stationnement
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Végétalisation des voiries
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
Espace public et partagé végétal
Constructibilité sous couvert végétal
Périmètre de l'OAP
P
0
90
180 m
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil©

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°7



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 : Spécifiquement à l'OAP n°1, Les travaux de viabilisation de l'opération 2 délimitée sur l'OAP graphique ne pourront démarrer qu'après commercialisation à 90% de l'opération 1. Spécifiquement à l'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.
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 : 15 logts/ha OAP n°7 : 30 logts/ha
Densité limitrophe observée	Entre 15 et 20 logts/ha

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 maximum **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 60 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

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 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage
- OAP n°3 : Rez-de-chaussée + 2 niveaux, soit 10 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.

- 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 publiques.

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.

- 4 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments déjà recensés et du porter à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.
- 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 règlementations 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

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 : l'institut Helio Marin et la rue des Marguerites
- 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 Belllocq.

6. RESEAUX

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.

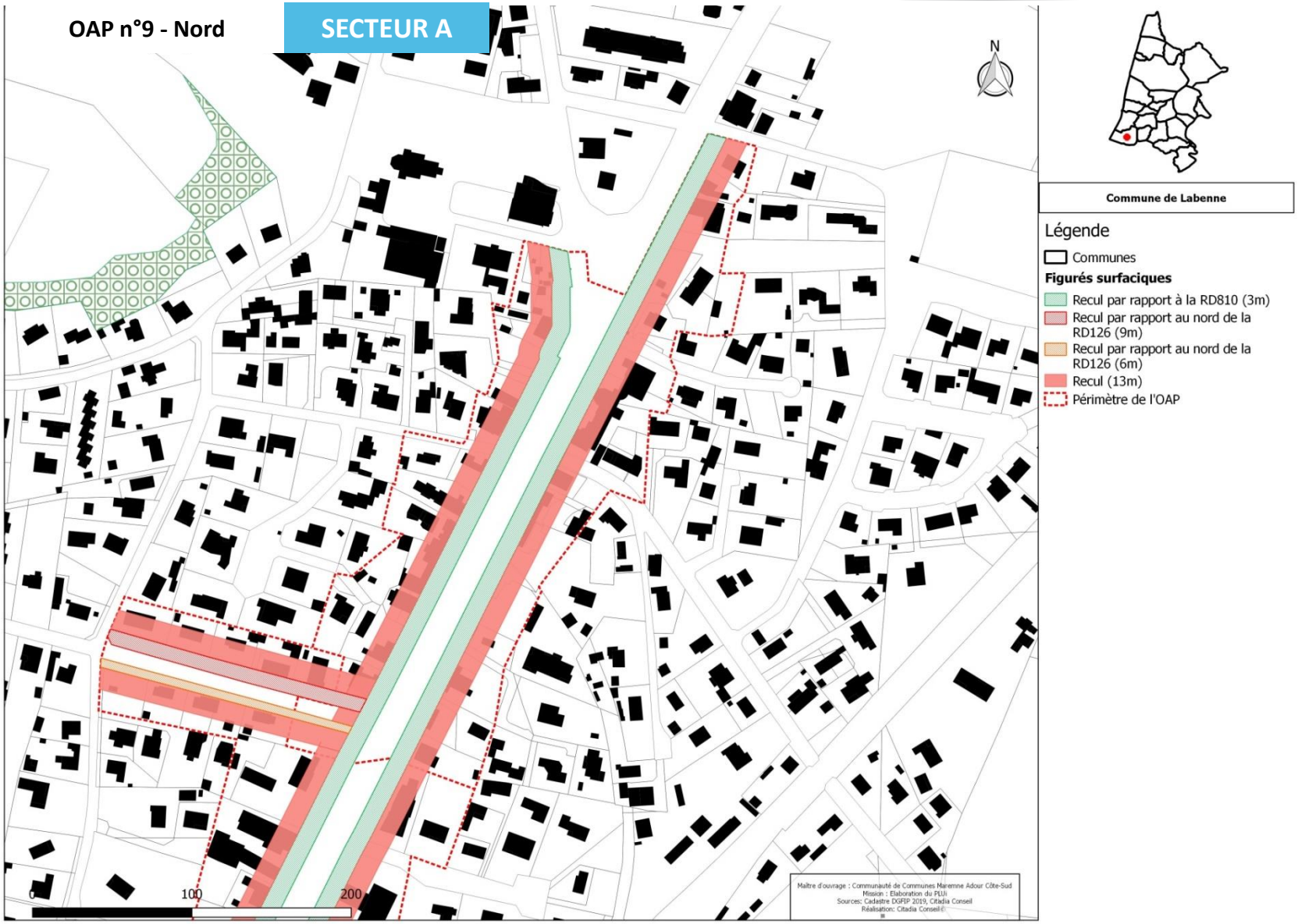
PLUi
MACS

B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS


OAP n°8
N
Commune de Labenne
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux
Figurés ponctuels
Aire de retournement
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Végétalisation des voiries
Entrée / sortie de voie à sens unique
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
Espace public et partagé végétal
Périmètre de l'OAP
0
70
140 m

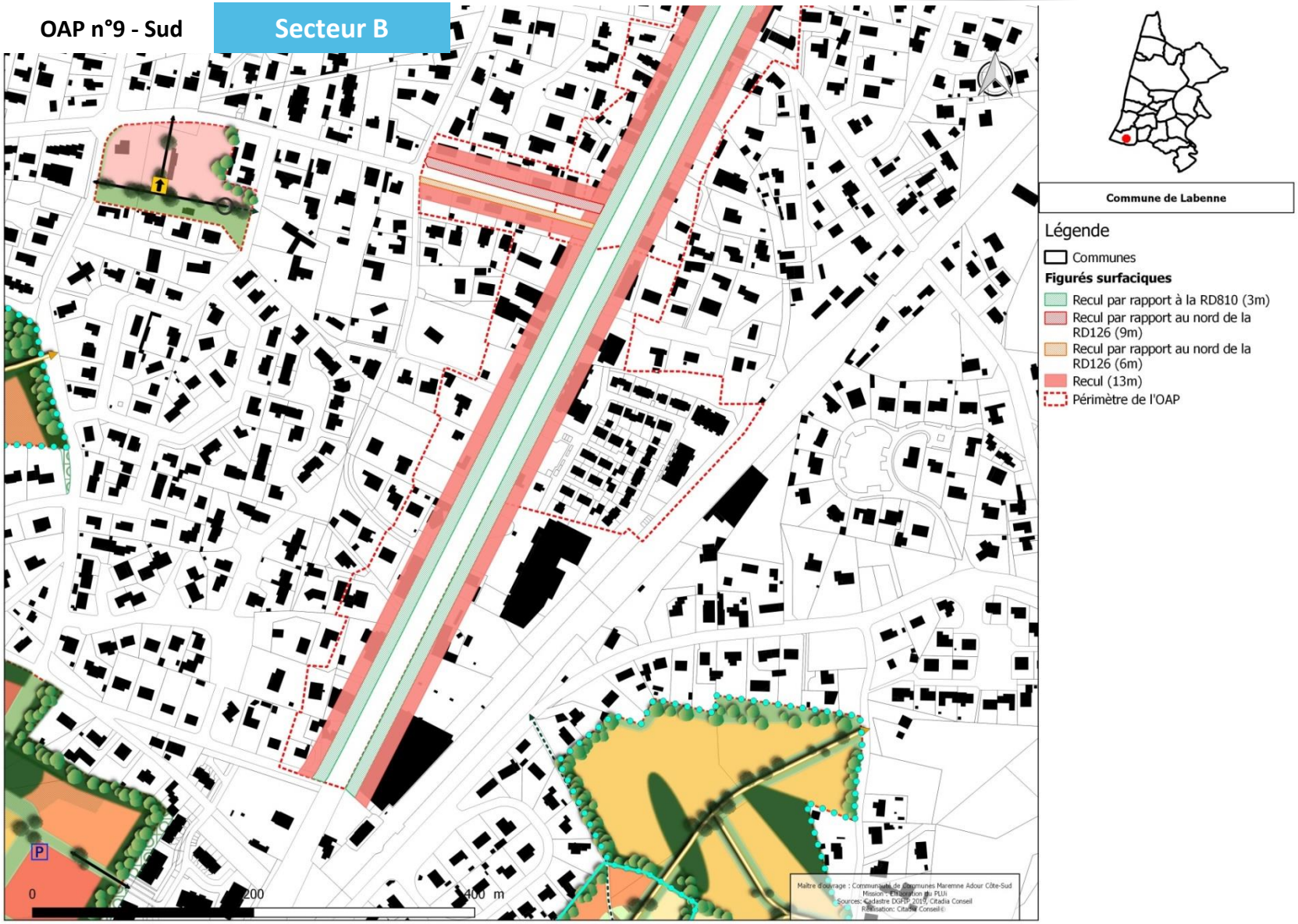
OAP n°9 - Nord

SECTEUR A



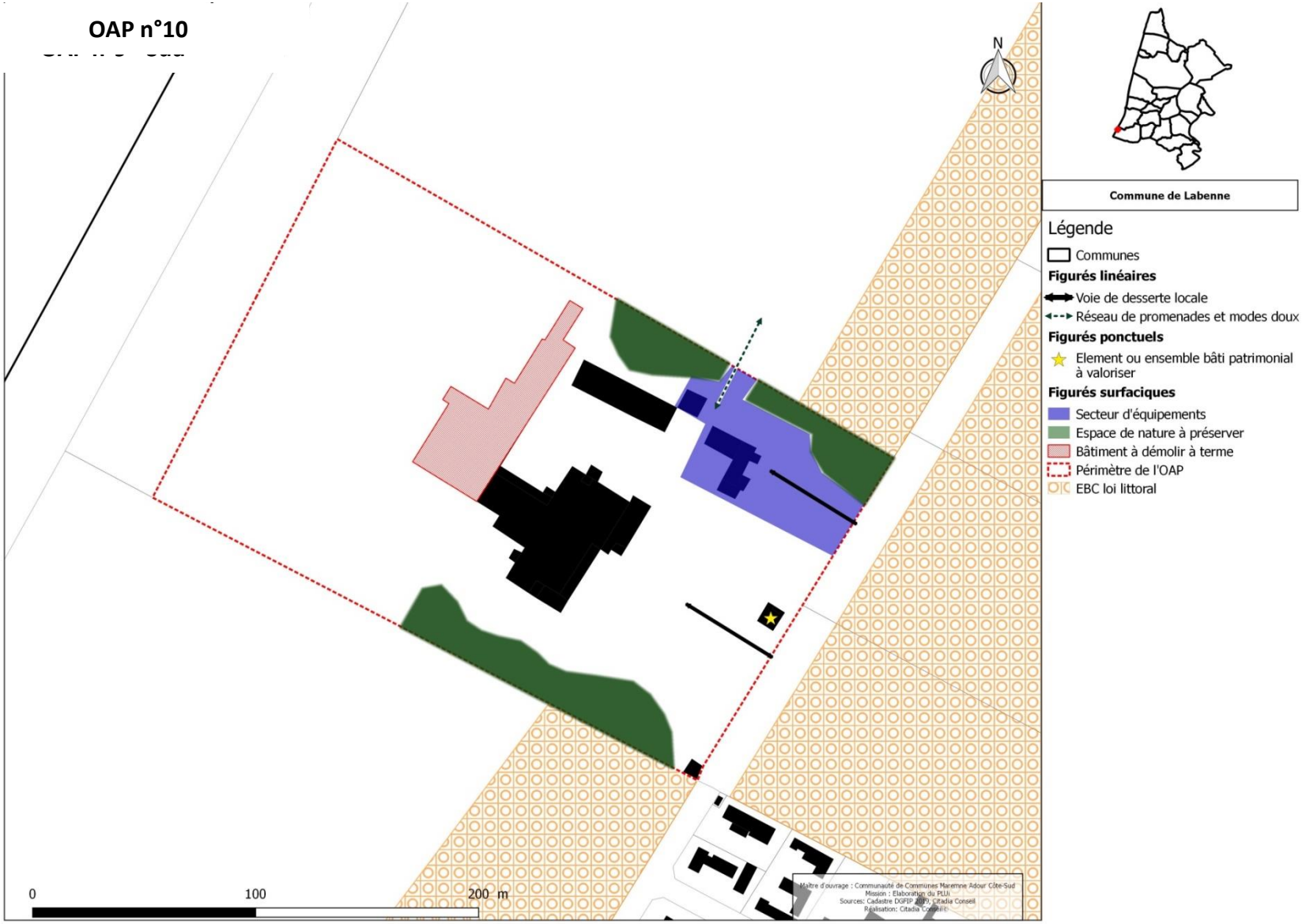
OAP n°9 - Sud

Secteur B



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°10



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 au secteurs de mixité renforcée ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement, équipements publics et, en fonctions 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 interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ 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°~~8~~ 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 « Hélio 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 interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ 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

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 : Non réglementé

OAP n°10 : Sans objet.

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

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.

- 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.

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 Nord :

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 :

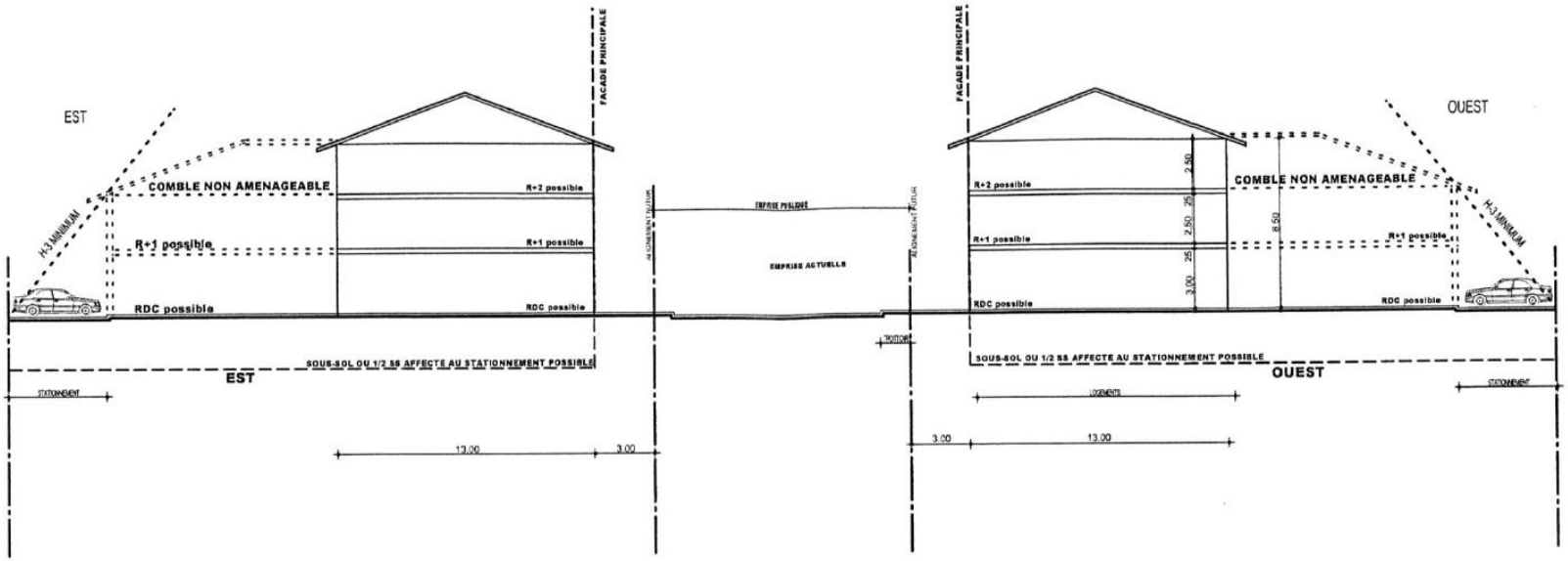
- Tout projet devra se conformer au profil en travers de la voie figuré au schéma C pages suivantes.

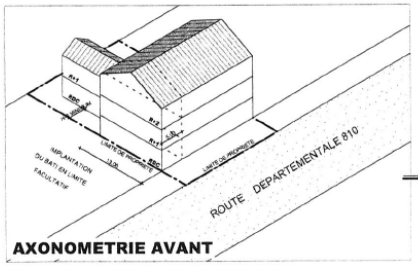
Par rapport aux autres voies publiques existantes ou à créer :

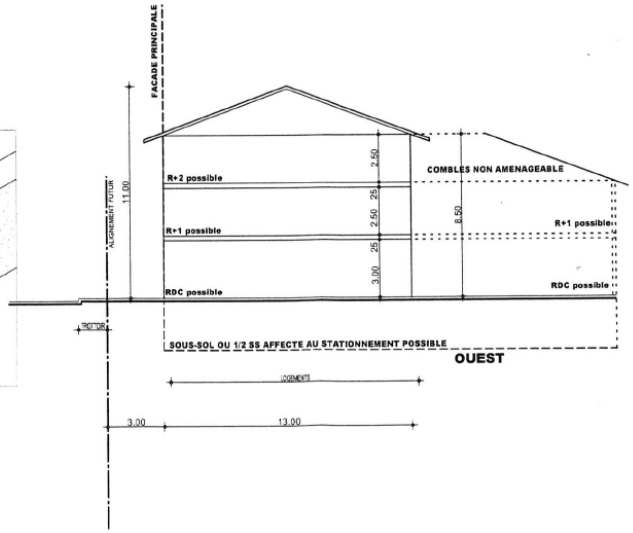
- Le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclu, sera de 5 mètres.

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

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







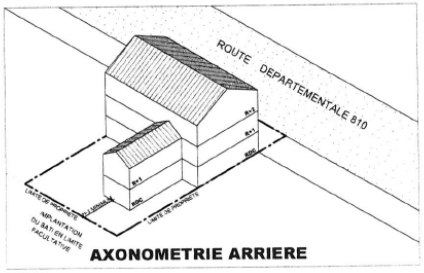
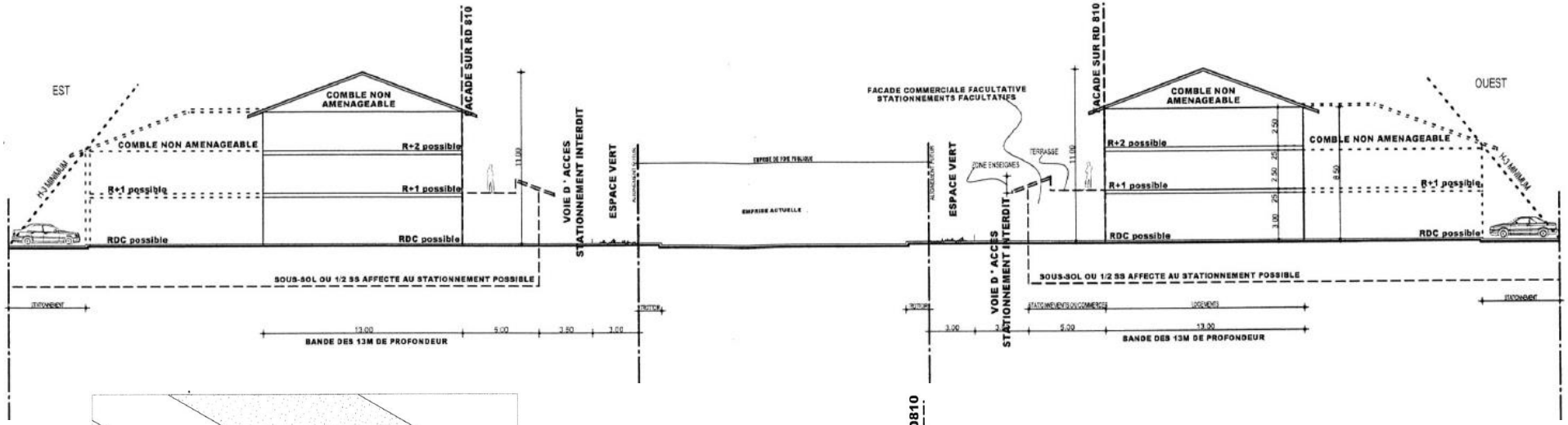
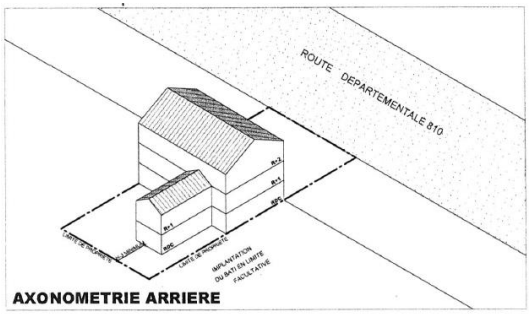
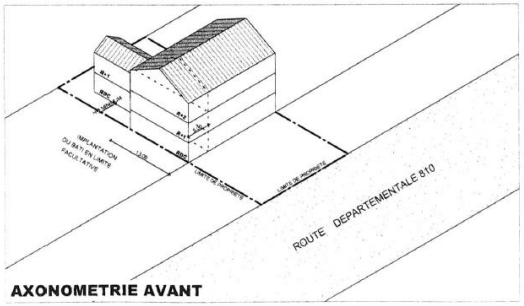


Schéma B : Profil par rapport à la RD810 sur le SECTEUR B







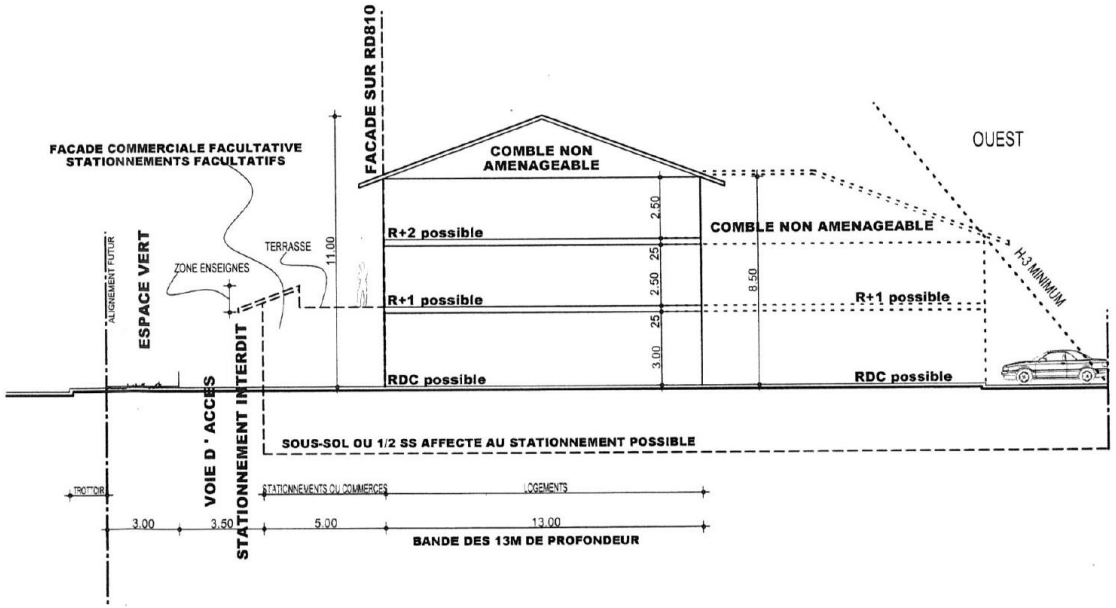
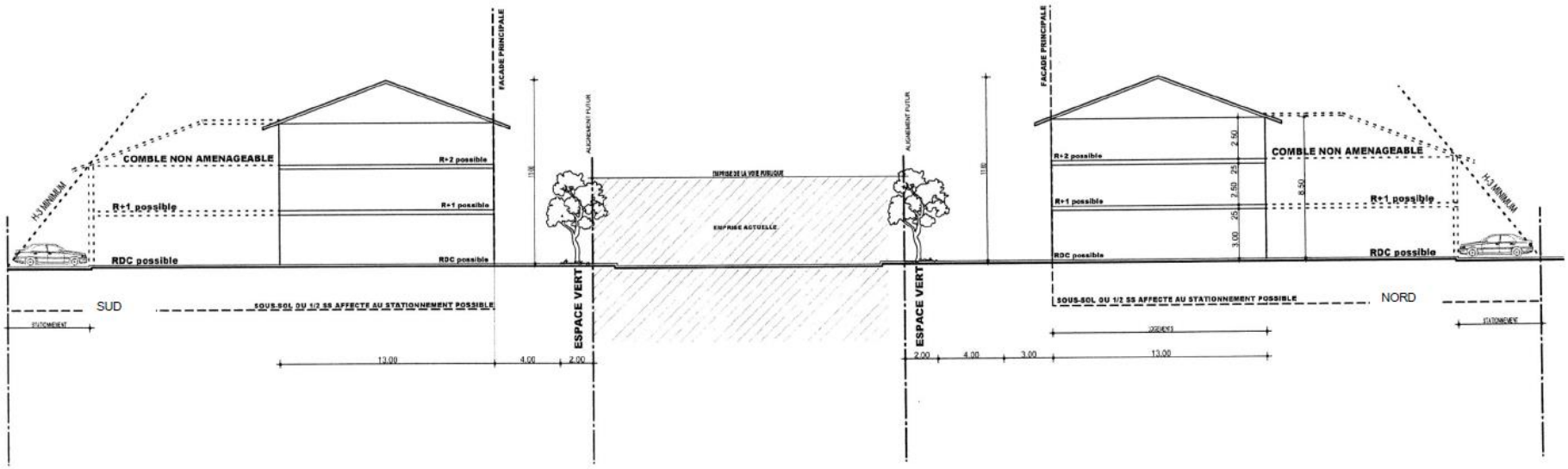


Schéma C : Profil par rapport à la RD126



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 :

<u>Construction nouvelle ayant une façade sur la RD 810 ou la RD 126 :</u>

- 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 à l'article 10).
- 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).

<u>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 :</u>

- 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 à l'article 10). 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 publiques.

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 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 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

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

- 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.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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 Belllocq.

6. RESEAUX

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.

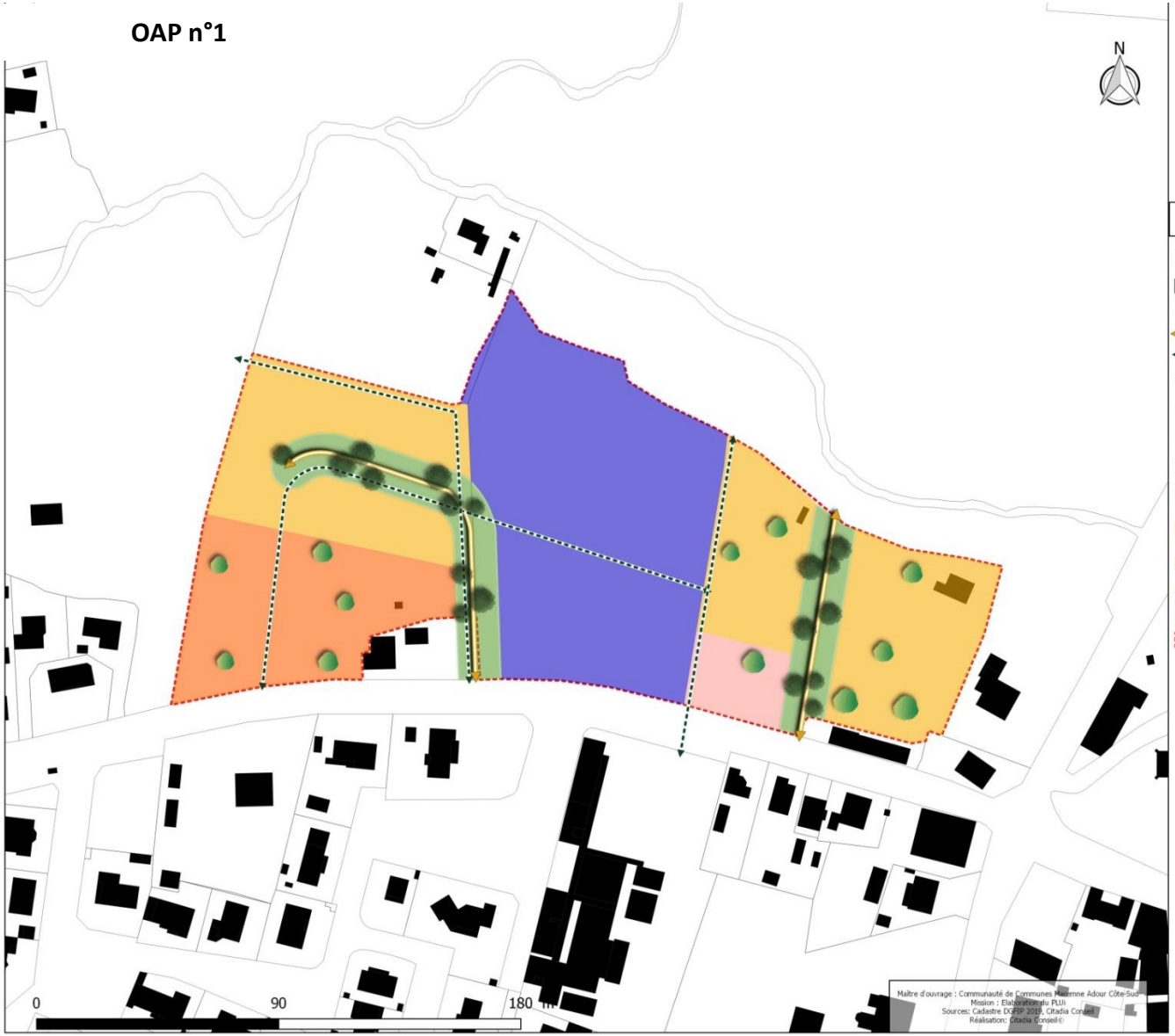


PLUi

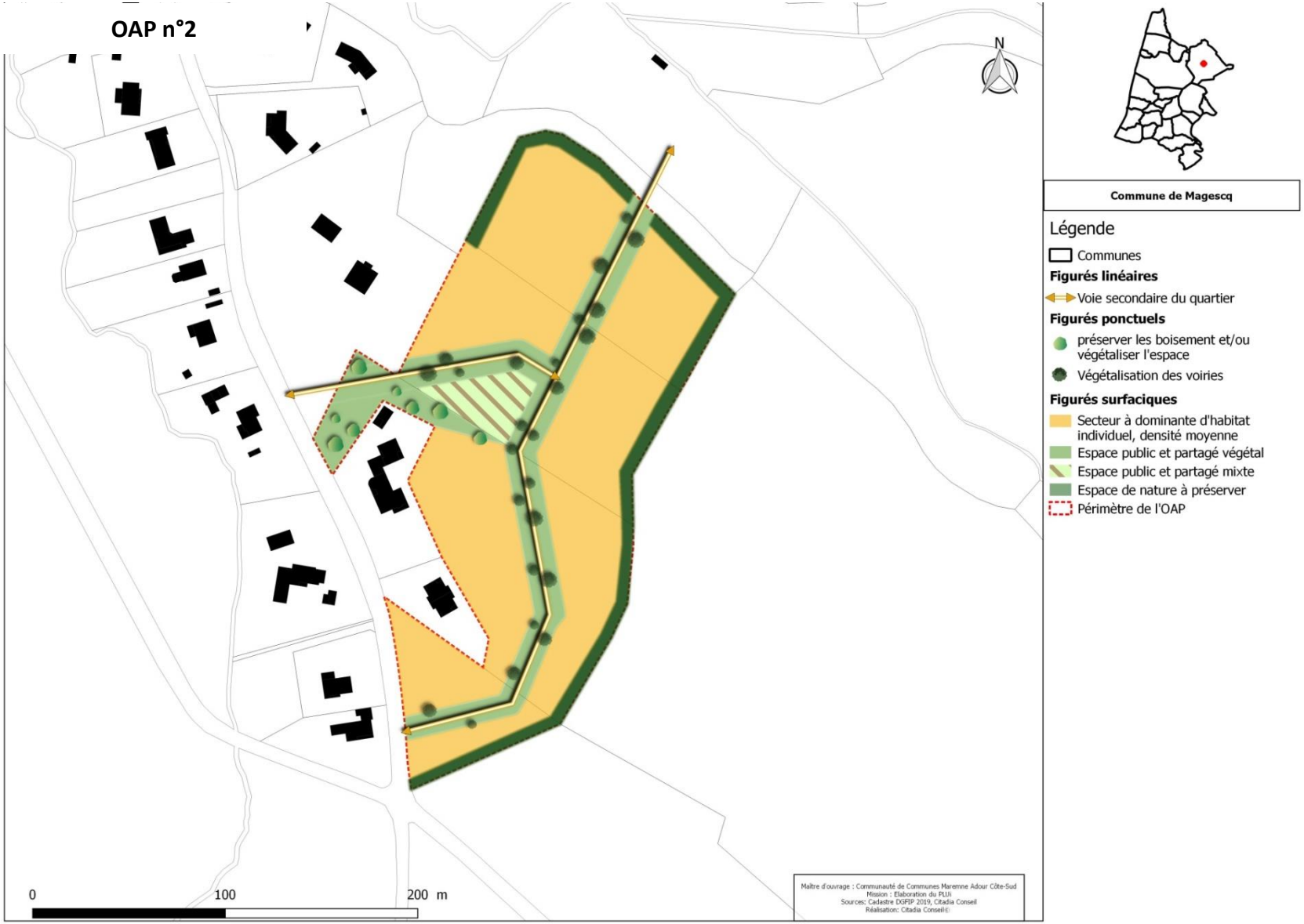
MACS

COMMUNE DE MACESCQ

OAP n°1


N
0
90
180 m
Commune de Magescq
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
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 collectif, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
Secteur d'équipements
Espace public et partagé végétal
Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 : 9 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 logements/ha

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 : Environ 50 logements OAP n°2 : Environ 32 logements

C. MIXITE SOCIALE

35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 et 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

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.
- 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 publiques.

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.

Façades

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

- Les menuiseries seront de couleurs rouge-brun, vert basque, gris-vert, gris-bleu ou blanc, sur la base du nuancier suivant :



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.

- 4 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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

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.

6. RESEAUX

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.



PLUi

MACS

COMMUNE DE MESSANGES

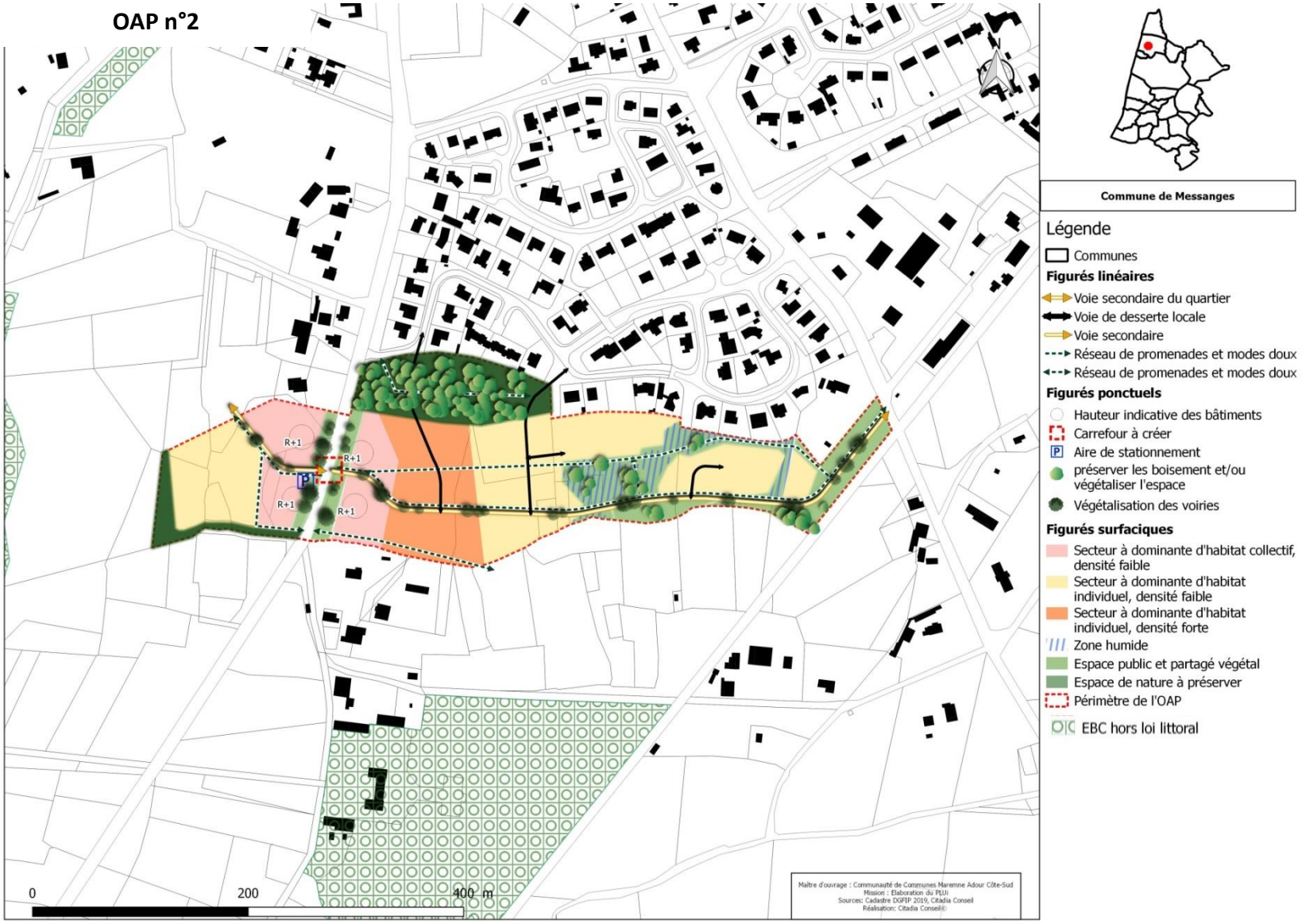
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°2



Commune de Messanges

Légende

Communes

Figurés linéaires

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

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

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 forte
- Zone humide
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP

EBC hors loi littoral

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ 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, …)* ▪ OAP n°1 : Hébergement hôtelier et touristique

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	*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	16 logts/ha
Densité limitrophe observée	12 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 7,6 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 40 logements OAP n°2 : Environ 120 logements

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

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.

- 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 publiques.

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 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

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

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.

- 4 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

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

- 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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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 RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie) + tourne à droite depuis Moliets-et-Maa ;
- OAP n° n°2 : la RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie) et la RD 50 (une entrée / sortie).

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

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.

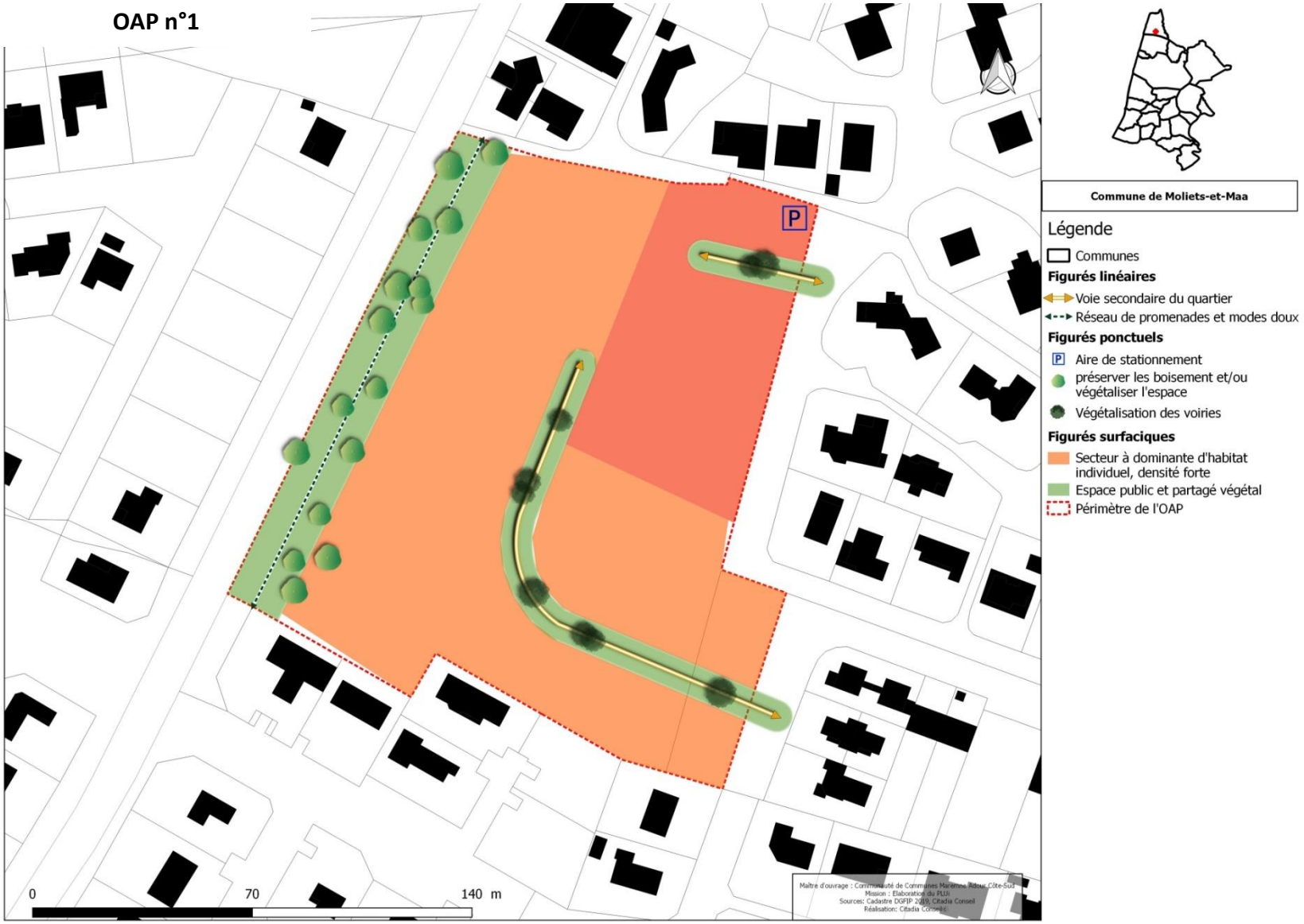


PLUi

MACS

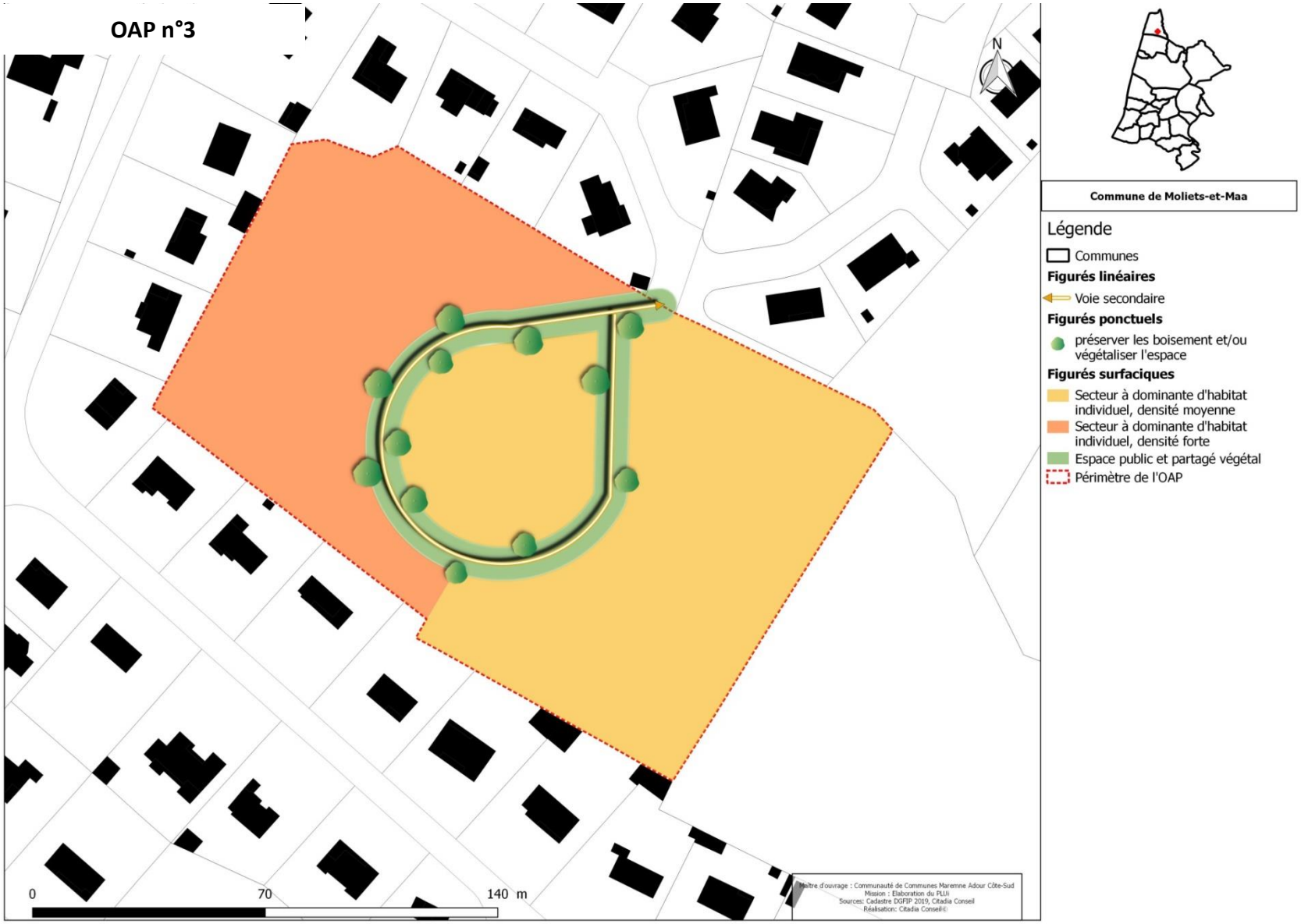
COMMUNE DE MOLIETS-ET-MAA

OAP n°1

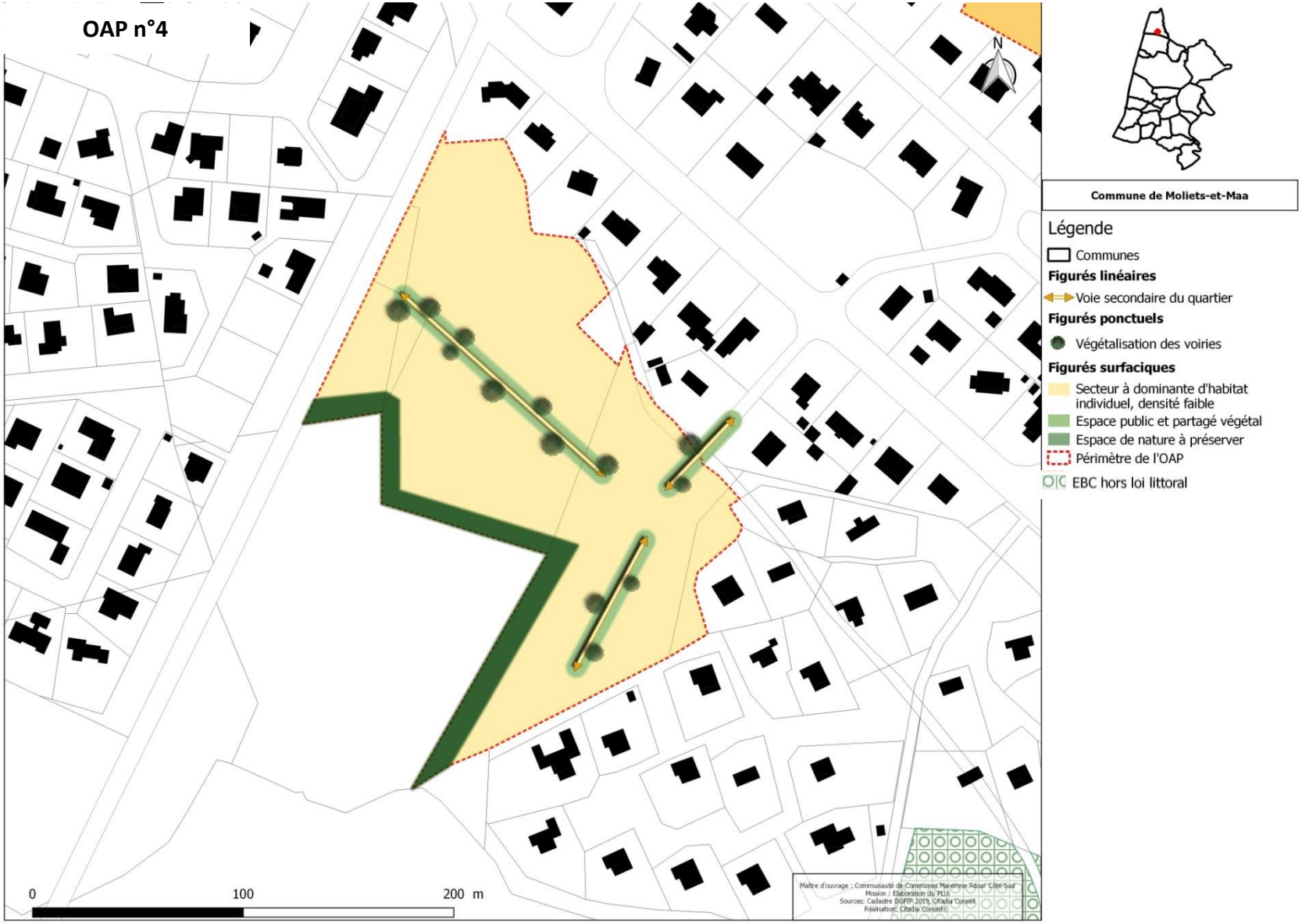

P
0
70
140 m
Commune de Moliets-et-Maa
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
Réseau de promenades et modes doux
Figurés ponctuels
Aire de stationnement
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Végétalisation des voiries
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
Espace public et partagé végétal
Périmètre de l'OAP

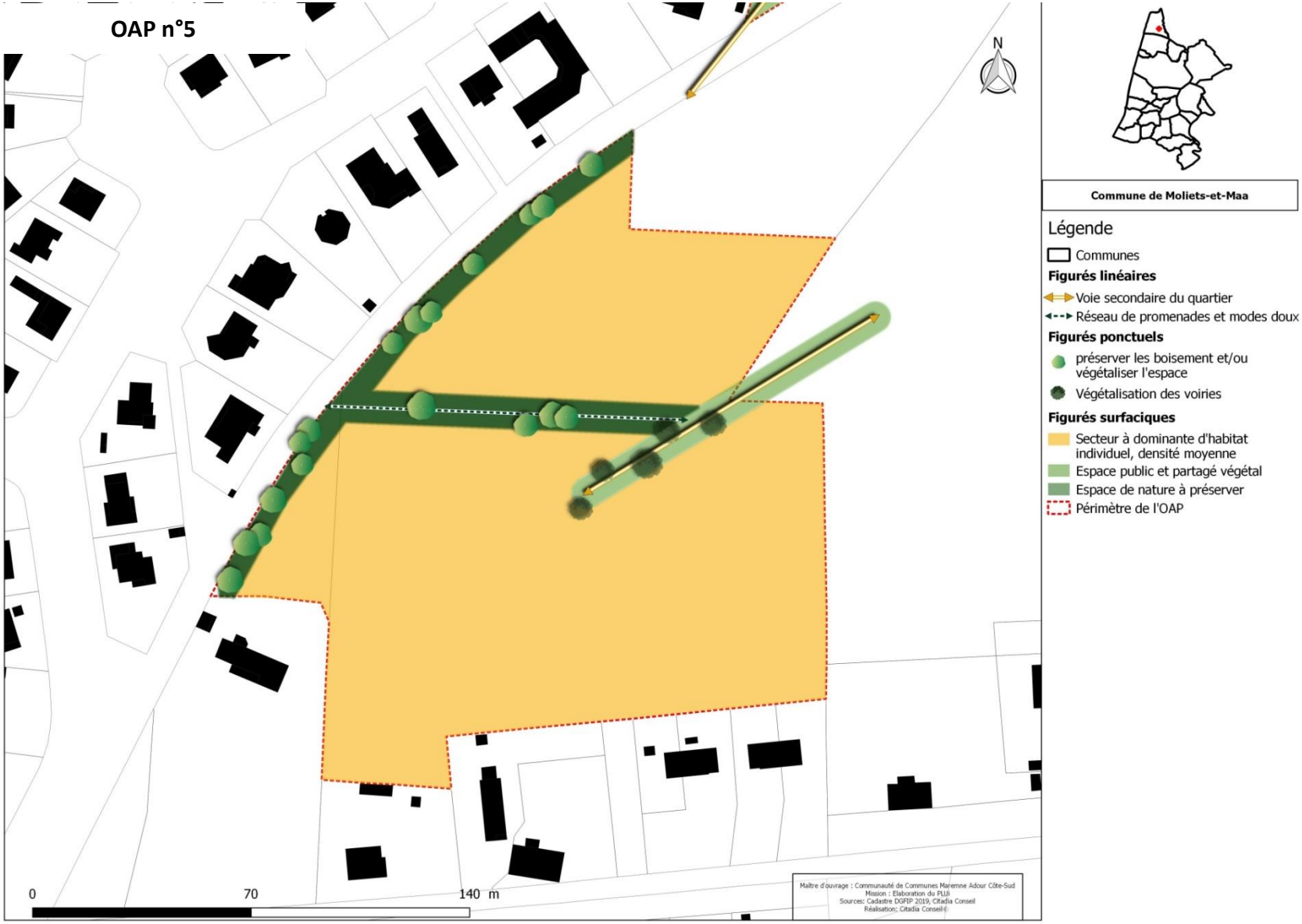

OAP n°2
N
R+1
90
180 m
Commune de Moliets-et-Maa
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
Réseau de promenades et modes doux
Figurés ponctuels
Hauteur indicative des bâtiments
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Végétalisation des voiries
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
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
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil©

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



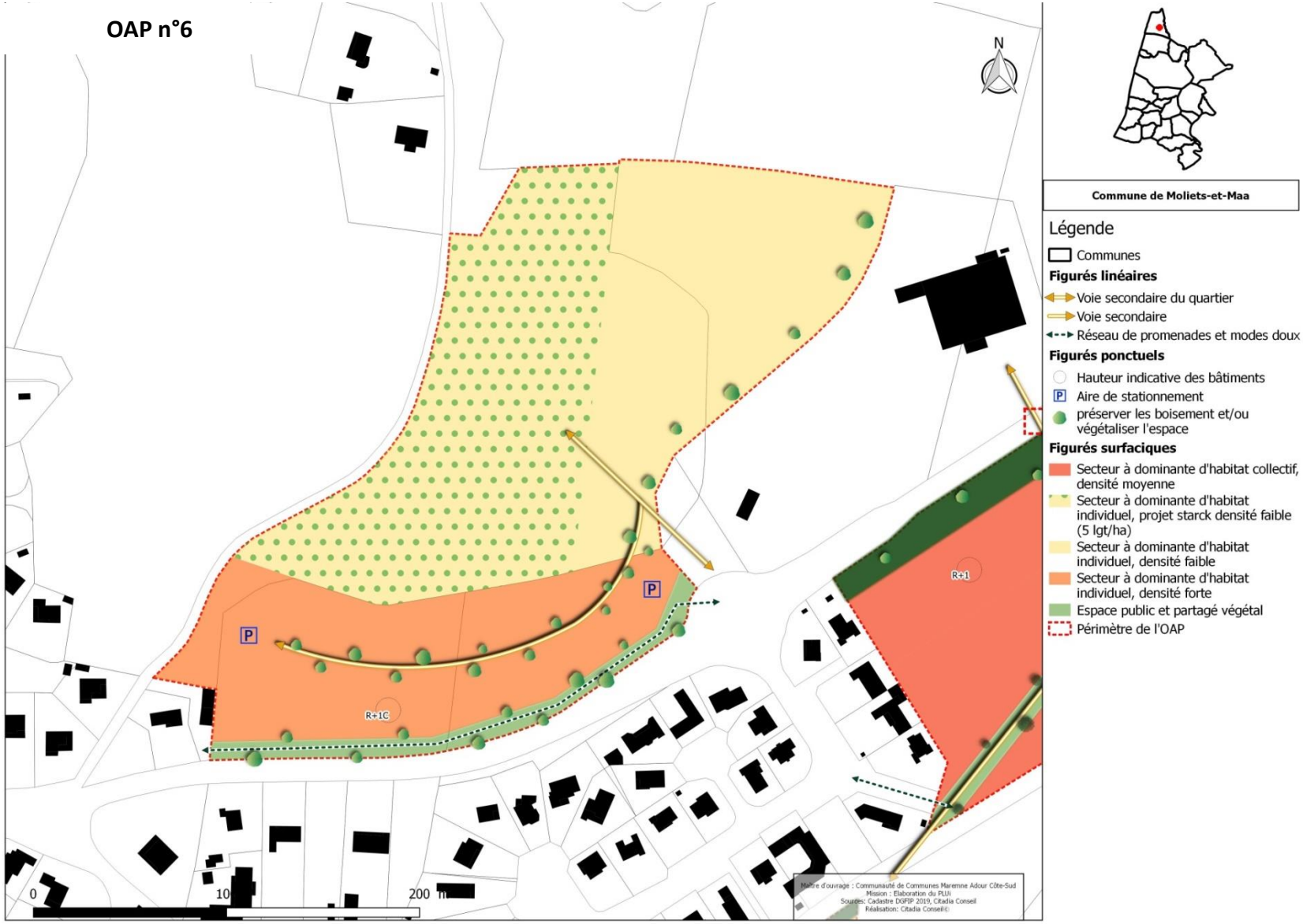
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT




OAP n°5
N
0
70
140 m
Commune de Moliets-et-Maa
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
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 de nature à préserver
Périmètre de l'OAP
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°6



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 ➢ *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 : OAP n°1 : court terme : 2020-2022 OAP n°3, 4 et 6 : moyen terme : avant 2025 OAP n°2, 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	*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, 4, 5 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne* *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*
Densité brute OAP	OAP n°1 : 25 logts/ha OAP n°2, 3 : 20 logts/ha OAP n°4, 5 : 10 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 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 45 logements OAP n°4 : Environ 30 logements OAP n°5: Environ 25 logements OAP n°6 : Environ 30 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

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

- 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 :

- 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.

- 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 publiques.

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 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

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

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.

- 4 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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.

6. RESEAUX

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.

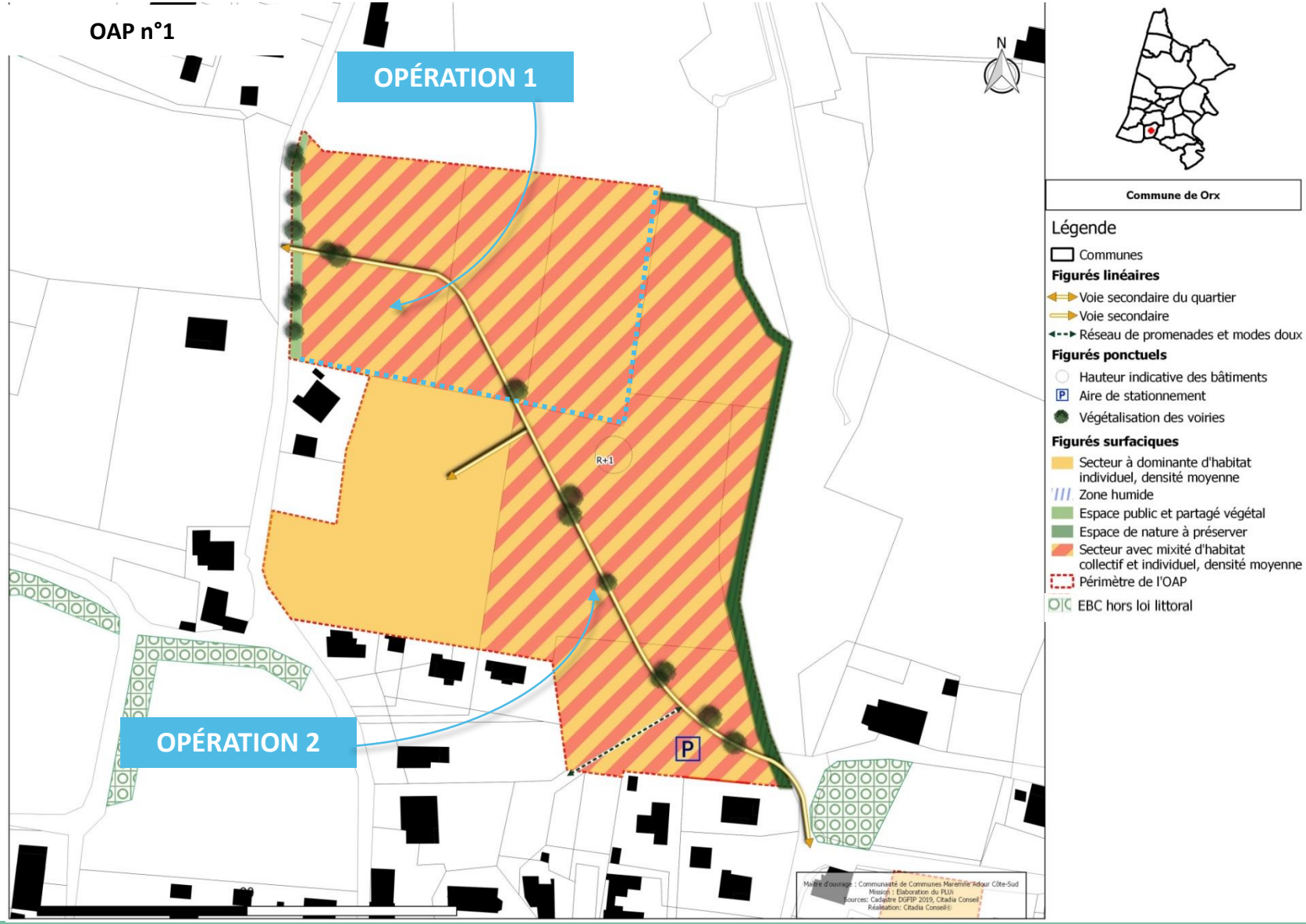
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- 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.



COMMUNE D'ORX

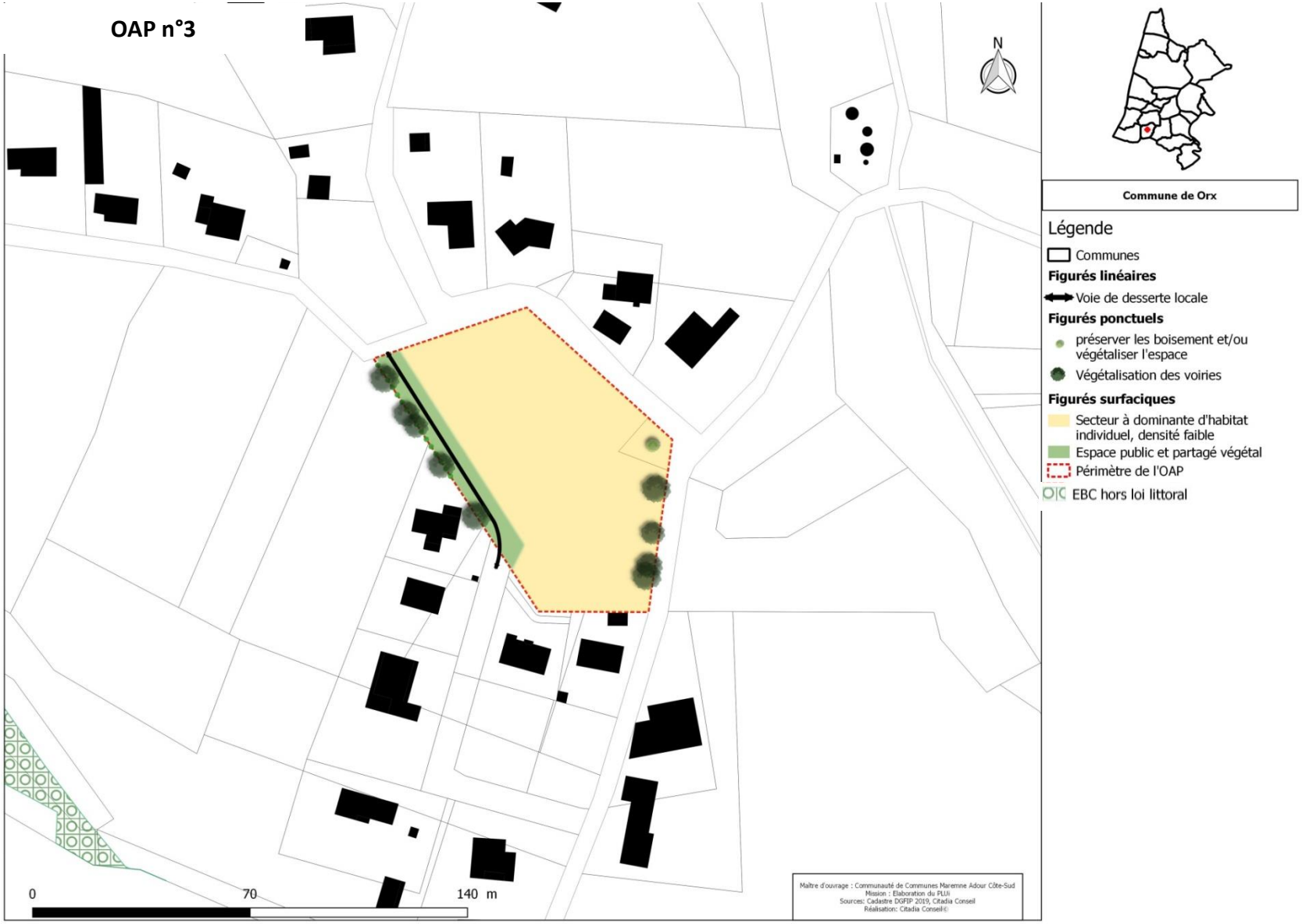
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ 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 : Les travaux de viabilisation de l'opération n°2 délimitée à l'OAP n°1 pourront démarrer après achèvement à 70% de l'opération n°1 Non réglementé pour les OAP n°2, n°3
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
Densité limitrophe observée	8 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,55 ha OAP n°2 : 0,73 ha OAP n°3 : 0,56 ha

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 45 logements OAP n°2 : Environ 9 logements OAP n°3 : Environ 7 logements

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

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'ilot 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.

- 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 publiques.

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.

Façades

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

- Les menuiseries seront de couleurs rouge-brun, vert basque, gris-vert, gris-bleu ou blanc, sur la base du nuancier suivant :



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.

- 4 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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 : la route de Saubrigues et 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.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6. RESEAUX

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

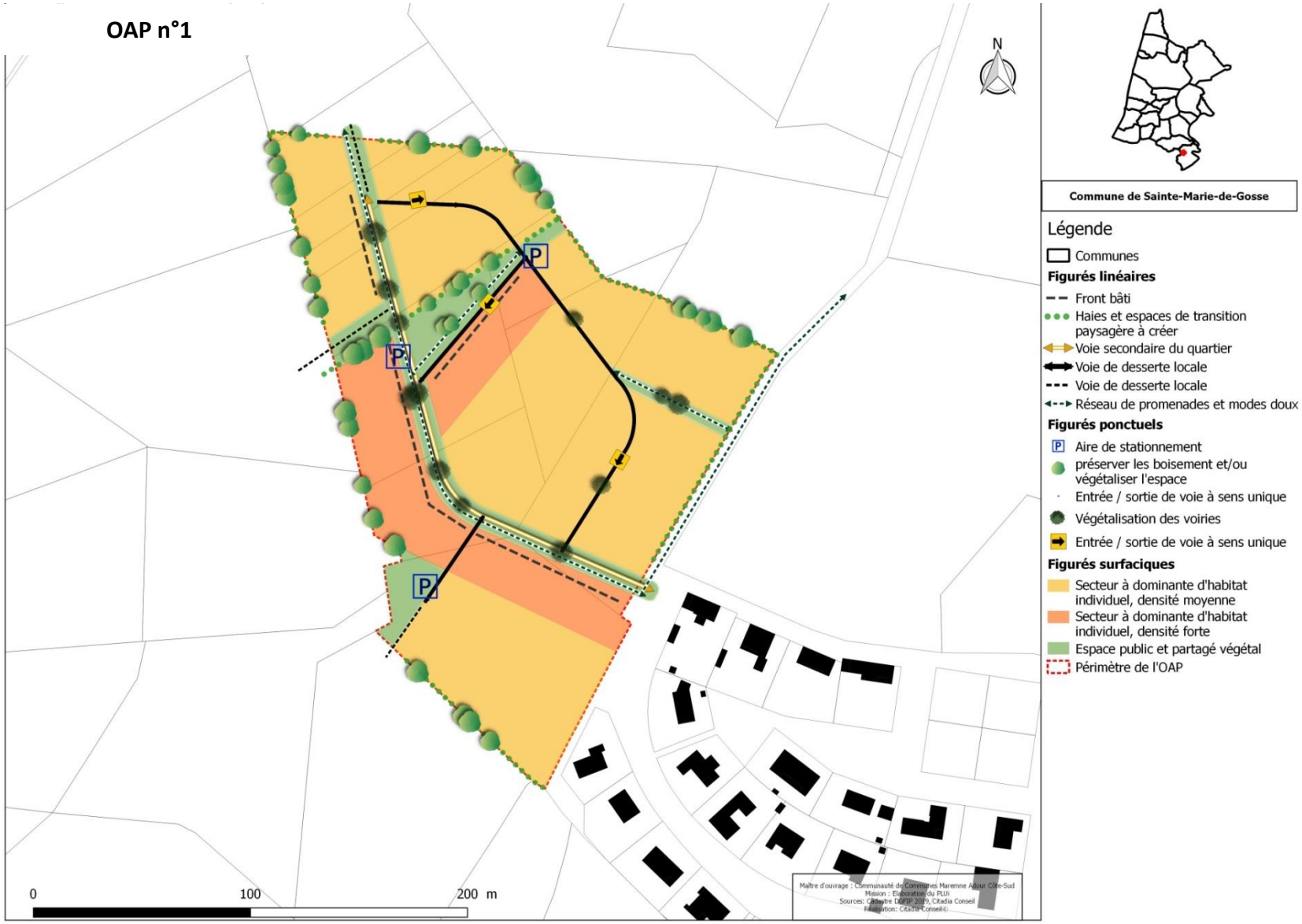
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



COMMUNE DE SAINTE-MARIE-DE-GOSSE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 ➢ *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	*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*
Densité brute OAP	8 à 12 logts/ha
Densité limitrophe observée	8 à 10 logements/ha
Surface OAP	3,8 ha
Nbre de lgts estimé	De l'ordre de 40 / 45 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

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.

- 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 publiques.

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.

Façades

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

- Les menuiseries seront de couleurs rouge-brun, vert basque, gris-vert, gris-bleu ou blanc, sur la base du nuancier suivant :



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.

- 4 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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).

6. RESEAUX

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.



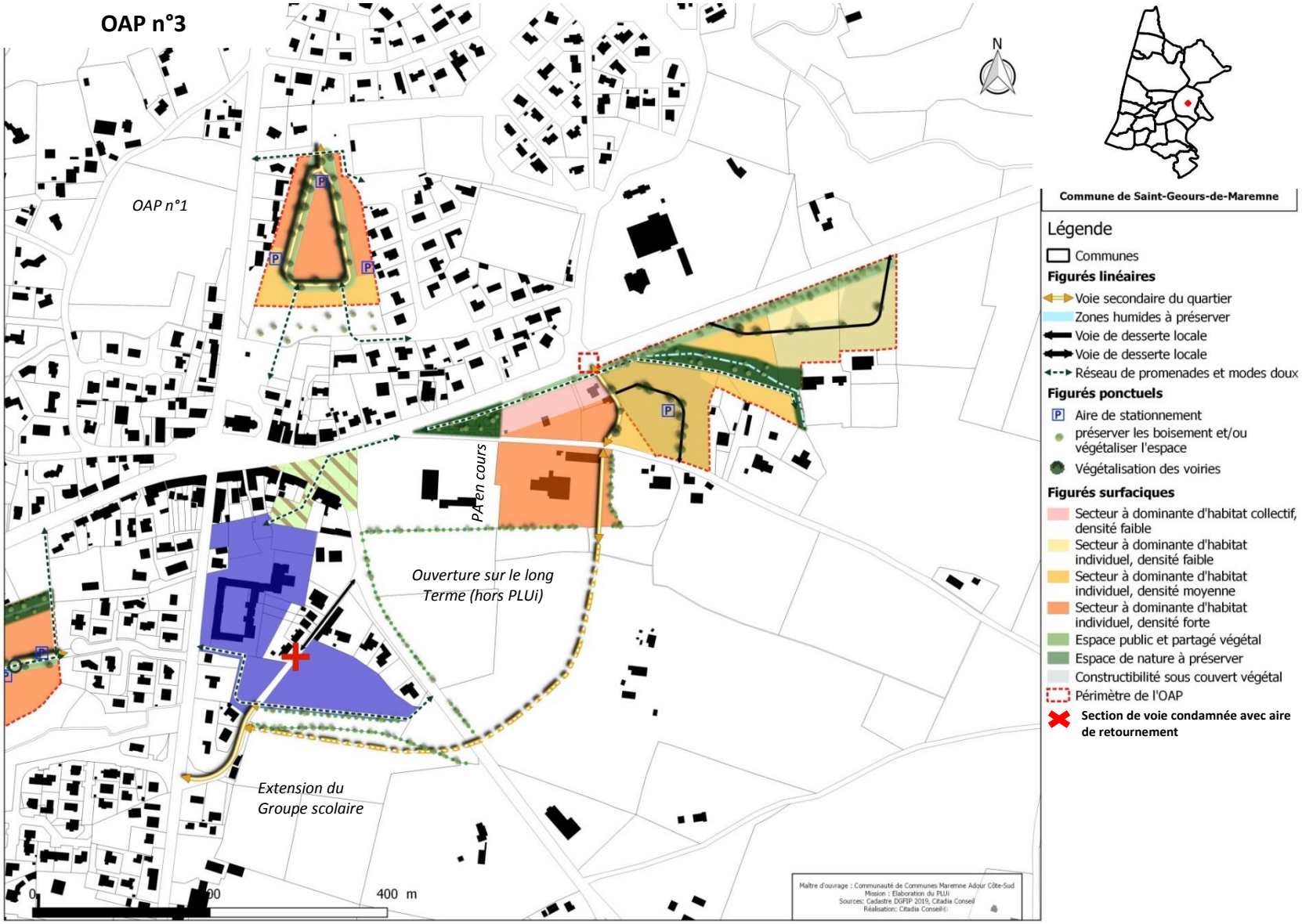
COMMUNE DE SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE


OAP n°1
En cours de réalisation
N
P
P
P
0
60
120 m
Commune de Saint-Geours-de-Maremne
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire
Réseau de promenades et modes doux
Figurés ponctuels
Aire de stationnement
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
Périmètre de l'OAP
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil©

OAP n°2


N
P
P
P
0
50
100 m
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil©
Commune de Saint-Geours-de-Maremne
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire
Réseau de promenades et modes doux
Figurés ponctuels
Aire de retournement
Aire de stationnement
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Végétalisation des voiries
Figurés surfaciques
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



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 ➢ *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.
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'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*
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 m² non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n° 1 = Environ 50 logements OAP n° 2 = Environ 30 logements OAP n° 1 = 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

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.
- 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 :
  - 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 publiques.

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 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

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

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.

- 4 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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

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

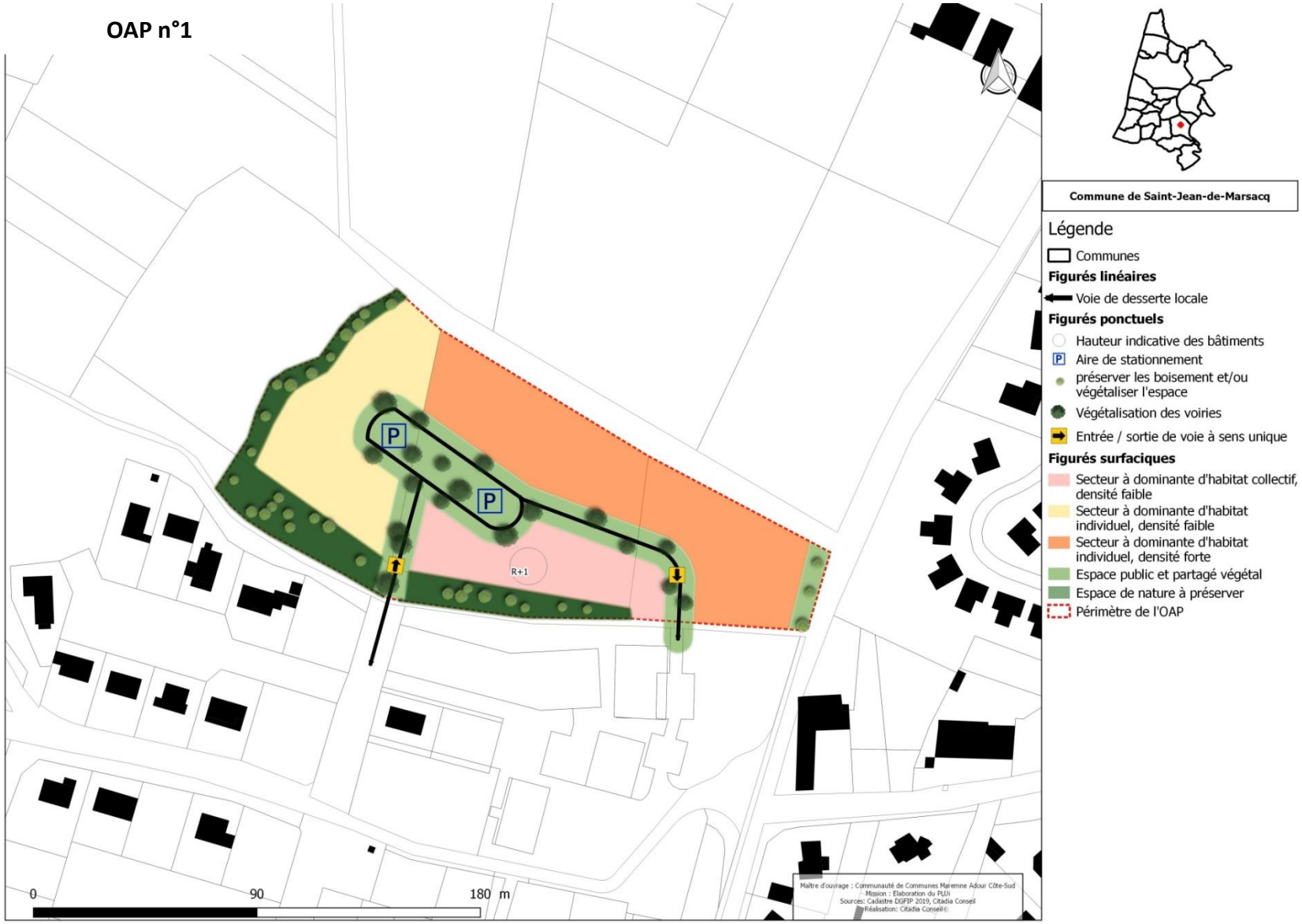
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

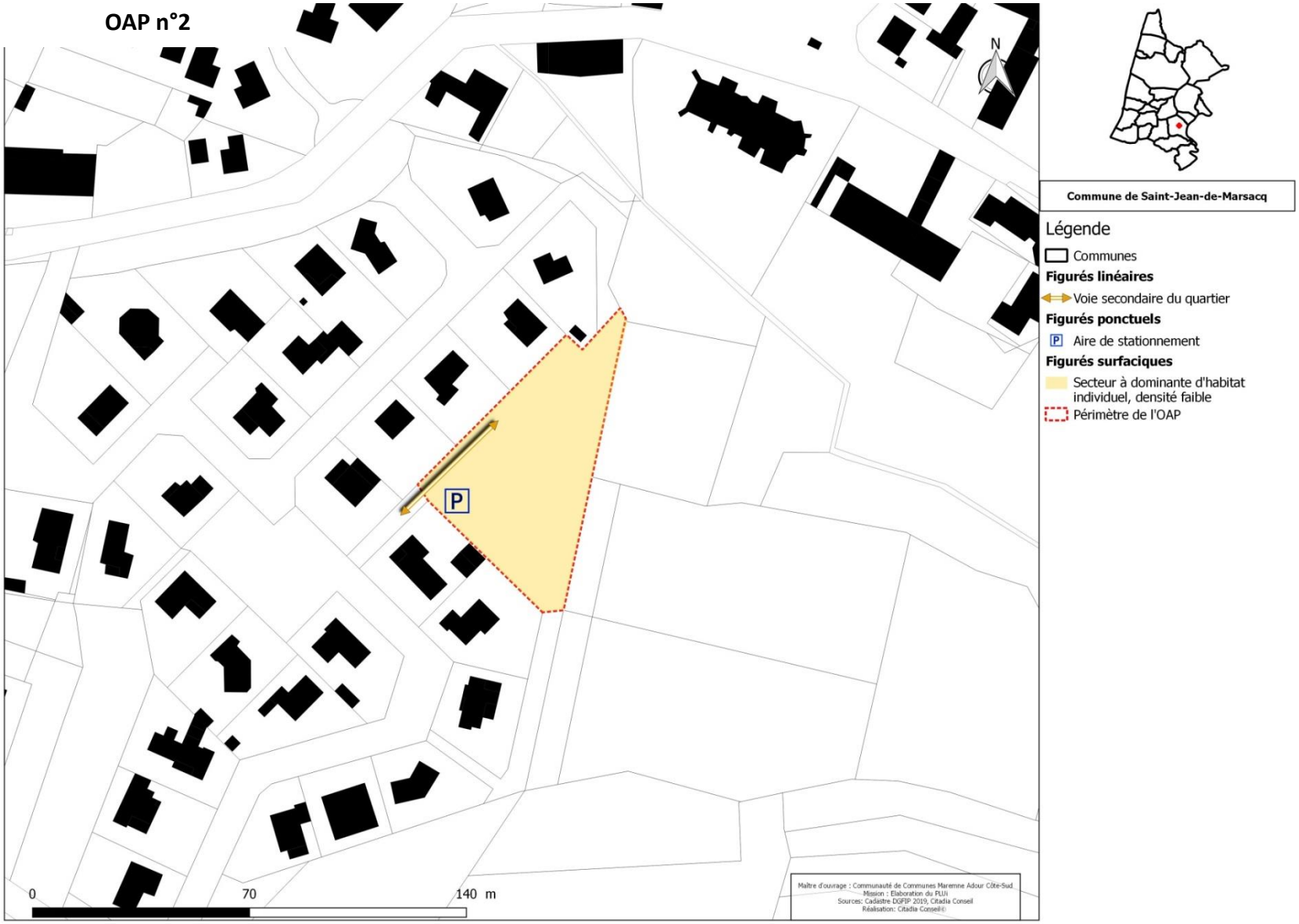


COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MARSACQ

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1




OAP n°2
N
P
0
70
140 m
Commune de Saint-Jean-de-Marsacq
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
Figurés ponctuels
P Aire de stationnement
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
Périmètre de l'OAP
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil©

OAP n°3





Commune de Saint-Jean-de-Marsacq

Légende

- Communes

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Figurés ponctuels

- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Périmètre de l'OAP
- EBC hors loi littoral

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteur 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 ➢ *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 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 faible* *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°2 : 5 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°2 : 0,31 ha OAP n°3 : 0,47 ha

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : environ 25 logements OAP n°2 : environ 2 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

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'ilot 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.

- 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 :

- Pour les OAP n°1 et n°3 : 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
- Pour l'OAP n°2 : 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 publiques.

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.

Façades

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

- Les menuiseries seront de couleurs rouge-brun, vert basque, gris-vert, gris-bleu ou blanc, sur la base du nuancier suivant :



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.

- 4 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée au traitement de la limite Sud de l'OAP n°2.

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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 RD 12 ;
- Pour l'OAP n°2 : la route des acacias ;
- Pour l'OAP n°3 : la route du stade.

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

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.



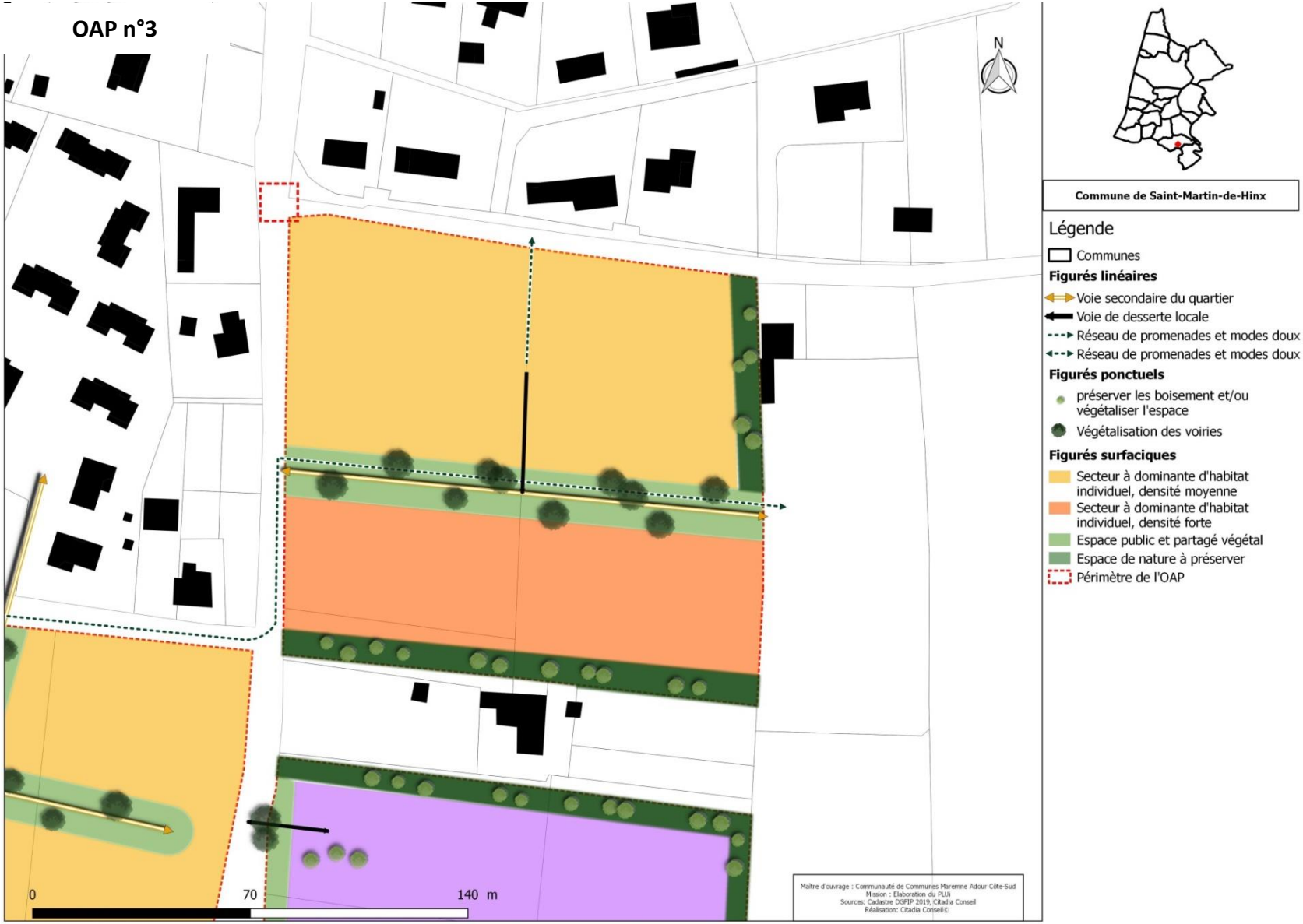
COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-HINX

OAP n°1

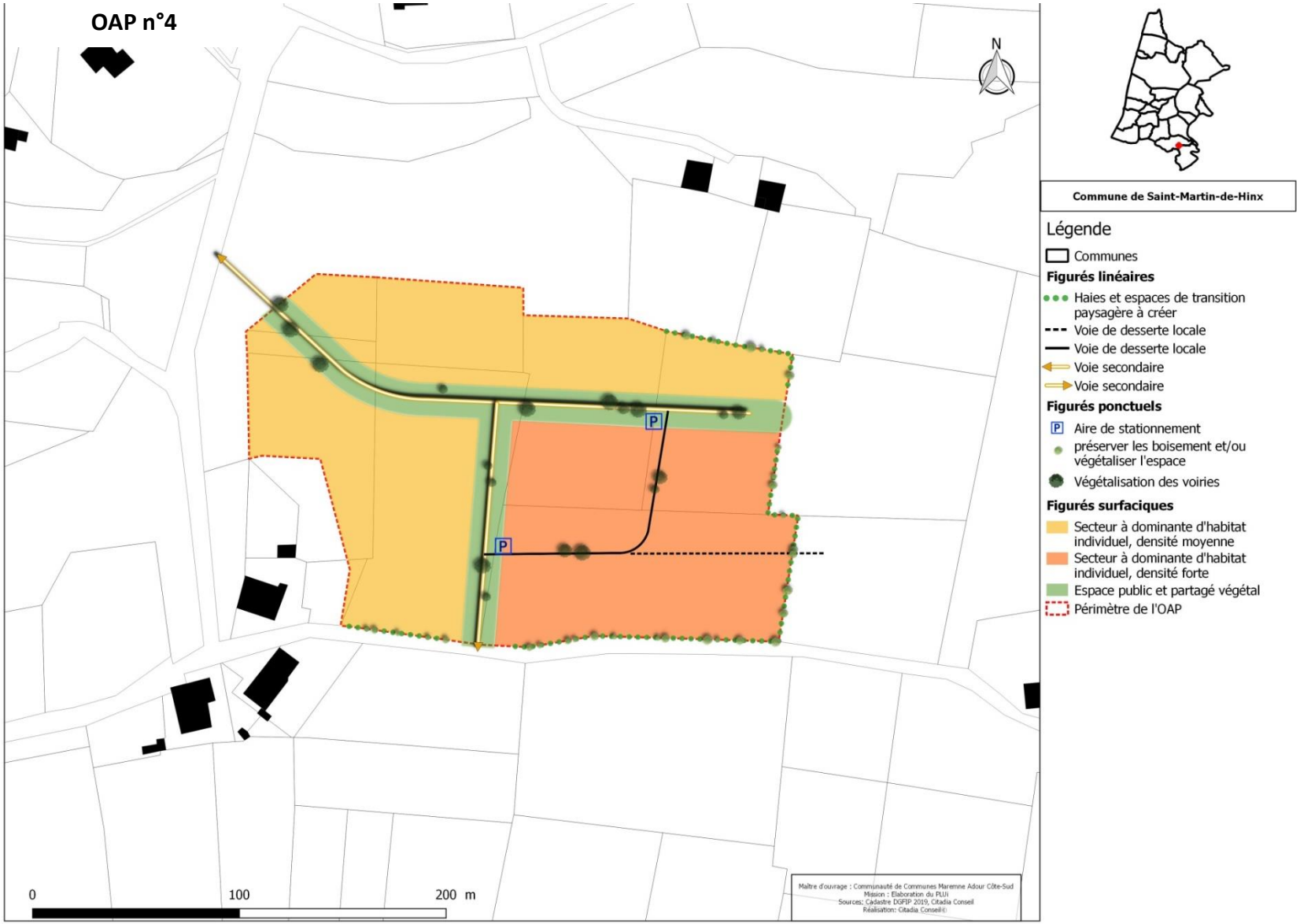

N
P
0
70
140 m
Commune de Saint-Martin-de-Hinx
Légende
Communes
Figurés linéaires
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie secondaire du quartier
Voie secondaire
Figurés ponctuels
Aire de stationnement
Création d'ouvrage hydraulique
Végétalisation des voiries
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Périmètre de l'OAP


OAP n°2
N
0
90
180 m
Commune de Saint-Martin-de-Hinx
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
Voie secondaire
Réseau de promenades et modes doux
Figurés ponctuels
Création d'ouvrage hydraulique
Végétalisation des voiries
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
Secteur de mixité sociale
Espace public et partagé végétal
Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 ➢ *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 : OAP n°2 et n°4 : à court terme avant 2025 OAP n°1 et n°3 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration
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, 4 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne*
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

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 30 logements OAP n°2 : Environ 45 logements OAP n°3 : Environ 35 logements OAP n°4 : Environ 45-50 logements

C. MIXITE SOCIALE

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

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.
- 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 publiques.

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 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

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

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.

- 4 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non réglementé

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. 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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

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 ;
- OAP n° 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.

6. RESEAUX

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°1 et n°3 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.



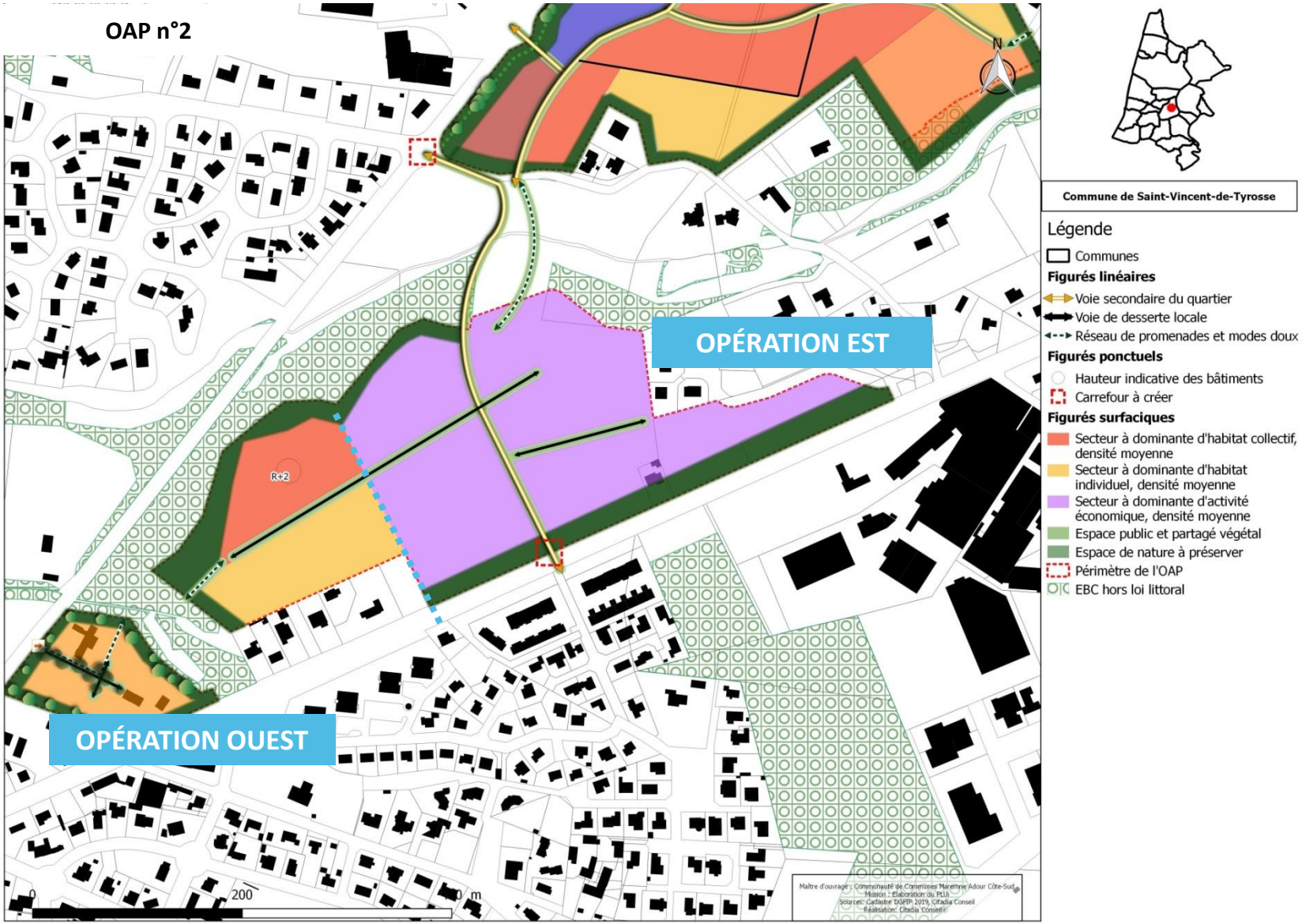
COMMUNE DE SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

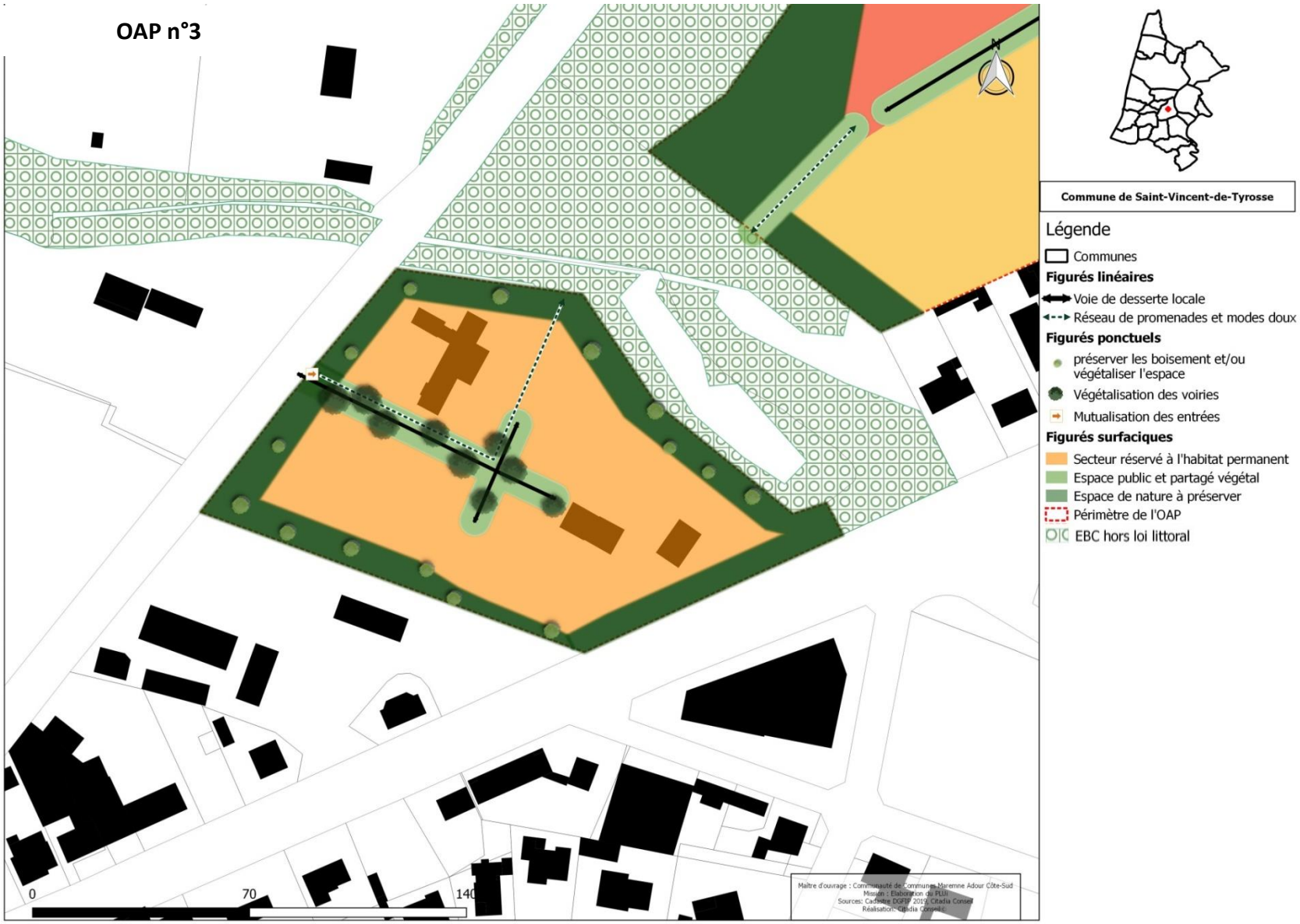
OAP n°1



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés en extension des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Les secteurs n°1, n°3 et opération Ouest du secteur n°2 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.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ 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, …)* *A noter au sein de l'OAP n°1 est envisagée la réalisation d'un équipement public (école) le long de la voie romaine.*

L'opération Est du secteur n°2 est destinée à l'accueil d'activités économiques en façade de la route de Bordeaux afin de conforter le pôle de centralité élargi du centre-ville qui s'appuie fortement sur la RD810. Dans ce secteur, les commerces et/ou ensembles commerciaux générant plus de 1 200 m² de surface de plancher (1 000 m² de surface de vente) sont autorisés. Les constructions à vocation habitat sont interdites.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Habitation ▪ Exploitation agricole et forestière	▪ Commerce et activités de service, dont : *Restauration* *Commerce de gros* *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* *Hébergement hôtelier et touristique* ▪ Équipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

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. L'opération de l'OAP n°1 devrait être réalisée à plus court terme avant 2026.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (distinction faite sur l'OAP n°2 entre opération Est et une opération Ouest)
3/Programmation	
Forme urbaine	*OAP n°1 : mixité des formes et typologies e logements souhaitée comme proposée au schéma (densité forte de collectif le long de la voie romaine, densité moyenne de collectif sur l'arrière et une densité forte d'habitat individuel en frange au contact des habitats existants moins denses.* *OAP n°2 : la partie Ouest est destinée à une vocation d'habitat où sera privilégiée une mixité des typologie de logements : de l'individuel en partie Sud à de l'individuel groupé, voire petits collectifs en partie Nord. La partie Est de l'OAP n°2 est quant à elle uniquement destinée à une vocation économique. Les logements y sont strictement interdits.* *OAP n°3 : secteur à vocation d'habitat moyennement dense (R+1 maximum)*
Densité brute OAP	OAP n°1 = 35 logts/ha OAP n°2 = 35 logts/ha OAP n°3 = 25 logts/ha
Densité limitrophe observée	De 10 (habitat individuel) à 25 (opération mixte) logts/ha
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
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 = environ 450 logements OAP n°2 = environ 80 logements OAP n°3 = environ 35 logements

C. MIXITE SOCIALE

25% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement à vocation d'habitat

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

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 surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- 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 secteurs n°1 et 2 : R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage pour les bâtiments de logements collectifs et bâtiments d'activités économiques, R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage pour les logements individuels ;
- Pour le secteur n°3 : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 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.
- les constructions seront implantées à 15mètres de la RD810 et 5 m des autres voies

<u>Sur les limites séparatives :</u>

- Les constructions inscrites dans le cadre d'opération d'ensemble pourront s'implanter en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives. En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être 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.
- Dans les autres cas, 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 4 mètres.
- Toutefois les constructions, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage, 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.

- 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 retenu le ratio :
    - Pour les secteurs 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 le secteur 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

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 publiques.

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 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 renfoncement 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 »

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 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
- 4. Un mur plein de 1,50 mètre maximum sur voie et 1,80 mètre sur limites séparatives.

- 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

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

- 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

- 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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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

- Desserte / accès terrain : cf. schéma
- 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. Les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :
    - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé …) ;
    - 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 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…).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts YEGO sont nombreux sur la commune et il est envisagé l'aménagement d'un nouvel arrêt de bus dans le secteur de l'OAP n°1.

6. RESEAUX

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.



PLUi

MACS

COMMUNE DE SAUBION

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1





Commune de Saubion

Légende

- Communes

Figurés linéaires

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

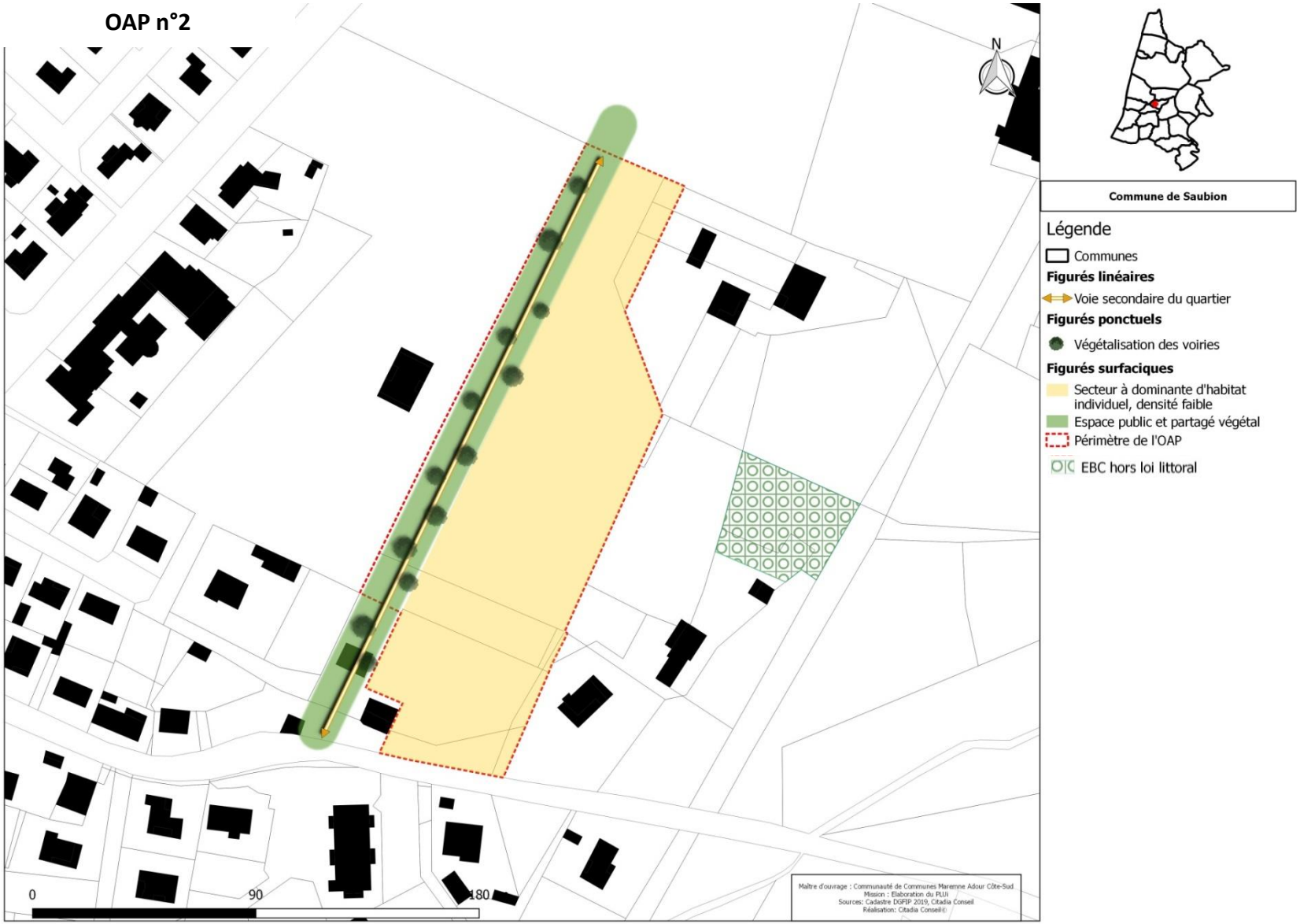
Figurés ponctuels

- Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Zone humide
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP
- EBC hors loi littoral

OAP n°2


N
0
90
180
Commune de Saubion
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
Figurés ponctuels
Végétalisation des voiries
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
Espace public et partagé végétal
Périmètre de l'OAP
EBC hors loi littoral
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil©

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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

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

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, soir :
    - 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.

- 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 non imperméabilisé.

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 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 publiques.

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 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

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

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.

- 4 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable, d'une hauteur maximale de 1,50m.

- L'utilisation de tout autre matériau brande, cannisse et brise-vues, bâche, plaques pleines en béton et 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

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

- 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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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 4 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.

6. RESEAUX

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.

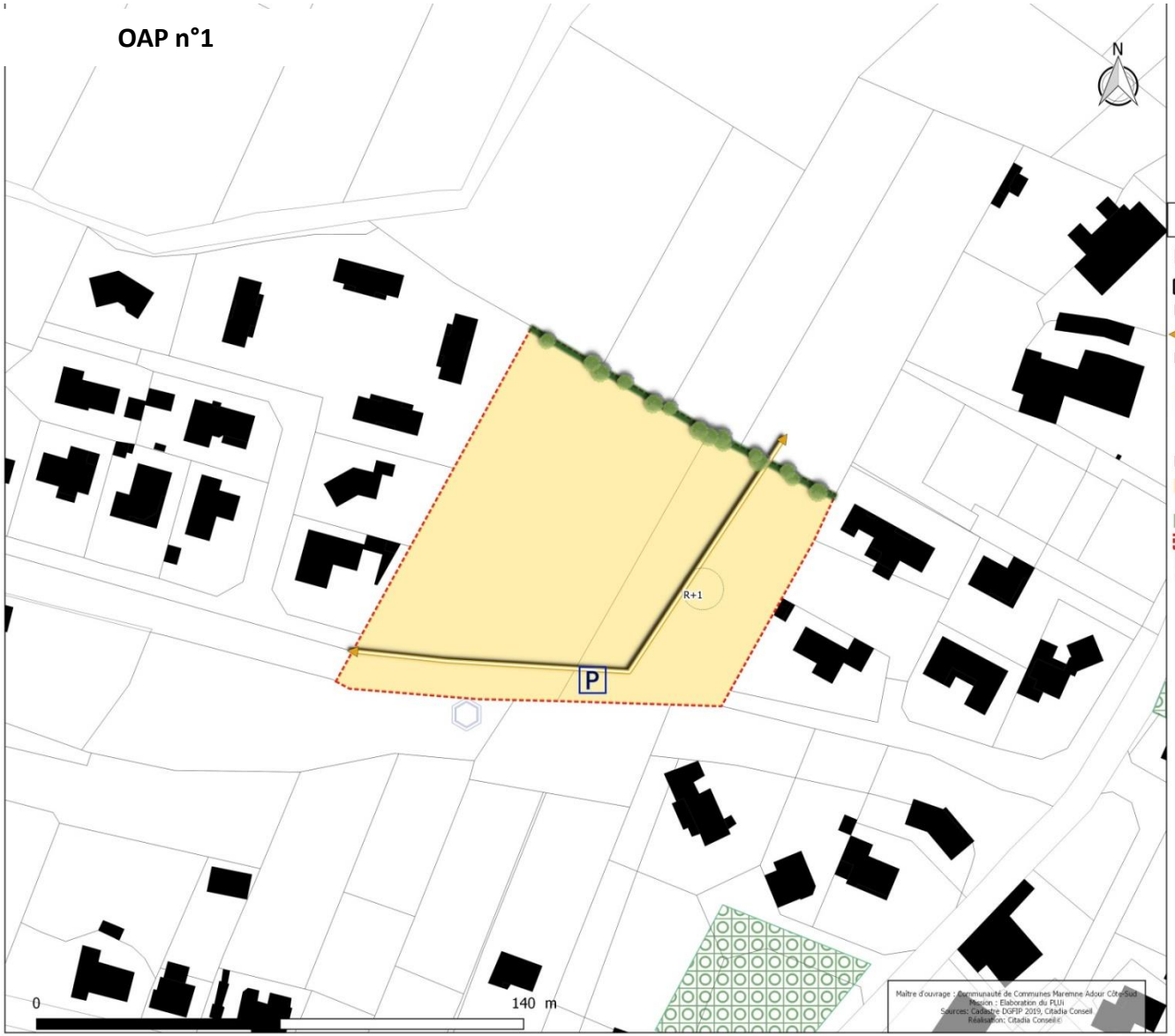
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- 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.



COMMUNE DE SAUBRIGUES

OAP n°1





Commune de Saubrigues

Légende

- Communes

Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier

Figurés ponctuels

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

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP
- EBC hors loi littoral

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°2

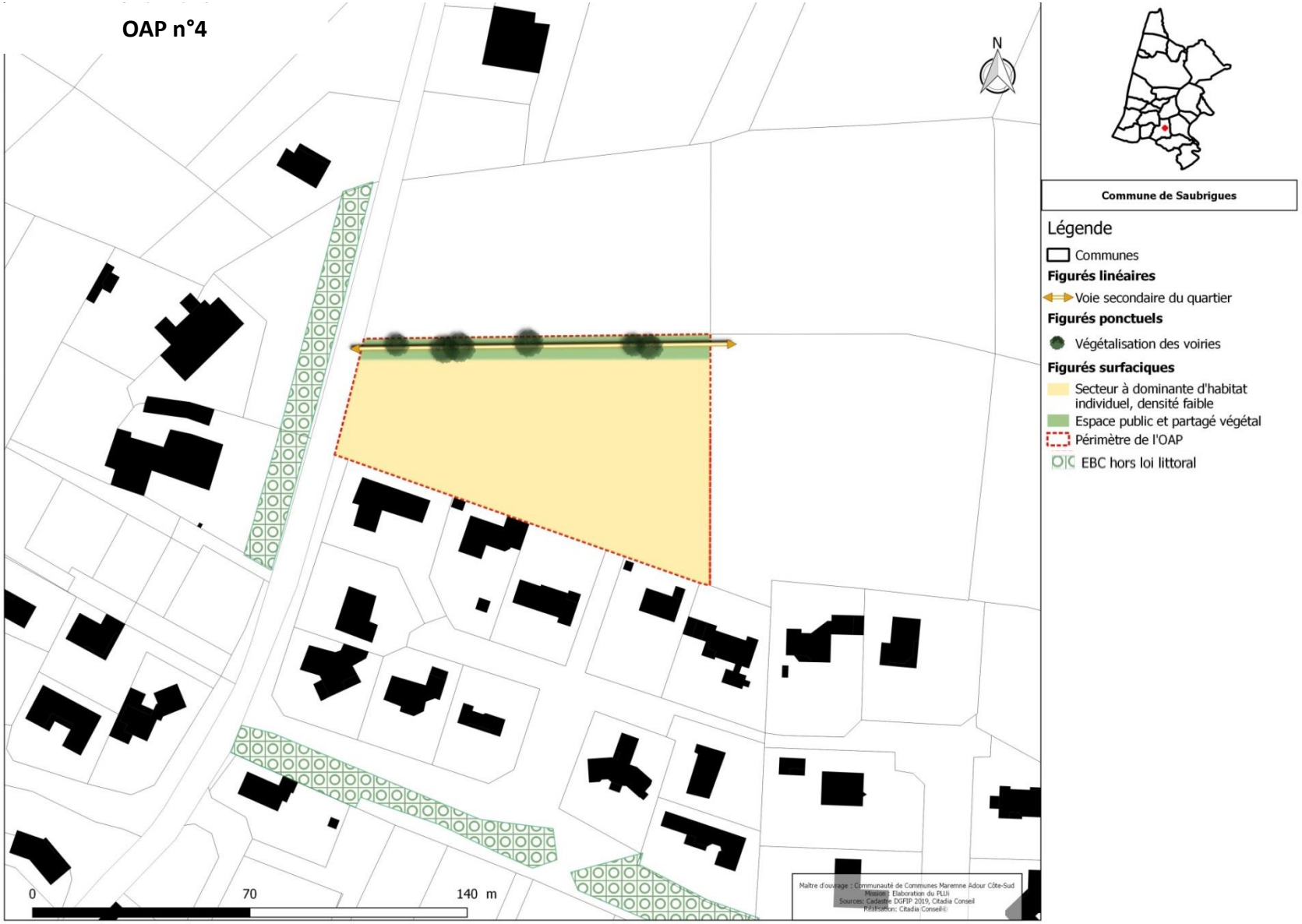


1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

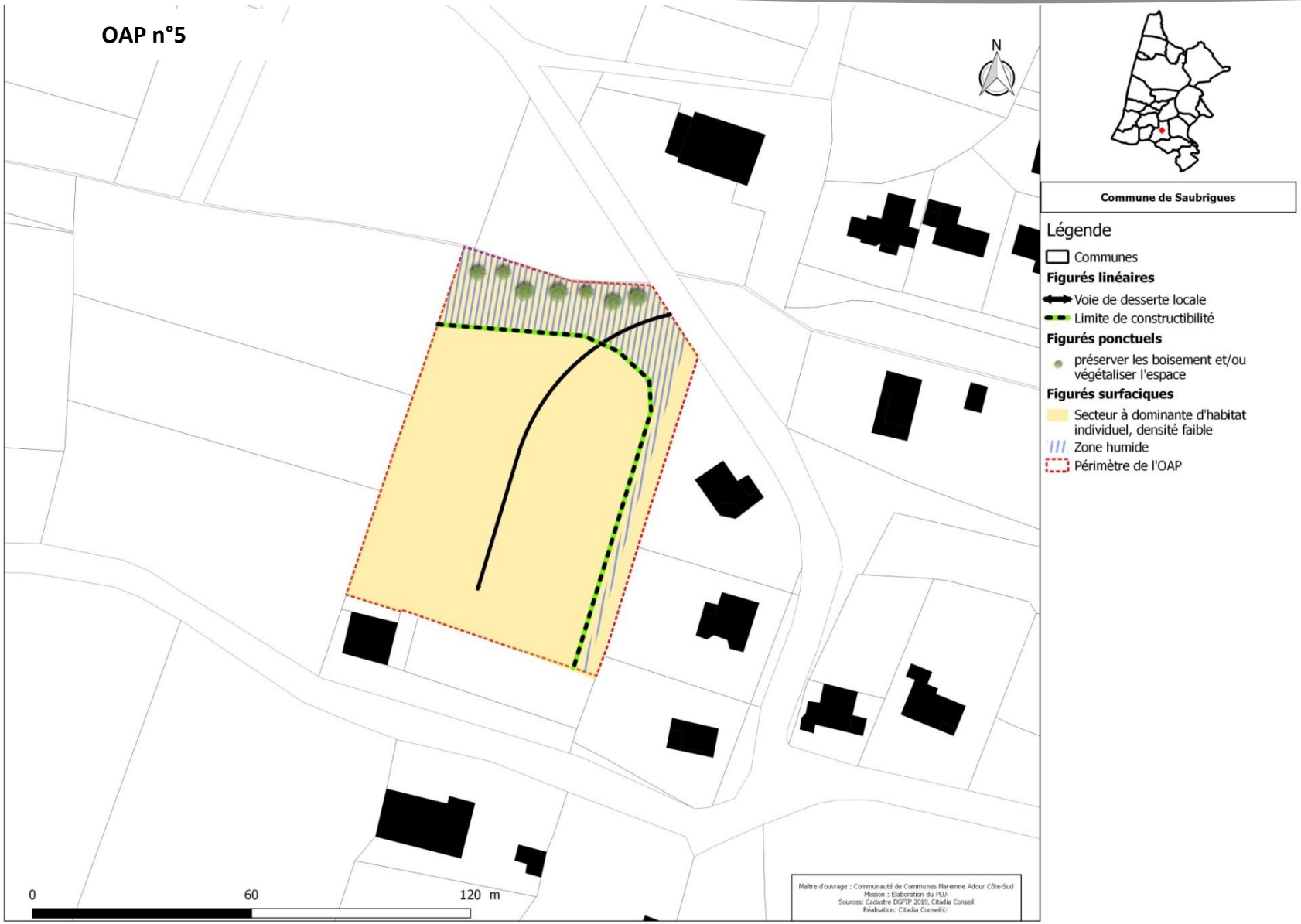


1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°4



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT




OAP n°6
Commune de Saubrigues
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie de desserte locale
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
Périmètre de l'OAP
70
140 m
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil©

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 ➢ *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, 2, 3, 4 et 5 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne* *OAP n°6 : mixité des formes urbaines souhaitée à travers une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire*
Densité brute OAP	OAP n°1, 2, 3, 4 et 5: 10 logts/ha OAP n°6 : 15 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°4 : 0,72 ha / OAP n°6 : 0,22 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 14 logements OAP n°2 : Environ 16 logements OAP n°3 : Environ 11 logements OAP n°4 : Environ 10 logements OAP n°5 : Environ 10 logements OAP n°6 : Environ 4 logements

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

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.

- 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 publiques.

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.

Façades

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

- Les menuiseries seront de couleurs rouge-brun, vert basque, gris-vert, gris-bleu ou blanc, sur la base du nuancier suivant :



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.

- 4 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

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

- 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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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.

6. RESEAUX

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.

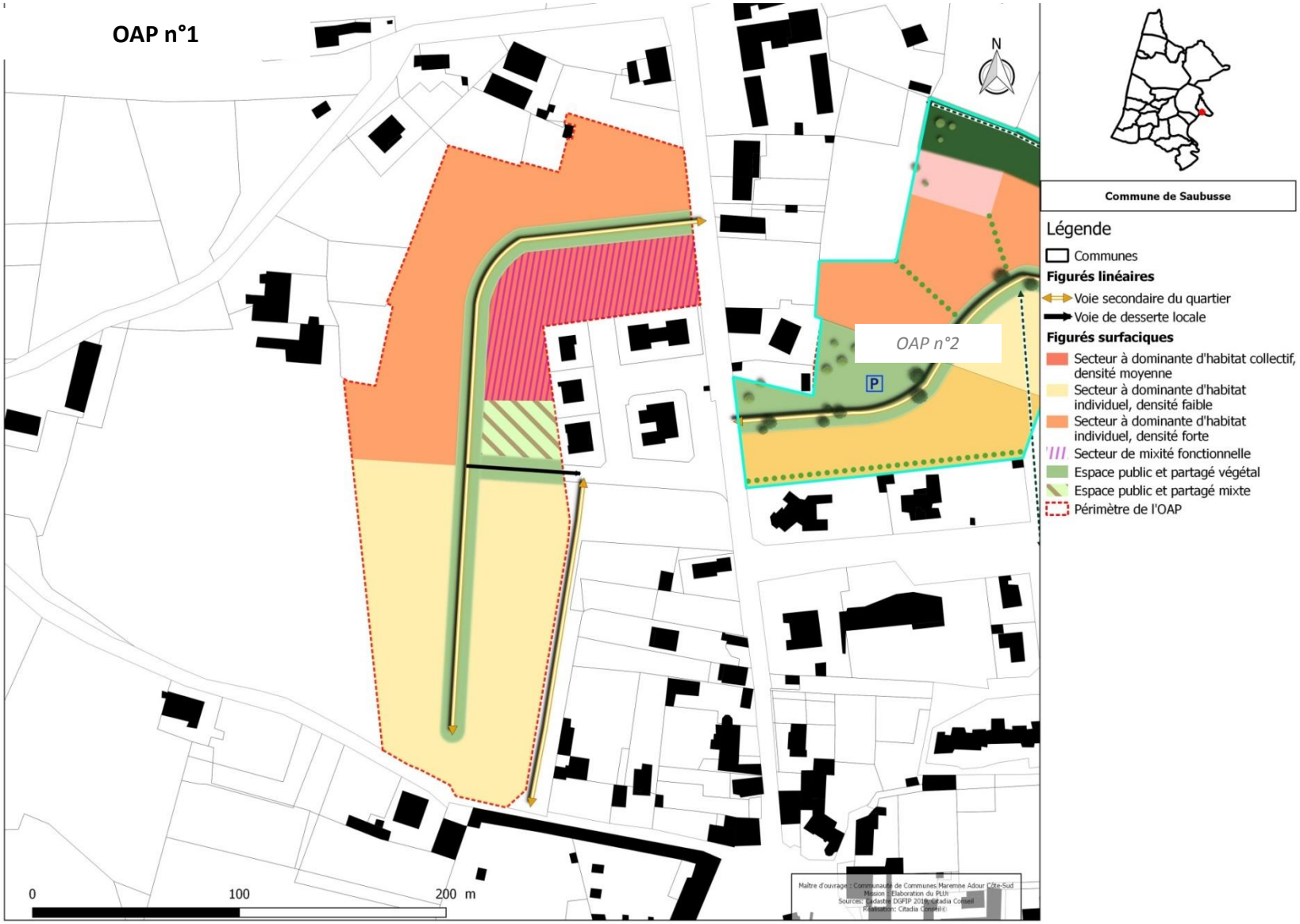


PLUi

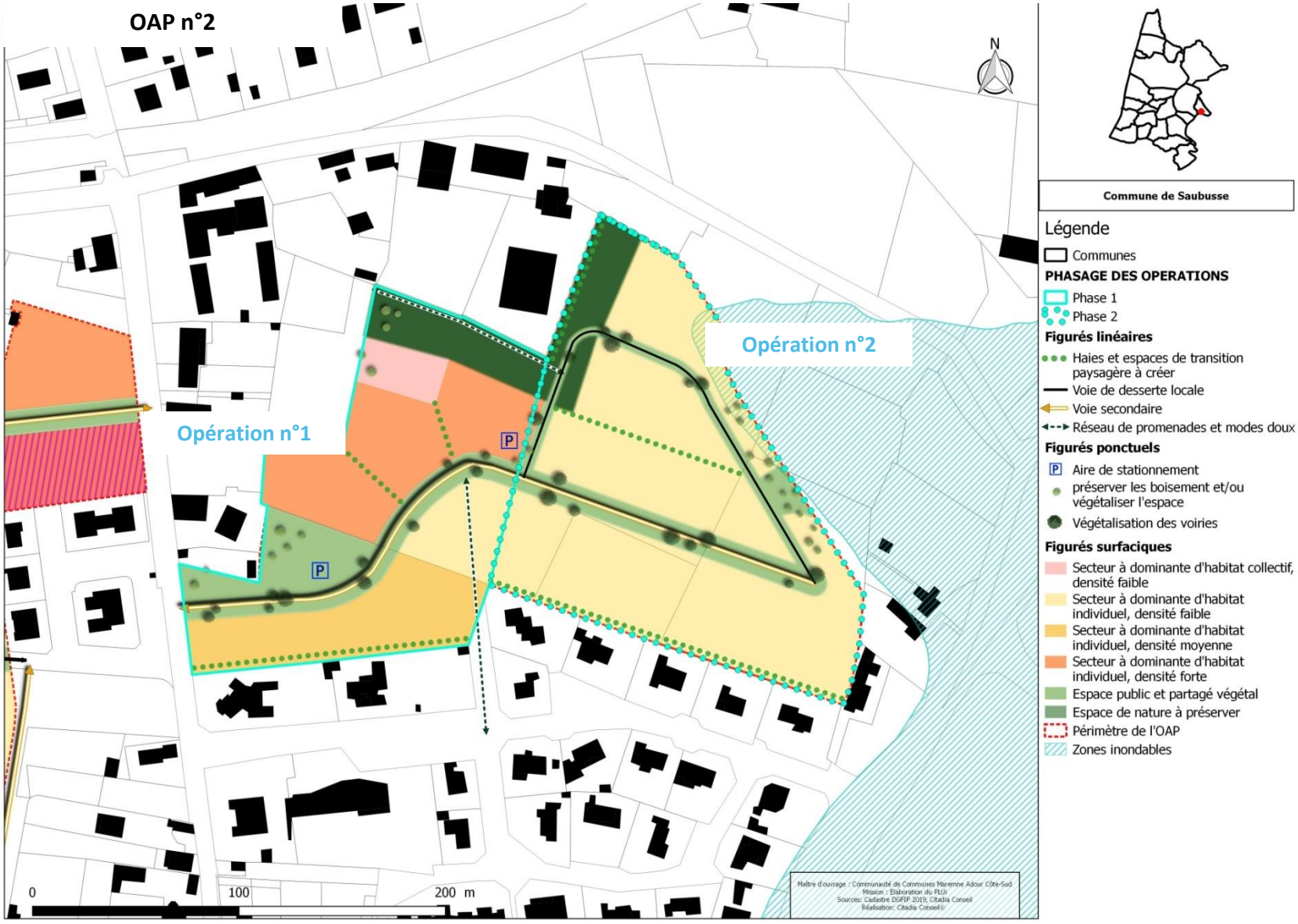
MACS

COMMUNE DE SAUBUSSE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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. 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 ▪ 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, 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. L'OAP n°2 intègre deux opérations distinctes (opérations n°1 et n°2)
3/Programmation	
Forme urbaine	*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*
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

C. MIXITE SOCIALE

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), 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

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.

- 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 publiques.

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.

Clôture :

- 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.

- 3 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).

- 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

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non réglementé

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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 Maremne ;
- OAP n°2 : la route de Maremne. La voie interne réalisée dans le cadre de l'opération n°1 devra laissée 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.

6. RESEAUX

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.

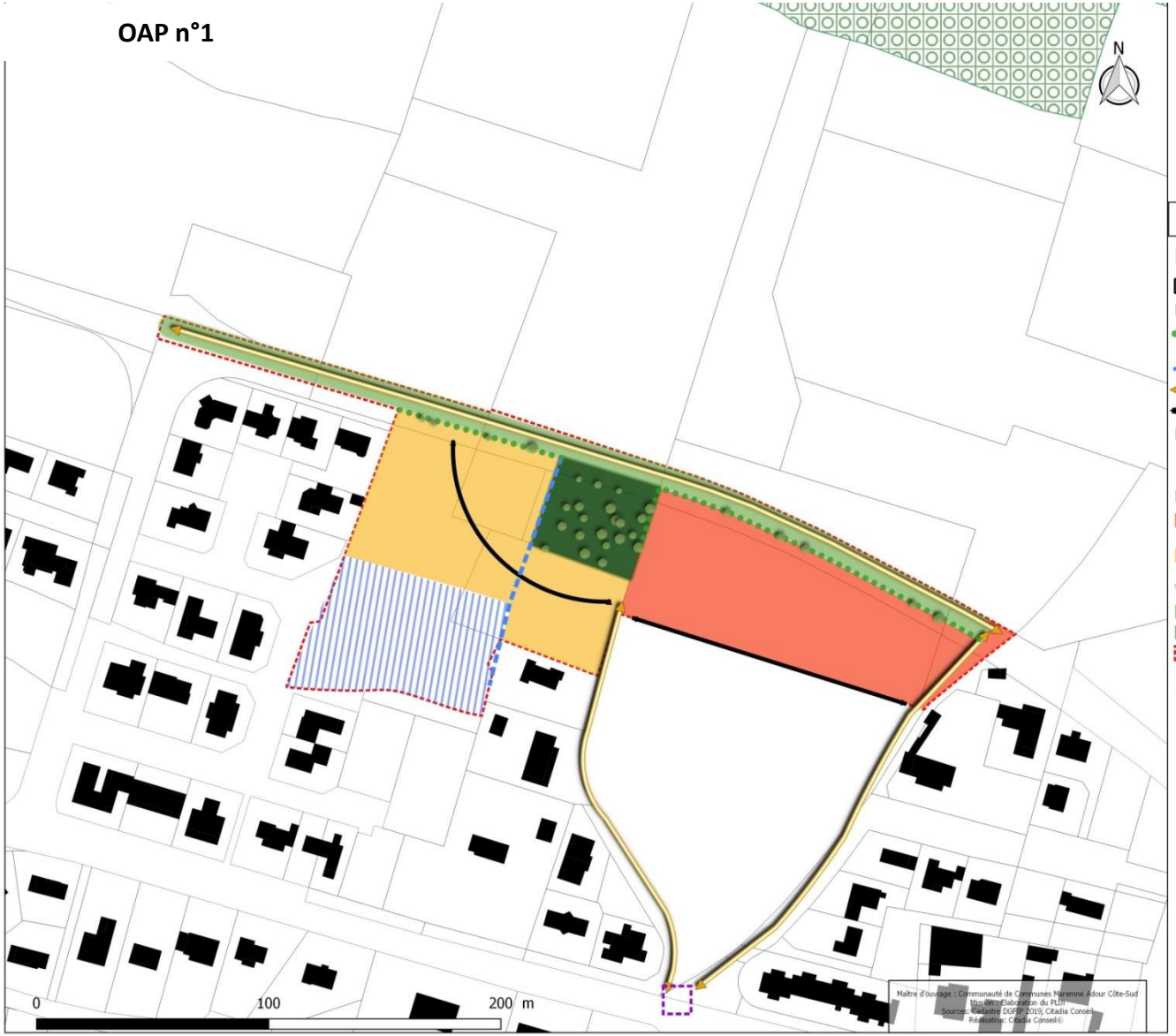


PLUi

MACS

COMMUNE DE SEIGNOSSE

OAP n°1





Commune de Seignosse

Légende

- Communes

Figurés linéaires

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

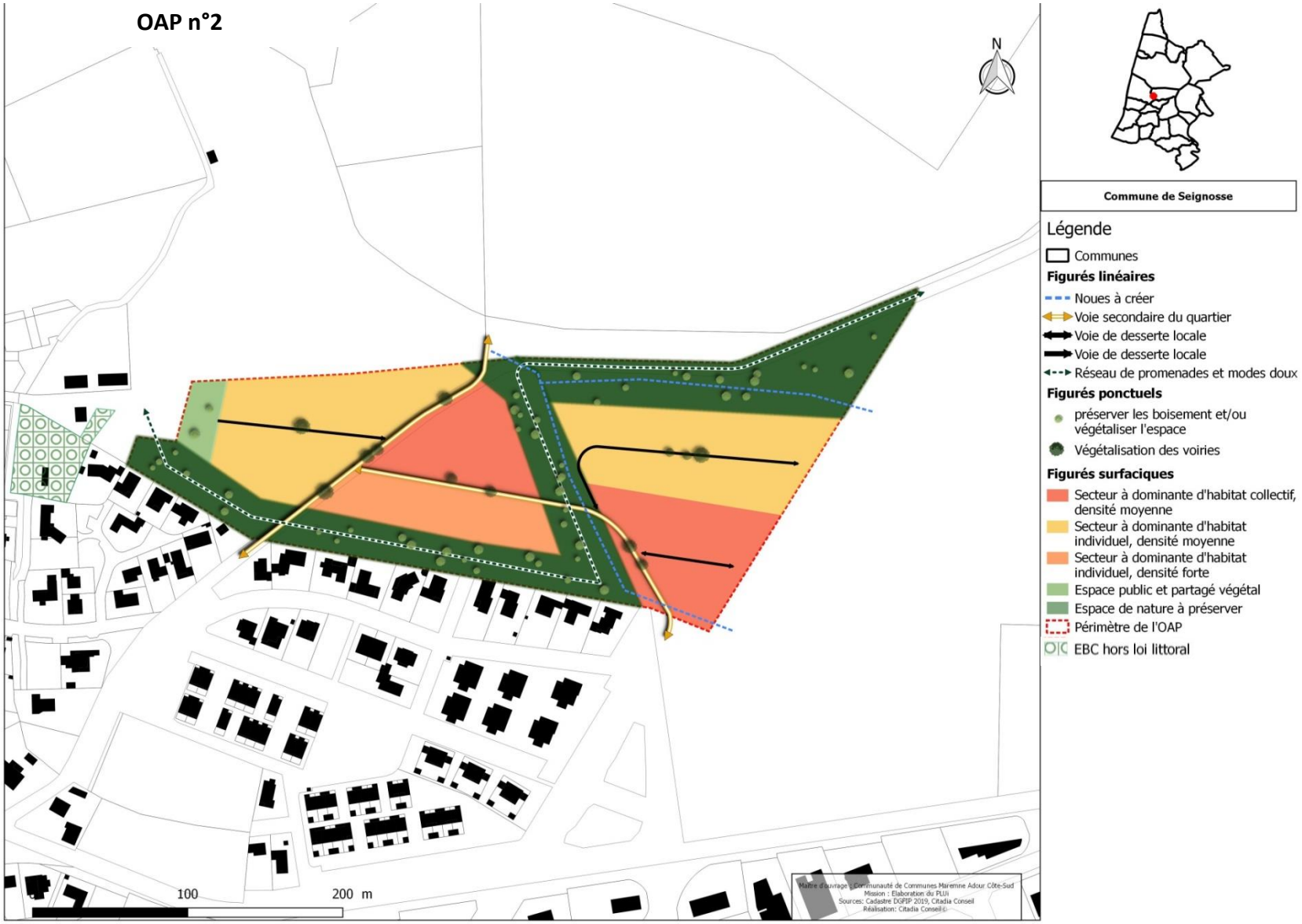
Figurés ponctuels

- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

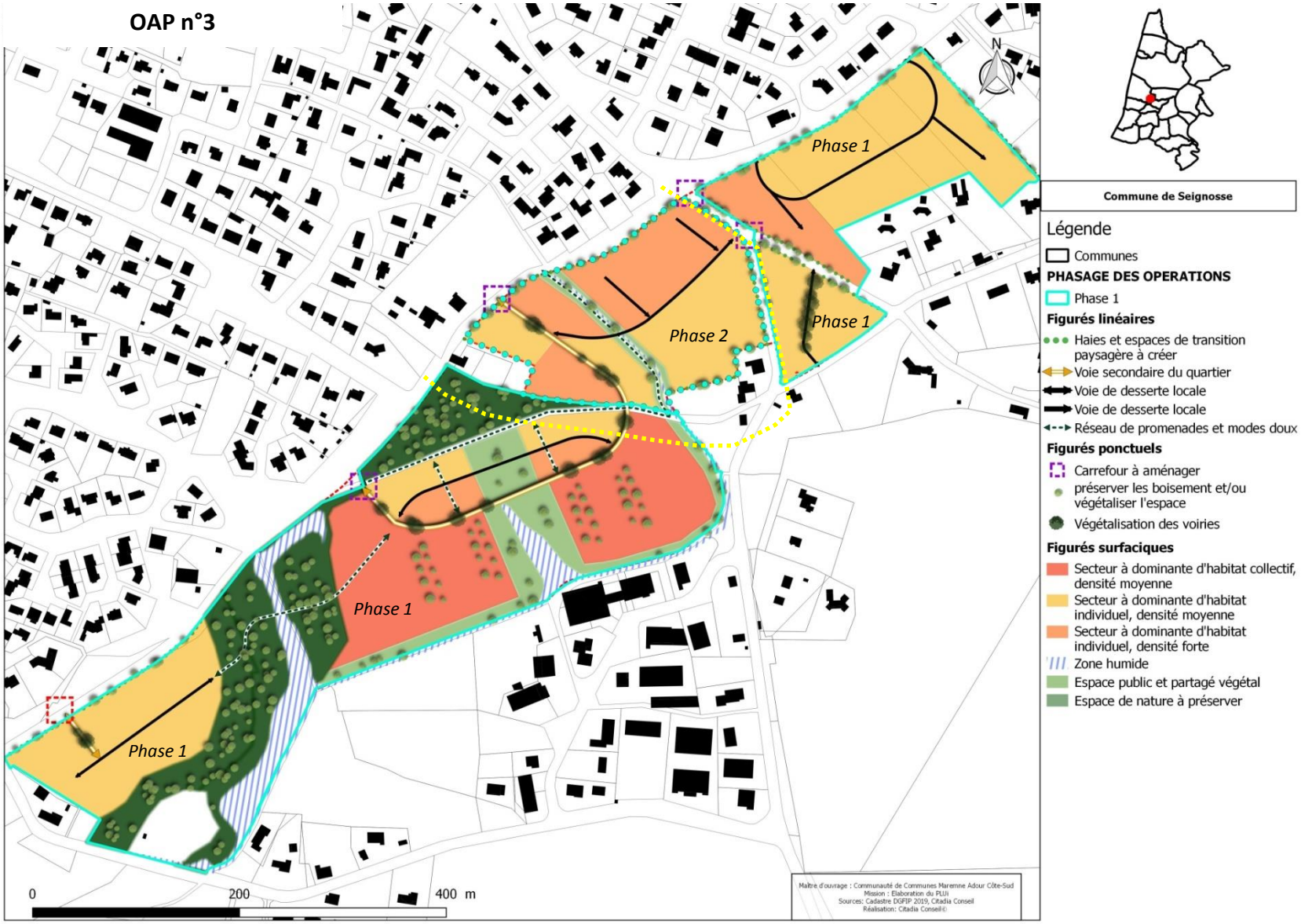
Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Zone humide
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP
- EBC hors loi littoral

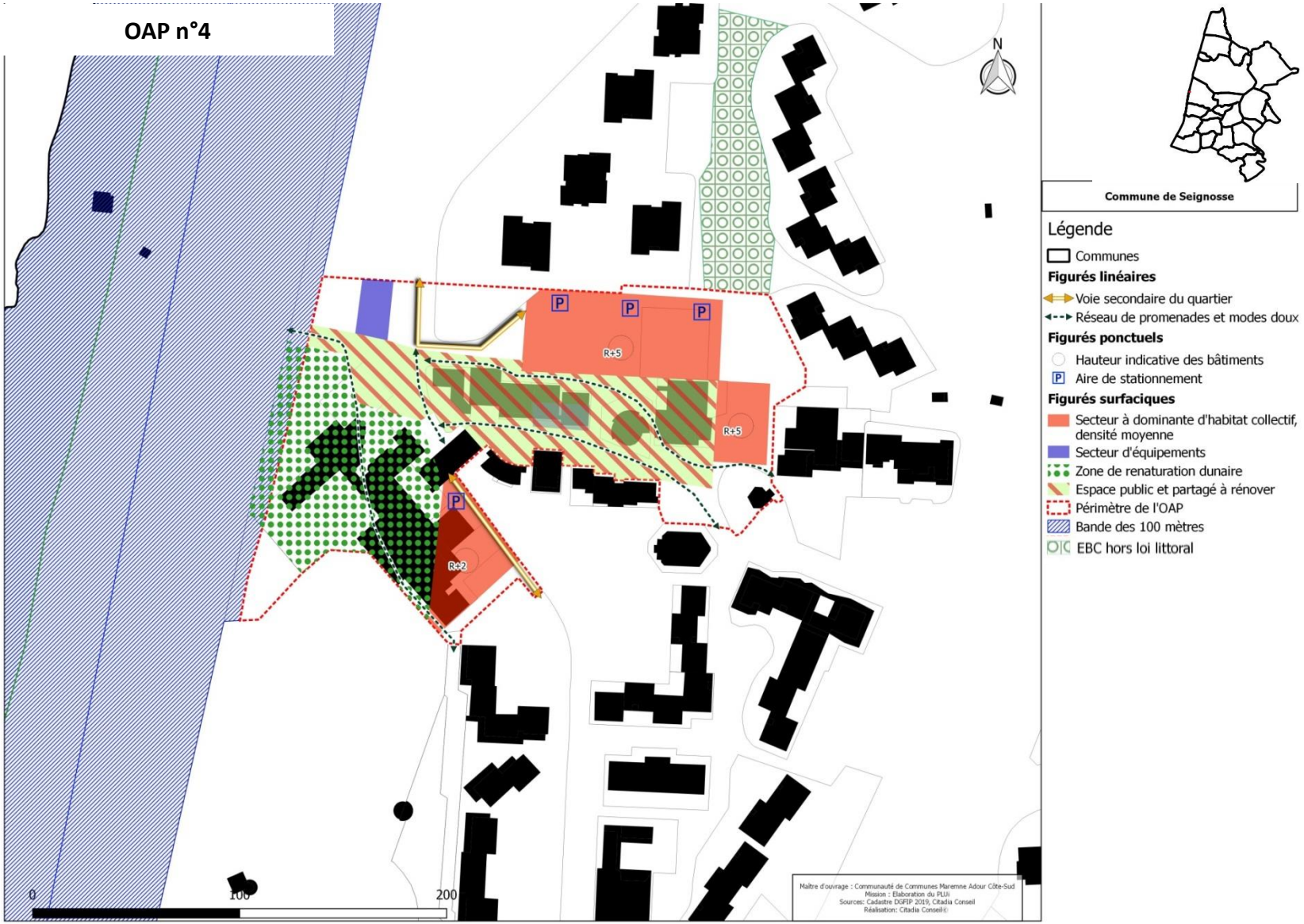
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 de l'espace agricole ou naturel.
Le secteur n°4 concerne la densification modérée du cœur de la station balnéaire. Il accueillera une mixité de fonction, 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	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, …)* *<u>Spécifiquement à l'OAP n°4</u>* ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ 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, à partir de l'approbation du PLU intercommunal. OAP n°1, 2 et 4 : Court terme OAP n°3 : Les travaux de viabilisation de la phase n°2 délimitée à l'OAP ne pourront démarrer après commercialisation à 70% de la phase n°1
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 Au fur et à mesure pour OAP n°4
3/Programmation	
Forme urbaine	*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 et/ou collectifs*
Densité brute OAP	OAP n°1, n°2 et n°3 : 20 logts/ha OAP n°4 : 50 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 : 19,92 ha (dont env. 5ha conservés en espaces verts collectifs) OAP n°4 : 3,02 dont env. 6000 m² voués à une densification des espaces bâtis, le reste (env. 2,4ha) voué à l'aménagement d'espace public et équipements publics
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 40 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 350 logements OAP n°4 : Environ 80 logements

C. MIXITE SOCIALE

Au sein de chaque OAP n°1, n°2 et n°3 : 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.

Non réglementé pour l'OAP n°4.

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

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.
- Dans les OAP n°1 à 3, 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. 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 aura une fonction d'espace public, traversé par des cheminements doux, et devra être considéré commune un parc urbain dunaire.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- OAP 1 à 3 : 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, à l'exception des constructions implantées en limite, qui ne pourront dépasser 3,5m de hauteur sur une largeur de 3m
- OAP 4 : Les constructions auront une hauteur RDC à R+5 / la hauteur maximale des constructions sera de 14 mètres à l'acrotère/égout du toit et 16 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.
- OAP n°1 à 3 : Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques. 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 : L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et aux limites séparatives sera libre sauf lorsqu'il est incité de préserver un front bâti sur le schéma.

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
  - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- 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 à n°3 :
  - Emprise au sol maximale autorisée : 25%
  - Surfaces de pleine terre : 45%

- OAP 4 : 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 (ex : chalet de montagne, mas provençal,…) 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 publiques.

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 est présent 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 existant (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.
- 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.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits.
- 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.

- Les toitures terrasse sont également proscrites sauf :

- Si elles n'excèdent pas le tiers (30%) de la surface totale de la toiture
- Si elles couvrent des annexes à l'habitation implanté en limite de propriété
- Si elles constituent un élément de liaison entre deux volumes
- Si elles sont entièrement végétalisées, auquel cas, la proportion de toiture terrasse n'est pas limitée et peut concerner l'intégralité du ou des volume(s) à édifier.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- 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.
- 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 renfoncement 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 »

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 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5m de chaque côté 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.

- 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

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

- 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 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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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 ;
- 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.

6. RESEAUX

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.

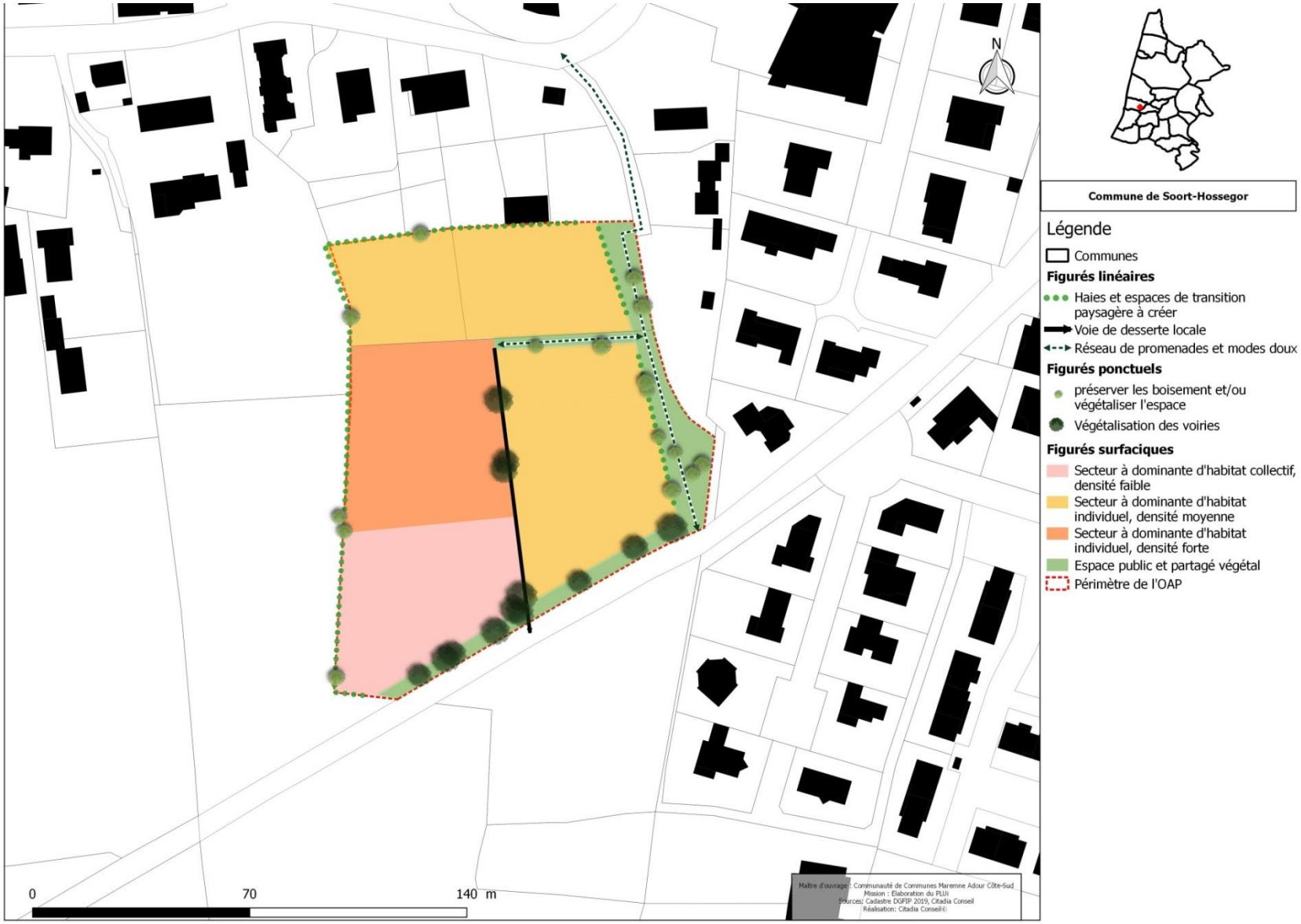


PLUi

MACS

COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé au Sud de la commune en extension du bourg de Soorts. Il 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 interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ 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	*L'habitat individuel est retenu sur le secteur avec la répartition suivante : individuel libre (50%) / individuel accolé (30%) / Petit collectif ou habitat intermédiaire (20%)*
Densité brute OAP	Densité moyenne retenue : 15 logements/ha
Densité limitrophe observée	15 logts/ha
Surface OAP	1,34 ha
Nbre de lgts estimé	Environ 20 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements sociaux (dont 10% en locatif social et 10% en accession sociale à propriété) devront être réalisés au sein du programme d'aménagement de l'opération.

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

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 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 totale des constructions ne peut dépasser 6 m à l'égout et 8 m au faîtage. Pour les toitures terrasses, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 m.
- Dans le cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur au faîtage est ramenée à 6 m dans le cas de constructions mitoyennes et à 4 mètres sinon.

Adaptation au sol :

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

Implantation des constructions :

- <u>Par rapport aux voies et emprises publiques :</u>
    - Les constructions principales seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à la voie de desserte.
- <u>Par rapport aux limites séparatives :</u>
- Toute construction doit être implantée :
    - à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
    - sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement. Pour les constructions implantées sur limite séparative, s'il existe déjà une construction en mitoyenneté sur la parcelle voisine, la construction nouvelle doit être accolée, au moins en partie, au bâtiment existant.
    - sur limite latérale et limite arrière pour les annexes non incorporées au bâtiment principal pour lequel l'arrêté d'autorisation de construire aura plus de 10 ans.
- Toute extension de construction existante peut respecter le même recul que celui-ci par rapport à la limite séparative. Elle ne pourra être composée que par un seul corps de bâtiment.

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
    - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
    - 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 :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.
- Par ailleurs, 40 % du terrain seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace sera planté et arboré à l'aide d'arbres d'essences locales à la densité de 2 arbres pour 100 m2. Cet espace sera également libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain répondant au strict besoin du projet.

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 publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- 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.
- 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). Ils doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local à savoir le platane, le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Toute coupe d'arbre appartenant à l'une des essences précitées réalisée en dehors d'un projet de construction sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet âgé d'au moins trois ans et de la même essence.
- Les clôtures ne pourront être doublées que d'une haie vive plantée en privilégiant les essences d'essence locale ou familières des paysages locaux (arbousier, phillyrea, genêt à balais, genêt d'Espagne ajonc d'Espagne, bruyères, hortensia, mimosas, eleagnus …). La hauteur des haies sur voie est limitée à celle de la clôture.
- L'implantation des piscines ne devra pas conduire à une atteinte à la qualité paysagère de la zone résidentielle ; elle doit en particulier respecter les règles concernant la préservation de la trame arborée des jardins.

Principe général :

- 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.

Toitures :

- Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier …) sont interdites.
- Les couvertures en tuiles seront rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes.

Ouvertures :

- Les dispositifs d'occultation des baies (volets battants, persiennes, volets roulants) devront être conservés ou réalisés dans une couleur en harmonie avec celle du bâti.

Règles à respecter pour les stores et climatisation :

- Pour les constructions neuves, stores et climatisation devront être prévus dès le permis de construire.

Clôtures :

- <u>Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public :</u>

- Un soubassement de 50 cm maximum, maçonné blanc ou sable clair.
- Un grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion est imposé.
- La structure du grillage métallique sera de couleur grise.
- La hauteur maximale de la clôture est fixé à 1,50 m.
- Le portail et le portillon devront évoquer le style architectural de l'habitation.
- Les coffrets EDF et boîtes à lettres seront intégrés dans les éléments maçonnés.
- L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

- <u>Règles à respecter pour les clôtures sur limites séparatives</u>

- Les clôtures grillagées sont obligatoires ;
- Une couleur verte ou grise du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte est imposée
- Le grillage sera de maille rectangulaire ou à simple torsion
- La hauteur maximale de la clôture est fixé à 2,00 m.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les arbres les plus significatifs seront conservés.

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.
- Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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'impasse de la Bouchonnerie.

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 et 1 place de stationnement vélo

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO les plus proches sont situés en centre-bourg de Soorts le long de la RD 652.

6. RESEAUX

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.



PLUi

MACS

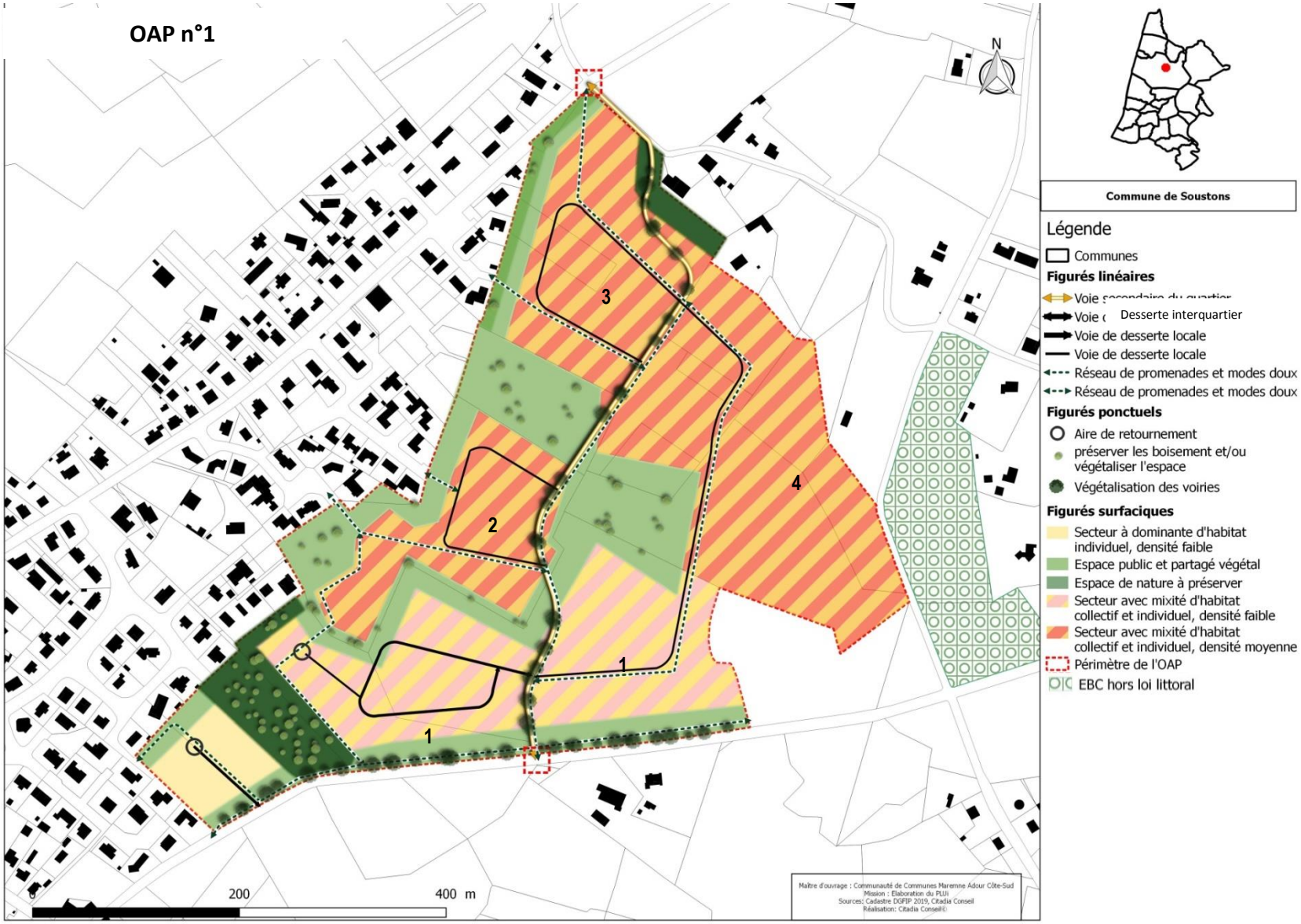
COMMUNE DE SOUSTONS

PLUi
MACS

A. EN EXTESION DES ESPACES BÂTIS

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

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT




OAP n°2
N
0
80
160 m
Commune de Soustons
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
Voie de Desserte interquartier
Réseau de promenades et modes doux
Figurés ponctuels
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace de nature à préserver
Périmètre de l'OAP
EBC hors loi littoral
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil©

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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 2023 et secteur 4 à partir de 2025 **OAP 2** : 2022
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 : 30 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. 70 logements

C. MIXITE SOCIALE

Il est retenu 45% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :

- 25% logements locatifs sociaux ;
- 20% d'accession sociale.

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

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.

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.

- Ces règles générales d'implantation ne concerne 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 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 publiques.

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 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.

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 renfoncement 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 »

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.

- 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. palette végétale) 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.

- 2 types de clôtures sont autorisés sur les limites séparatives :

1. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois d'une hauteur maximale de 2m. Les panneaux préfabriqués sont interdits (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
2. 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 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

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma.

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.

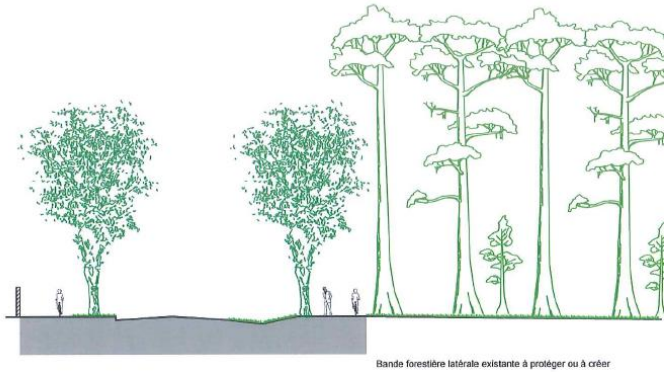
A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

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

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.

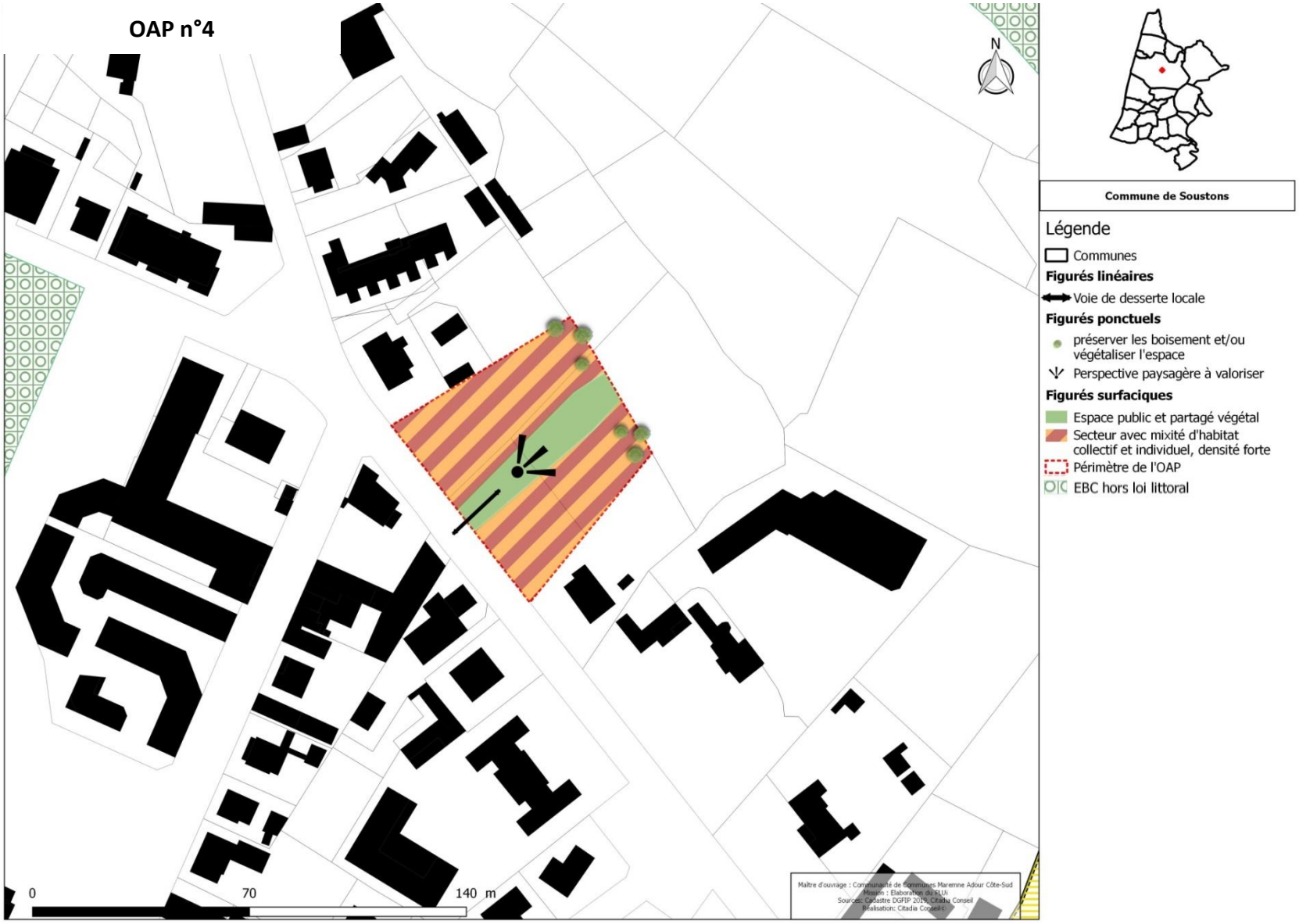
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- 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.

PLUi
MACS

B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS


OAP n°3
R+1
R+2
R+1
0
100
200 m
Commune de Soustons
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux
Figurés ponctuels
Hauteur indicative des bâtiments
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
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


OAP n°4
N
0
70
140 m
Commune de Soustons
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie de desserte locale
Figurés ponctuels
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Perspective paysagère à valoriser
Figurés surfaciques
Espace public et partagé végétal
Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité forte
Périmètre de l'OAP
EBC hors loi littoral

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les trois secteurs de développement sont localisés au sein des espaces urbanisés de Soustons et l'agglomération, et consistent soit à une opération de densification en dent creuse, soit ont pour objet une opération de démolition-reconstruction 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 ➢ *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 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 : il est demandé au sein du programme de une proportion de T4 à hauteur de 8% minimum de la totalité du programme.
Densité brute OAP	OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha OAP n°4 : 55 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

Nbre de lgts estimé	OAP n°3 : env. 115 logements OAP n°4 : env. 25 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'accession sociale.

- pour l'OAP n°4 : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :
  - 25% logements locatifs sociaux ;
  - 15% d'accession sociale.

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

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 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.

Avec les particularités :

- 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

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.

- Ces règles générales d'implantation ne concerne 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 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 publiques.

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.
- Plus particulièrement, pour l'OAP n°1 : 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
- Spécifiquement sur l'OAP n°6 : La perspective paysagère devra être maintenue et valorisée dans l'aménagement du secteur.

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.

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 renfoncement 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 »

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. palette végétale) 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

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma.

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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

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.

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.

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

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.

PLUi

MACS

COMMUNE DE TOSSE

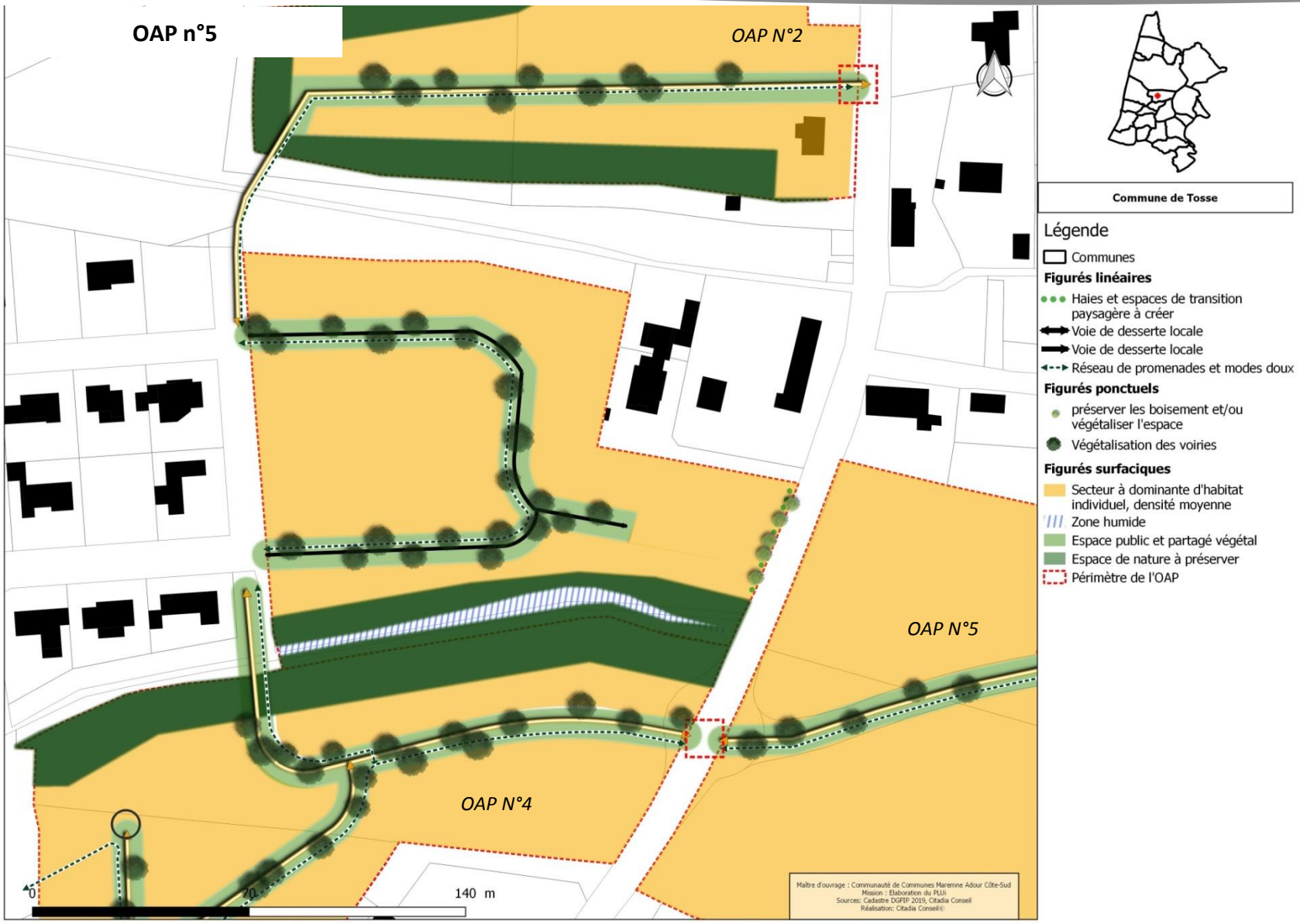
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



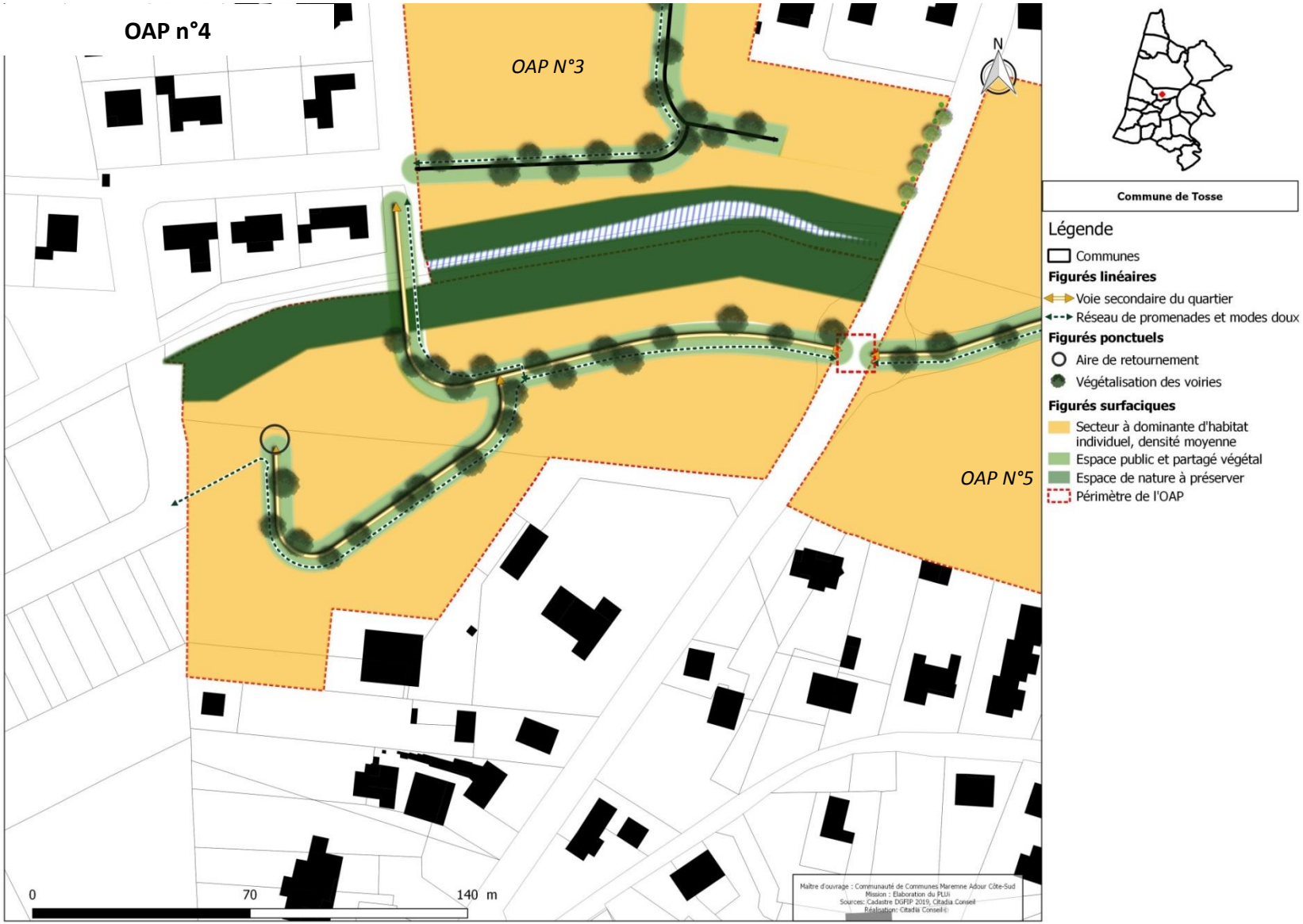
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



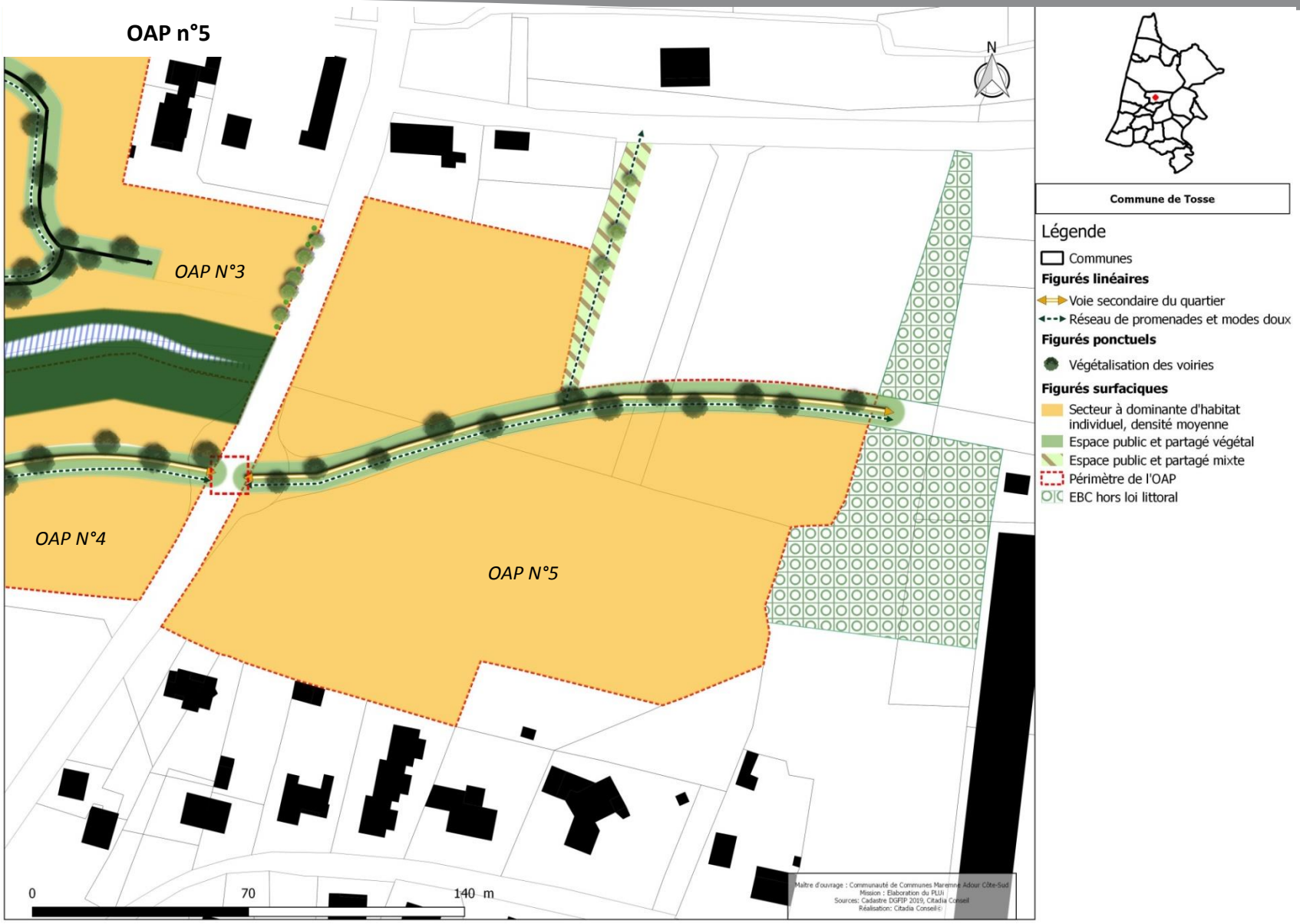
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



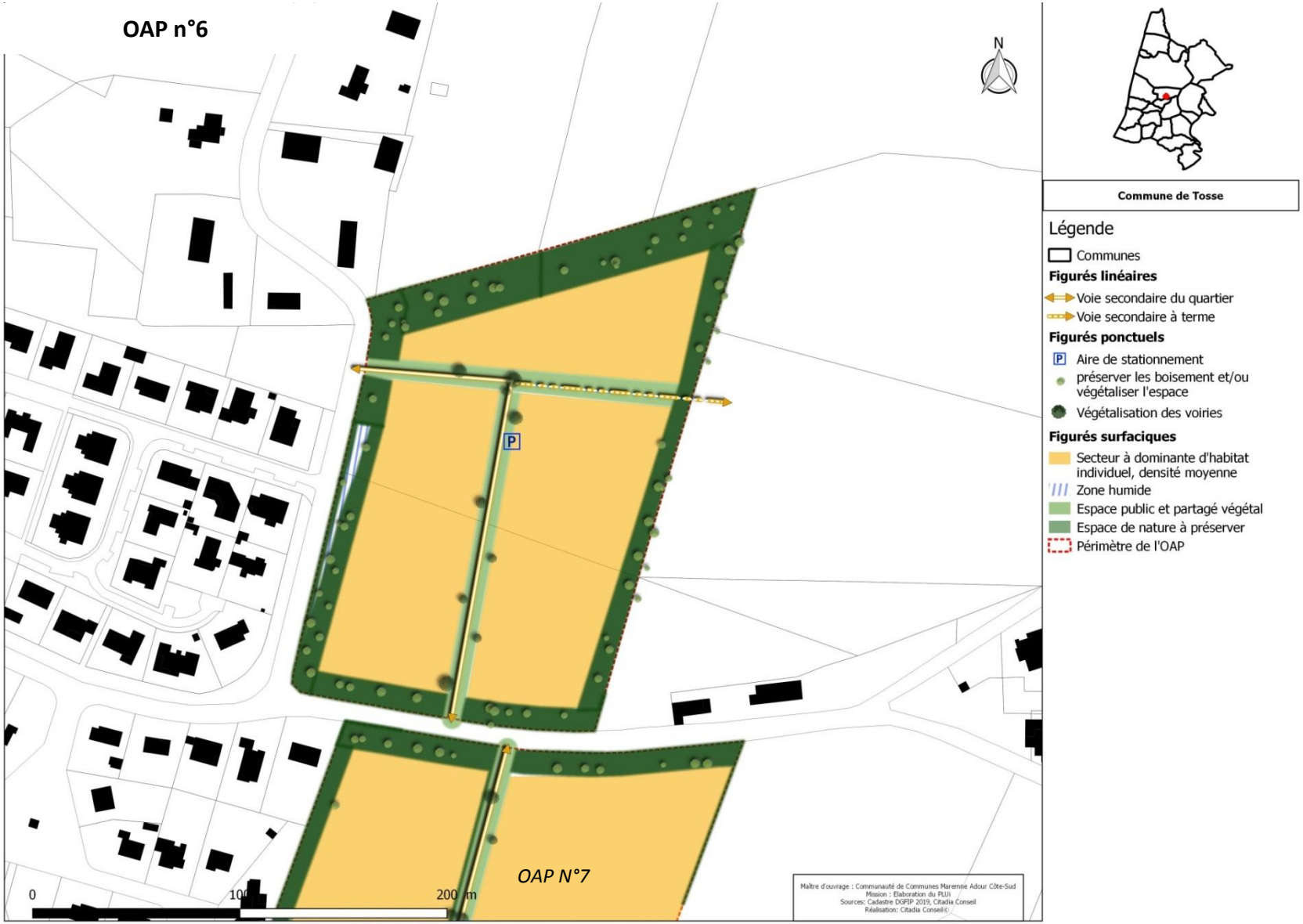
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



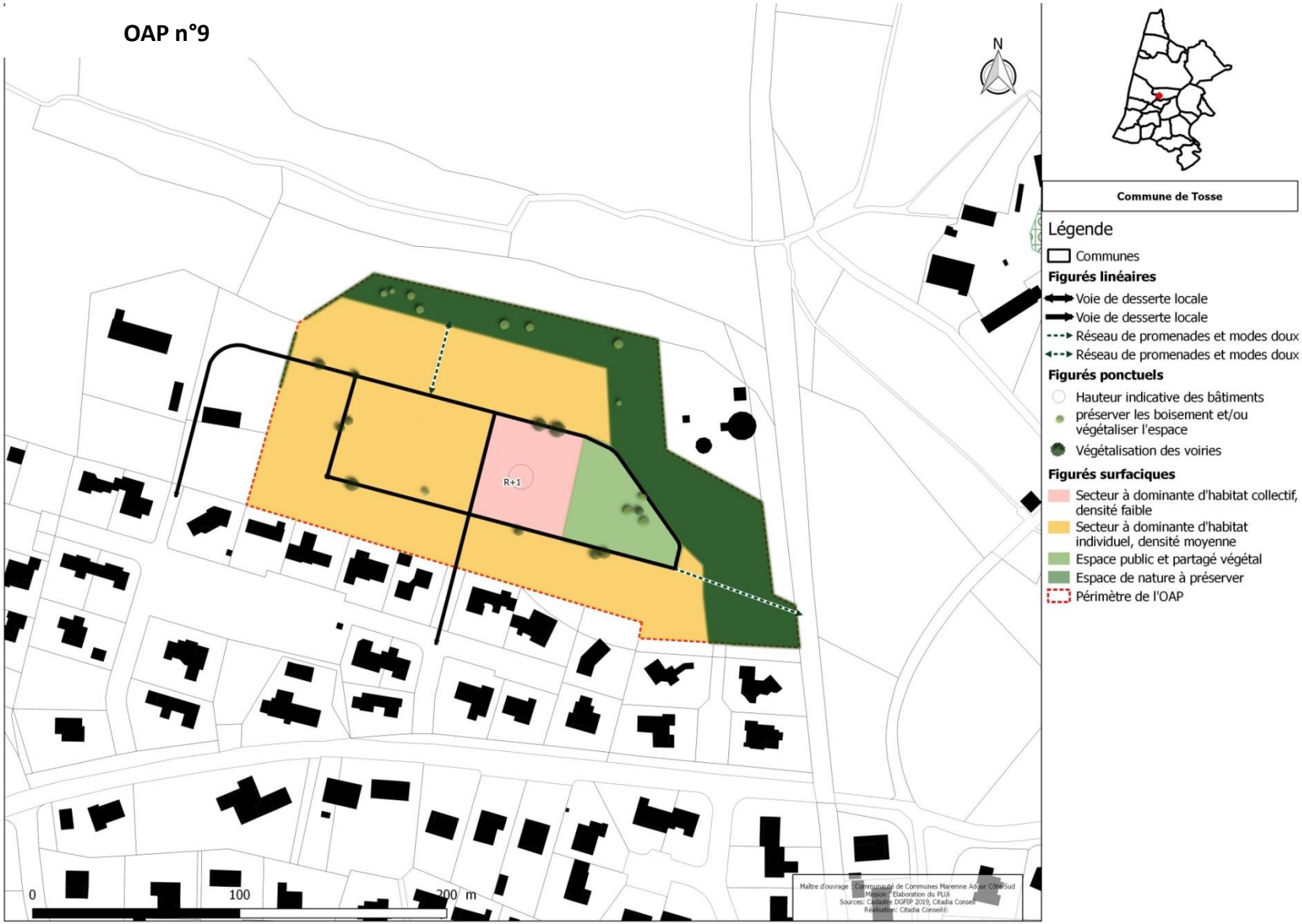
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



OAP n°9


N
R+1
0
100
200 m
Commune de Tosse
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux
Réseau de promenades et modes doux
Figurés ponctuels
Hauteur indicative des bâtiments
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Végétalisation des voiries
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace de nature à préserver
Périmètre de l'OAP


OAP n°10
N
Commune de Tosse
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
Voie de desserte locale
Figurés ponctuels
Végétalisation des voiries
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
Espace public et partagé végétal
0
70
140 m

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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.

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, 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'ensemble des OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne*
Densité brute OAP	Pour chacune des OAP, densité moyenne = 18 logts/ha
Densité limitrophe observée	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
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : environ 61 logements OAP n°2 : environ 22 logements OAP n°3 : environ 30 logements OAP n°4 : environ 33 logements OAP n°5 : environ 41 logements OAP n°6 : environ 65 logements OAP n°7 : environ 92 logements OAP n°8 : environ 30 logements OAP n°9 : environ 50 logements OAP n°10 : environ 13 logements

C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 9, répartis de la manière suivante:
    - 20% minimum de logements locatifs sociaux
    - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété

Non réglementé pour l'OAP n°10.

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

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 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.
- 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

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.

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 publiques.

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 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

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

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.

- 4 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). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) 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 (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m 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.

- 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

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

- 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 et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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 : la rue de Jisquet ;
- OAP n°10 : la rue de Lesguis.

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 à trois endroits sur la commune : 2 sur la RD652 dont entrée Nord de la commune et 1 le long de la RD 112.

6. RESEAUX

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.

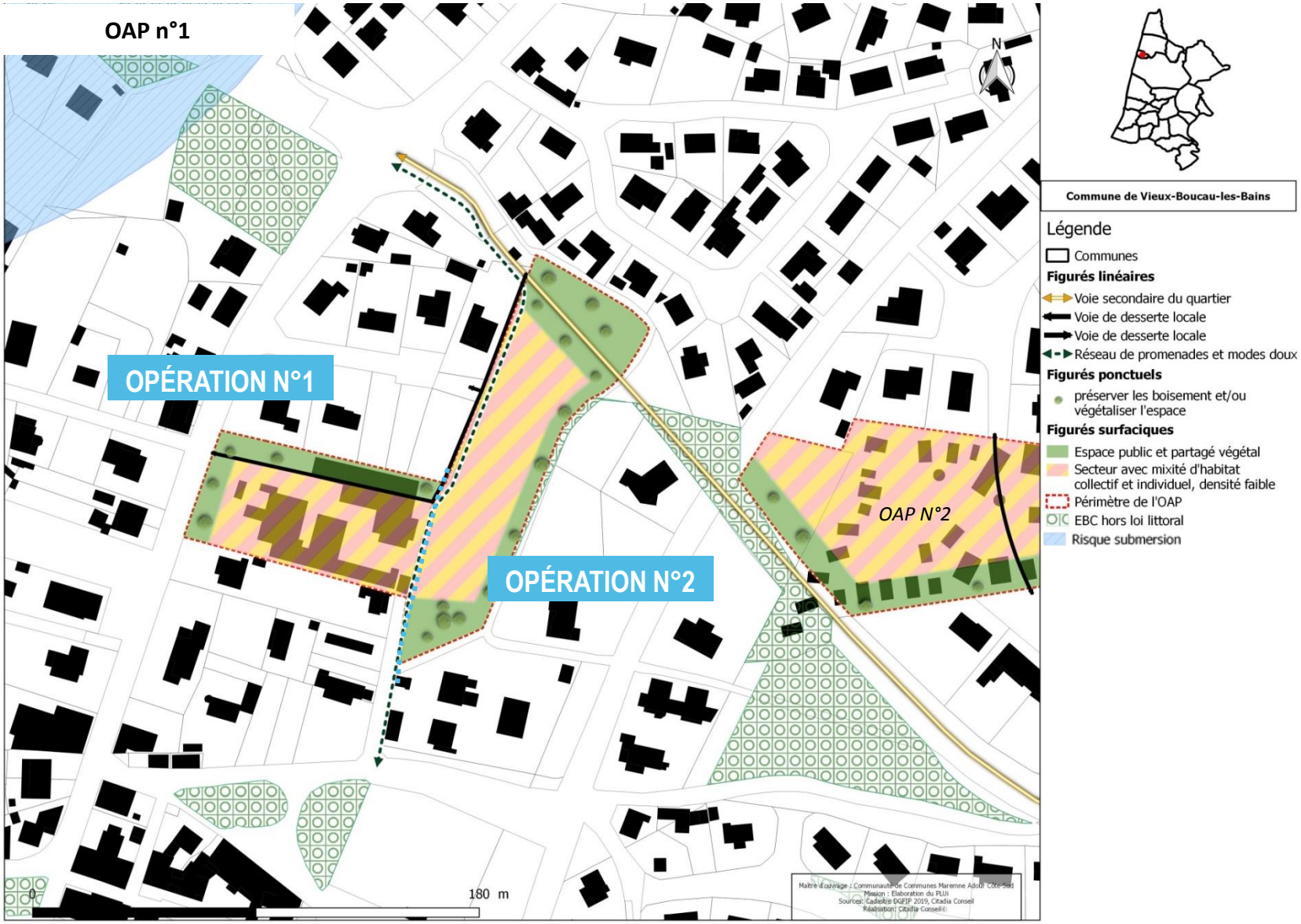
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

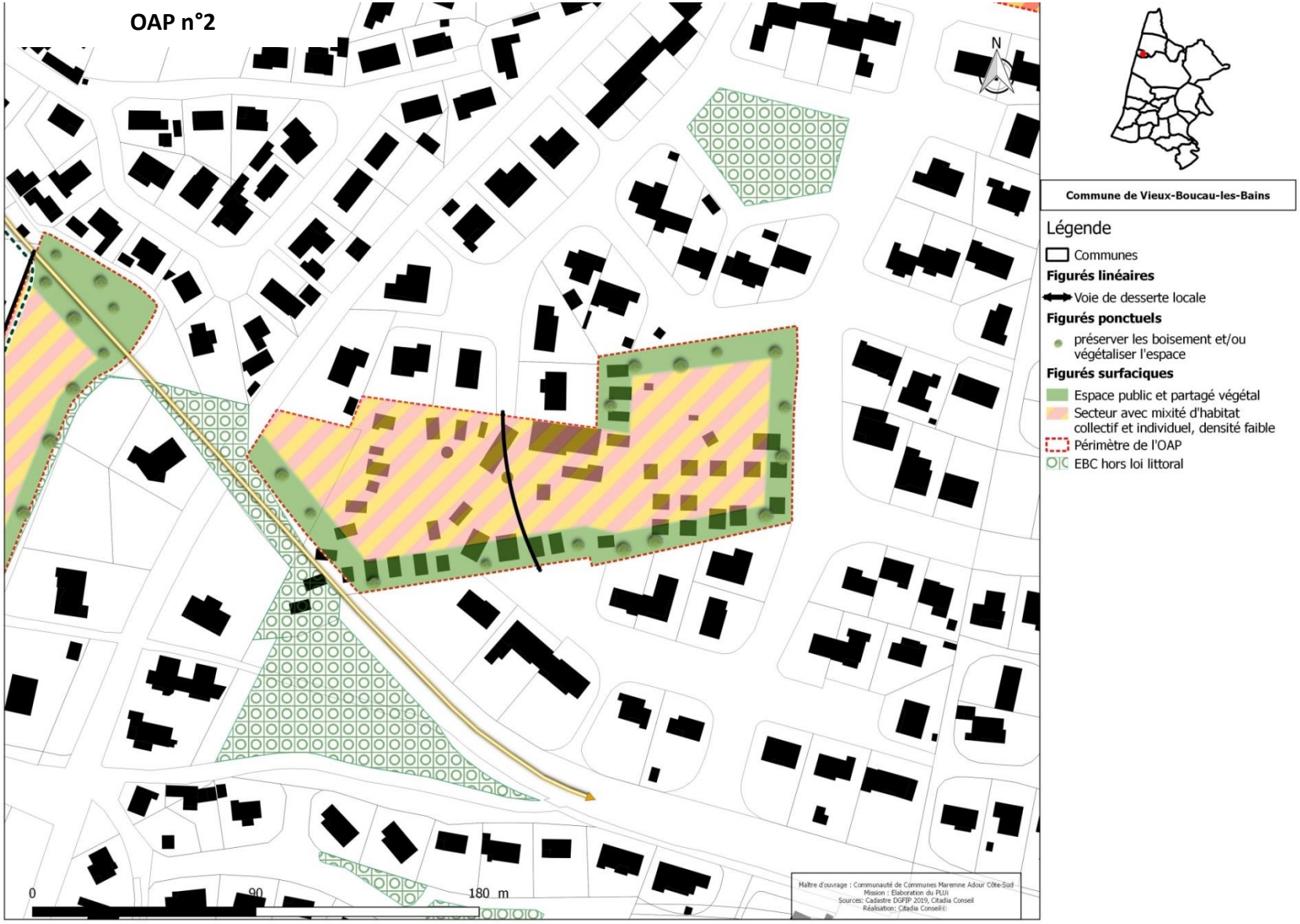
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



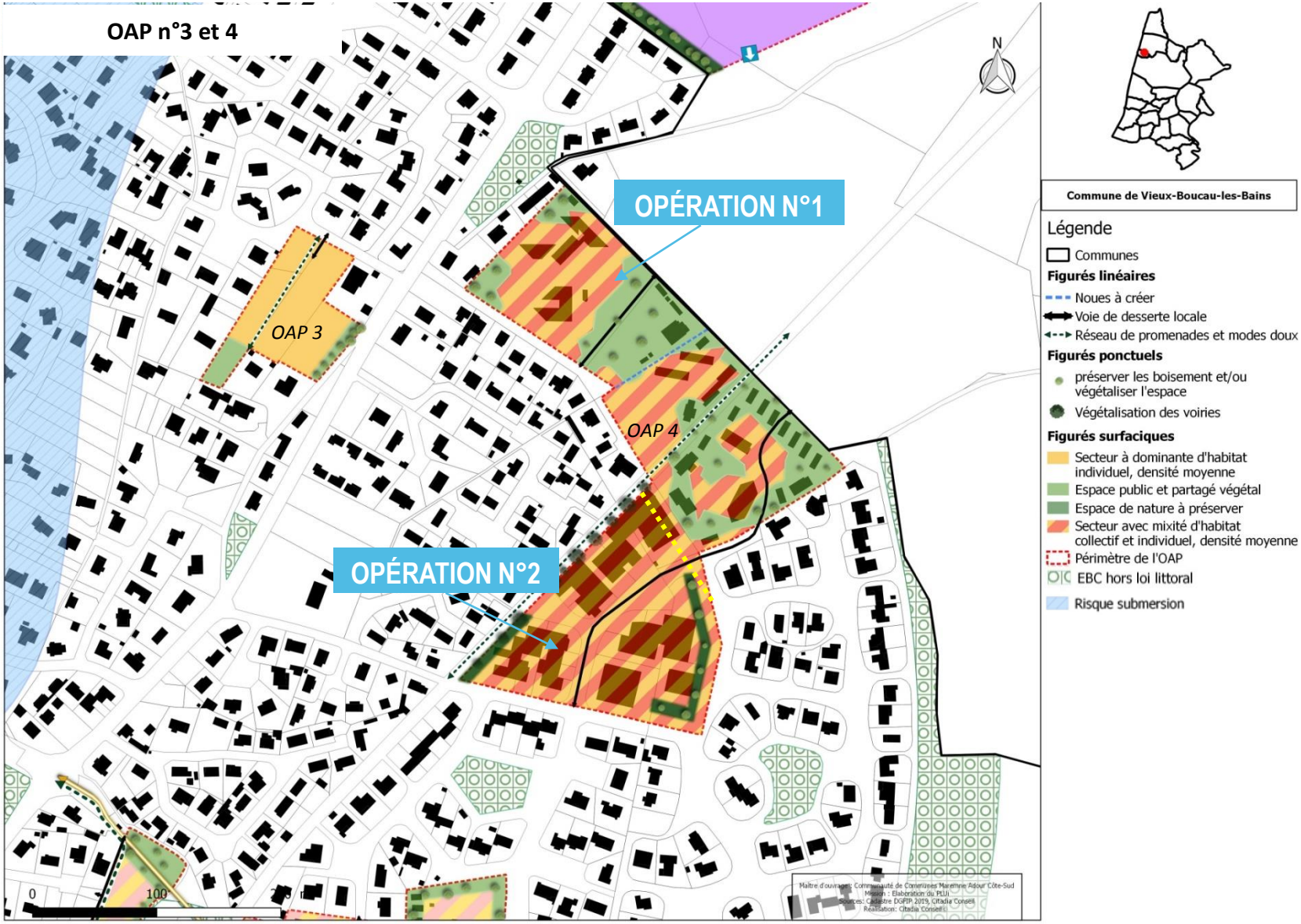
COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT




OAP n°2
N
0
90
180 m
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil©
Commune de Vieux-Boucau-les-Bains
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie de desserte locale
Figurés ponctuels
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Figurés surfaciques
Espace public et partagé végétal
Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité faible
Périmètre de l'OAP
EBC hors loi littoral

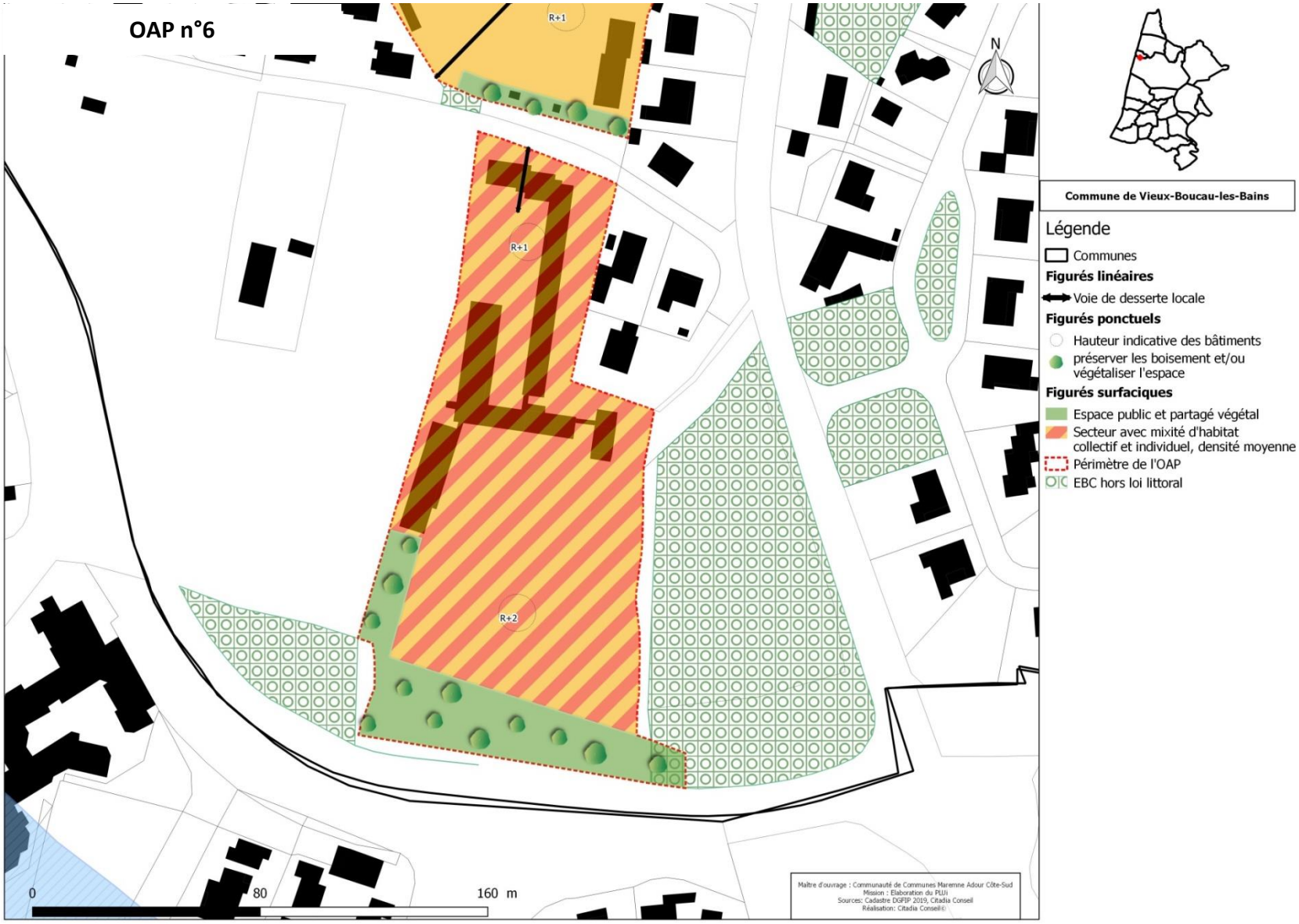
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



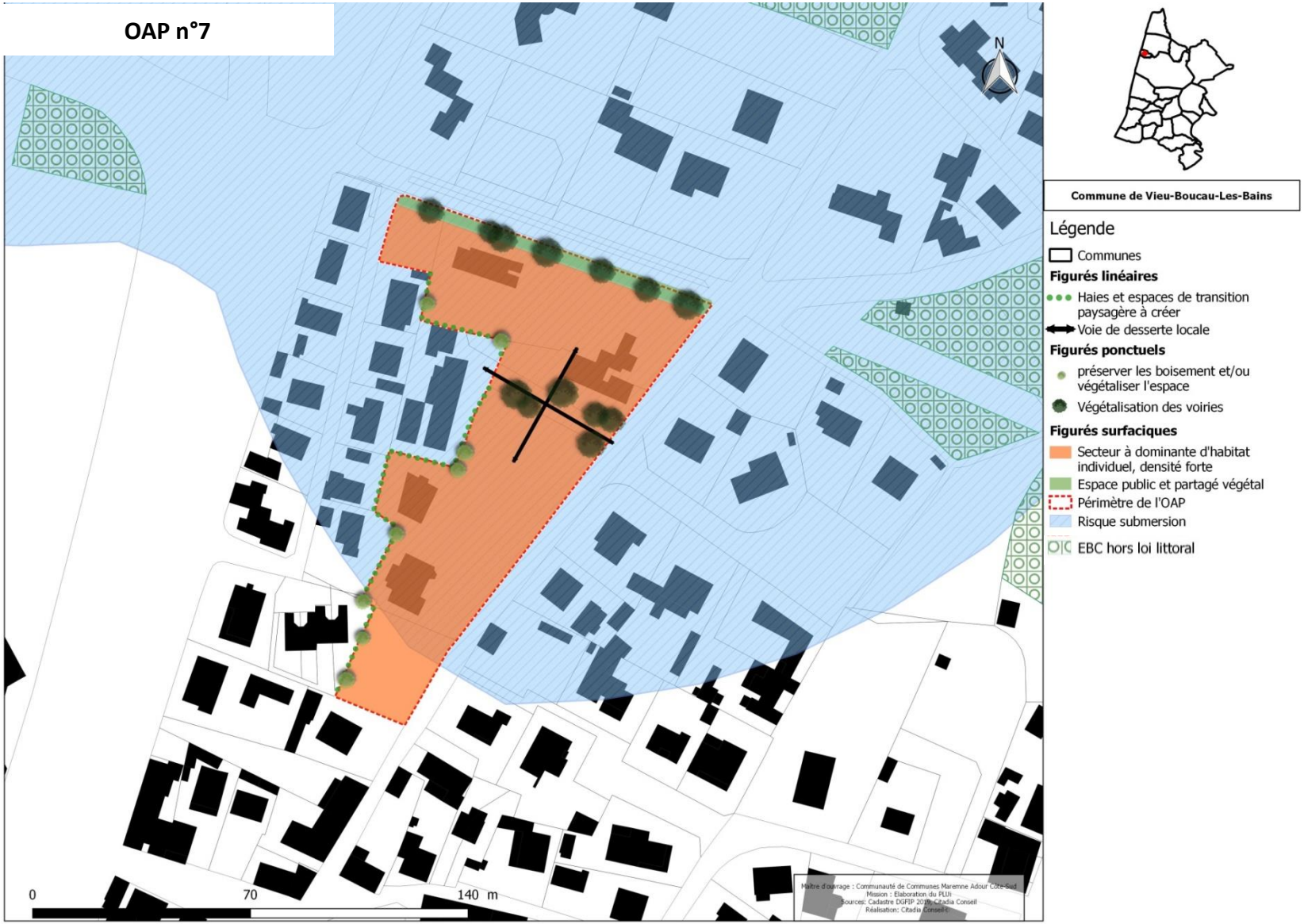
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



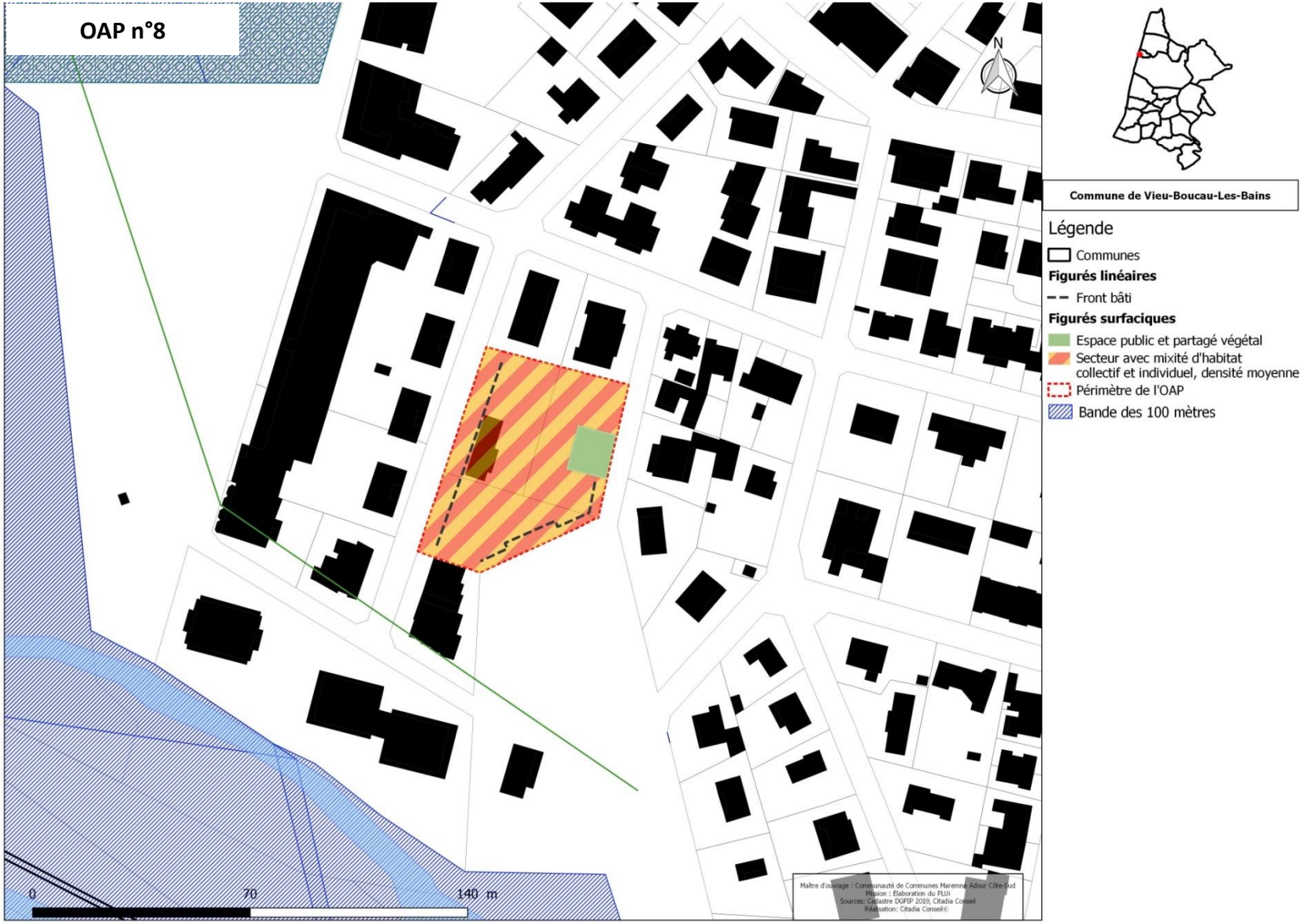
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



OAP n°7


N
0
70
140 m
Commune de Vieu-Boucau-Les-Bains
Légende
Communes
Figurés linéaires
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Figurés ponctuels
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Végétalisation des voiries
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
Espace public et partagé végétal
Périmètre de l'OAP
Risque submersion
EBC hors loi littoral

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les ~~6~~ 8 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. 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 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, 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
3/Programmation	
Forme urbaine	*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.*
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 OAP n°8 : 60 logts / ha environ
Densité limitrophe observée	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1.02 ha dont env. 3000 m² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°2 : 1.47 ha dont env. 4000 m² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°3 : 0.8 haha dont env. 1200 m² 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. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°6 : 1,6 ha dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés

Surface OAP	OAP n°7 : 0,81 ha dont 700 m² laissés en espaces verts boisés OAP n°8 : 0,31 ha dont 300 m² laissés en espaces verts boisés

C. MIXITE SOCIALE

- 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.

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

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 et 8.

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.

- 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.

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 publiques.

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.

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°4 : Préservation des boisements les plus significatifs lors des aménagements.
- OAP n°5 et 6 : Maintien d'espaces "tampon" boisés vis-à-vis des limites de l'opération : 30 m à l'Est, vis-à-vis des champs captants, 20 m à l'Ouest, vis-à-vis de la piste cyclable, 20 m au Nord et au Sud, vis-à-vis du Camping des Chênes et de la Résidence de Tourisme Touristra + Création de plantations d'arbres (essences locales) le long des voies structurantes.

Conformément au règlement graphique Patrimoine, les OAP n°1 à 8 se trouve en « degré 2 ».

« DEGRE 2 » : DISPOSITION REGLEMENTAIRE

Volumétrie :

- 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 assemblées de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

Façade :

- Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.
- Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

- Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.
- Les bardages et boiseries de charpente seront de couleur naturelle, ou sur la base du nuancier suivant :



- Les couleurs des boiseries devront toutefois s'harmoniser avec les couleurs des bâtiments environnants.
- Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Epidermes :

- Pour les transformations, les matériaux apparents en façade seront conservés (pierre taillée, brique, enduits, montant en bois) ; il sera respecté leur utilisation dans la modénature des façades (soubassement, bandeaux, chainages, entourages de baies)
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Pour les constructions neuves, les maçonneries devront être enduites ; la finition sera talochée ou grattée.
- Les constructions en bois ou en pan 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 verticales).

- Les bardages et autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.
- 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.
- Les enduits devront être de teinte sable clair, sur la base du nuancier suivant :



Couverture :

- Pour les constructions existantes préservées, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.
- Les constructions neuves seront couvertes de tuiles « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge brun.
- Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.
- Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.
- Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m
- 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.
- Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC est interdit.
- 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.
- Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, …) sont interdites.

Menuiserie :

- Les menuiseries extérieures seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque.
- La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles (murs, charpente apparente, volets, menuiseries) sera respectée.
- **En secteur Degré 2**, le nombre de couleurs est limité à deux avec de teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, beige, sable, et des teintes plus soutenues pour les volets, avants toits, colombages et portes d'entrée.
- Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Bâtiments 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.

Clôtures :

- Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
- Haies vives d'essence locales, 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 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.
- 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.
- En secteur Degré 2, 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.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

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

- 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 concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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

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 : Création d'une voie de liaison interquartier Nord/Sud entre l'Avenue de la Forêt et Touristra, comprenant un cheminement doux.
- OAP n°7 : Accès depuis la rue des Lilas. Aucune connexion vers l'Avenue M.à. Estrella n'est autorisée
- OAP n°8 : Accès depuis la Rue des Gourbets ou depuis la Rue des Marsouins.

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.

6. RESEAUX

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.

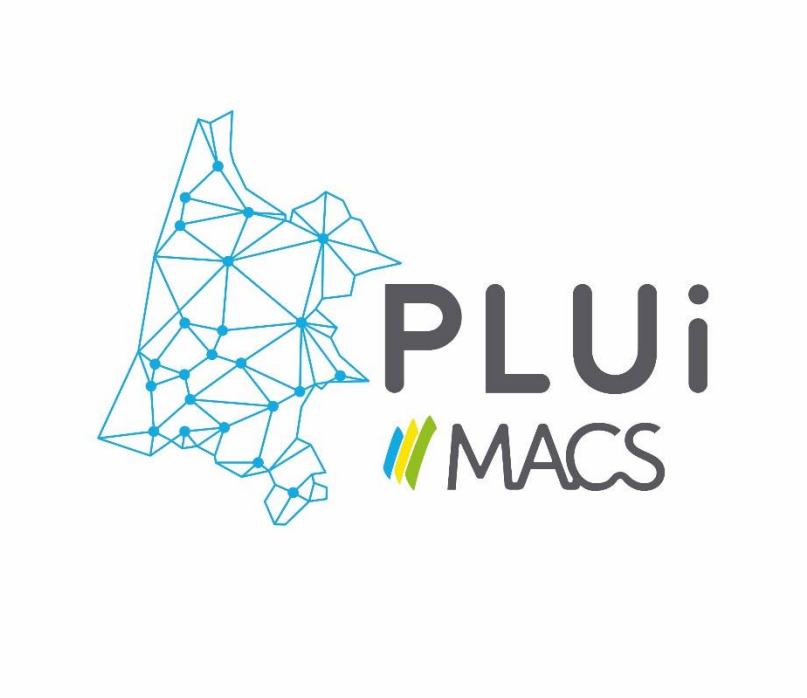
- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement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



3.B. LES OAP A VOCATION ECONOMIQUE



3.B.1 L'AVENUE DES CIGALES - CAPBRETON

OAP GLOBAL

Capbreton
Espace Stratégique

La légende est présenté 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

OAP n°1





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
- 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

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT




OAP n°3
N
R+2
R+1
P
0
100
200 m
Commune de Capbreton
Légende
Figurés ponctuels
Hauteur indicative des bâtiments
Aire de stationnement privé
Aire de stationnement
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Figurés linéaires
Voie principale du quartier
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux
Front bâti
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
Secteur à dominante d'activité économique, densité forte
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé minéral
Espace public et partagé mixte
Espace à végétaliser
Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

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 30% 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

Emprise au sol des constructions :

- Il est retenu pour l'ensemble du secteur un ratio minimum 70/30: 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% 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

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, boites 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

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 règlementations 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

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.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- L'ensemble des OAP se trouve à proximité de la ligne 1A et 1B du réseau YEGO.

6. RESEAUX

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.

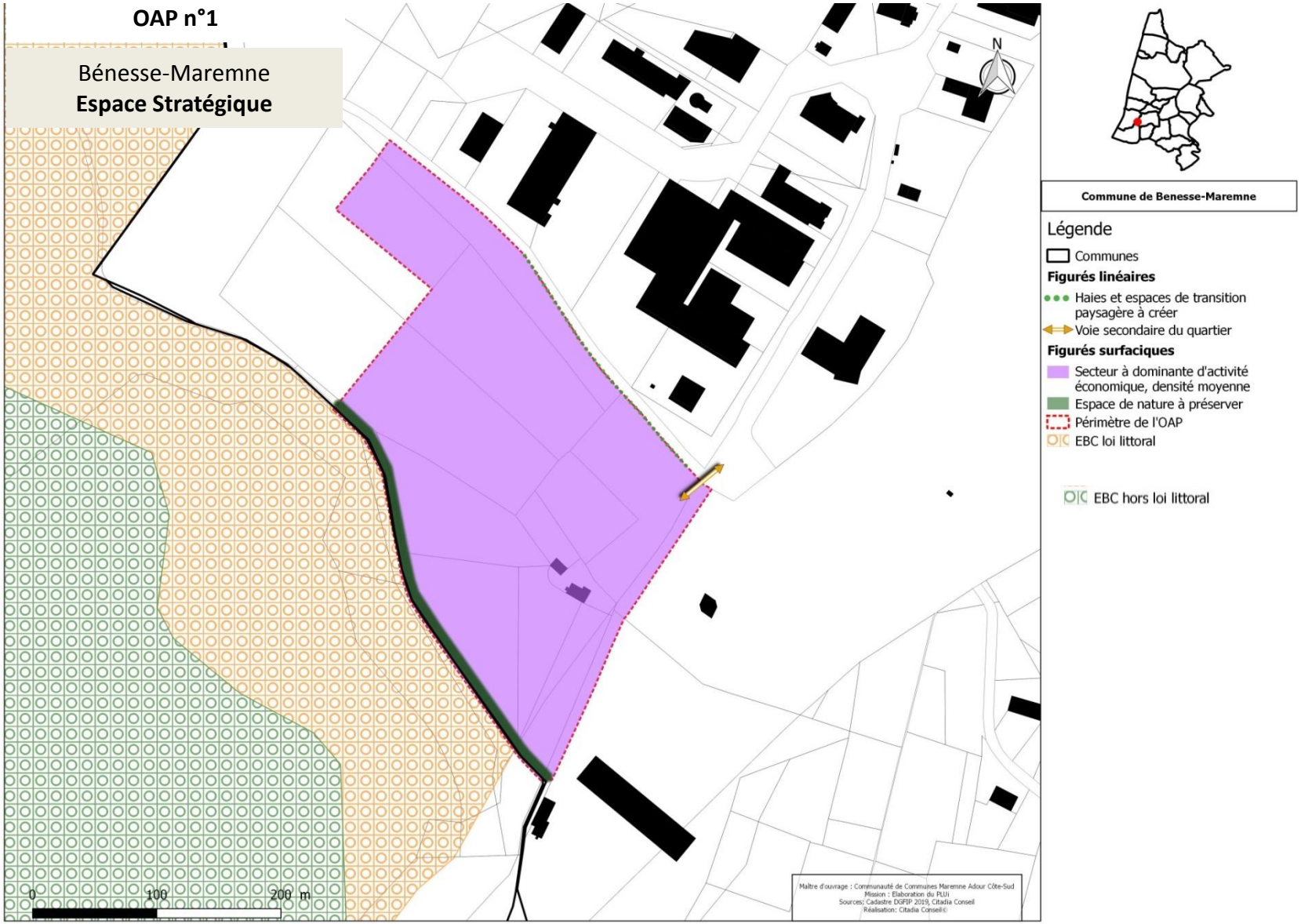
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- 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

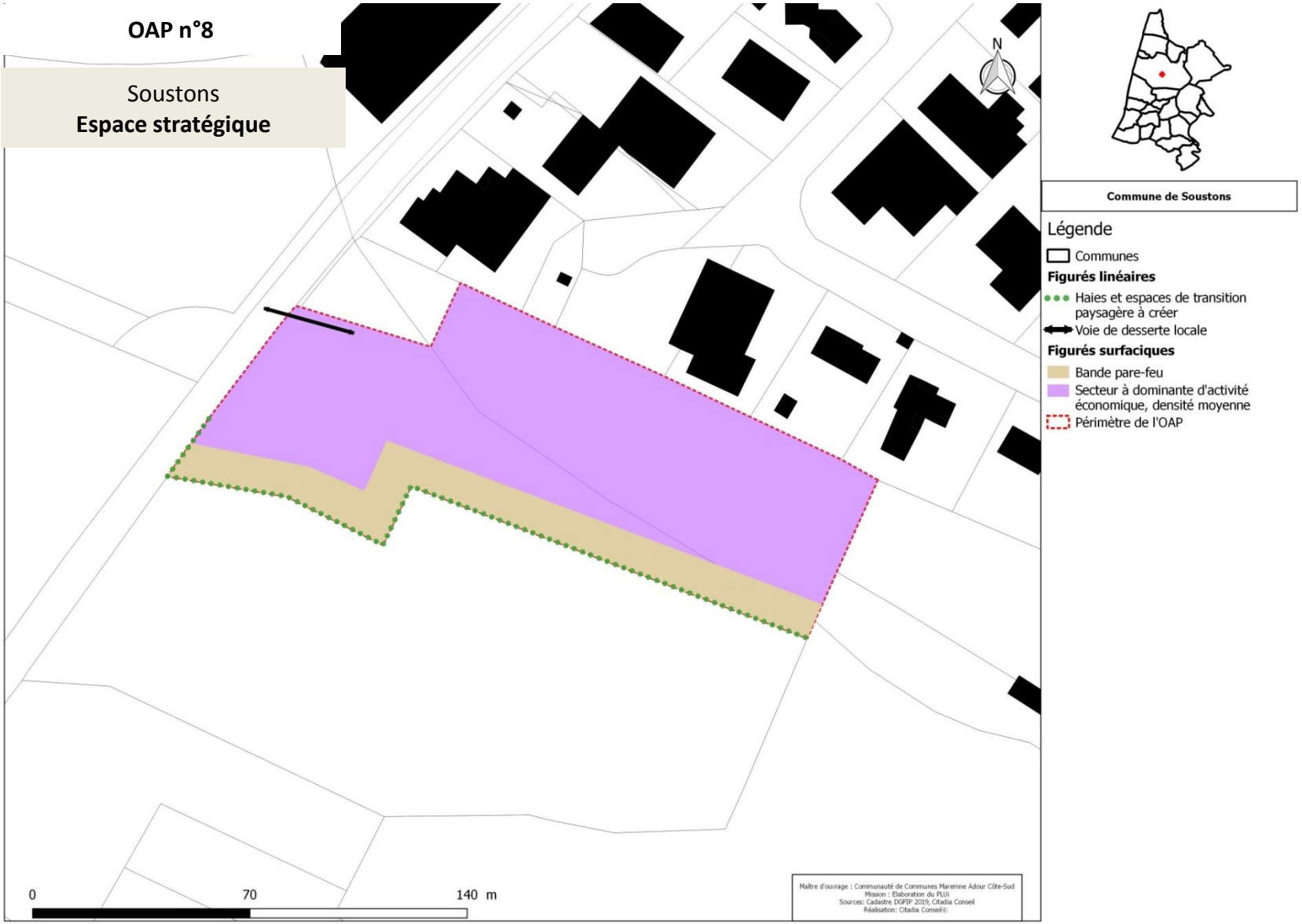
OAP n°1

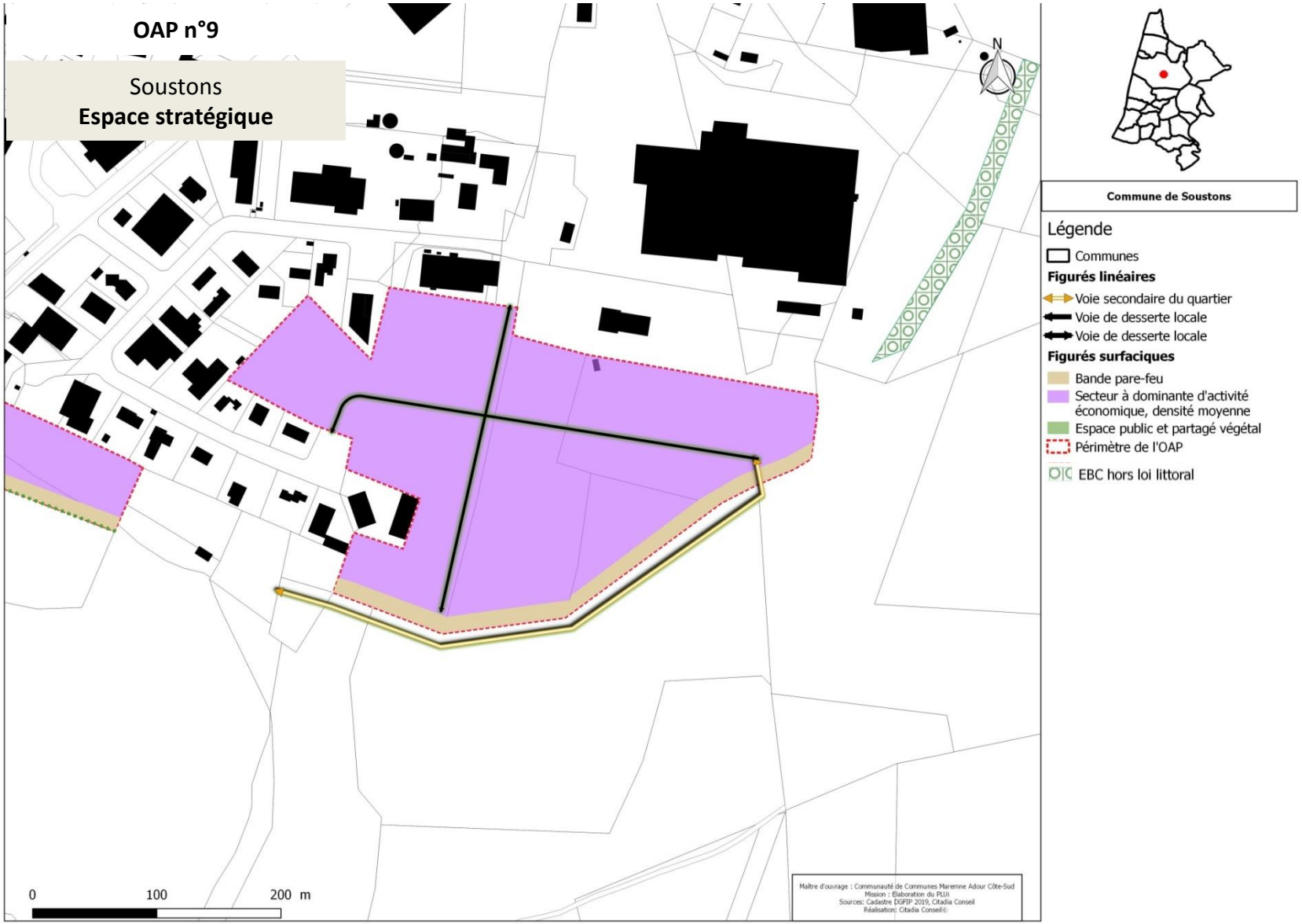
Bénesse-Maremne
Espace Stratégique



OAP n°8

Soustons
Espace stratégique




OAP n°9
Soustons
Espace stratégique
N
0
100
200 m
Commune de Soustons
Légende
Communes
Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Figurés surfaciques
Bande pare-feu
Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Périmètre de l'OAP
EBC hors loi littoral
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil©

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

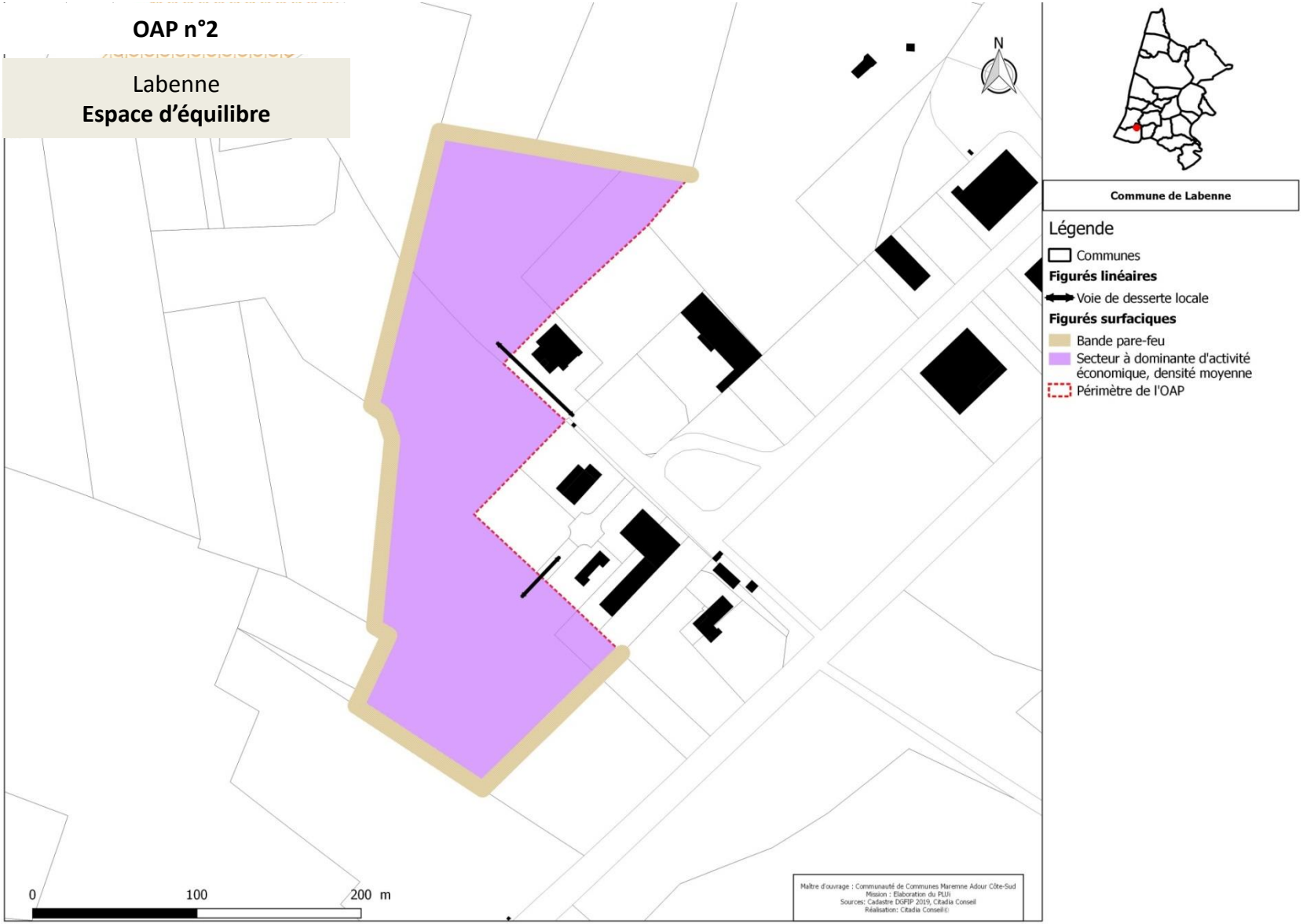
- L'ensemble des secteurs soumis à OAP pour encadrer de futurs aménagement de zones d'activité consiste à étendre des secteurs économiques d'ores et déjà existants. L'extension de la zone sera en lien avec les fonctions d'ores et déjà existante du site auquel elle se raccroche.
- Ainsi En lien avec la 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, 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 détails ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² ❑ **OAP n°9 : commerce de détail sans limite de surface**

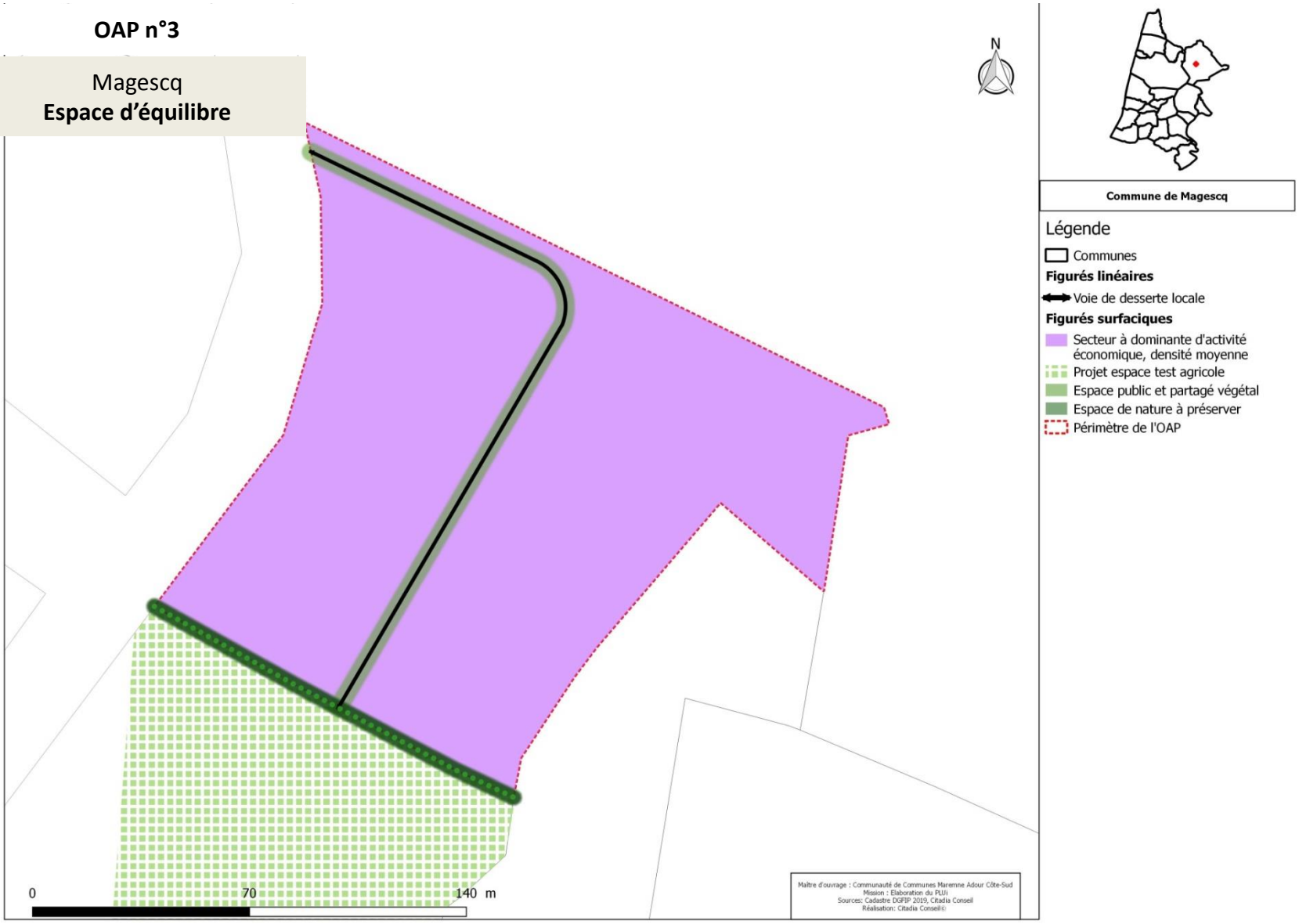
OAP n°2

Labenne
Espace d'équilibre



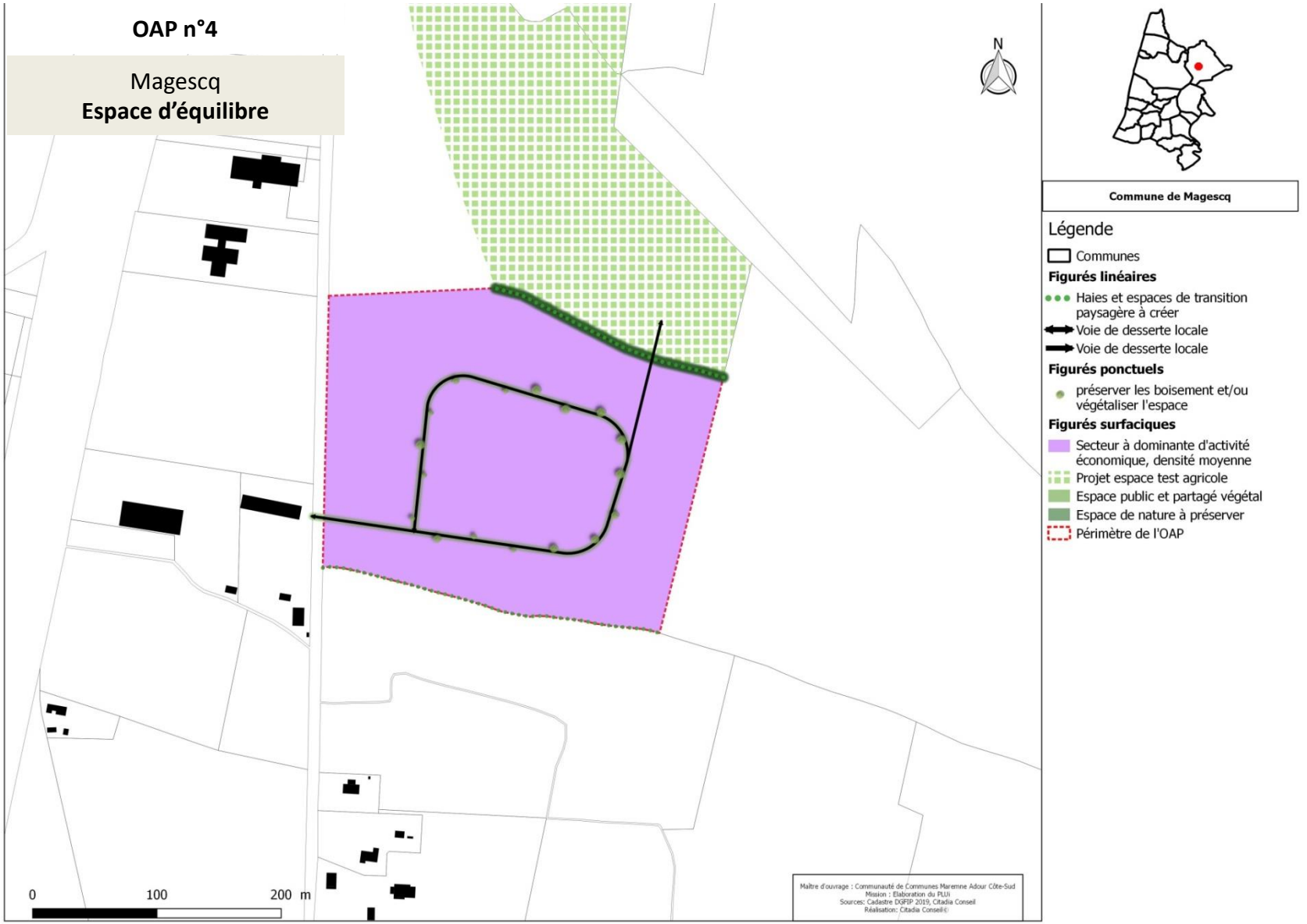
OAP n°3

Magescq
Espace d'équilibre



OAP n°4

Magescq
Espace d'équilibre



OAP n°7

Seignosse
Espace d'équilibre

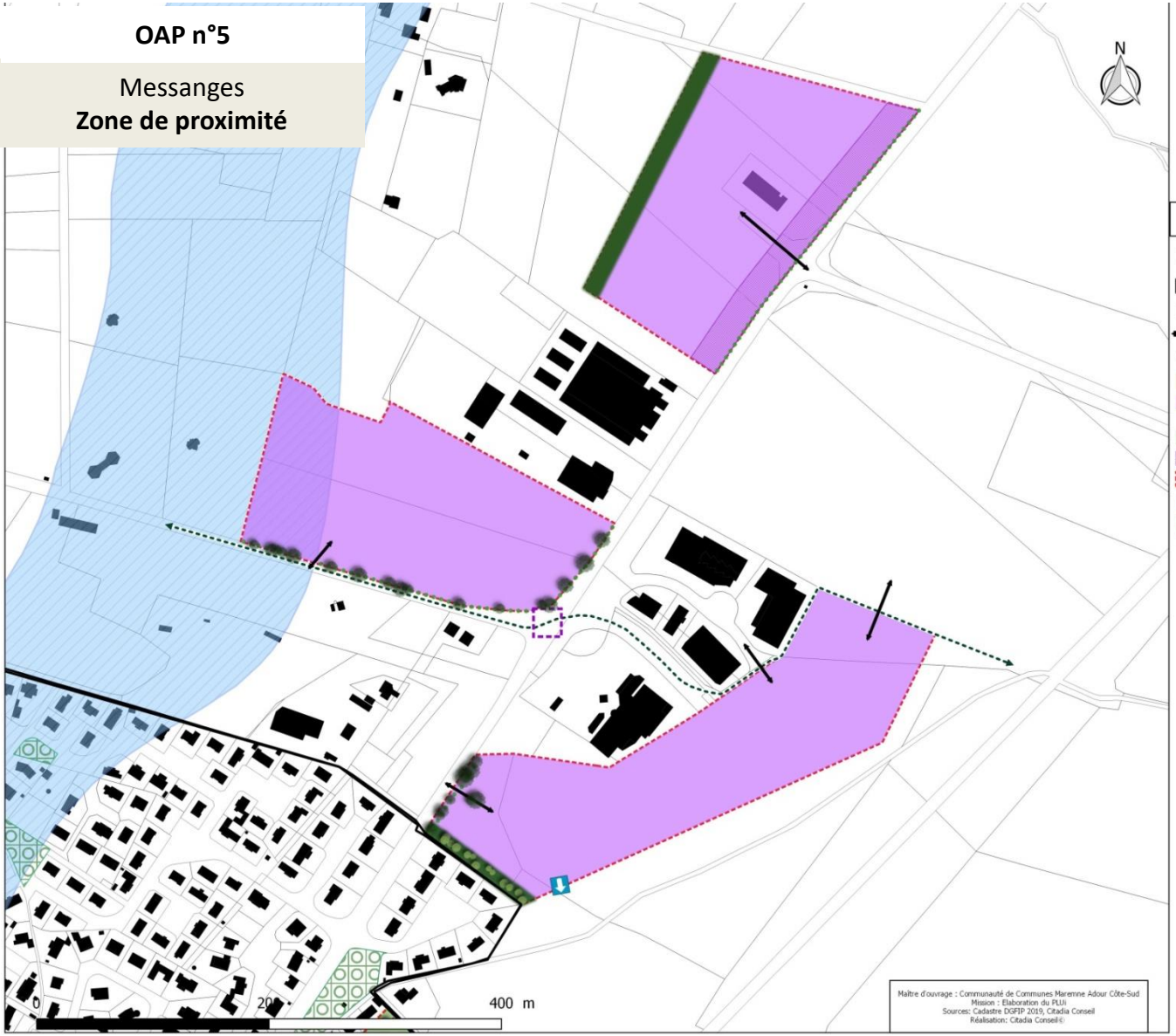


2/ La vocation « espace d'équilibre », il est :

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, 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. ✓ 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

OAP n°5

Messanges
Zone de proximité





Commune de Messanges

Légende

- Communes

Figurés linéaires

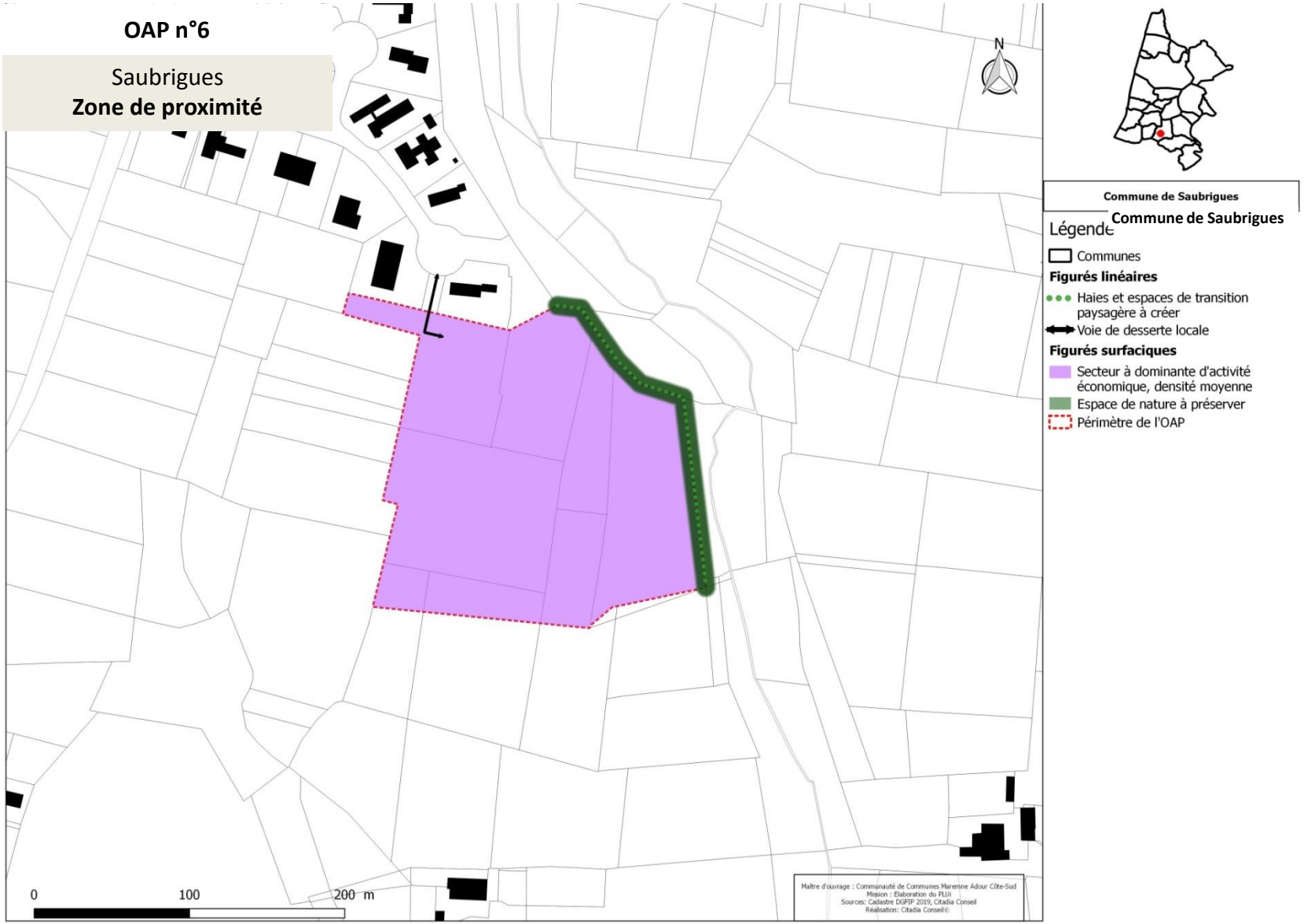
- Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

- Bande pare-feu
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace de nature à préserver
- Recul RD (25m)
- Périmètre de l'OAP
- Risque submersion
- EBC hors loi littoral

OAP n°6

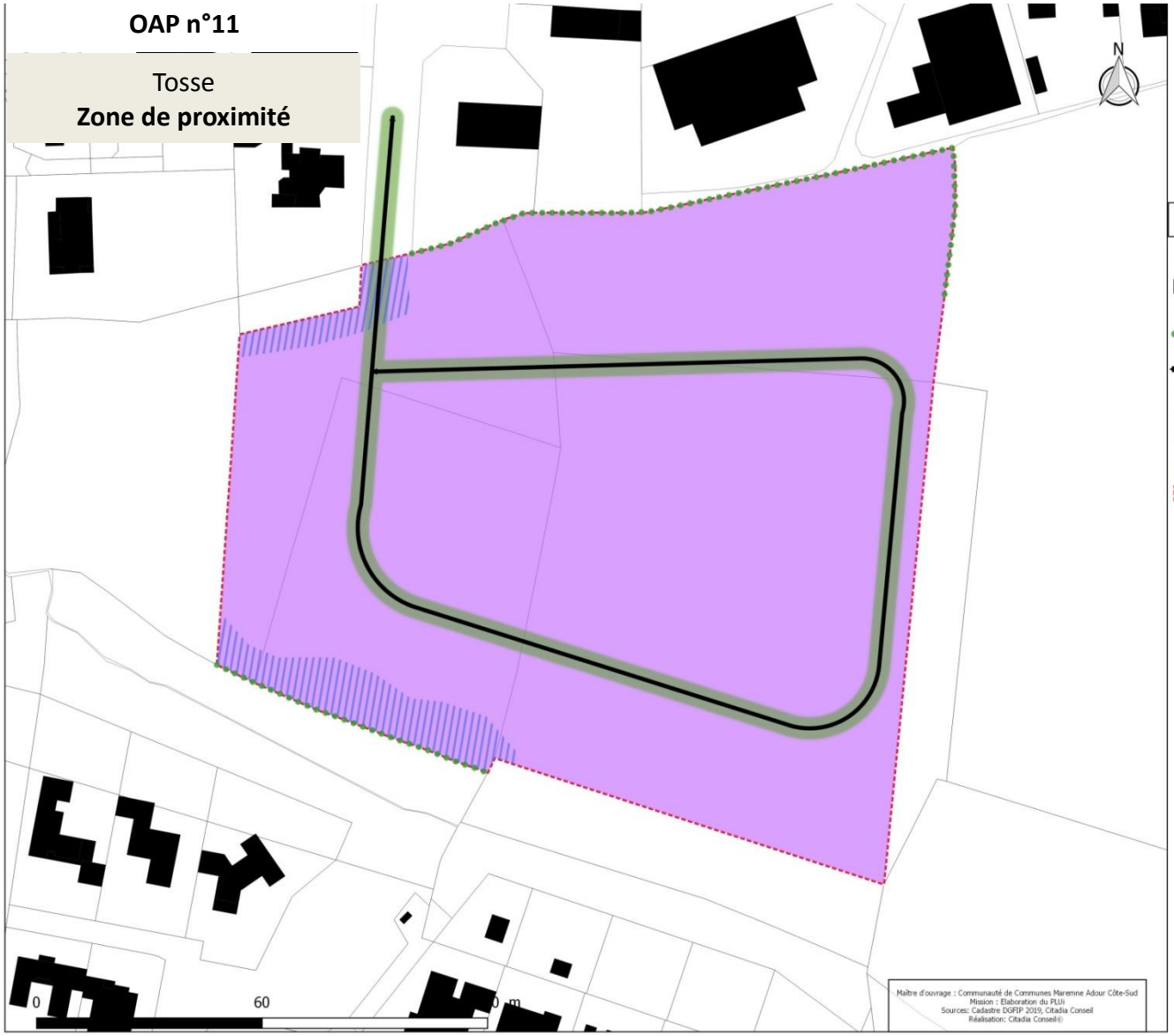
Saubrigues
Zone de proximité



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°11

Tosse
Zone de proximité





Commune de Tosse

Légende

- Communes

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

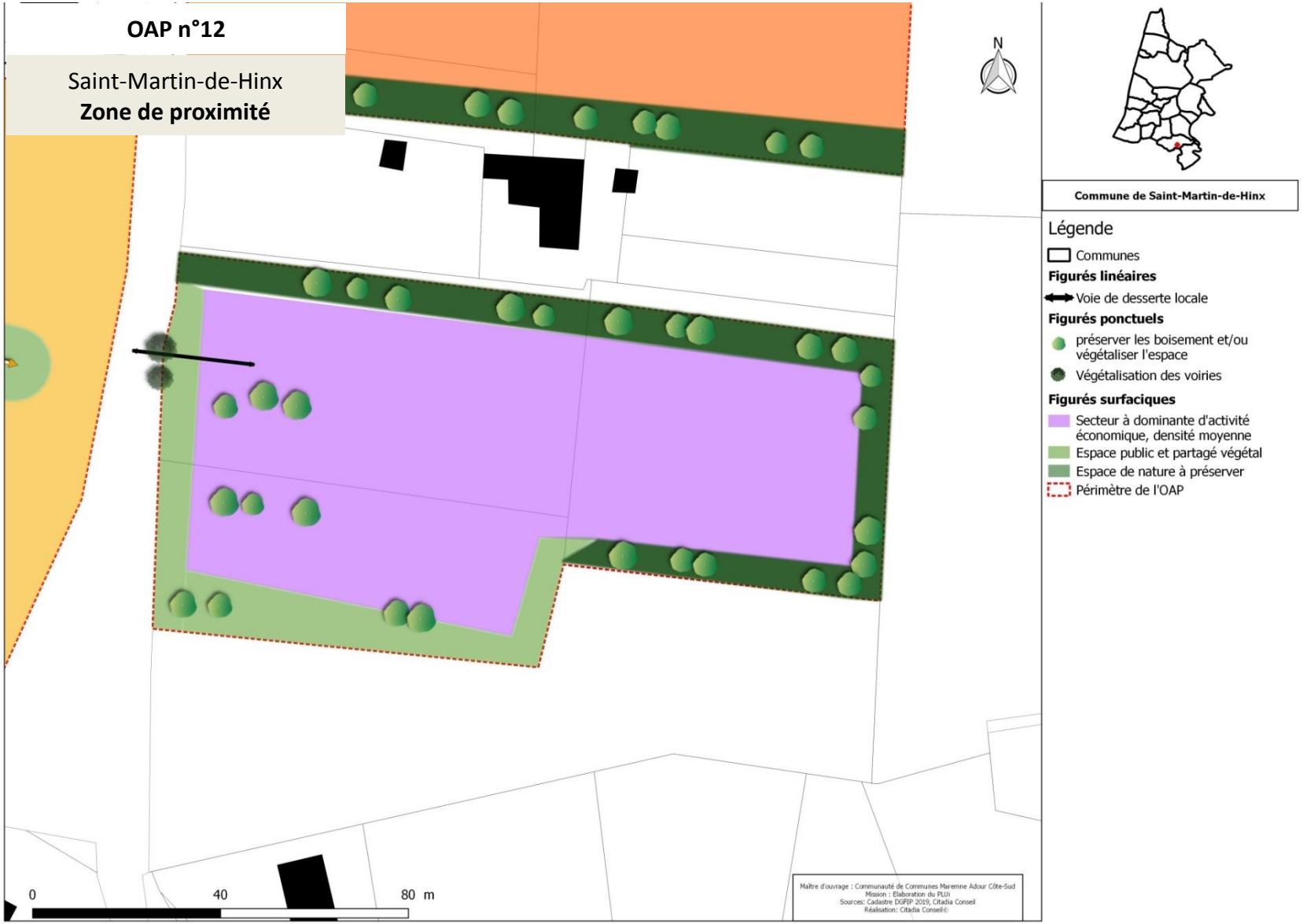
Figurés surfaciques

- Zone humide
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°12

Saint-Martin-de-Hinx
Zone de proximité

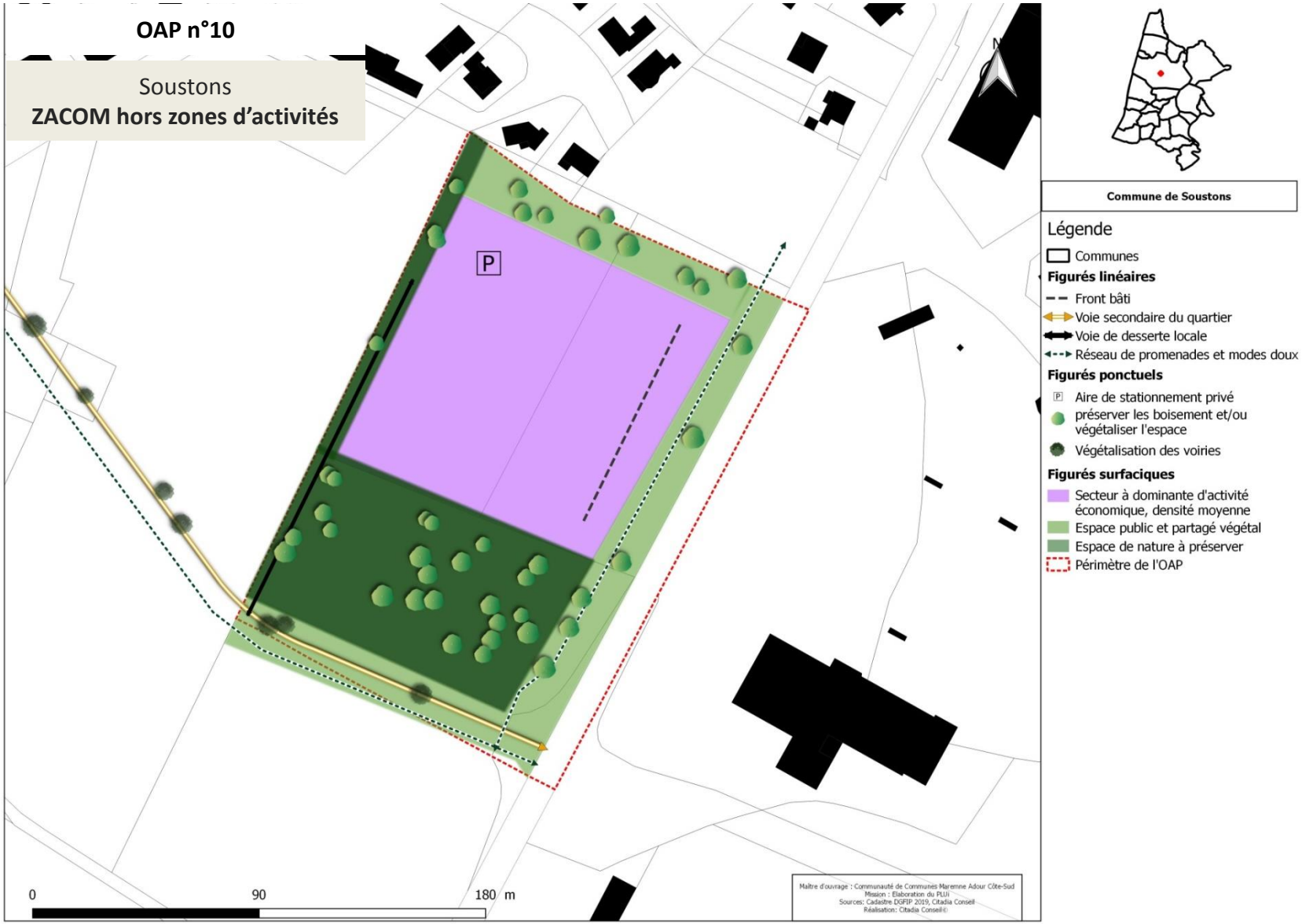


3/ La vocation « zone de proximité », il est :

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 **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.	**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

OAP n°10

Soustons
ZACOM hors zones d'activités



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

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.

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 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

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, boites 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 I '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

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

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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).

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 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.

6. RESEAUX

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.

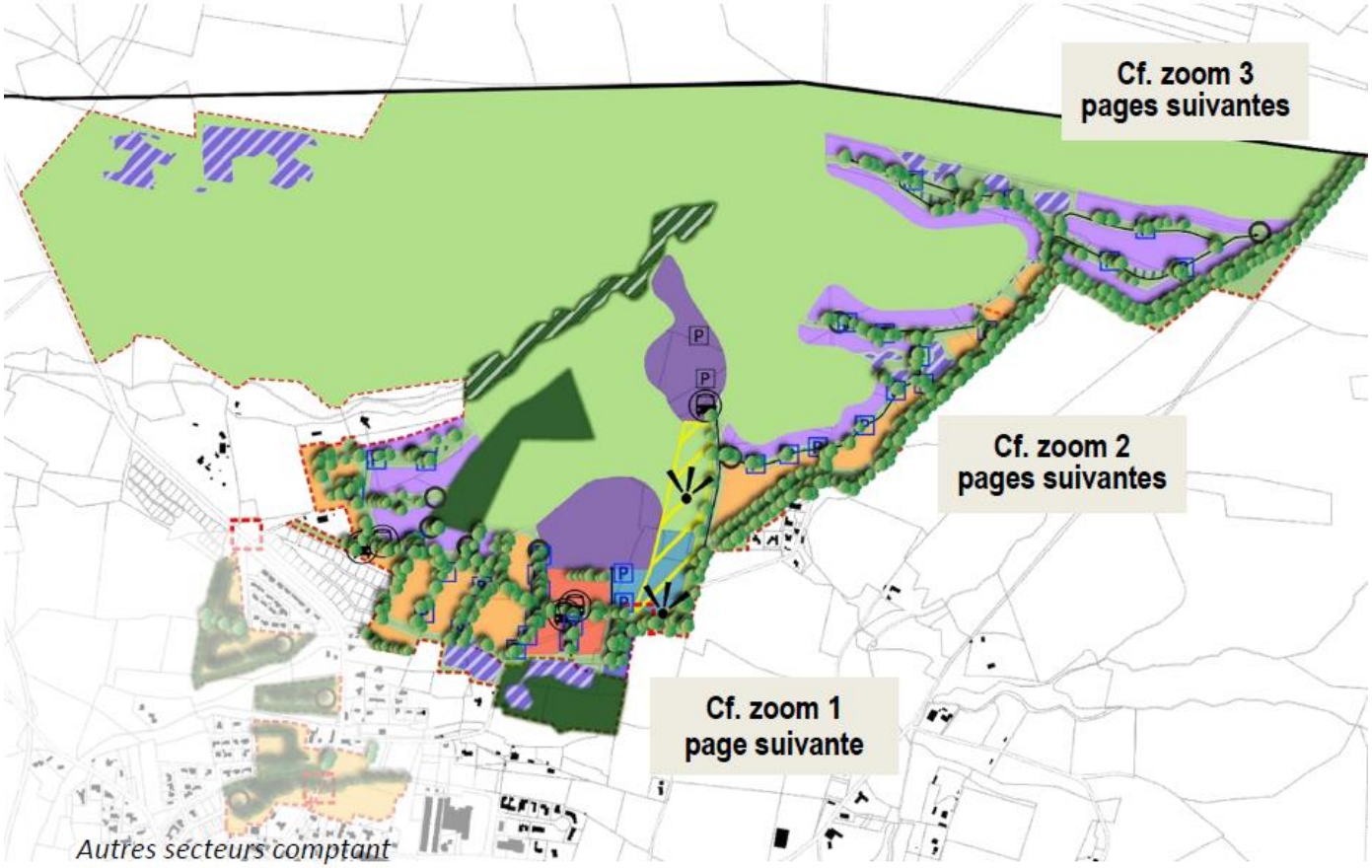


3.C. OAP DE LA ZAC DU SPARBEN



3.C.1 OAP DE LA ZAC DU SPARBEN

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT GENERAL DE LA ZAC DU SPARBEN



Autres secteurs comptant une OAP sur la commune de TOSSE

Légende

Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Cône de vue
- 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 réglement 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 évènementiel
- 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 1



Légende

- Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Cône de vue
- 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

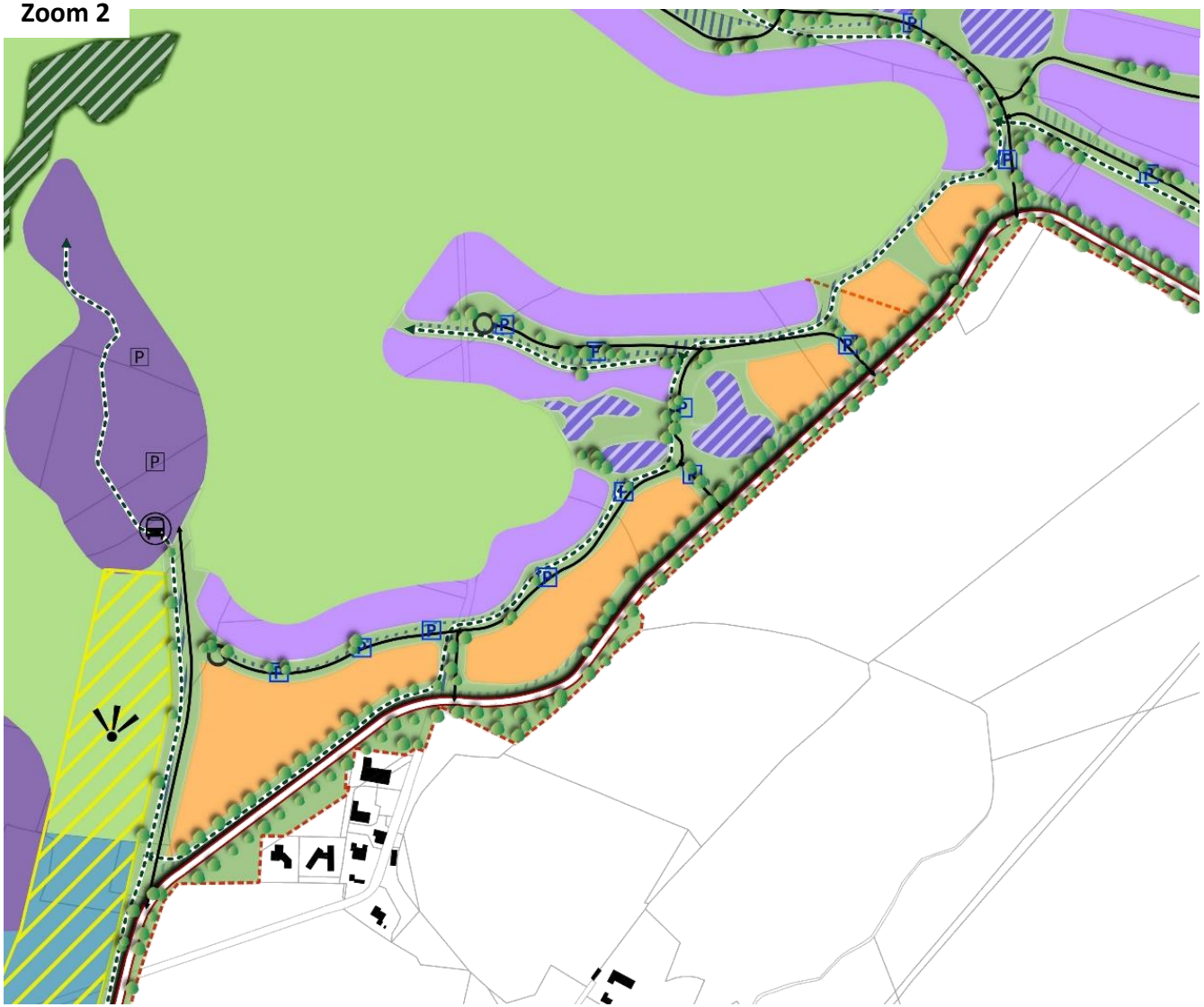
Figurés surfaciques

- Secteur à vocation mixte : se référer au réglement 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 évènementiel
- 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

Autres secteurs comptant une OAP sur la commune de TOSSE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT – ZOOM 2

Zoom 2



Légende

Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Cône de vue
- 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 réglement 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 évènementiel
- 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 3

Zoom 3



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.

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 golfiques 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 golfiques : 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 et 7) : 28,43ha - Secteur d'hébergement touristique de type hôtel, résidence et club house) : 8,08ha - Secteur résidentiel – habitat permanent (îlot 4, 8, 9 et 10) : 18,5 ha - Voiries et stationnements : 17,60ha - Zones humides existantes: Préservées en totalité

Nombre de logements*	- Secteur d'hébergement touristique de type villa (Ilots 1,2, 3 et 7) : 190 parcelles – 17,4 ha cessibles - Secteur résidentiel – habitat permanent. La ZAC SPARBEN prévoit à terme de l'opération, la création d'environ 500 logements, en respectant une consommation foncière moyenne de 261m² / logement pour les 37 750m² prévisonnels de surface de plancher théorique, dont 30 % de programmation immobilière sociale (localtif 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 :
- 22% de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat,
- 8% de logements en accession sociale
- 20% de logements intermédiaires.

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

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

Traitement des espaces partagés et privatifs

- 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 encouragé. 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 mélanges 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 constitue 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 entouré 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.

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 rhamoides***
*Aubépine - **Crataegus monogyna***
*Charme - **Carpinus betulus***
*Cognassier - **Cydonia oblonga***
*Filaire - **Phyllirea angustifolia***
*Fusain d'Europe - **Euonymus europaeu**s*
*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 aquilinium***
*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 europaeu**s*
*Fragon - **Ruscus aculeatus***
*Ormes - **Ulmus***
*Pin parasol - **Pinus pinea***
*Platane d'Orient - **Platanus orientalis***
*Platane d'Occident - **Platanus occidentalis***
*Platane commun - **Platanus x acerifolia***
*Prunelier - **Prunus spinosa***
*Tilleul - **Tilia cordata***

Palette végétale à proscrire.

Les haies mono-spécifiques seront interdites.

Les espèces suivantes sont interdites.
- *Thuyas.*
- *Cyprès.*
- *Lauriers palmes (Prunus lauraucerasus)*
- *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 *- Séneçon*
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

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 résidence de tourisme = 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 golfiques (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.

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 ($D \geq Hmax-1$), 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.

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 grillagé 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 grillagé 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

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 résidence de tourisme = pourcentage de 30%.
    - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en hôtel, club house et stationnement destinée aux équipements golfiques = 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 social = 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 feuillus 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

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 dispensés 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.

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 évènementiels 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 circulable mais perméable et végétalisé. (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.

6. RESEAUX

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

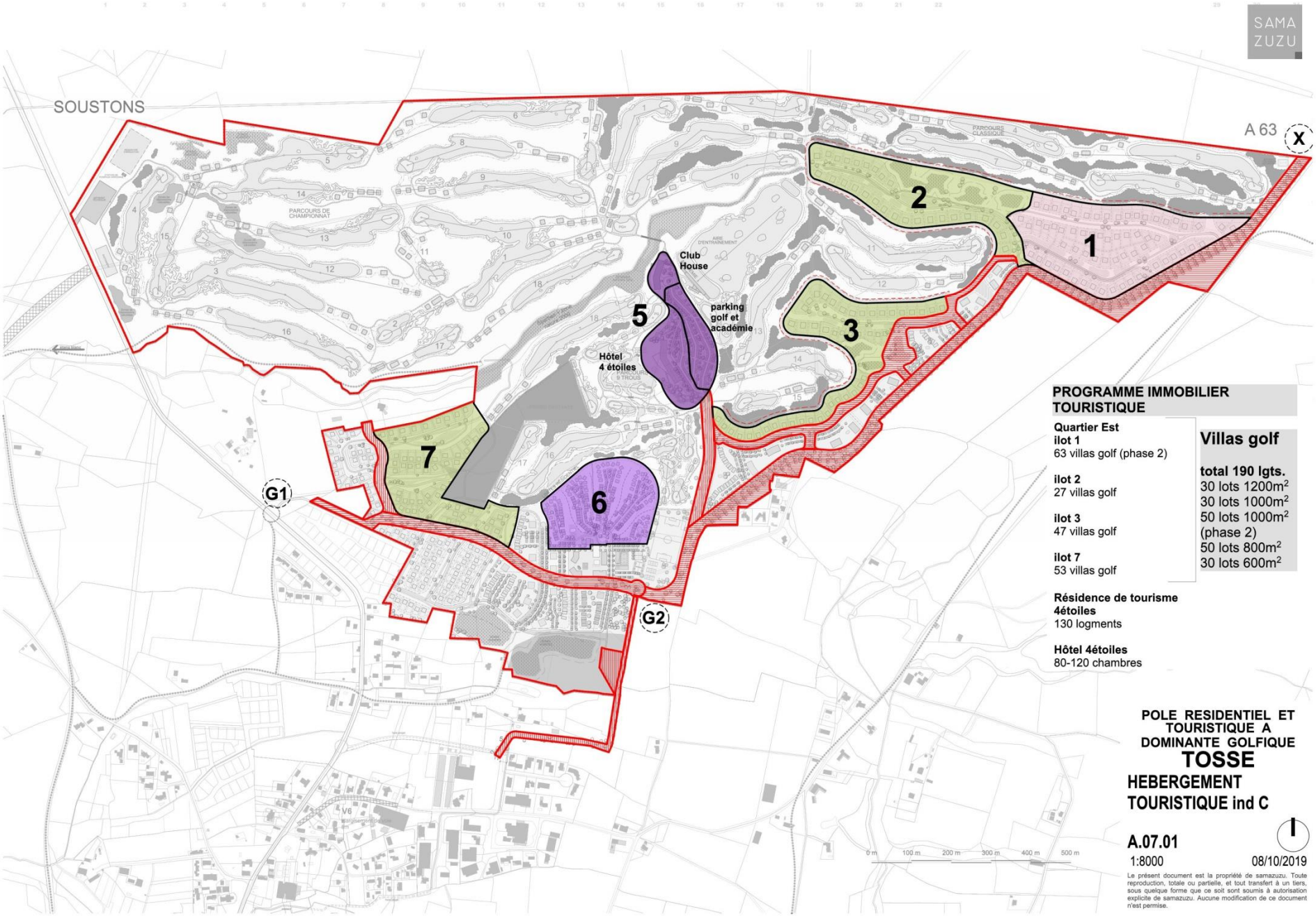
- La gestion des eaux pluviales pourra être traitée à l'échelle de la ZAC du SPARBEN et non à la parcelle.

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.

3.C.2 ANNEXES A L'OAP DE LA ZAC DU SPARBEN

FICHES LOTS



SAMA ZUZU

POLE RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE A DOMINANTE GOLFIQUE

TOSSE

HEBERGEMENT TOURISTIQUE ind C

A.07.01

1:8000

08/10/2019

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.



ILOT 1 – Parcelles dédiées aux villas bord de golf.



ilot		1
surface total (m2)		89.702
type d'ilot		hebergement touristique
surface total (ha)	ha	8,97
surface total lot prives		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
ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	24.327
total espaces verts	m²	19.719
voies		
voirie largueur 6m	ml	
voirie largueur 5,8m	ml	
voirie largueur 5,5m	ml	
voirie largueur 4,5m	ml	150
voirie largueur 4,m		
voirie largueur 3,5m	ml	
voirie largueur 3m	ml	900
voies douces largueur 3m	ml	370

STATIONNEMENT		
stationnement selon PLU		113
st. dans les parcelles		100
stationnement en voirie	places	12
terre pierre largueur 5m	ml	350

POLE RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE A DOMINANTE GOLFIQUE

TOSSE

MACROLOT 1

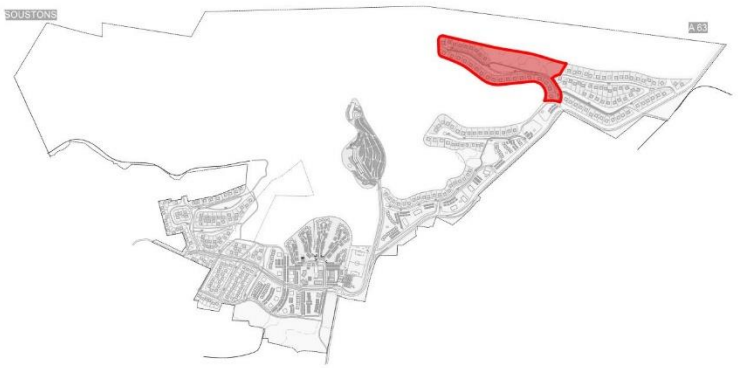
ind **C**

A.07.02

1:3000

08/10/2019

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.



ILOT 2 – Parcelles dédiées aux villas bord de golf.



ilot		2
surface total (m2)		72.669
type d'ilot		hebergement touristique
surface total (ha)	ha	7,27
surface total lot prives		31.281
ha-ha (hors ilot)		12.252
n° logements		27
type programme		20 lots 1200
		7 lots 1000
% pleine terre en terrain privatif	%	50
ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	41.388
total espaces verts	m²	36.285
voies		
voirie largueur 6m	ml	
voirie largueur 5,8m	ml	
voirie largueur 5,5m	ml	
voirie largueur 4,5m	ml	610
voirie largueur 4,m		
voirie largueur 3,5m	ml	
voirie largueur 3m	ml	
voies douces largueur 3m	ml	m
STATIONNEMENT		
stationnement selon PLU		83
st. dans les parcelles		74
stationnement en voirie	places	16
terre pierre largueur 5m	ml	150

POLE RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE A DOMINANTE GOLFIQUE

TOSSE

MACROLOT 2

ind **C**

A.07.03

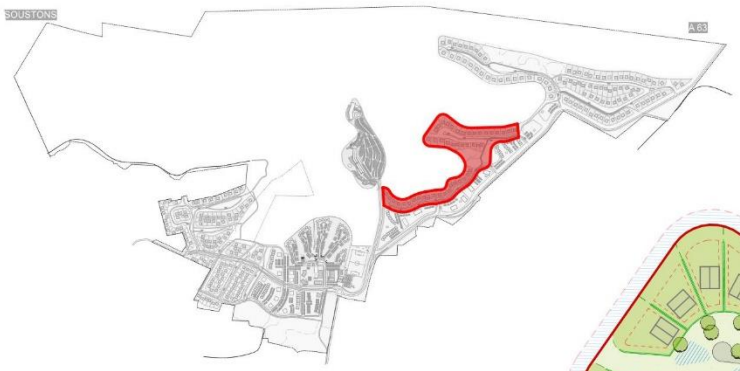
1:3000

08/10/2019

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.

SAMA ZUZU

ILOT 3 – Parcelles dédiées aux villas bord de golf.





ilot		3
surface total (m2)		57.627
type d'ilot		hebergement touristique
surface total (ha)	ha	5,76
surface total lot prives		42.715
ha-ha (hors ilot)		11.510
n° logements		47
type programme		10 lots 1200
		10 lots 1000
		20 lots 800
		7 lots 600
% pleine terre en terrain privatif	%	50
ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	14.912
total espaces verts	m²	13.819
voies		
voirie largueur 6m	ml	
voirie largueur 5,8m	ml	
voirie largueur 5,5m	ml	
voirie largueur 4,5m	ml	200
voirie largueur 4,m		
voirie largueur 3,5m	ml	
voirie largueur 3m	ml	
voies douces largueur 3m	ml	

STATIONNEMENT		
stationnement selon PLU		113
st. dans les parcelles		100
stationnement en voirie	places	8
terre pierre largueur 5m	ml	

POLE RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE A DOMINANTE GOLFIQUE

TOSSE

MACROLOT 3

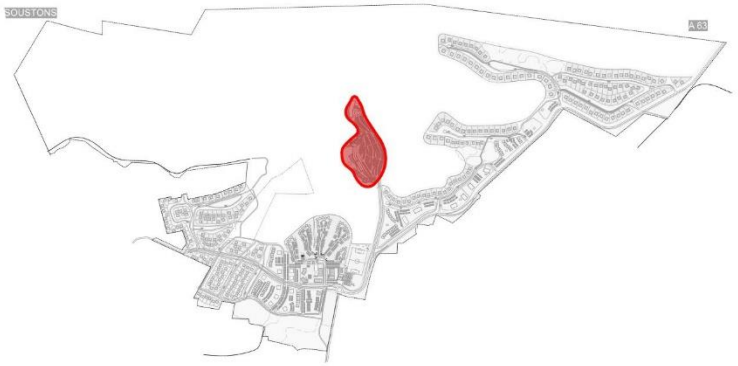
ind **C**

A.07.04

1:3000

08/10/2019

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.



ILOT 5 – Secteur dédié :
A – au Club House
B – à l'hôtel
C – au stationnement des équipements golfiques

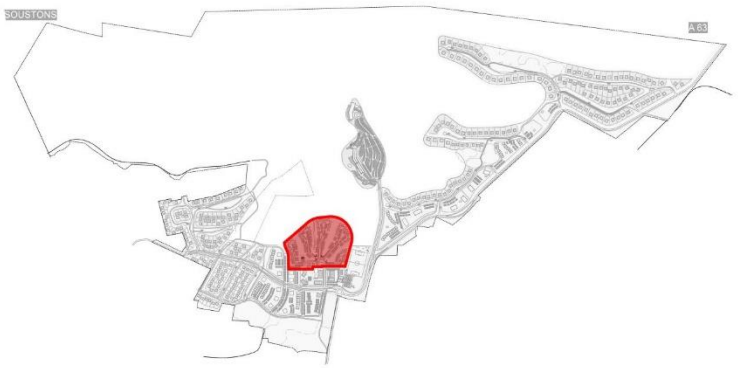


ilot		5		
surface total (m2)		22.195	5.619	15.449
type d'ilot		hotel	club house	parking golf
surface total (ha)	ha	2,22	0,56	1,55
surface total lot prives		2.650	1.200	
ha-ha (hors ilot)				
n° logements				
type programme				
% pleine terre en terrain privatif	%	0	0	0
ESPACE PUBLIC				
surface espace public total	m²	19.545	4.419	15.449
total espaces verts	m²	15.075	3.281	7.437
voies				
voirie largueur 6m	ml	164	67	455
voirie largueur 5,8m	ml			
voirie largueur 5,5m	ml			
voirie largueur 4,5m	ml			
voirie largueur 4,m				
voirie largueur 3,5m	ml	164	80	415
voirie largueur 3m	ml			
voies douces largueur 3m	ml	230		118
STATIONNEMENT				
stationnement selon PLU				
st. dans les parcelles				
stationnement en voirie	places	123	0	285
terre pierre larqueur 5m	ml			

POLE RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE A DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 5

ind **C**
A.07.05
1:3000
08/10/2019

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.



SAMA ZUZU

ILOT 6 – Secteur dédié à la réalisation d'une Résidence de tourisme



ilot		6
surface total (m2)		53.074
type d'ilot		residence de tourisme
surface total (ha)	ha	5,30
surface total lot prives		7.800
ha-ha (hors ilot)		
n° logements		
type programme		
% pleine terre en terrain privatif	%	30
ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	45.274
total espaces verts	m²	36.735
voies		
voirie largueur 6m	ml	63
voirie largueur 5,8m	ml	
voirie largueur 5,5m	ml	556
voirie largueur 4,5m	ml	
voirie largueur 4,m		215
voirie largueur 3,5m	ml	
voirie largueur 3m	ml	272
voies douces largueur 3m	ml	
STATIONNEMENT		
stationnement selon PLU		
st. dans les parcelles		
stationnement en voirie	places	297
terre pierre largueur 5m	ml	

POLE RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE A DOMINANTE GOLFIQUE

TOSSE

MACROLOT 6

ind **C**

A.07.06

1:3000

08/10/2019

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.



ILOT 7 – Parcelles dédiées aux villas bord de golf.



ilot		7
surface total (m2)		62.926
type d'ilot		hebergement touristique
surface total (ha)	ha	6,30
surface total lot prives		38.326
ha-ha (hors ilot)		
n° logements		53
type programme		30lgts. Lots 800 villas golf
		23lgts. Lots 600 villas golf
% pleine terre en terrain privatif	%	50
ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	24.600
total espaces verts	m²	19.543
voies		
voirie largueur 6m	ml	
voirie largueur 5,8m	ml	
voirie largueur 5,5m	ml	
voirie largueur 4,5m	ml	345
voirie largueur 4,m		
voirie largueur 3,5m	ml	
voirie largueur 3m	ml	370
voies douces largueur 3m	ml	665

STATIONNEMENT		
stationnement selon PLU		119
st. dans les parcelles		106
stationnement en voirie	places	16
terre pierre largueur 5m	ml	

POLE RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE A DOMINANTE GOLFIQUE

TOSSE

MACROLOT 7

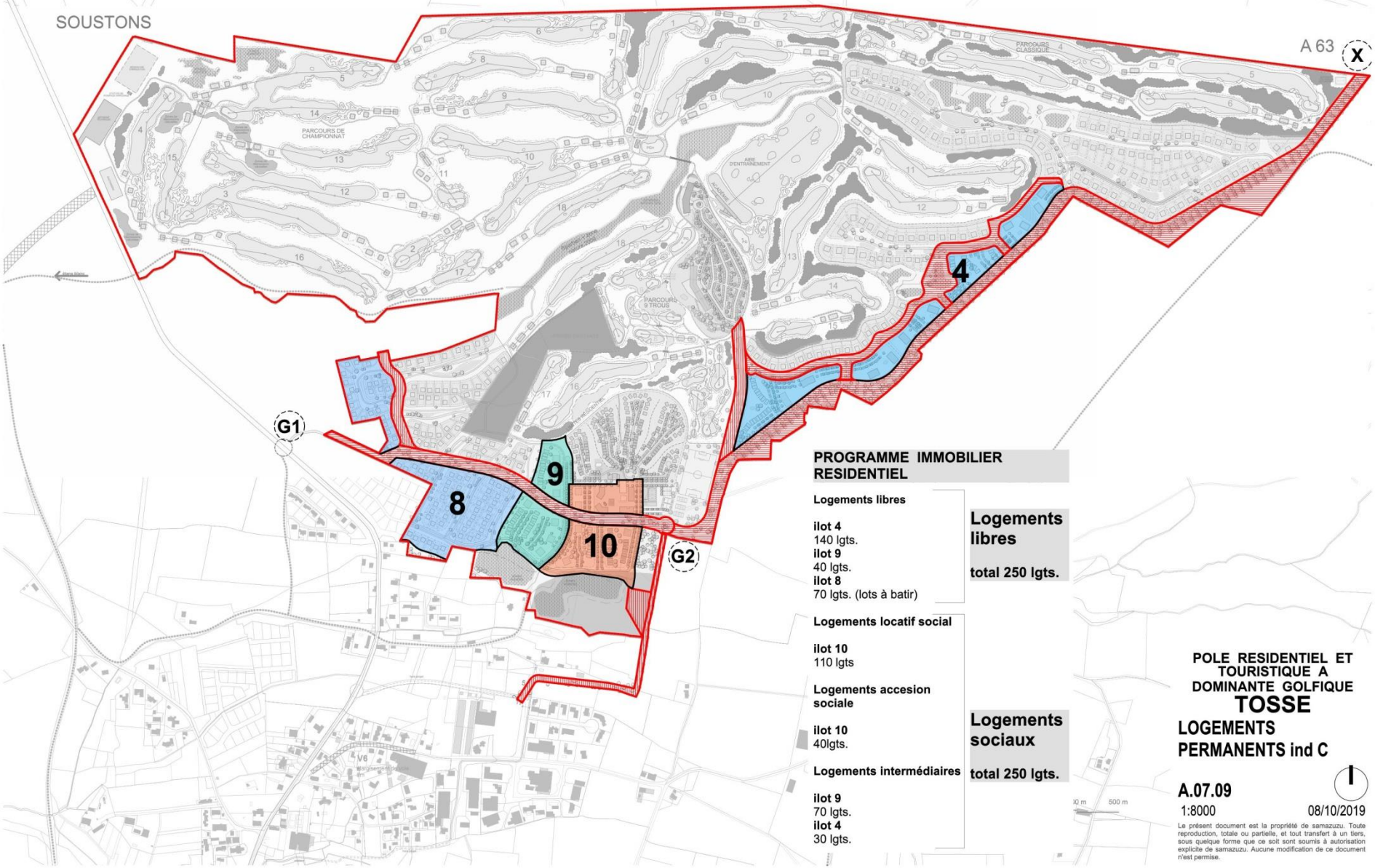
ind **C**

A.07.07

1:3000

08/10/2019

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.



SAMA ZUZU

POLE RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE A DOMINANTE GOLFIQUE

TOSSE

LOGEMENTS PERMANENTS ind C

A.07.09

1:8000

08/10/2019

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.

ILOT 4 – Secteur dédié à l'habitat permanent





ilot		4
surface total (m2)		51.614
type d'ilot		logements permanents
surface total (ha)	ha	5,16
surface total lot prives		50.042
ha-ha (hors ilot)		1.586
n° logements		170
type programme		65 lgts. Libres
		40 lgts. Libres
		35 lgts. Libres
		30 lgts. Intermédiaire
% pleine terre en terrain privatif	%	30
ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	1.572
total espaces verts	m²	1.572
voies		
voirie largueur 6m	ml	
voirie largueur 5,8m	ml	
voirie largueur 5,5m	ml	
voirie largueur 4,5m	ml	
voirie largueur 4m	ml	
voirie largueur 3,5m	ml	
voirie largueur 3m	ml	
voies douces largueur 3m	ml	
place publique	m²	
STATIONNEMENT		
stationnement selon PLU		383
st. dans les parcelles		337
stationnement en voirie		
terre pierre		

POLE RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE A DOMINANTE GOLFIQUE

TOSSE

MACROLOT 4

ind **C**

A.07.10

1:3000

08/10/2019

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.

SAMA ZUZU

ILOT 8 – Secteur dédié à l'habitat permanent





ilot		8
surface total (m2)		64.089
type d'ilot		logements permanents
surface total (ha)	ha	6,40
surface total lot prives		42.771
ha-ha (hors ilot)		
nº logements		70
type programme		70 lgts. Libres lots 600
% pleine terre en terrain privatif	%	50
ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	21.318
total espaces verts	m²	15.738
voies		
voirie largueur 6m	ml	
voirie largueur 5,8m	ml	
voirie largueur 5,5m	ml	
voirie largueur 4,5m	ml	720
voirie largueur 4m	ml	
voirie largueur 3,5m	ml	
voirie largueur 3m	ml	195
voies douces largueur 3m	ml	716
place publique	m²	
STATIONNEMENT		
stationnement selon PLU		158
st. dans les parcelles		140
stationnement en voirie		20
terre pierre		

POLE RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE A DOMINANTE GOLFIQUE

TOSSE

MACROLOT 8

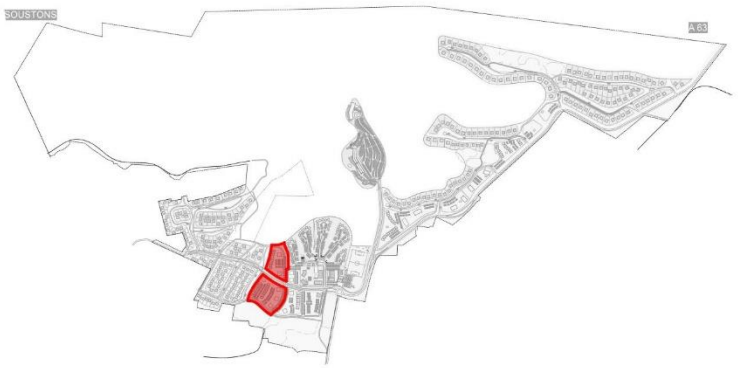
ind **C**

A.07.11

1:3000

08/10/2019

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.



ILOT 9 – Secteur dédié à l'habitat permanent



ilot		9
surface total (m2)		29.967
type d'ilot		logements permanents
surface total (ha)	ha	3,00
surface total lot prives		20.605
ha-ha (hors ilot)		
nº logements		110
type programme		40 lgts. Libres
		70lgts. Intermédiaire
% pleine terre en terrain privatif	%	50
ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	9.362
total espaces verts	m²	5.050
voies		
voirie largueur 6m	ml	230
voirie largueur 5,8m	ml	
voirie largueur 5,5m	ml	
voirie largueur 4,5m	ml	140
voirie largueur 4m	ml	
voirie largueur 3,5m	ml	
voirie largueur 3m	ml	
voies douces largueur 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

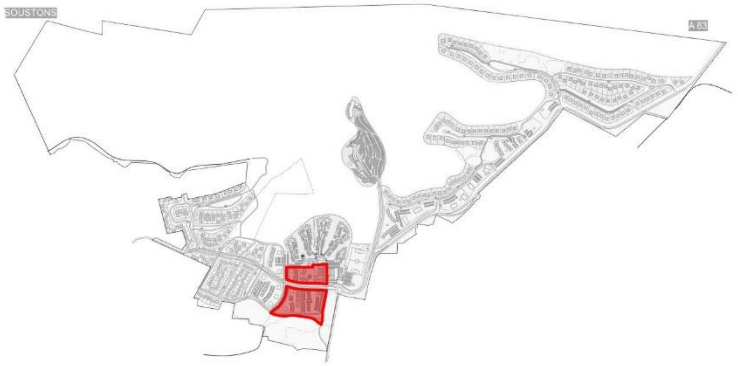
ind **C**

A.07.12

1:3000

08/10/2019

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.



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

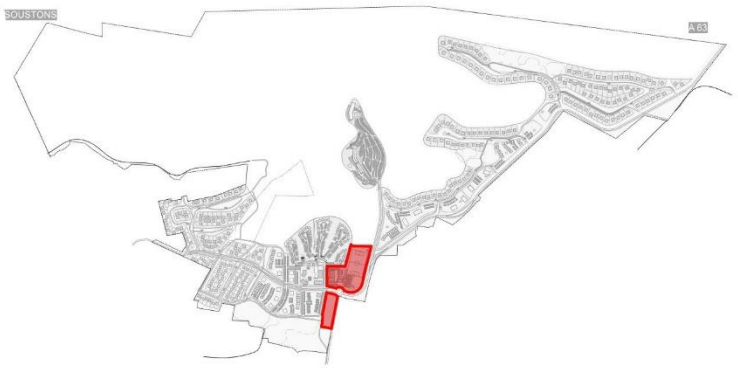


ilot		10
surface total (m2)		38.809
type d'ilot		logements permanents
surface total (ha)	ha	3,88
surface total lot prives		15.456
ha-ha (hors ilot)		
nº logements		150
type programme		110LLS
		40 acc. Soc
% pleine terre en terrain privatif	%	0
ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	23.353
total espaces verts	m²	6.684
voies		
voirie largueur 6m	ml	470
voirie largueur 5,8m	ml	
voirie largueur 5,5m	ml	
voirie largueur 4,5m	ml	210
voirie largueur 4m	ml	
voirie largueur 3,5m	ml	
voirie largueur 3m	ml	
voies douces largueur 3m	ml	380
place publique	m²	6.499
STATIONNEMENT		
stationnement selon PLU		338
st. dans les parcelles		64
stationnement en voirie		278
terre pierre		

POLE RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE A DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
MACROLOT 10

ind **C**
A.07.13
1:3000
08/10/2019

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.



ILOT 11 – Secteur dédié aux équipements sportifs publics



type d'ilot		sports
surface total (ha)	ha	3,14
surface total lot prives		
ha-ha (hors ilot)		
n° logements		
type programme		
% pleine terre en terrain privatif	%	0
ESPACE PUBLIC		
surface espace public total	m²	
total espaces verts	m²	19.711
voies		
voirie largueur 6m	ml	
voirie largueur 5,8m	ml	
voirie largueur 5,5m	ml	
voirie largueur 4,5m	ml	
voirie largueur 4m	ml	
voirie largueur 3,5m	ml	
voirie largueur 3m	ml	
voies douces largueur 3m	ml	80
STATIONNEMENT		
stationnement selon PLU		
stationnementdans les parcelles		
stationnement en voirie		33
terre pierre		

POLE RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE A DOMINANTE GOLFIQUE

TOSSE

MACROLOT 11

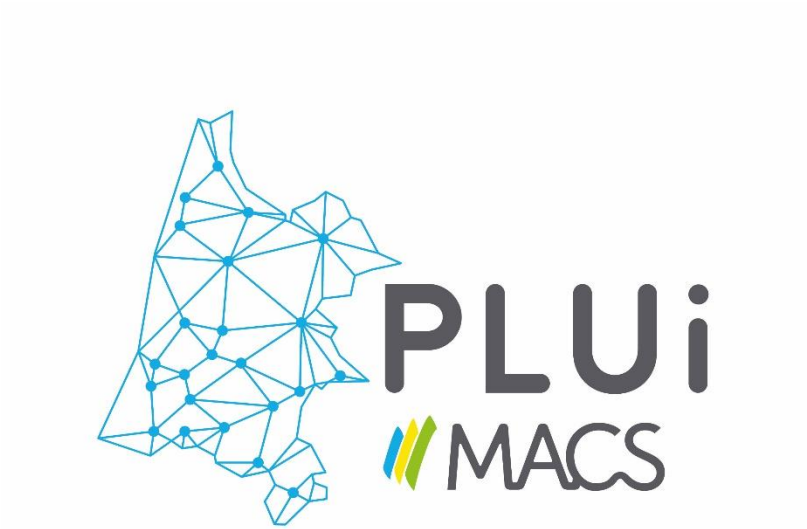
ind **C**

A.07.15

1:3000

08/10/2019

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.



3.D.2 LES AUTRES OAP A VOCATION DE LOISIRS

OAP n°11

Soustons



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

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

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

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

6. RESEAUX

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.

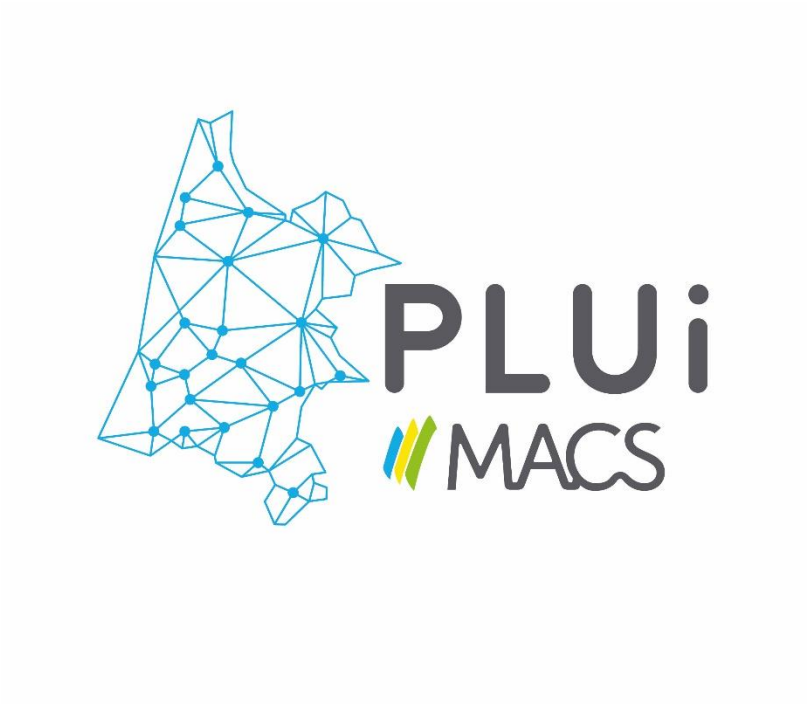
- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement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


PLUi
MACS