

Soustons, le 26 décembre 2024

Communauté de Communes MACS
Service Urbanisme
Allée des camélias
40230 Saint Vincent de Tyrosse

Pôle Aménagement et développement durables
Dossier suivi par : Service Urbanisme

Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal – modification n°4
PJ : OAP du Bergeron

Monsieur le Président,

L'étude du dossier de modification visé en objet nous conduit à émettre un avis globalement favorable à ce projet, sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

En premier lieu, la prise en compte d'une OAP sur le site du Bergeron, annexé à la présente. Cette OAP vise à définir les conditions nécessaires à la réalisation d'un projet d'une soixantaine de logements respectant un principe de parc habité. Hors la conservation d'espaces boisés et la création d'écrans plantés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités, l'alignement côté rue du Vicomte devra suivre l'implantation de la maison de maître édifiée sur le site ; cette OAP permettra de déroger aux limites de hauteur actuellement applicables sur le secteur en autorisant les constructions d'une hauteur se rapprochant de celle du château existant, c'est-à-dire en R+2+combles ou R+2+attique. Enfin, la part de logement sociaux est portée à 40% du nombre de logements.

En second lieu, et ce afin d'assurer la prise en compte du risque d'inondation par débordement de l'étang au plus près des limites définies par l'Etat, il est demandé de maintenir le zonage U (zone urbaine) aux abords de l'étang tel qu'il est aujourd'hui. La proposition de modification telle qu'elle apparaît dans le projet de modification arrêté tend en effet à extrapoler ces limites.

Enfin, il est demandé à ce que la densité brute de l'OAP n°2 soit portée de 30 à 40 logts/ ha, soit un nombre de logements estimés de l'ordre de 95 logements, contre 70 actuellement.

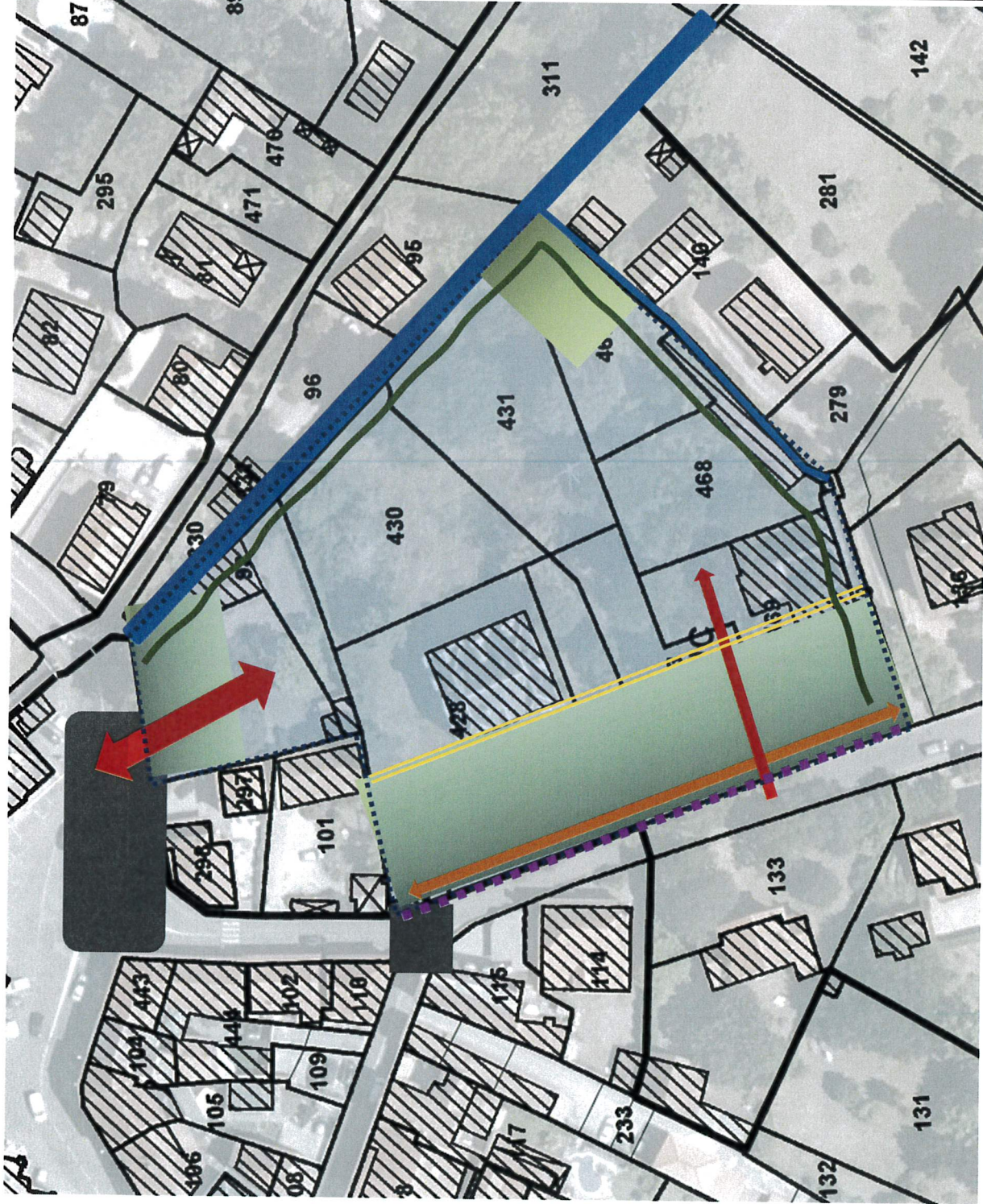
Vous remerciant par avance de bien vouloir prendre en considération ces éléments, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations

Madame le Maire,


Frédérique Charpenel





BP 88
40141 SOUSTONS
CEDEX

TÉL. 05 58 41 50 11
FAX 05 58 41 28 13
COURRIEL contact@mairie-soustons.fr
SITE www.mairie-soustons.fr






PRINCIPES GENERAUX



Éléments à valoriser

-  Espaces boisés à préserver
-  Ruisseau / fossé : berges plantées à maintenir
-  Alignement du bâti
-  Restauration mur et grille

Accès / circulation

-  Entrée / sortie principale
-  Entrée secondaire (si nécessaire) - *Sitcom*
-  Circulation piétonne

Travaux connexes

-  Aménagement giratoire
-  Traversée sécurisée piétonne

Projet paysager Le parc habité – écrans plantés pour réduire les co-visibilitys 

Programme : une soixantaine de logements, dont 40% en social

Morphologie : dialogue avec château, possibilité R+2+combles ou R+2+attique