

Etude de définition urbaine secteurs PAPAG
et plan de référence liaison Centre-ville / Front de mer

COPIIL _ ÉLÉMENTS PAP

JUILLET 2024



Phase 3 - éléments PAPAG

SOMMAIRE

1 - LES SECTEURS OAP

- 1.1 - EDL : Hauteurs des bâtiments
- 1.2 - Le schéma des potentielles évolutions du bâti
- 1.3 - Le schéma de mobilité douce à renforcer
- 1.4 - Le schéma de la végétation à protéger
- 1.5 - Le schéma du stationnement
- 1.6 - Rappel du PPRL du secteur du Bourret-Boudigau

2 - SECTEUR OAP : FRONT DE MER

- 2.1 - Schéma d'aménagement
- 2.2 - Grands principes

3 - SECTEUR OAP : FRONT DE PORT

- 3.1 - Schéma d'aménagement
- 3.2 - Ilots types
- 3.3 - Grands principes

4 - PRESCRIPTIONS

- 4.1 - Elements de programmation
- 4.2 - Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- 4.3 - Qualité environnementale et prévention des risques
- 4.4 - Organisation des déplacements
- 4.5 - Réseaux



200 m

200 m

Quai du Vieil Adour

Pont Notre-Dame

Quai du Bourret

Boulevard François Mitterrand

Rue des Marsouins

Rue du Port d'Armen

Rue de Mairiac

Rue du Lis

Rue Brémontier

Rue des Mousse

Rue des Basques

Avenue du Commandant l'Herminier

Quai Bonamour

Avenue Georges Pompidou

Avenue Maurice Martin

Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Rue des Bretons

Pont Bonamour

Quai N. de la Roche

Allée du Bouffignou

Pont Lajus





1 - LES SECTEURS OAP

1.1 - EDL : HAUTEURS DES BÂTIMENTS

**1.2 - LE SCHÉMA DES POTENTIELLES ÉVOLUTIONS
DU BÂTI**

**1.3 - LE SCHÉMA DE MOBILITÉ DOUCE À
RENFORCER**

1.4 - LE SCHÉMA DE LA VÉGÉTATION À PROTÉGER

1.5 - LE SCHÉMA DE STATIONNEMENT

1.6 - RAPPEL DU PPRL



200 m

200 m

CAP FRONT DE MER

CAP FRONT DE MER

Quai du Vieil Adour

Pont Notre-Dame

Quai du Bourrel

Quai Bonamour

Rue des Mousques

Rue des Basques

Rue du Port d'Arrou

Rue du Lis

Rue de la Vierge

Rue de la Chapelle

Rue de la Fontaine

Rue de la Croix

Rue de la Vierge

Rue de la Fontaine

Rue de la Croix

Rue de la Vierge

Rue de la Fontaine

Rue de la Croix

Rue de la Vierge

Rue de la Fontaine

Rue de la Croix

Rue de la Vierge

Rue de la Fontaine

Rue de la Croix

Rue de la Vierge

Rue de la Fontaine

Rue de la Vierge

Rue de la Fontaine

Rue de la Croix

Rue de la Vierge

Rue de la Fontaine

Rue de la Croix

Rue de la Vierge

Rue de la Fontaine

Rue de la Croix

Rue de la Vierge

Rue de la Fontaine

Rue de la Croix

Rue de la Vierge

Rue de la Fontaine

Rue de la Croix

Rue de la Vierge

Rue de la Fontaine

Rue de la Croix

Avenue Georges Pompidou

Avenue Maurice Martin

Avenue du Commandant l'Herminier

Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Rue des Bretons

Pont Bonamour

Pont Lajus

Pont de la Vierge

Pont de la Fontaine

Pont de la Croix

Pont de la Vierge

Pont de la Fontaine

Pont de la Croix

Pont de la Vierge

Pont de la Fontaine

Pont de la Croix

Pont de la Vierge

EDL : Hauteurs des bâtiments

DES CONTRASTES MARQUÉS

Hauteur bâti hétérogène en front de mer
Certains îlots doivent muter pour reformer une unité du front de mer.

Bâtiments hauts en entrée de port

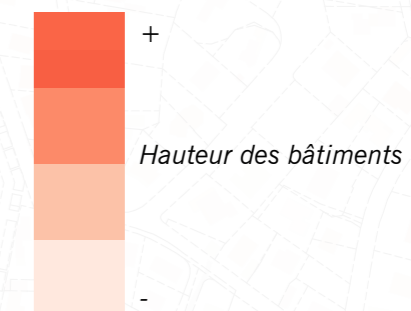
Hauteur homogène en front de port
Il est cependant nécessaire de densifier ce front pour trouver une harmonie avec le front de mer.

OAP FRONT DE MER

OAP FRONT DE PORT

Légende :

--- Périmètre de l'OAP



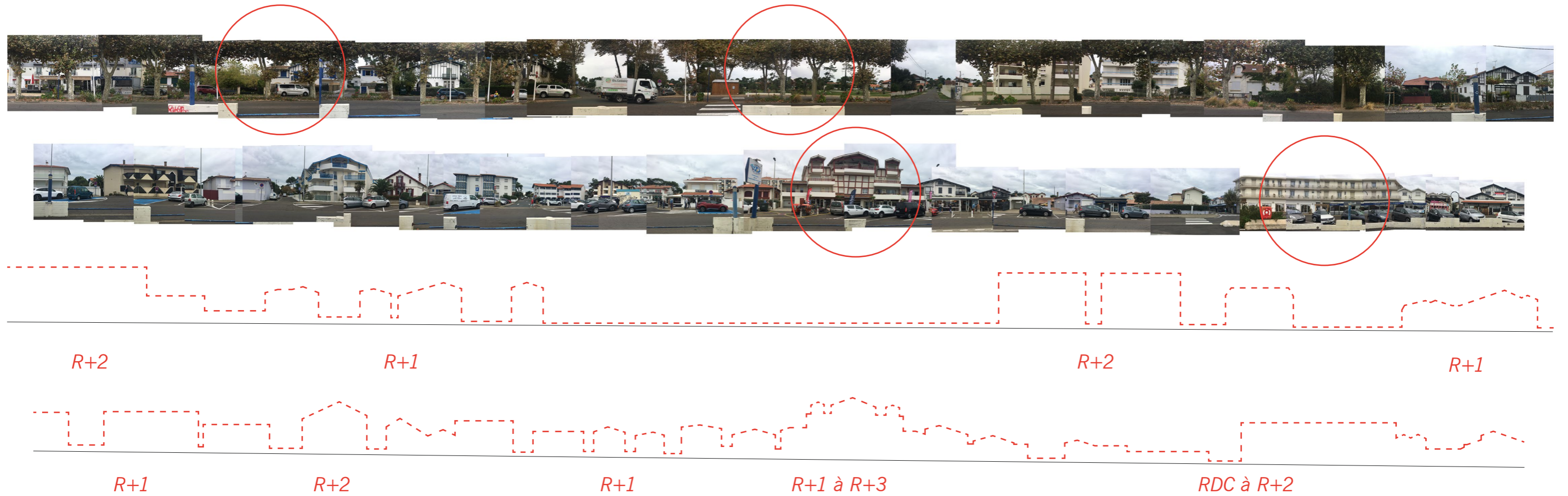
EDL : Hauteurs des bâtiments

HAUTEUR BÂTI HÉTÉROGÈNE EN FRONT DE MER



EDL : Hauteurs des bâtiments

HAUTEUR BÂTI HÉTÉROGÈNE EN FRONT DE PORT



Le schéma des potentielles évolutions du bâti

UNE PART IMPORTANTE DU FONCIER PEUT MUTER

Patrimoine remarquable à conserver (à ajouter à la liste)

Bâtiment peu mutable

Ce sont des grands bâtiments de logements ou d'activité implantés sur le front de mer.

Bâti et parcellaire mutable dans le secteur OAP

Ce sont des îlots de bâtiments de logements peu denses ou bien des pavillons en front de mer.

Patrimoine remarquable à conserver (déjà recensé)



Légende :

- Secteur OAP
- Bâtiment à conserver (à recenser)
- Parcelle à conserver (à recenser)
- Bâtiment à conserver (recensé)
- Parcelle à conserver (recensée)
- Bâtiment à faire muter
- Parcelle à faire muter
- Bâtiment peu mutable

Le schéma des potentielles évolutions du bâti

UNE PART IMPORTANTE DU FONCIER PEUT MUTER



Patrimoine remarquable à conserver



Bâtiment peu mutable



Îlot mutable dans les secteurs OAP



Le schéma de la végétation à protéger

DES COEURS D'ÎLOTS RICHES EN VÉGÉTATION

Ilot végétal à protéger

Ces zones de végétation font partie intégrante du tissu urbain et de sa qualité, il est impératif de les conserver lors des futures mutations.

Légende :

--- Secteur OAP

▭ Ilot végétal à protéger

Le schéma de la végétation à protéger

DES COEURS D'ÎLOTS RICHES EN VÉGÉTATION



Végétation à protéger

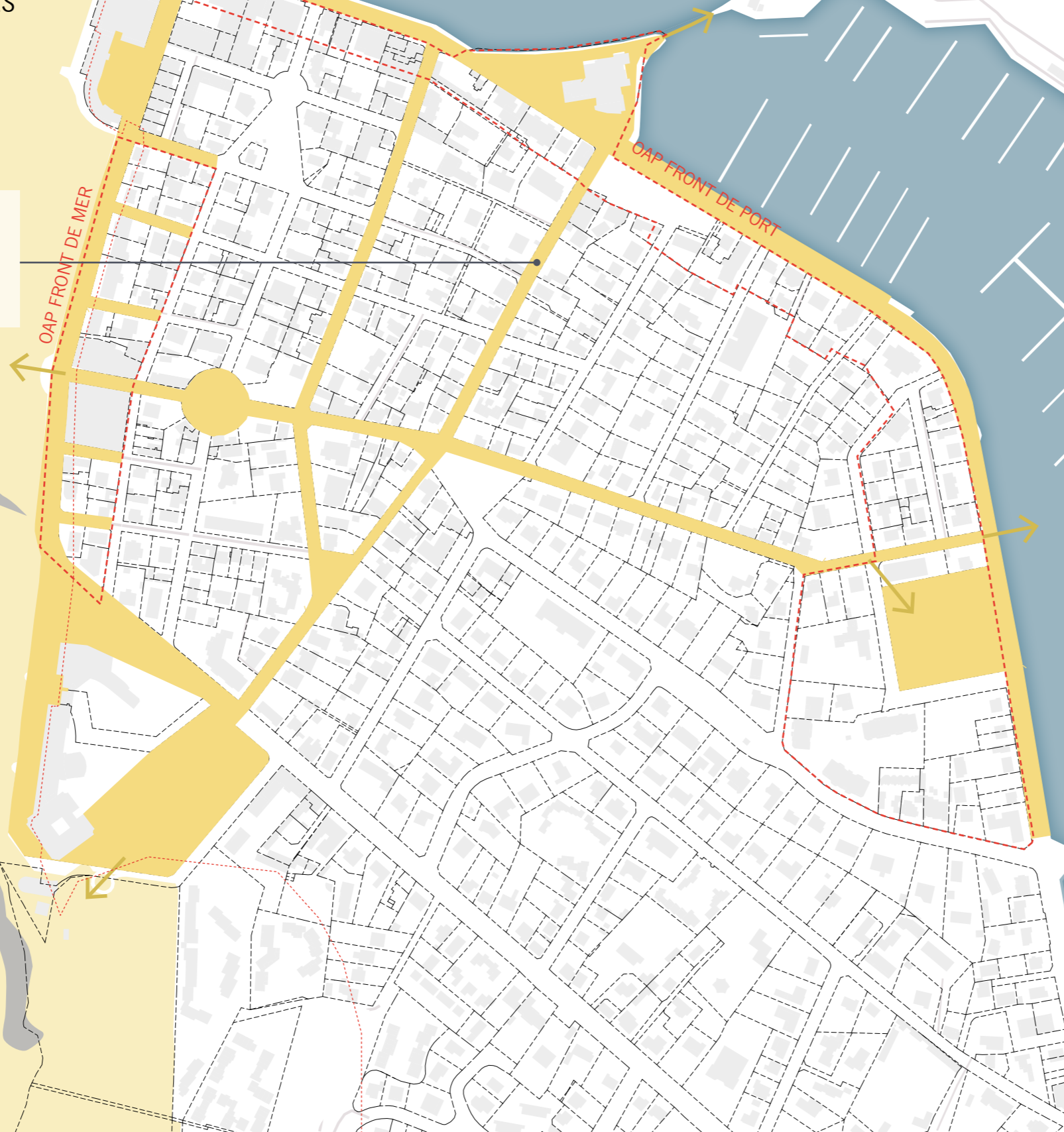
Le schéma de mobilité douce à renforcer

PROLONGER LA PIÉTONNISATION DU FRONT DE MER ET DU FRONT DE PORT

RELIER LES POLARITÉS

Zone apaisée / partagée

La voie piétonne et cyclable devient prioritaire et la voie véhicules secondaire.



Légende :

- Secteur OAP
- Zone apaisée / partagée

Le schéma de mobilité douce à renforcer

PROLONGER LA PIÉTONNISATION DU FRONT DE MER ET DU FRONT DE PORT, RELIER LES POLARITÉS



Place du piéton à renforcer

Le schéma de stationnement

LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE EN VILLE

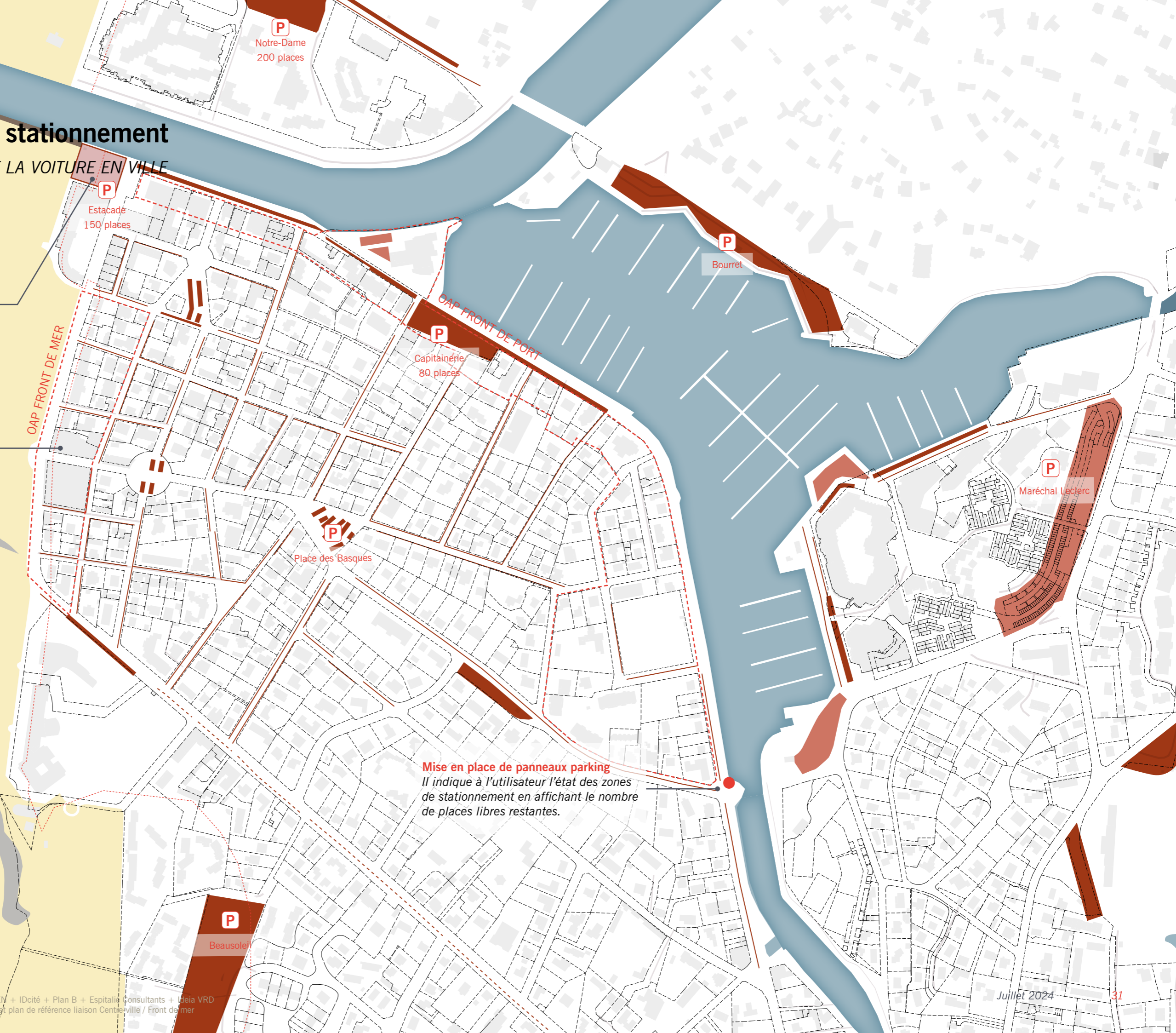
Hypothèse 1 : Stationnement souterrain

Concessions de places réservées aux riverains permettant de libérer les coeurs d'îlots et d'éviter les macros lots.

Hypothèse 2 : Nouveaux stationnement dans les unités foncières mutées

Impact en surface sur les zones désimperméabilisées et nécessité de macro lots.

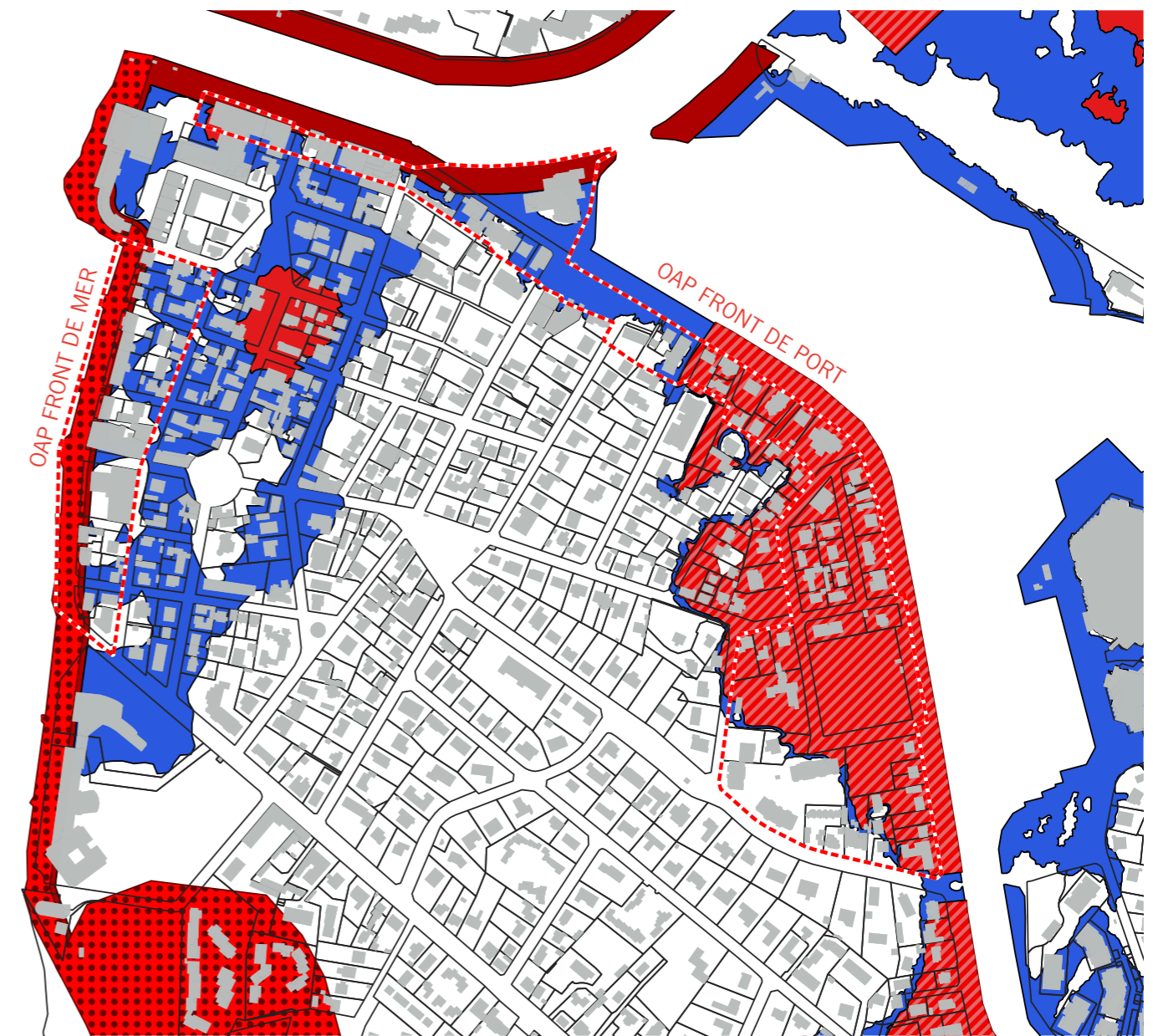
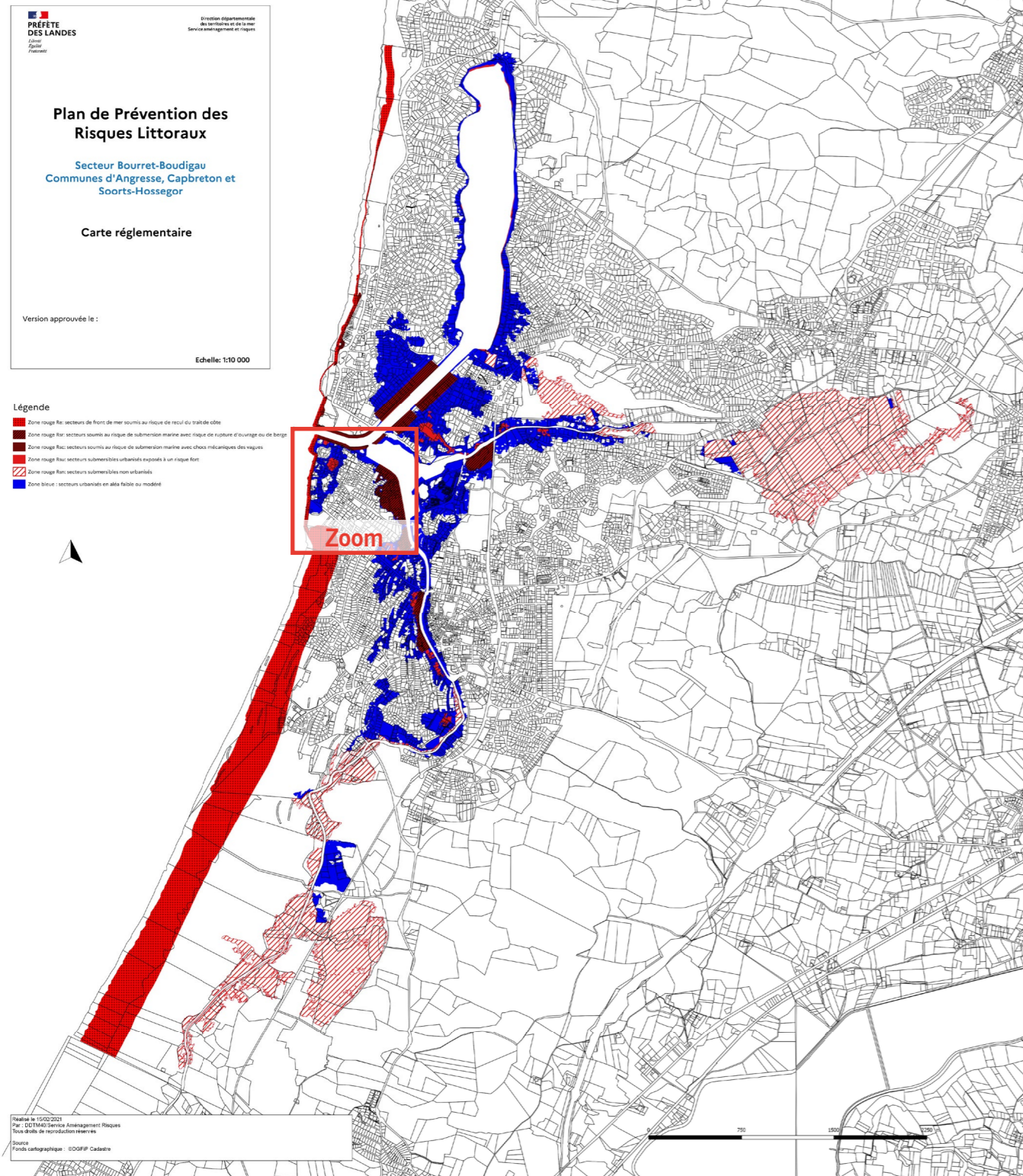
Limite du nombre de places en fonction du nombre de logements sur les unités foncières mutées.



Mise en place de panneaux parking
Il indique à l'utilisateur l'état des zones de stationnement en affichant le nombre de places libres restantes.

Rappel du PPRL du secteur du Bourret-Boudigau

LE PPRL EN LIEN AVEC LES OAP FRONT DE MER ET FRONT DE PORT



Zoom du PPRL sur les OAP FRONT DE MER ET FRONT DE PORT

Légende

Zonage du PPRL

- Zone rouge Re : secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte
- Zone rouge Rsr : secteurs soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge
- Zone rouge Rsc : secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues
- Zone rouge Rsu : secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort
- Zone rouge Rsn : secteurs submersibles non urbanisés
- Zone bleue : secteurs urbanisés en aléa faible ou modéré

Périmètre OAP

- Périmètre des OAP FRONT DE MER ET FRONT DE PORT

Rappel du PPRL du secteur du Bourret-Boudigau

LE PPRL EN LIEN AVEC LES OAP FRONT DE MER ET FRONT DE PORT

En zones rouges, tous les projets sont interdits, sauf ceux qui sont admis dans le chapitre II.2 du règlement, sous réserve du respect des dispositions énoncées aux chapitres II.1 et II.2.

Projets admis :	Re	Rsr et Rsc	Rsu	Rsn	Réerves – prescriptions particulières
les postes de secours de plage, les sanitaires et les installations liées à la concession ou à la gestion de la plage	Oui	Oui	Sans objet	Sans objet	<ul style="list-style-type: none"> constructions conçues en matériaux légers et démontables ou transportables, permettant un retour du site à l'état initial, démontées hors saison estivale, à l'exception des installations sanitaires publiques et des postes de secours pour lesquels une installation en dur sera admise, mise hors d'eau des équipements sensibles (au-dessus de la cote de référence), assurer la sécurité des personnes par une prise en compte de l'activité dans le plan communal de sauvegarde (PCS) ;
les travaux de démolition d'ouvrages existants ou de bâtiments existants	Oui	Oui	Oui	Oui	En zones Re : réalisation d'une étude préalable, au sens de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme, permettant de déterminer les conditions de réalisation des travaux de démolition, afin de prendre en compte le risque et de limiter les effets de cette démolition sur la stabilité de la zone considérée.
les démolitions/reconstructions des bâtiments existants	Non	Non	Oui	Sans objet	si elles permettent de réduire la vulnérabilité des biens existants face aux submersions marines et si elles n'augmentent ni le nombre de logements, ni le nombre de personnes exposées
Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain	Non	Non	Oui	Sans objet	si l'opération de renouvellement urbain a pour effet de réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération
la reconstruction totale ou partielle des bâtiments détruits, depuis moins de dix ans, par un sinistre accidentel autre que la submersion marine ou le recul du trait de côte	Oui	Oui	Oui	Sans objet	dans la limite de l'emprise au sol initiale et de la surface de plancher initiale, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens et dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés.
les changements de destination et de sous-destination	Oui	Oui	Oui	Sans objet	Excepté ceux destinés à l'habitation pour les changements de destination, excepté ceux destinés à l'hébergement pour les changements de sous-destination
la surélévation des constructions existantes à destination d'habitation ou d'activité	Non	Oui	Oui	Sans objet	à condition qu'elle ne conduise ni à la création de logement supplémentaire, ni à l'augmentation de la population exposée
l'extension des bâtiments à usage d'habitation par une augmentation d'emprise au sol limitée à 20 m ²	Non	Non	Oui	Sans objet	sous réserve qu'elle ne conduise ni à la création de logement supplémentaire ni à l'augmentation du nombre de personnes exposées
les constructions, non habitables, annexes aux constructions existantes	Non	Oui	Oui	Sans objet	sous réserve que les produits polluants soient stockés hors d'eau (au-dessus de la cote de référence).
l'extension des bâtiments existants à usage autre que l'habitation par une augmentation d'emprise au sol limitée à 20 m ² , pour les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est inférieure à 100 m ² , ou par une augmentation d'emprise au sol limitée à 20 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment	Non	Non	Oui	Sans objet	sous réserve qu'elle ne conduise ni à la création de logement supplémentaire ni à l'augmentation du nombre de personnes exposées. Toute extension de plus de 200 m ² devra par ailleurs faire l'objet d'une étude préalable, au sens de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme, permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation du projet afin de ne pas aggraver le risque.
la pose de clôtures permettant l'écoulement des eaux.	Oui	Oui	Oui	Non	Dans le cas de clôtures grillagées, elles seront constituées de trois fils superposés au maximum, sur poteaux espacés d'au moins 3 mètres et de grillage ajouré de maille minimale de 10 cm par 10 cm.
les bassins et piscines privés	Non	Oui	Oui	Non	sous réserve qu'ils soient enterrés et qu'ils respectent les prescriptions du chapitre II.2.d.ii.
les constructions des installations techniques et travaux nécessaires aux équipements publics ou d' intérêt collectif qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux non exposés au risque	Non	Oui	Oui	Oui	sous réserve de prendre toutes les mesures nécessaires pour prévenir le risque et pour que la continuité de service soit assurée lors de la survenance d'une submersion marine.
les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d' intérêt collectif	Non	Oui	Oui	Oui	à condition qu'ils soient conçus pour être étanches en cas de submersion et qu'ils disposent s'il y a lieu, à l'appréciation du maître d'ouvrage, d'un système de coupure ou mise hors service.
les postes de refoulement des eaux usées qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux	Oui	Oui	Oui	Oui	dès lors que le fonctionnement du réseau principal ne subit aucune discontinuité dans le traitement des effluents.
les constructions des installations techniques, liées au fonctionnement des stations de prélèvement d'eau , au niveau du terrain naturel	Oui	Oui	Oui	Oui	sous réserve de la mise hors d'eau (au-dessus de la cote de référence) des équipements sensibles.

Projets admis :	Re	Rsr et Rsc	Rsu	Rsn	Réerves – prescriptions particulières
les travaux et ouvrages d'intérêt général de réduction des risques	Oui	Oui	Oui	Oui	
les travaux d' infrastructure de transport	Non	Oui	Oui	Oui	
les parcs de stationnement	Oui	Oui	Oui	Oui	arasés au niveau du terrain naturel. Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, une infrastructure pourra être surélevée par rapport au terrain naturel sous réserve de vérifier la transparence hydraulique de celle-ci.
les constructions et installations nécessaires aux activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau	Oui	Oui	Oui	Oui	sous réserve de prendre toutes les mesures nécessaires pour prévenir le risque et de réduire la vulnérabilité au risque des constructions et installations
l'aménagement de parcs ou jardins, cheminements doux, aires de jeux, terrains de sport ou de loisirs de plein air	Oui	Oui	Oui	Oui	sous réserve d'être conçus en tenant compte du risque de recul du trait de côte (aménagement réversible) et/ou du risque de submersion marine (ancrage du mobilier urbain afin de ne pas être emporté par la submersion), et d'être intégrés dans le plan communal de sauvegarde à travers des mesures opérationnelles de gestion des sites dont le contrôle et la fermeture des accès et les conditions d'évacuation.
les installations temporaires liées à l'accueil du public saisonnier	Oui	Oui	Oui	Oui	sous réserve d'être conçus en tenant compte du risque de recul du trait de côte (aménagement réversible) et/ou du risque de submersion marine (ancrage du mobilier urbain afin de ne pas être emporté par la submersion), et d'être intégrés dans le plan communal de sauvegarde à travers des mesures opérationnelles de gestion des sites dont le contrôle et la fermeture des accès et les conditions d'évacuation.
les aménagements spécifiques pour l' accessibilité des personnes handicapées	Oui	Oui	Oui	Oui	sous réserve d'être conçus en tenant compte du risque de recul du trait de côte (en matériaux légers, démontables ou transportables, permettant un retour du site à l'état initial), et/ou du risque de submersion marine (ancrage afin de ne pas être emporté par la submersion ou conçus en matériaux légers, démontables ou transportables, permettant un retour du site à l'état initial en cas d'alerte).

En zones bleues, les projets qui ne sont pas interdits au chapitre II.3 du règlement sont admis sous réserve du respect des dispositions énoncées aux chapitres II.1 et II.3.b.

Projets interdits en zones bleues
la construction et l'extension d'établissements recevant du public : <ul style="list-style-type: none"> de 1ère, 2^e et 3^e catégorie quel que soit le type, de type R, U et J, quelle que soit la catégorie.
la construction et l'extension de bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est nécessaire pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ;
la reconstruction de tout bâtiment détruit par une submersion ;
la création ou l'aménagement de sous-sol (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située en dessous du terrain naturel) ;
la création ou l'extension d'aire d'accueil de gens du voyage ;
la création et l'extension d'établissement d'hébergement touristique de plein air ;
l'augmentation du nombre d'habitations légères de loisir et de résidences mobiles de loisir ;
la création d'aire de camping-cars ;
les installations et les activités détenant et exploitant des produits dangereux et/ou polluants susceptibles de constituer un danger pour la santé publique ou de provoquer une pollution en cas de submersion ;
les installations relevant de la directive SEVESO concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ;
les centres de stockage et installations d'élimination de déchets, ainsi que les centres de transit temporaires ou de regroupement ;
toute nouvelle aire de stockage au-dessous de la cote de référence de produits dangereux ou polluants ;
tout nouveau dépôt au-dessous de la cote de référence de produits ou matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de manière temporaire ;
tout remblai à l'exception de ceux nécessaires à la construction des aménagements autorisés, auquel cas ils sont strictement limités à l'emprise de la construction (éventuellement majorée d'une bande de circulation n'excédant pas trois mètres) sans utilisation possible des parties situées au-dessous de la cote de référence, à l'exception du stationnement, qui peut-être admis au niveau du terrain naturel ;
la réalisation de clôtures pleines et les haies denses faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf si elles sont indispensables pour des raisons architecturales ou paysagères selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- L'OAP FRONT DE MER est fortement soumise au règlement du PPRL. Tout le front bâti devient inconstructible (zone rouge) et à l'arrière, la construction est réglementée (zone bleue) et nécessite notamment de prendre en compte les côtes de références. Aucun stationnement ne pourra être créé en sous-sol.

- L'OAP FRONT DE PORT est en majeure partie réglementée par le PPRL, en zone rouge, les villas pourront uniquement muter sous forme de surélévation. Aucune construction de logements n'est autorisée dans cette zone-là.



2 - SECTEUR OAP : FRONT DE MER

2.1 - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

2.2 - GRANDS PRINCIPES

OAP Front de mer : schéma d'aménagement

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

Les principes

Ce schéma forme une réponse à l'aménagement du front de mer avec deux principes majeurs. Dans un premier temps, la mise en place de la mutation du front bâti à travers une unité architecturale harmonisant ainsi le front de mer. Puis, dans un second temps, les bâtiments neufs seraient implantés perpendiculairement au front de mer afin de créer des porosités. Ces deux interventions permettraient de faire face à la fois au caractère hétéroclite du front de mer et aux aléas climatiques.

Légende

Figurés linéaires

- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti

Figurés ponctuels

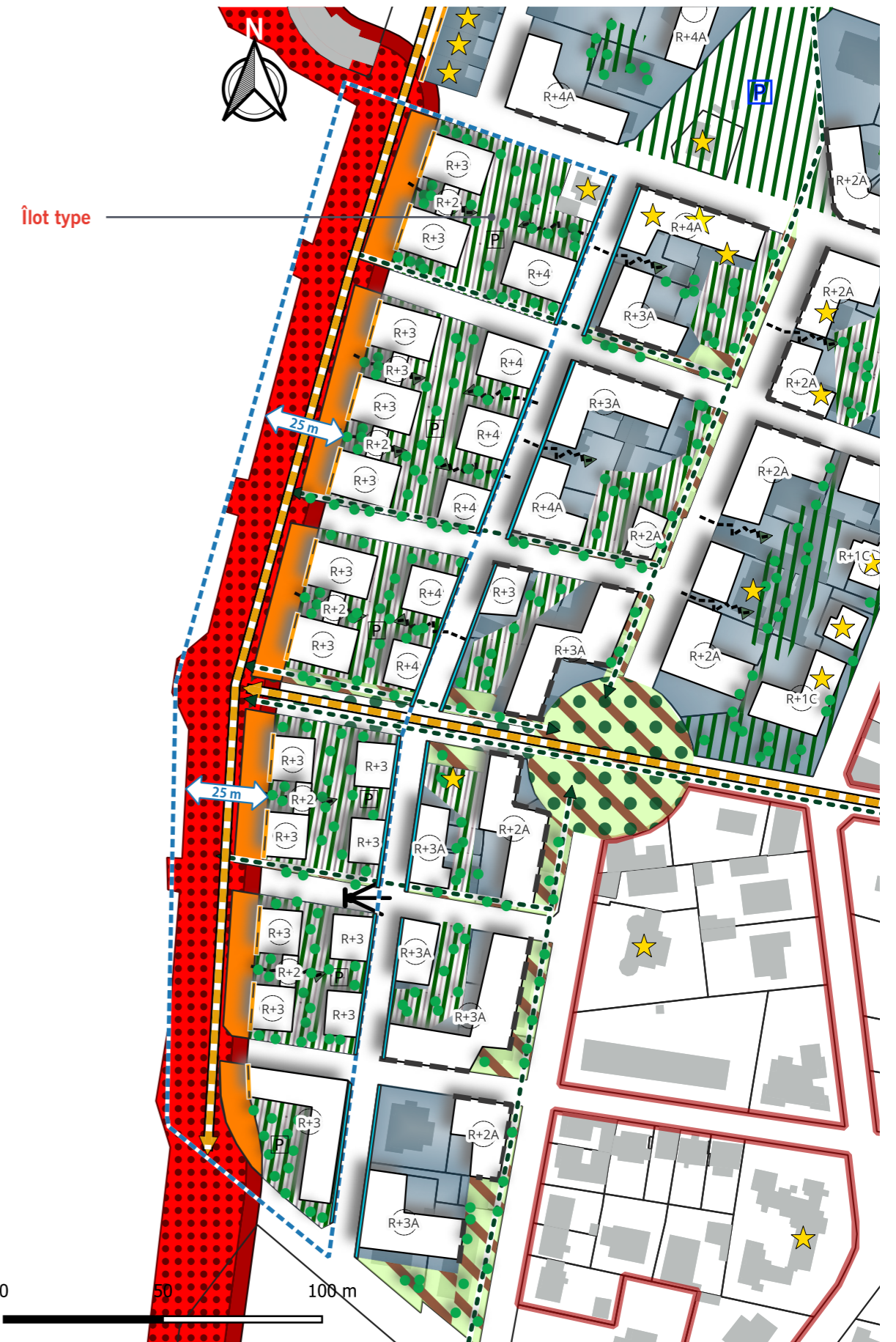
- Hauteur indicative des bâtiments
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Perspective paysagère à valoriser

Figurés surfaciques

- Secteur résidentiel - Maintien du tissu existant
- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver / Secteur d'implantation du bâti
- Espace à végétaliser
- Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Simulation bâti
- Aménagement privé réglementé
- Emplacement réservé
- Périmètre de l'OAP

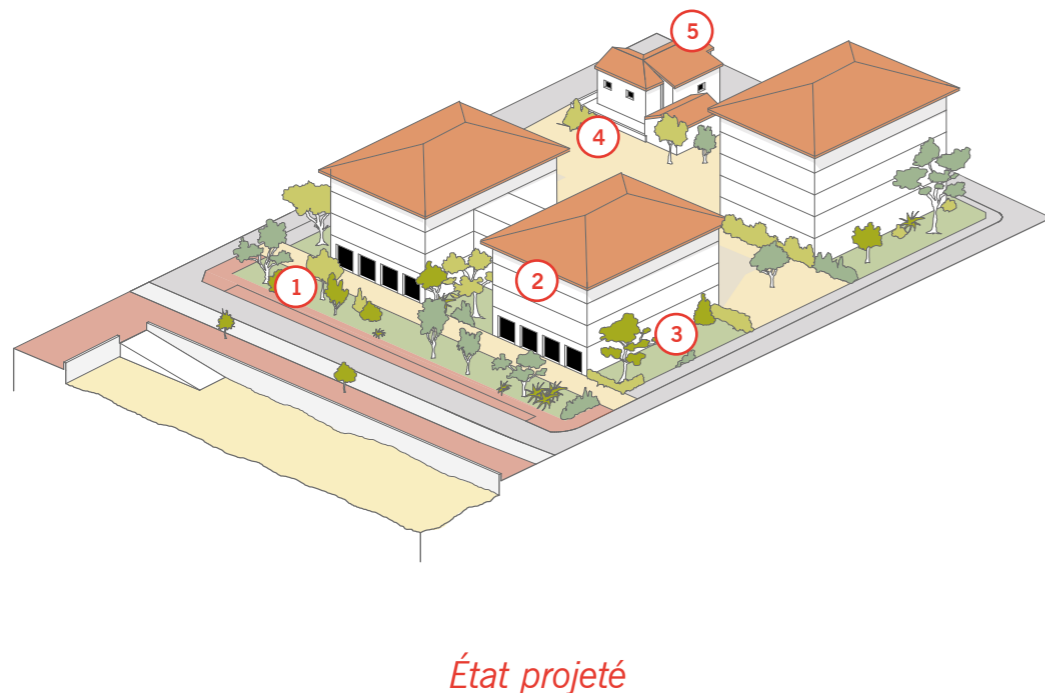
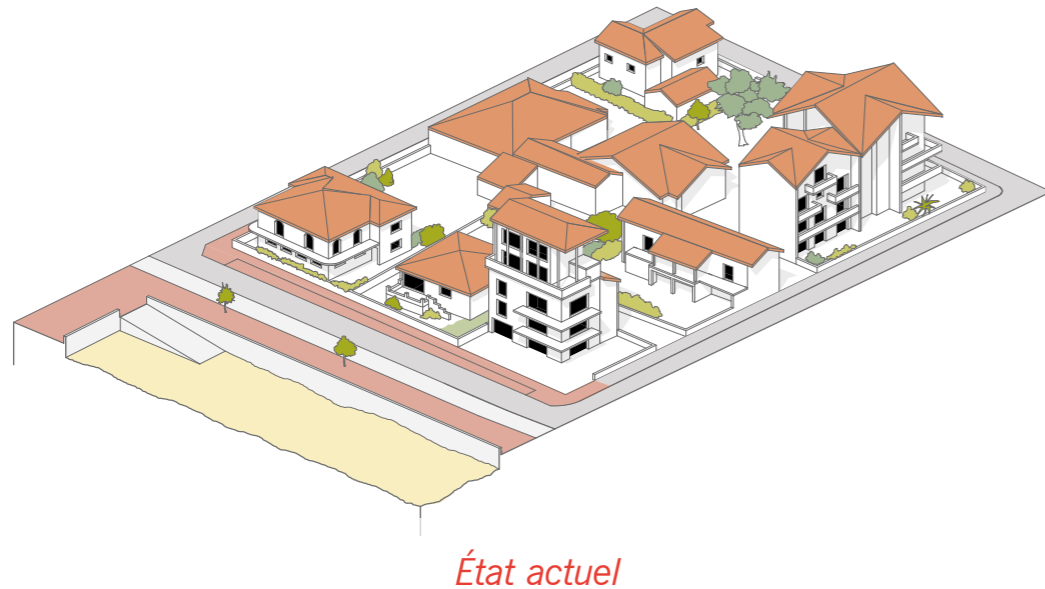
PPRL

- Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte
- Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues
- Bande inconstructible de 25m



OAP Front de mer : grands principes

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



1 Bande privé réglementée

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

3 Végétalisation

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

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

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

5 Bâtiments remarquables

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

2 Bâtiments neufs

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

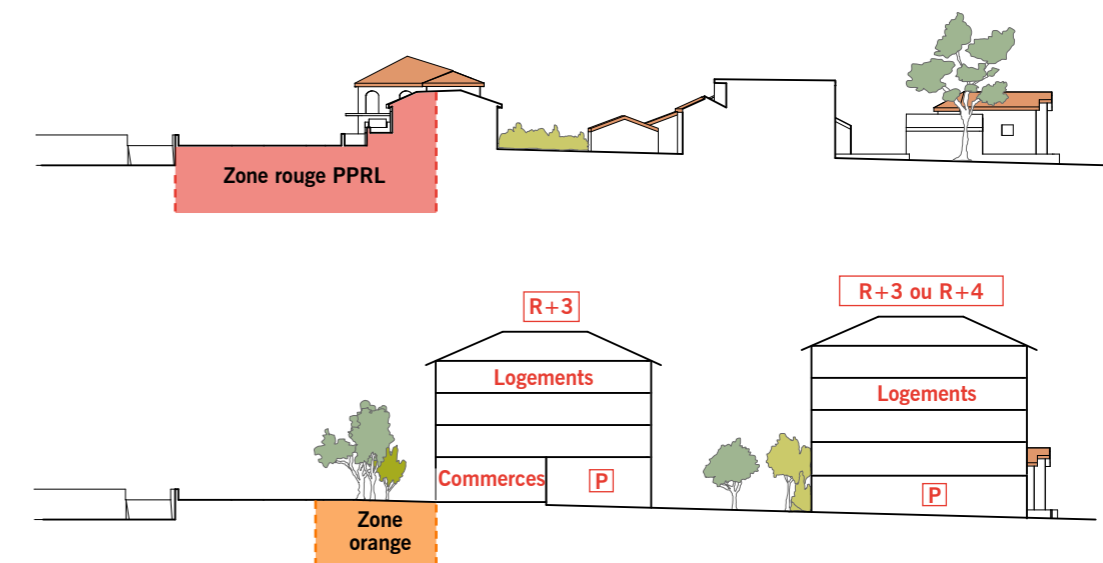
La première rangée bâtie devra être en R+3. Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la voirie avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant «H».

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

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

4 Stationnements

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



OAP Front de mer : Zone orange

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA BANDE PRIVÉ RÉGLEMENTÉE

1 Bande privé réglementée

Composée d'une bande de circulation et de desserte des bâtiments en front de mer de 3 m de large. Cette bande est mise en œuvre avec un revêtement perméable (cf : palette des sols). Une large bande végétale vient compléter l'aménagement de cet espace privé. Cette zone ne doit être ouverte sur l'espace public sans aucune clôture.

3 Zone partagée

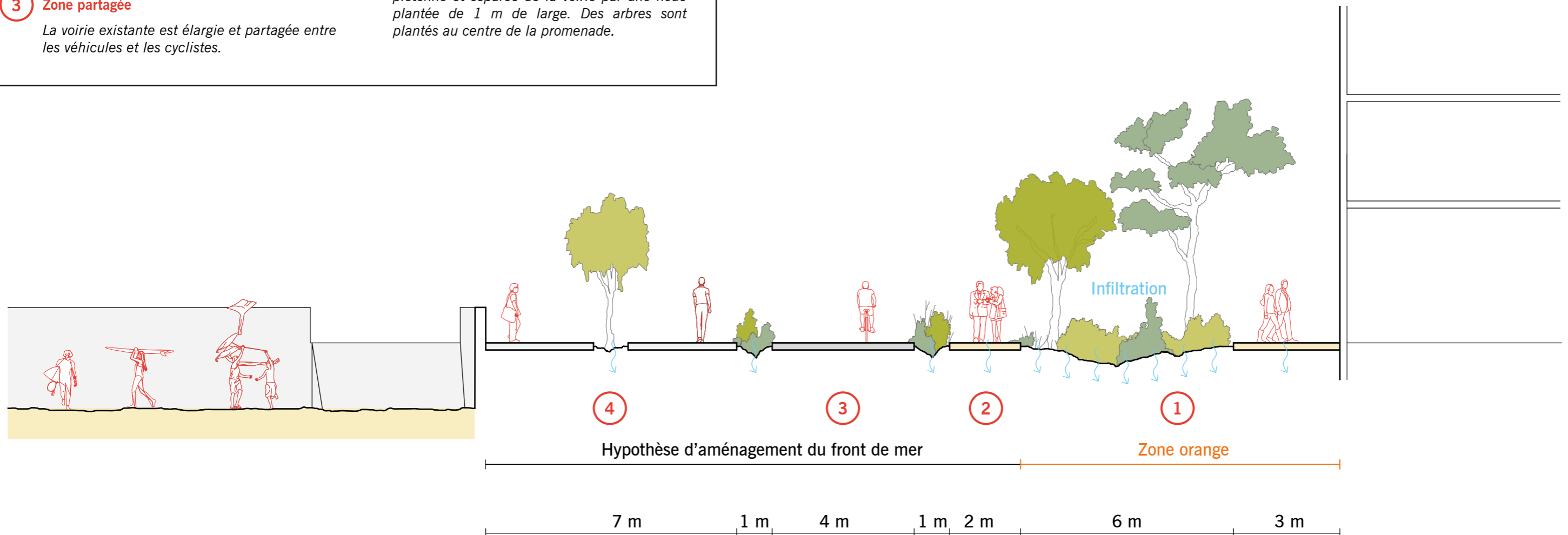
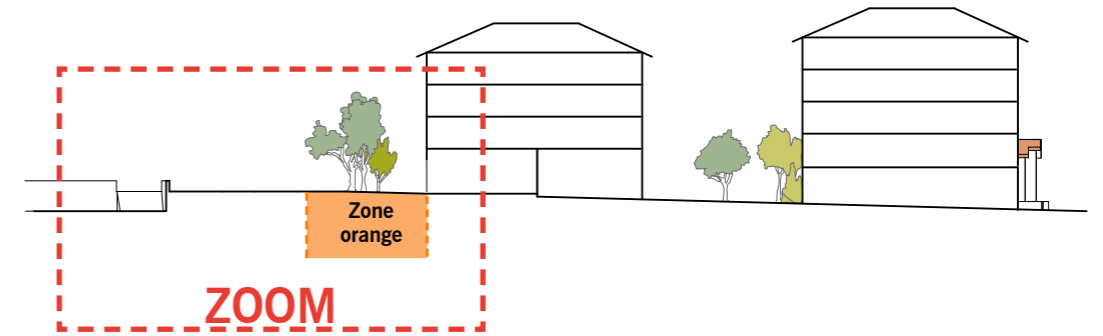
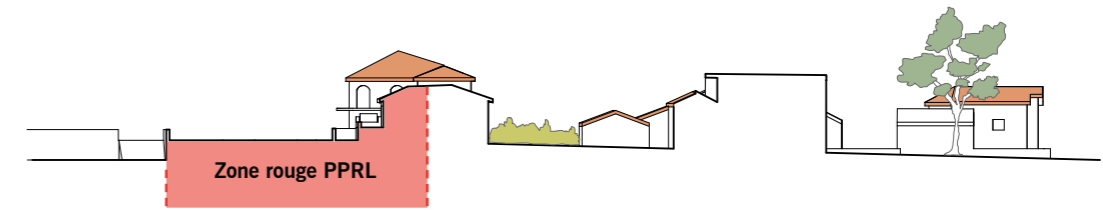
La voirie existante est élargie et partagée entre les véhicules et les cyclistes.

2 Trottoir existant

Le trottoir existant est aménagé avec un revêtement perméable (cf : palette des sols) et séparé de la voirie par une noue plantée de 1 m de large.

4 Promenade arborée

La promenade existante est entièrement piétonne et séparée de la voirie par une noue plantée de 1 m de large. Des arbres sont plantés au centre de la promenade.





3 - SECTEUR OAP : FRONT DE PORT

3.1 - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

3.2 - ÎLOTS TYPES

3.3 - GRANDS PRINCIPES

OAP Front de port : schéma d'aménagement

CREUX VÉGÉTAL ET SANCTUARISATION DES VILLAS

Les principes

Le front de port nécessite d'être divisé en 2 secteurs. Sur le premier, l'intention est de faire respirer le front bâti en venant former des creux végétalisés dans le tissu existant. Sur le second, un grand nombre de villas sont recensées en tant que patrimoine à préserver. D'autres, identifiées comme mutables, feront l'objet d'interventions sur l'existant (uniquement des surélévations, car en zone rouge du PPRL). Au sud du secteur 2, de nouveaux bâtiments de logements seront créés avec des vastes espaces verts (secteur 2 bis).

Légende

Figurés linéaires

- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver ou à créer
- Perspective paysagère à valoriser
- Intervention sur l'existant (Surélévation ou extension)

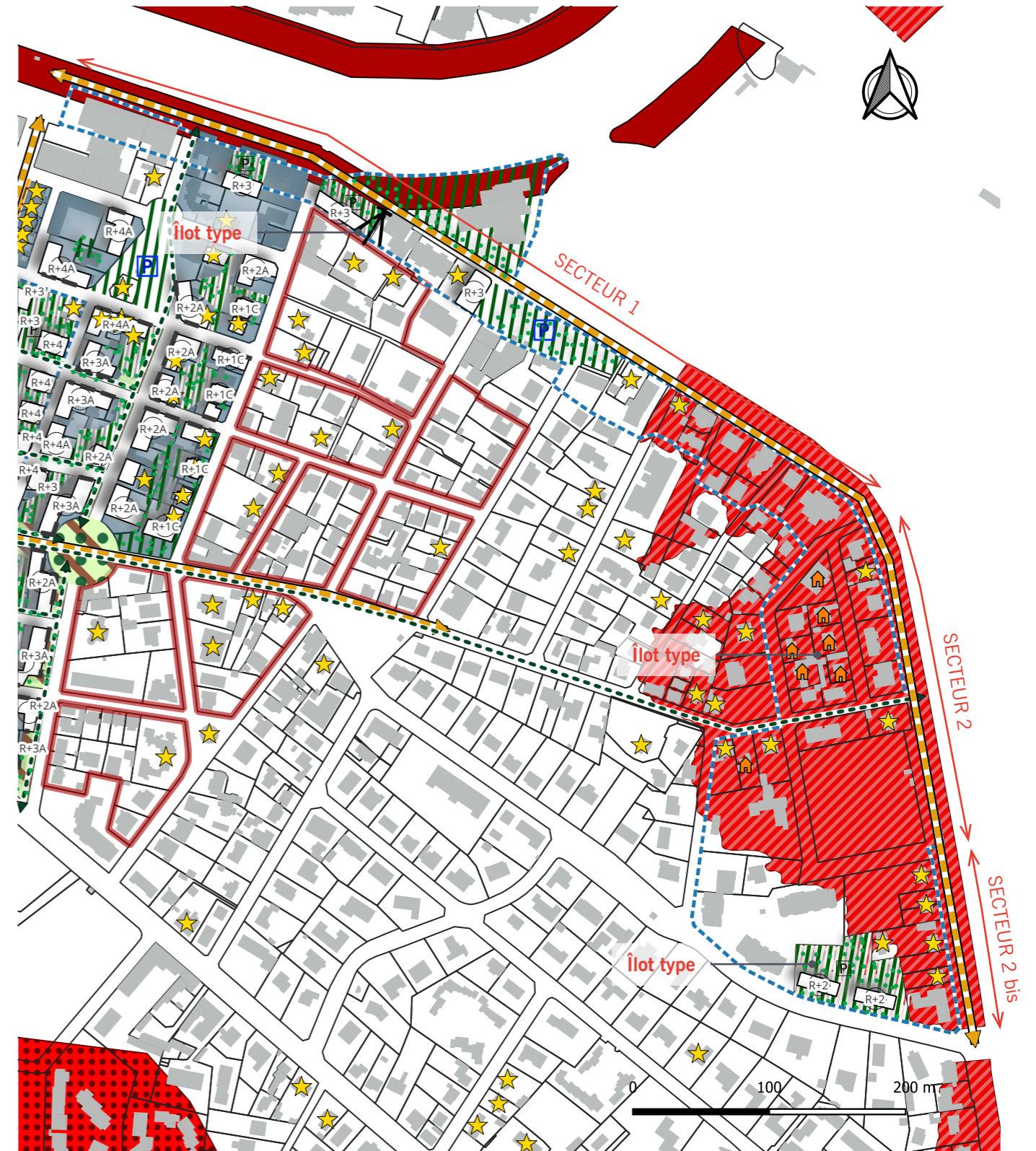
Figurés surfaciques

- Secteur résidentiel - Maintien du tissu existant
- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver / Secteur d'implantation du bâti
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- Espace à végétaliser
- Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Simulation bâti
- Périmètre de l'OAP
- PPRL**
- Secteurs soumis de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge
- Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues

SECTEUR 1 :
Creux végétal / constructions neuves.

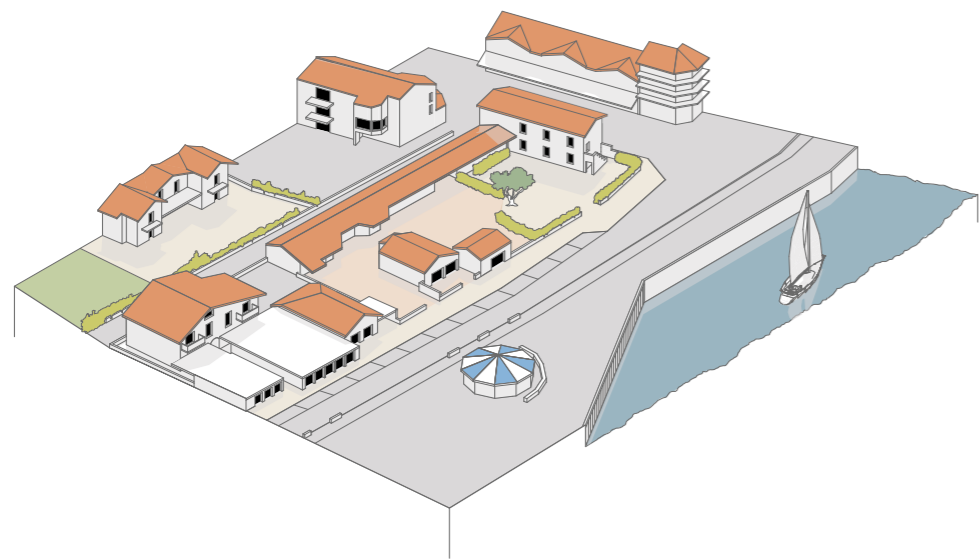
SECTEUR 2 :
Sanctuarisation des villas / Intervention sur l'existant

SECTEUR 2 bis :
Constructions neuves / désimperméabilisation



OAP Front de port : îlots types

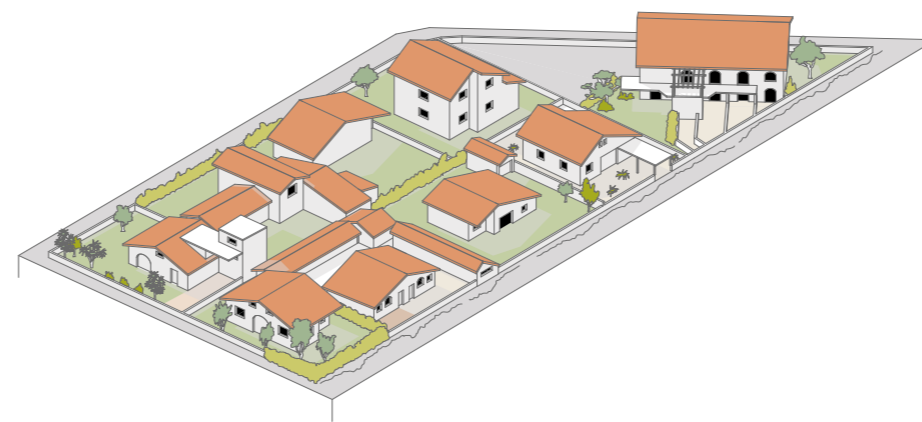
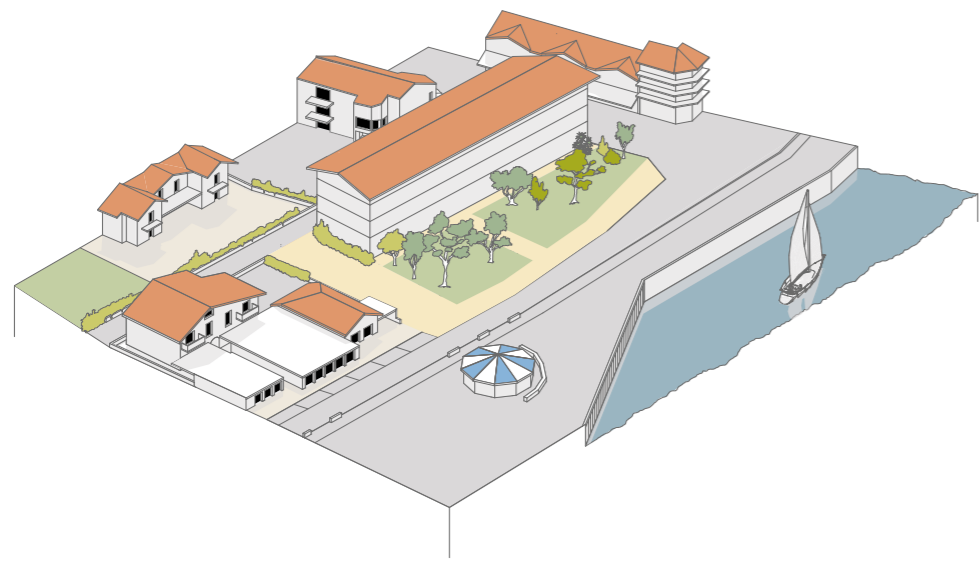
CREUX VÉGÉTAL / SANCTUARISATION / REcul



Secteur 1 : état actuel



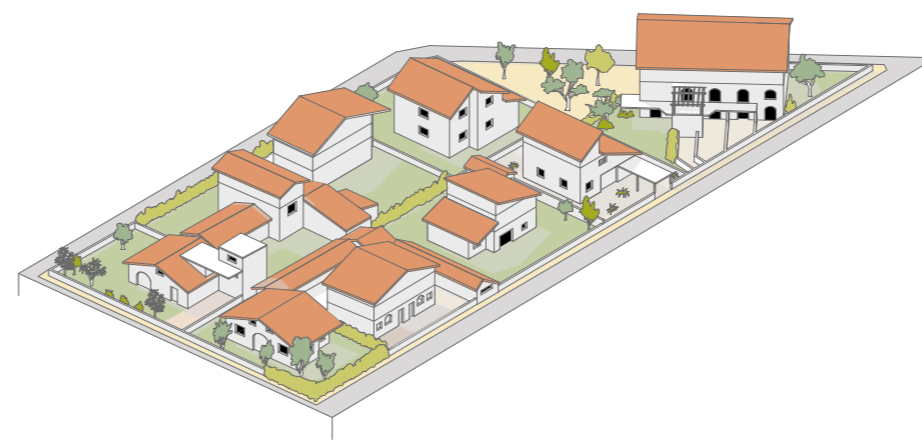
Secteur 1 : état projeté



Secteur 2 : état actuel



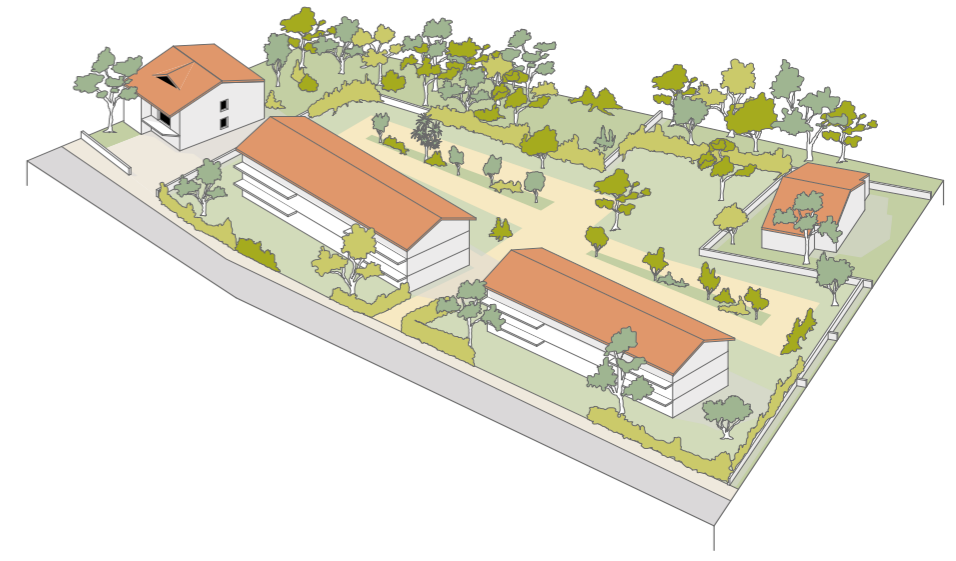
Secteur 2 : état projeté



Secteur 2 bis : état actuel

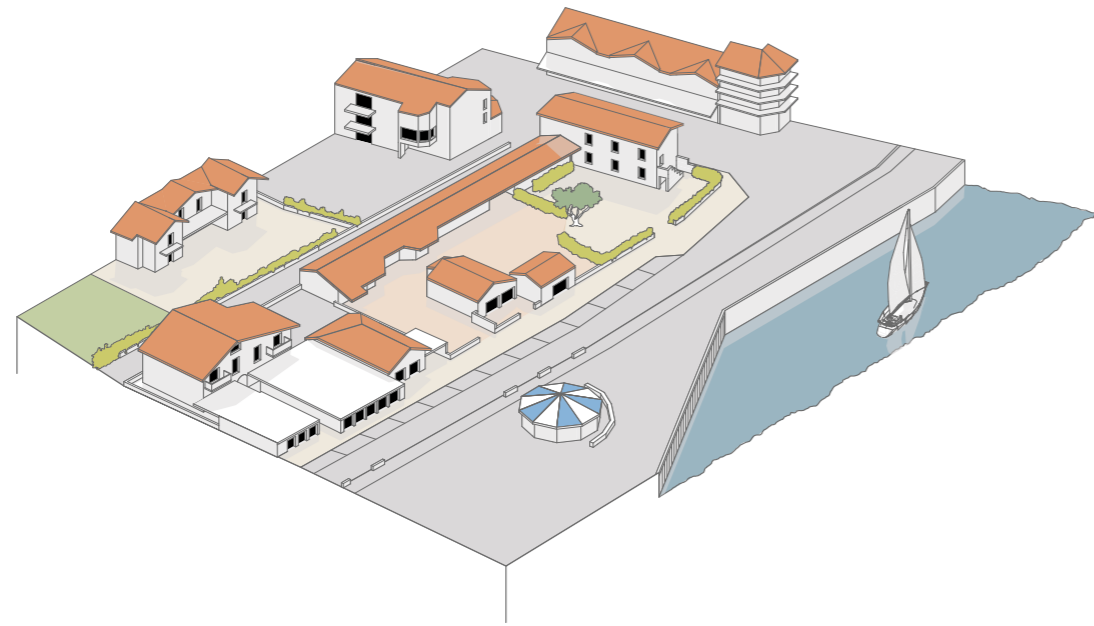


Secteur 2 bis : état projeté

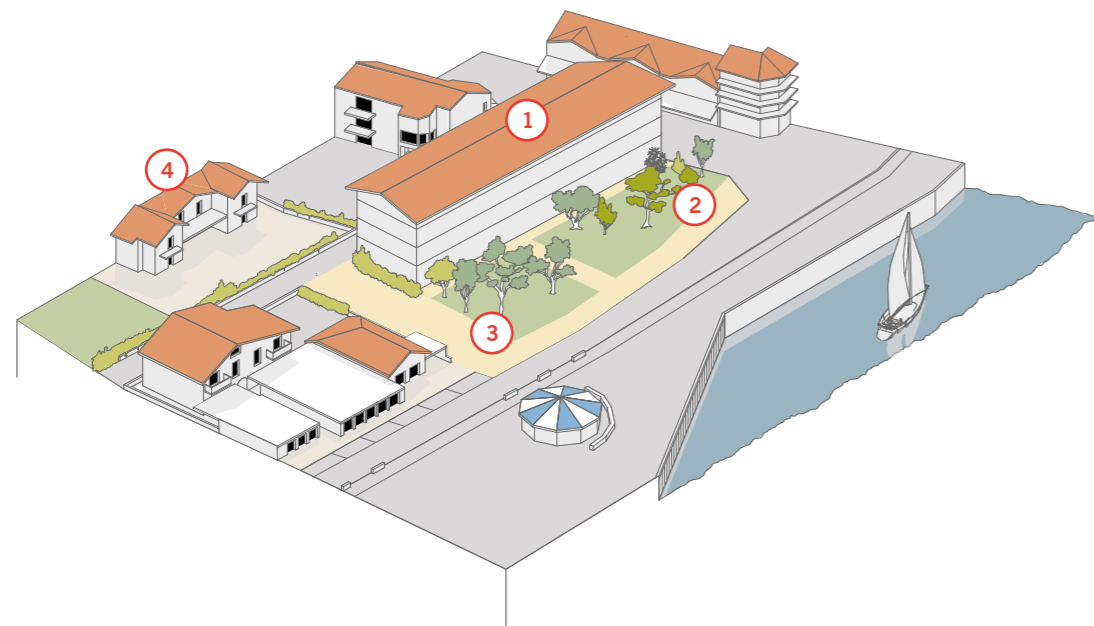


OAP Front de port : grands principes

SECTEUR 1 : CREUX VÉGÉTAL



Secteur 1 : état actuel



Secteur 1 : état projeté

1 Bâtiments neufs

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

Les bâtiments seront en R+3.

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

Les étages seront composés de logements traversants.

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

3 Végétalisation

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

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

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

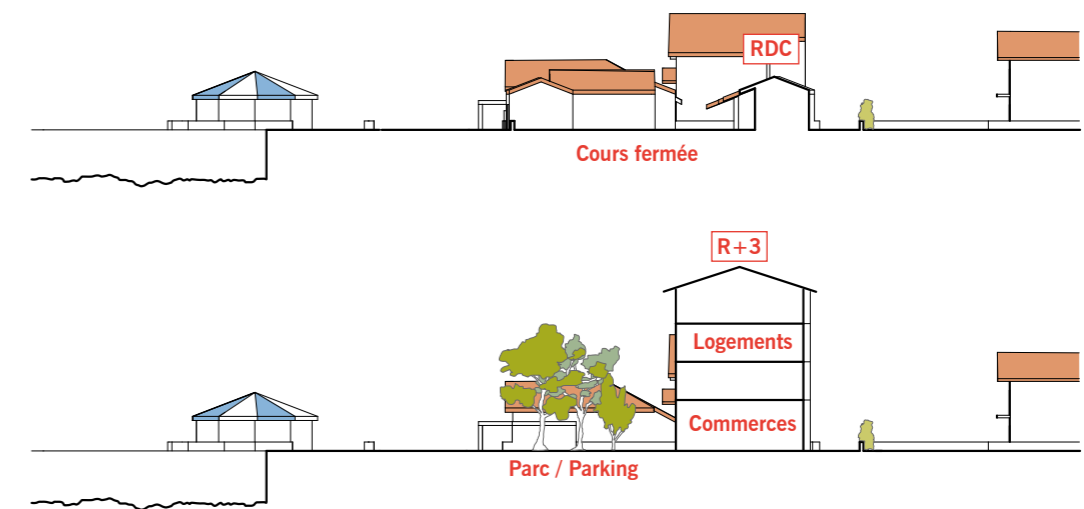
2 Stationnements

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

4 Bâtiments remarquables

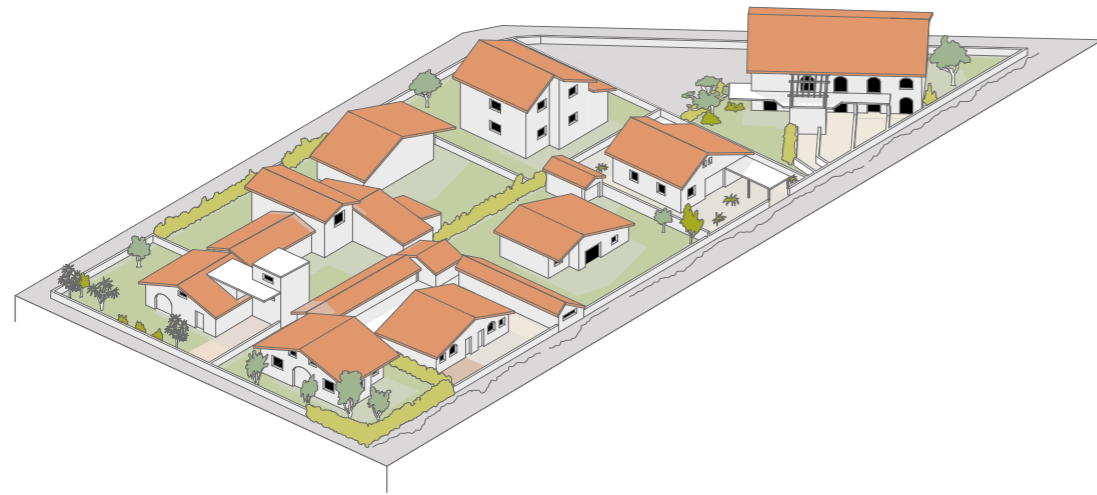
L'ensemble des bâtiments inscrits à la fiche du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton sont à conserver et restaurer (cf : Annexe_patrimoine_Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).

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

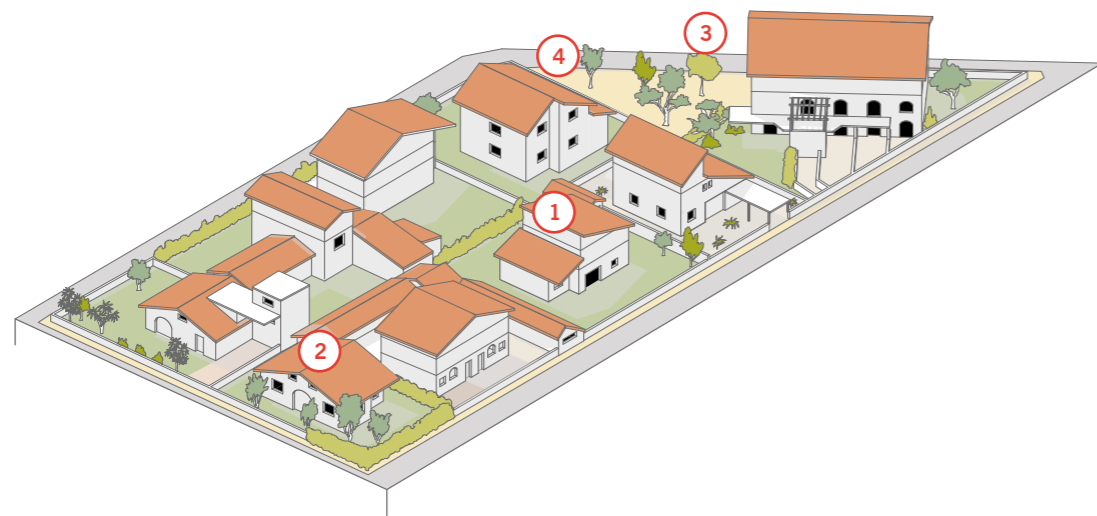


OAP Front de port : grands principes

SECTEUR 2 : SANCTUARISATION



Secteur 2 : état actuel



Secteur 2 : état projeté

1 Intervention sur l'existant

Dans le secteur 2, une grande partie des bâtiments sont placés en zone rouge du PPRL.

Certaines villas ont été identifiées comme mutables. Celles-ci auront la possibilité de subir une surélévation n'augmentant pas la capacité d'accueil de l'édifice.

Les villas ne dépasseront pas R+2.

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

2 Bâtiments remarquables à recenser

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

3 Végétalisation

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

4 Stationnements

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

Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

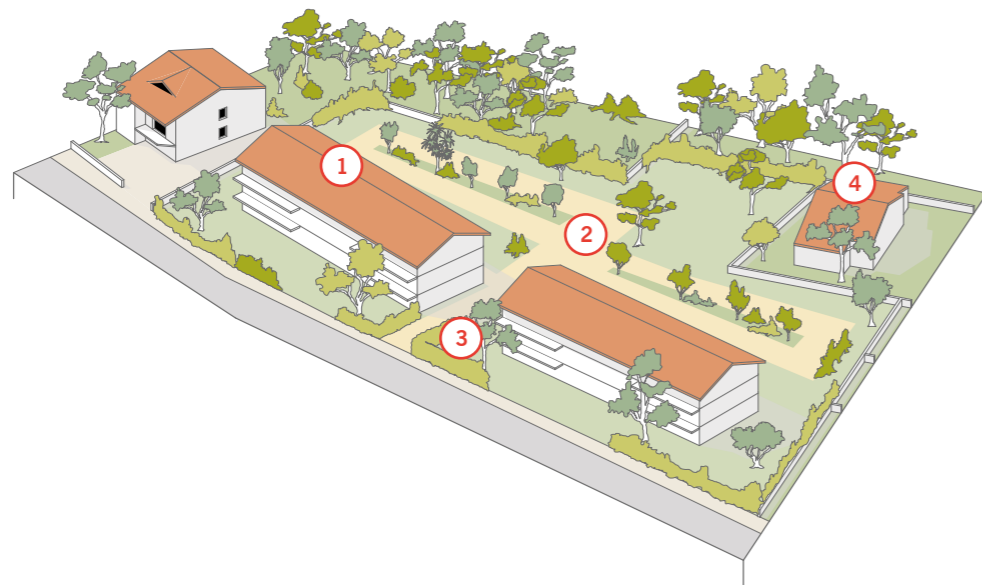


OAP Front de port : grands principes

SECTEUR 2 BIS : REcul



Secteur 2 bis : état actuel



Secteur 2 bis : état projeté

1 Bâtiments neufs

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

Les bâtiments seront en R+2.

Ils seront composés uniquement de logements.

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

2 Stationnements

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

3 Végétalisation

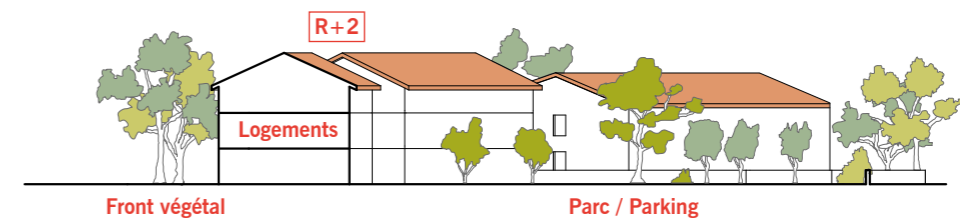
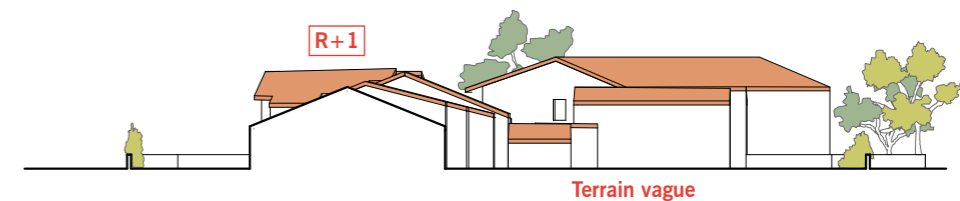
En front de port, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des espaces de respiration au niveau du front bâti. Ils limitent également les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés).

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

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

4 Bâtiments remarquables à recenser

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





4 - PRESCRIPTIONS

4.1 - ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

4.2 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

4.4 - ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

4.5 - RÉSEAUX

Éléments de programmation

MIXITÉ ET MODALITÉS

Mixité fonctionnelle

- Les secteurs sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés du centre-ville de Capbreton ainsi que sur le secteur « Plage », intégrés au secteur 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.

- Destinations et sous-destinations interdites : industrie, entrepôts, commerce de gros, exploitation agricole et forestière.

- Destinations et sous-destinations autorisées : habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service accueillant du public, équipement public 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.

Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier

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 et l'autre des secteurs.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. Spécifiquement, sur l'OAP FRONT DE MER, les îlots en premier rideau devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlot).

Programmation

- Forme urbaine : sur l'OAP FRONT DE MER, on retrouvera essentiellement des collectifs, avec une

unité des hauteur bâties au premier plan.

Sur l'OAP FRONT DE PORT, une mixité des formes urbaines sera souhaitée, allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maison individuelle.

- Densité brute OAP : non réglementé

- Nombre de logements estimé : sur l'OAP FRONT DE MER, 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).

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

Mixité 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 étudié sur chaque projet d'envergure.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

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 des 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. palette et références ci-après). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Les aménagements devront prendre en compte les risques de submersions marines et tous risques liés au littoral (cf : règlement du PPRL). « Le mobilier urbain doit être ancré au sol pour éviter tout emportement en cas de submersion ». Tout aménagement doit être intégré au plan communal de sauvegarde (PCS).

Au sein de l'OAP FRONT DE MER et conformément à l'OAP graphique :

- Le front de mer sera aménagé de sorte à limiter les flux de véhicules. Les flux piétons et cycles seront élargis.
- Une zone orange (cf : OAP graphique) est mise en place sur le front de mer suite à son caractère inconstructible (cf : PPRL). Cette zone peut faire l'objet d'un emplacement réservé pour élargissement de la voirie. Si cet emplacement réservé n'est pas acquis par la ville de Capbreton, le propriétaire devra ouvrir cet espace sur la voirie pour donner accès aux commerces présents en rez-de-chaussée des bâtiments. Aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone. Les sols de cet espace devront répondre au caractère perméable (cf : palette des sols). Au minimum, 50% de cette zone sera végétalisée et aménagée sous forme de noue paysagère. Cet aménagement est indispensable afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'impact des submersions marines (cf : référence de l'aménagement de Lacanau Océan par Phytolab ci-après).
- Les espaces végétalisés présents en front de mer devront accueillir des espèces persistantes et halophiles (cf : palette ci-après).



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

- Le front de Port sera aménagé de telles sortes à former une continuité avec les aménagements existants de l'avenue George Pompidou.
- Les différents flux seront repensés et délimités par des espaces plantés. Seront privilégiées les surfaces traitées telles que des noues paysagères afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'impact des submersions marines.
- Les aires de stationnement, notamment le parking de la capitainerie recevra un traitement particulier avec des revêtements perméables.
- Dans le secteur 2, autour des îlots pavillonnaires, les circulations piétonnes seront repensées de sorte à être clairement identifiables.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs des constructions

Sur l'OAP FRONT DE MER :

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

Sur l'OAP FRONT DE PORT :

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

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

Adaptation au sol

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

Implantation des constructions

Les opérations sont autorisées dans le cadre d'une réflexion d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs unités foncières.

Les extentions, surélévations et annexes sont autorisées.

Sur l'OAP FRONT DE MER :

- Les bâtiments devront être implantés conformément à l'OAP graphique.

Sur l'OAP FRONT DE PORT :

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

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extensions et de surélévations, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées 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.

Emprise au sol / espaces libres

Sur l'OAP FRONT DE MER : il est exigé à minima 15 % d'espace de pleine terre non imperméabilisée.

Sur l'OAP FRONT DE PORT : non réglementé

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE
PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

Éléments architecturaux et techniques constructives

- 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 délai.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Volumétrie

- Les bâtiments neufs seront composés de volumes simples et lisses en façade. On privilégiera alors les loggias et les balcons filants. Les formes bâties en gradins ou arborescentes sont proscrites.



Au sein de l'OAP FRONT DE MER et conformément à l'OAP graphique :

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



Au sein de l'OAP FRONT DE PORT :



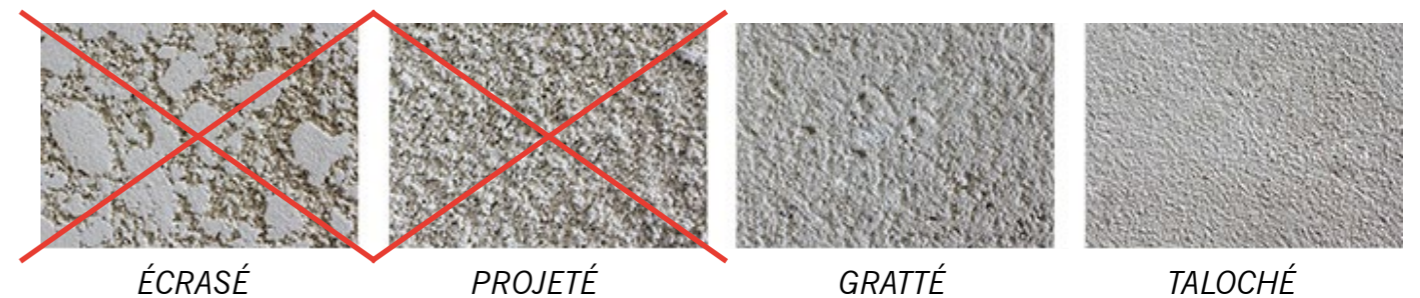
Non réglementé

Toitures

- Les types de couvertures devront s'intégrer au tissu existant environnant (tuiles). Les toitures contemporaines (type toiture terrasse) sont proscrites. Les tuiles utilisées auront une teinte rouge-brun foncée, mélangée ou vieillies. Les tuiles noires et grises sont proscrites.
- Les pentes de toit seront au maximum de 35 %.

Façades

- Toutes les maçonneries seront enduites.



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE
PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

Colorations

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

Serrureries

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



Les percements et dispositifs d'ocultation

- Les ouvertures seront formées de larges horizontales.
- Une attention particulière sera portée sur l'alignement des percements en façade. On évitera les effets de quinconce.
- Les volets roulants avec des caissons en saillie de la façade sont proscrits.
- Les portes de garage sont interdites sur le front bâti, on privilégiera un emplacement à l'arrière du bâtiment ou en cœur d'îlot.



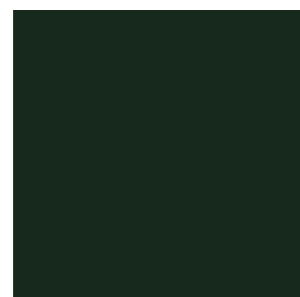
Les clôtures

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

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

LES PALETTES ET RÉFÉRENCES

Palette de couleur des volets, menuiseries, portes et serrureries



RAL 6009



RAL 6002



RAL 5004



RAL 5001



RAL 3000



RAL 3002



RAL 6005



RAL 5023



RAL 3013



RAL 3011



RAL 6007



RAL 5003

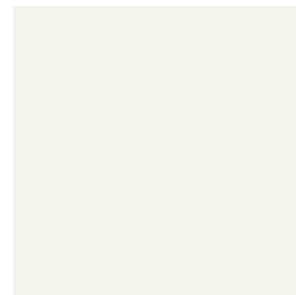


3001

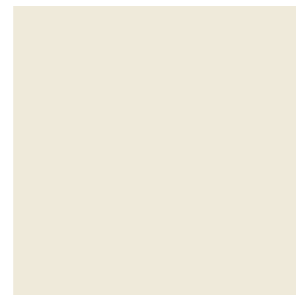
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

LES PALETTES ET RÉFÉRENCES

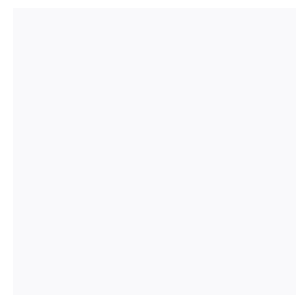
Palette de couleur des enduits, peintures et jointures des façades



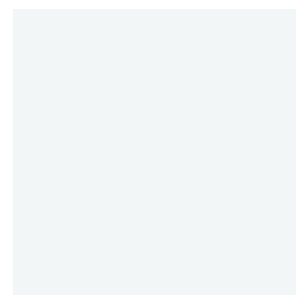
1002-Y ncs
Blanc pur



1005-Y20R ncs
Blanc cream



0510-R ncs
Blanc signalisation



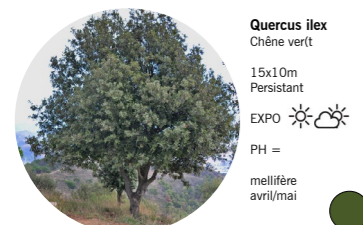
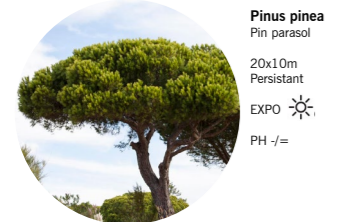
10GG 15/107C ncs
Blanc traffic

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE MER

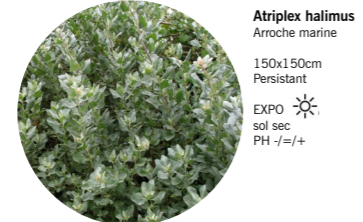
Climat océanique, embruns +++
Sol plutôt pauvre
Substrat très drainant, sableux et rocailleux
Soleil/Mi-ombre

Arbres

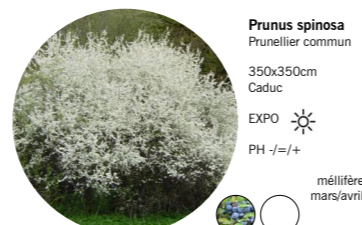
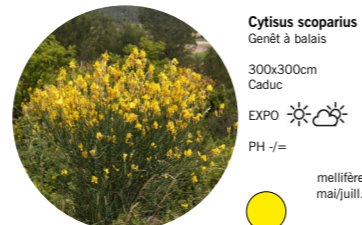


- Argousier (Hippophae rhamnoides)
- Arbre de Noël (Metrosideros excelsa)
- Palmiers (Chamaerops, Trachycarpus, ...)
- Cyprès de Lambert (Cupressus lambertiana)
- Cyprès de Provence (Cupressus sempervirens)
- Cyprès de Lawson (Chamaecyparis lawsoniana)
- Eucalyptus
- Olivier de Bohème (Elaeagnus angustifolia)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

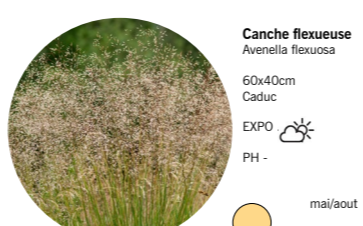
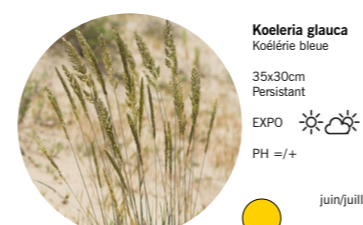
Arbustes



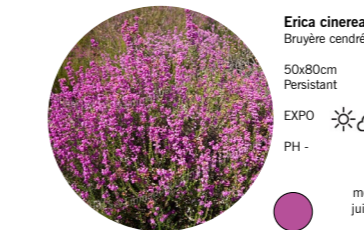
- Arbre aux pois (Caragana arborescens)
- Arbre à pâquerettes (Olearia traversii)
- Arbre de sel (Halimodendron halodendron)
- Buis africain (Myrsine africana)
- Barbe de Jupiter (Anthyllis barba-jovis)
- Buisson confetti (Coleonema pulchrum)
- Cinéraire maritime (Senecio cineraria)
- Ciste de Crète (Cistus creticus)
- Ciste de Montpellier (Cistus monspeliensis)
- Chalef de Ebbing (Elaeagnus ebbingei)
- Escalonia (Escallonia)
- Filaire à large feuille (Phillyrea latifolia)
- Fleur de riz (Ozothamnus rosmarinifolius)
- Fuchsia de Californie (Epilobium canum)
- Genêt blanc (Retama monosperma)



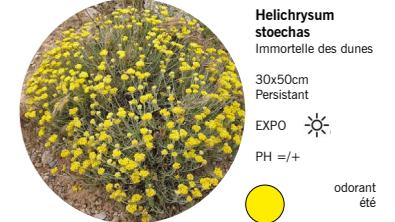
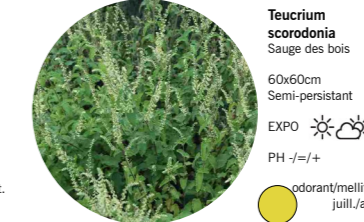
Graminées



Vivaces



- Ail d'ornement (Allium sphaerocephalon)
- Alysse odorante (Alyssum maritima)
- Armérie des sables (Armeria arenaria)
- Aster maritime (Aster tripolium)
- Œillet de Mer (Armeria maritima)
- Chou marin (Crambe maritima)
- Criste marine (Crithmum maritimum)
- Camomille romaine (Chamaemelum nobile)
- Euphorbe du littoral (Euphorbia paralias)
- Griffes de sorcière (Carpobrotus edulis)
- Gattilier (vitex agnus-castus)
- Guimauve officinale (Althaea officinalis)
- Grande mélisse (Melianthus major)
- Lantane rampante (Lantana sellowiana)
- Lampranthe rose (Lampranthus roseus)
- Lis maritime (Pancratium maritimum)
- Liseron des sables (Convolvulus soldanella L.)
- Lotier maculé (Lotus maculatus)
- Luzerne arborescente (Medicago arborea)
- Matricaire maritime (Tripleurospermum maritimum)
- Œillet des dunes (Dianthus gallicus Pers)
- Orpin âcre (Sedum acre)



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

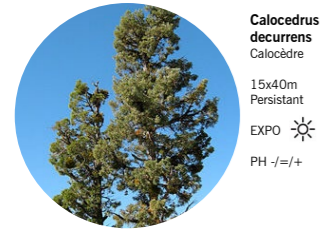
PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE PORT

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

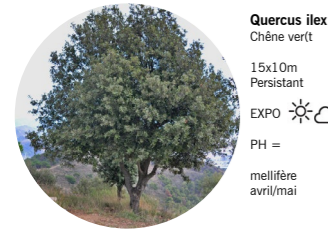
Arbres



Pinus pinea
Pin parasol
20x10m
Persistant
EXPO ☀️
PH -/+



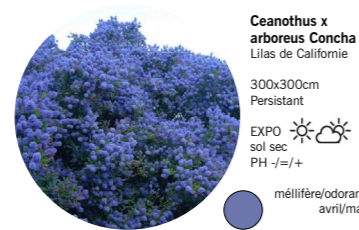
Calocedrus decurrens
Calocèdre
15x40m
Persistant
EXPO ☀️
PH -/+



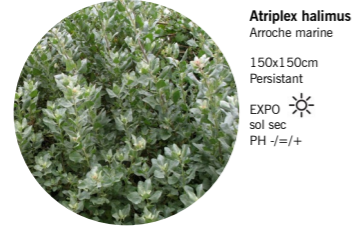
Quercus ilex
Chêne vert
15x10m
Persistant
EXPO ☀️
PH =
mélifère
avril/mai

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

Arbustes



Ceanothus x arboreus Concha
Lilas de Californie
300x300cm
Persistant
EXPO ☀️
sol sec
PH -/+
mélifère/odorant
avril/mai



Atriplex halimus
Aroche marine
150x150cm
Persistant
EXPO ☀️
sol sec
PH -/+



Pittosporum tobira
Pittosporum du Japon
250x300cm
Persistant
EXPO ☀️
sol sec, frais
PH -/+
mélifère
mai

- Arbre aux pois (Caragana arborescens)
- Arbre à pâquerettes (Olearia traversii)
- Arbre de sel (Halimodendron halodendron)
- Buis africain (Myrsine africana)
- Barbe de Jupiter (Anthyllis barba-jovis)
- Buisson confetti (Coleonema pulchrum)
- Cinéraire maritime (Senecio cineraria)
- Ciste de Crête (Cistus creticus)
- Ciste de Montpellier (Cistus monspeliensis)
- Chalef de Ebbing (Elaeagnus ebbingei)
- Escalonia (Escallonia)
- Filaire à large feuille (Phillyrea latifolia)
- Fleur de riz (Ozothamnus rosmarinifolius)
- Fuchsia de Californie (Epilobium canum)
- Genêt blanc (Retama monosperma)
- Genêt d'Espagne (Spartium junceum)
- Génévrier rouge (Juniperus phoenicea)
- Mauve royale (Malva arborea)
- Rosier pimprenelle (Rosa pimpinellifolia)
- Sauge d'Afrique (Salvia africana-lutea)
- Yucca



Phillyrea angustifolia
Filaire à feuilles étroites
300x200cm
Persistant
EXPO ☀️
PH -/+
odorant/mars/juin
fruit non comest.

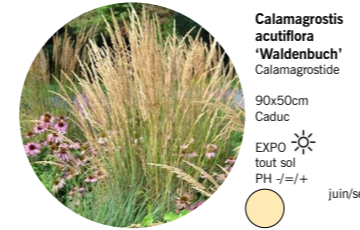


Salix purpurea Nana
Saule pourpre nain
125x125cm
Caduc
EXPO ☀️
sol frais, humide
PH =/+



Pistacia lentiscus
Lentisque pistachier
200x300cm
Persistant
EXPO ☀️
PH =/+
fruit comest.
dec./janv.

Graminées



Calamagrostis acutiflora 'Waldenbuch'
Calamagrostide
90x50cm
Caduc
EXPO ☀️
tout sol
PH -/+
juin/sept.



Deschampsia cespitosa
Canche cespitueuse
60x30cm
Persistant
EXPO ☀️
sol frais, humide
PH -/+
juin/oct.



Sorghastrum nutans
Herbe des indiens
120x60cm
Semi-Persistant
EXPO ☀️
sol frais
PH =
aout/oct.



Schizachyrium scoparium 'Prairie Blues'
Panicaut
80x40cm
Caduc
EXPO ☀️
sol sec
PH =
sept./nov.

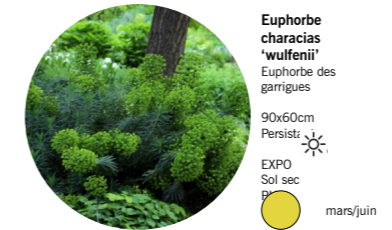


Festuca glauca
Fétuque bleue
25x20cm
Persistant
EXPO ☀️
sol sec
PH =/+
juin/juill.



Pennisetum villosum
Herbe aux écouvillons
70x50cm
Caduc
EXPO ☀️
sol sec
PH -/+
aout/oct.

Vivaces



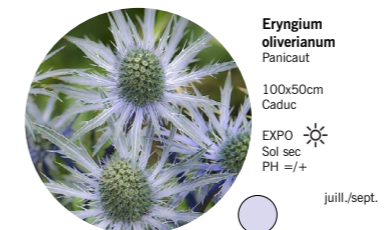
Euphorbia characias 'wulfenii'
Euphorbe des garrigues
90x60cm
Persistant
EXPO ☀️
sol sec
PH =
mars/juin



Echinacea purpurea 'Magnus'
Rudbeckia pourpre
100x40cm
Caduc
EXPO ☀️
sol frais
PH =
odorant/mélifère



Gaura lindheimeri 'Snowbird'
Gaura blanc
60x50cm
Caduc
EXPO ☀️
sol sec
PH =/+
mélifère
juin/oct.

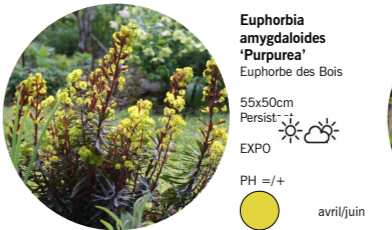


Eryngium oliverianum
Panicaut maritime
100x50cm
Caduc
EXPO ☀️
sol sec
PH =/+
juill./sept.



Perovskia atriplicifolia 'Blue Steel'
Sauge d'Alghanistan
90x60cm
Caduc
EXPO ☀️
sol sec
PH =/+
mélifère/odorant

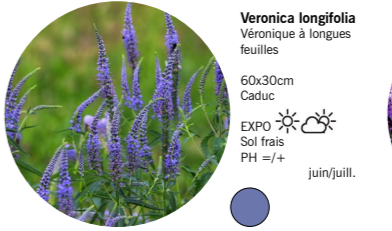
- Ail d'ornement (Allium sphaerocephalon)
- Alysse odorante (Alyssum maritima)
- Armérie des sables (Armeria arenaria)
- Aster maritime (Aster tripolium)
- Œillet de Mer (Armeria maritima)
- Chou marin (Crambe maritima)
- Criste marine (Crithmum maritimum)



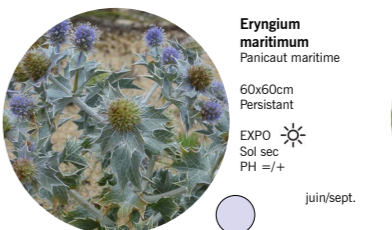
Euphorbia amygdaloides 'Purpurea'
Euphorbe des Bois
55x50cm
Persistant
EXPO ☀️
PH =/+
avril/juin



Echinacea purpurea 'Albus'
Rudbeckia pourpre
80x40cm
Caduc
EXPO ☀️
sol frais
PH =
odorant/mélifère
juill./sept.



Veronica longifolia
Véronique à longues feuilles
60x30cm
Caduc
EXPO ☀️
sol frais
PH =/+
juin/juill.



Eryngium maritimum
Panicaut maritime
60x45cm
Persistant
EXPO ☀️
sol sec
PH =/+
juin/sept.

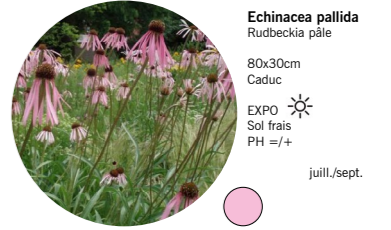


Anthemis punctata 'cupaniana'
Anthémis de Cupani
30x20cm
Persistant
EXPO ☀️
sol sec, frais
PH -/+
janv.

- Camomille romaine (Chamaemelum nobile)
- Euphorbe du littoral (Euphorbia paralias)
- Griffes de sorcière (Carpobrotus edulis)
- Gattilier (vitex agnus-castus)
- Guimauve officinale (Althaea officinalis)
- Grande mélanthé (Melianthus major)
- Lantier rampant (Lantana sellowiana)



Aster azureus
Aster azuré
60x40cm
Caduc
EXPO ☀️
sol frais
PH -/+
juill./oct.



Echinacea pallida
Rudbeckia pâle
80x30cm
Caduc
EXPO ☀️
sol frais
PH =/+
juill./sept.



Liatris spicata
Plume du Kansas
80x45cm
Caduc
EXPO ☀️
sol frais, humide
PH =
mélifère
juill./sept.



Echinops bannaticus 'Star Frost'
Chardon boule
100x50cm
Caduc
EXPO ☀️
sol sec, frais
PH -/=
mélifère
juill./sept.



Achillea millefolium
Achillée millefeuille
80x60cm
Vivace
EXPO ☀️
PH =
juill./sept.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

PALETTE DES SOLS

Palette des sols perméables (à favoriser)



Mélange terre-pierre



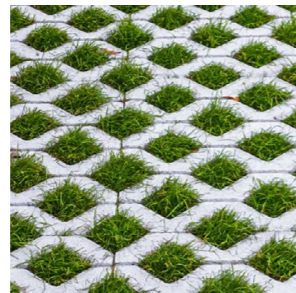
Gravier



Dalles enherbées



Sable



Dalles alvéolaires



Mélange sable-pierre



Stabilisé



Mulch / copeaux de bois

Qualité environnementale et prévention des risques

Continuités écologiques (réservoir et corridors)

Sur l'OAP Front de mer : les cœurs d'îlots seront végétalisés et l'implantation des bâtiments formera des continuités visuelles et végétales du front de mer vers la terre.

Sur l'OAP FRONT DE PORT : dans le secteur 1, des «creux végétalisés» sont créés afin de faire respirer le front bâti et former des nouveaux réservoir de biodiversité. Dans le secteur 2, les espaces végétalisés existant seront renforcés et élargis dans la mesure du possible.

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

Gestion des risques et des nuisances

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établie à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voir au-dessus lorsqu'une remontée

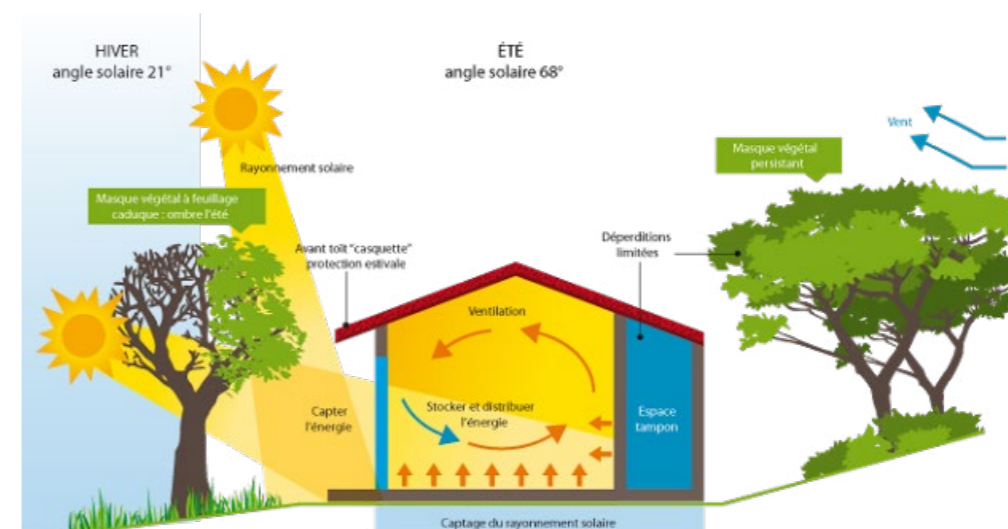
plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.

- Les sous-sols sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave). Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

- Dans les secteurs de l'OAP FRONT DE MER soumis à des risques d'érosion trait de côte à horizon 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRL.

Adaptation au changement climatique / principes bioclimatiques

- Les bâtiments neufs devront s'adapter au changement climatiques et aux enjeux environnementaux. L'architecture de ces bâtiments reprendra les principes de conception bioclimatique. C'est-à-dire construire de sorte à profiter au maximum des phénomènes climatiques. On peut retrouver certains principes dans le schéma suivant :



Source : <https://www.e-rt2012.fr/explications/conception/explication-architecture-bioclimatique/>

- Les logements seront traversants pour favoriser la ventilation naturelle des espaces intérieurs.
- Des dispositifs de protection solaires seront mis en œuvre.
- Les pièces collectives seront positionnées davantage au sud et les pièces intimes au nord.
- Il sera préférable d'utiliser des matériaux avec des forts potentiels d'inertie thermique afin de garantir un confort thermique de qualité en toutes saisons.

Organisation des déplacements

DESSERTE ET STATIONNEMENTS

Desserte des terrains par les voies (y compris les modes doux)

- Pour l'OAP FRONT DE MER, la desserte piétonne des logements placés en front bâti se fera dans les espaces centraux des formes en «H». Pas de prescription pour les bâtiments en fond d'îlot.

Pour les véhicules, aucun accès sera autorisé depuis le front de mer (Boulevard François Mitterrand). Les accès se feront en priorité par l'avenue de Madrid en fond d'îlot.

- Pour l'OAP FRONT DE PORT, pas de prescription pour les dessertes piétonnes et véhicules.

Besoin en matière 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.

- Les règles du PPRL priment sur l'ensemble des règles du PLUi. Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :

Sur l'OAP FRONT DE MER : les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum :

- 1,5 places (garage ou aire aménagée) arrondie au supérieur pour chaque logement ;

- 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ;

- Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé.

- Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.

- Les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné en aérien et en RDC dans l'emprise du bâtiment quand cela est rendu possible.

Sur l'OAP FRONT DE PORT :

- Il est imposé 1,5 places de stationnement par logement. Cette règle pourra être majorée en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet. Celle-ci pourra être trouvée sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle.

- Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.

Réseaux

EAUX POTABLES, EAUX USÉES ET ÉLECTRICITÉ

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.

Assainissement des eaux usées

- 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.

Electricité et télécommunications

- 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.



200 m

200 m

Quai du Vieil Adour

Pont Notre-Dame

Quai du Bourret

Boulevard François Mitterrand

Rue des Marsouins

Rue du Port d'Armen

Rue de Mairiac

Rue du Lis

Rue Brémontier

Rue des Mousseux

Rue des Basques

Avenue du Commandant l'Herminier

Avenue Georges Pompidou

Avenue Maurice Martin

Avenue du Marechal de Lattre de Tassigny

Rue des Bretons

Pont Bonamour

Quai N. de la Roche

Allée du Bouffignou

Pont Lajus