

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNAUTE DE COMMUNES
MAREMNE ADOUR COTE SUD

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET DE MODIFICATION N° 4

Notice explicative du projet



Table des matières

I.	CADRE RÉGLEMENTAIRE	9
A.	CONTEXTE ET OBJET	9
B.	COORDONNEES DU MAITRE D’OUVRAGE.....	10
C.	LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	11
D.	LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	14
II.	PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES.....	16
A.	AJUSTER ET CLARIFIER DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT	16
A1 –	LEXIQUE	16
A2 –	DISPOSITIONS GENERALES : PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER.....	19
Protection	paysagère	19
Réservoirs	de biodiversité.....	20
Corridors	écologiques extras urbains.....	21
Risque	feu de forêt.....	22
Risque	inondations.....	23
Secteur	de plan masse	24
A4 –	MIXITE SOCIALE	25
A5 –	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES/EMPRISES PUBLIQUES	26
BENESSE	MAREMNE	26
CAPBRETON	26
MACS	28
A6 -	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	28
MACS	28
SOORTS	HOSSEGOR	29
SOUSTONS	30

A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	31
CAPBRETON	31
SEIGNOSSE	31
A8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	32
BENESSE MAREMNE	32
SEIGNOSSE	33
SOUSTONS.....	34
A9 – EMPRISE AU SOL.....	35
BENESSE MAREMNE	35
MACS	35
A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	36
CAPBRETON	36
MACS	36
SEIGNOSSE	38
SOORTS HOSSEGOR	40
SOUSTONS.....	41
A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES	42
CAPBRETON	42
MACS	43
SEIGNOSSE	44
SOORTS HOSSEGOR	45
A12 - ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE	46
MACS	46
BENESSE MAREMNE	46
SEIGNOSSE	47

A13 – STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE LOGEMENT	48
CAPBRETON	48
SOORTS HOSSEGOR	48
SEIGNOSSE	48
A14 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	49
MACS	49
A15 – ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	50
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone A et N	50
Volumétrie et implantations des constructions	50
Aspect extérieur des clôtures	51
Espaces libres et plantations	52
A16 – ZONE NATURELLE	53
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols	53
HAUTEURS	54
B. MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi	55
CAPBRETON	55
MACS	56
SAINT JEAN DE MARSACQ	56
SAINT VINCENT DE TYROSSE	57
SAINTE MARIE DE GOSSE	58
SOUSTONS	59
VIEUX-BOUCAU	60
C. MODIFICATIONS DES PLANS REGLEMENTAIRES	61
C1. ZONAGE (3.2.1)	61
AZUR	61

CAPBRETON	62
LABENNE	64
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	66
SAUBION.....	68
SOORTS HOSSEGOR	69
SOUSTONS.....	70
C2. MIXITE (3.2.2)	75
CAPBRETON	75
LABENNE	76
SAINT JEAN DE MARSACQ	77
SAINTE MARIE DE GOSSE	78
SAINT MARTIN DE HINX.....	80
SAINT VINCENT DE TYROSSE	81
SEIGNOSSE	90
SOORTS HOSSEGOR	91
SOUSTONS.....	92
VIEUX-BOUCAU	93
C3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3)	94
BENESSE MAREMNE	94
CAPBRETON	95
SEIGNOSSE	96
C4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 3.2.4.....	97
SAINT GEOURS DE MAREMNE	97
SAINT VINCENT DE TYROSSE	98
SEIGNOSSE	99

C5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (3.2.5)	100
CAPBRETON	100
LABENNE	102
SAINT GEOURS DE MAREMNE	103
SAINT VINCENT DE TYROSSE	104
SOORTS HOSSEGOR	105
SOUSTONS.....	106
C6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (3.2.6)	107
LABENNE	107
SAINT GEOURS DE MAREMNE	108
SAINT VINCENT DE TYROSSE	109
SAUBRIGUES	110
SEIGNOSSE	111
SOORTS HOSSEGOR	112
TOSSE	113
C7. PATRIMOINE (3.2.7)	114
CAPBRETON	114
LABENNE	115
SEIGNOSSE	116
SOUSTONS.....	117
C8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8)	119
CAPBRETON	119
MAGESCQ.....	121
SOUSTONS.....	122
C9. RISQUES (3.2.9)	122

ATLAS DES ZONES INONDABLES	123
C10. IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIETE	124
SOORTS-HOSSEGOR.....	124
C11. EMPLACEMENTS RESERVES (3.2.11).....	125
ANGRESSE	125
BENESSE MAREMNE	126
CAPBRETON	127
LABENNE	131
MOLIETS	134
SAINT MARTIN DE HINX.....	136
SAINT VINCENT DE TYROSSE	138
SAUBRIGUES	141
SOUSTONS.....	142
VIEUX BOUCAU	144
D. OAP : ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES.....	146
ANGRESSE	146
AZUR.....	147
BENESSE MAREMNE	152
CAPBRETON	153
OAP FRONT DE MER.....	153
OAP FRONT DE PORT	171
LABENNE	184
MESSANGES	185
MOLIETS.....	187
SAINT-MARTIN-DE-HINX.....	192

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	193
SAUBRIGUES	206
SAUBUSSE	207
SEIGNOSSE	208
SOUSTONS.....	209
TOSSE	215
MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI	219
TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE	219

I. CADRE RÉGLEMENTAIRE

A. CONTEXTE ET OBJET

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020.

La modification simplifiée n° 1 du PLUi a été approuvée le 6 mai 2021.

La mise à jour n° 1 du PLUi a été réalisée par arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 concernant ses annexes (servitudes d'utilité publique pour les PT1 et PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé).

La modification n° 1 du PLUi a été approuvée le 24 mars 2022.

La modification n°3 du PLUi a été approuvée le 27 juin 2023.

Le projet de modification n° 4 porte sur la nécessité de :

- Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impacts sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou d'emplacements réservés ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets et des besoins ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine et A Urbaniser ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- Améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle, au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale) ;
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;

- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi.

Cette procédure de modification n°4 du PLUi concerne les 23 communes.

La modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut, à l'initiative du président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon la procédure de modification de droit commun prévue aux articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.

Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et R. 123-6 du code de l'environnement, le projet de modification de droit commun est soumis en enquête publique pendant trente jours minimum.

B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 4 du PLUi est menée par de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud sous l'autorité de :

Monsieur le Président de la Communauté de communes MACS.
Allée des Camélias -BP 44
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

C. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Textes régissant la procédure de modification de droit commun

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-40-1 (Création LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113)

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
- 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
- 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;
- 6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article R153-22

A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article L153-23 (Version en vigueur depuis le 01 janvier 2023, Modifié par Ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 - art.7)

I.-Par dérogation à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

II.-Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication prévue au I, le plan et la délibération sont exécutoires :

1° Si le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Si le plan ne porte pas sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, un mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 ou de l'article L. 153-26.

III.-Lorsque la publication prévue au I a été empêchée pour des raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées, le plan et la délibération peuvent être rendus publics dans les conditions prévues au III ou au IV de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Ils deviennent alors exécutoires dans les conditions prévues, selon le cas, au 1° ou au 2° du II du présent article.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent informe l'autorité administrative compétente de l'Etat des difficultés rencontrées. Il est procédé à une publication sur le portail national de l'urbanisme dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle le plan et la délibération sont devenus exécutoires.

IV.-Le présent article est applicable aux évolutions du plan local d'urbanisme et aux délibérations qui les approuvent.

Déroulement

- La procédure de modification n°4 a été engagée par arrêté n°20240711A15 du 11 juillet 2024.
- L'arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et dans les Mairies concernées durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code général des Collectivités territoriales ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.
- L'autorité environnementale sera saisie pour avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique, conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, afin de définir si une évaluation environnementale est nécessaire ou non. La décision mentionnée à l'article R. 104-33 sera prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent mentionné à l'article L. 153-8.
- Le projet est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Centre régional de la propriété forestière) ainsi qu'aux communes concernées et EPCI limitrophes.
- L'enquête publique sera organisée par arrêté du Président conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme après définition des modalités d'organisation de celle-ci avec le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, qui sera désigné par le Tribunal Administratif de Pau.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la consultation et de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Présentation du document

La présente note a pour objet de présenter le projet de modification n°4 du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur. Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification, les documents actuels et les documents modifiés sont présentés dans un document unique. Pour chaque point modifié sera présenté :

- La justification de la modification,
- La présentation précise des modifications touchant les pièces du PLUi

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout au terme de la procédure de la présente notice explicative,
- Le règlement écrit et ses annexes,
- Le règlement graphique,
- Les OAP Habitat,
- Les annexes du PLUi.

En complément de la présente notice, les différentes modifications proposées dans les documents réglementaires que sont les OAP, le règlement écrit et ses annexes, sont reportées en rouge (éléments ajoutés, modifiés ou supprimés). Il conviendra donc de se reporter aux pièces jointes pour plus de détails. Des annexes sont également jointes à la présente notice pour exposer :

- Etudes urbaines préalables à la levée des PAPAG (Capbreton, Soorts Hossegor)
- Plan de référence ayant conduit à la création d'une OAP de centre-bourg sur la commune d'Azur.

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification du PLUi comporte les pièces suivantes :

- la présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le livre 2 « Justification des choix », dans une partie dédiée « **Annexe 2f au livre 2** : Modification n°4 du PLUi » ;
- l'arrêté de prescription de la procédure ;
- la pièce 3.1.1 - Règlement
- la pièce 3.1.2 – Annexes du règlement écrit
- la pièce 3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire
- la pièce 3.2.2 – Règlement graphique ; mixité
- la pièce 3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- la pièce 3.2.4 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives
- la pièce 3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol
- la pièce 3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur
- la pièce 3.2.7– Règlement graphique ; patrimoine
- la pièce 3.2.8 – Règlement graphique ; trame verte et bleue
- la pièce 3.2.9a – Règlement graphique ; risques
- la pièce 3.2.9b – Règlement graphique ; aléas remontée de nappes et feux de forêt
- la pièce 3.2.10 – Règlement graphique ; implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- la pièce 3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés
- la pièce 4 - Annexes du PLUi
- la pièce 5A – OAP à vocation d'habitat et/ou mixte .

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

A. AJUSTER ET CLARIFIER DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

A1 – LEXIQUE

→ANNEXE

Préciser sa définition en rappelant la notion de proximité entre le bâtiment principal et le projet d'implantation (distance maximale de 30m)

Avant **Après**

Annexe. Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Annexe. Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage (**distance maximale de 30 mètres**). Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

→COMBLES

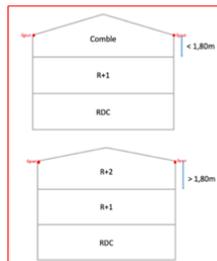
Ajout de cette notion dans le lexique afin de clarifier quelle hauteur à la sablière permet de distinguer un comble d'un niveau supplémentaire :

« Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Au titre du présent règlement, si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1.80m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction. »

Après

Bâtiment . Un bâtiment est une construction couverte et close.

Comble : Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Au titre du présent règlement, si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1.80m, l'étage est considérée comme un niveau entier de construction.



→DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Mettre à jour la liste des destinations et sous-destinations, conformément au :

- décret du 31/01/2020 qui modifie l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme, distinguant les hôtels des autres hébergements touristiques. Les PLU(i) peuvent ainsi prévoir des règles différenciées pour ces constructions.
- décret du 22/03/2023 qui modifie l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme, apportant plusieurs précisions à la définition de sous-destinations : lieux de culte, cuisine dédiée à la vente en ligne, entrepôt, exploitation agricole, artisanat et commerce de détail, restauration, locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, industrie et bureau

3. Commerce et activités de services	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa, magasins de téléphonie mobile, ...
	3.5 Hébergement hôtelier et touristique	Constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments* nécessaires au fonctionnement des campings, ...

4.4 Salles d'art et de spectacles	Constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, ...
4.5 Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines municipales, ...
4.6 Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics »	Lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, maisons de quartier, ...

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.3 Bureau	Constructions* destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	Localux logistiques, centres de données, ...
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	Constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

Avant Après

3. Commerce et activités de services	Commerce de gros	Constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Grossistes, ...
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa, magasins de téléphonie mobile, ...
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans les hôtels, il s'agit des établissements commerciaux qui offre à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y a pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Hôtels
	Autres hébergements touristiques	Constructions* autre que les hôtels, destinées à accueillir des touristes.	Résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments* nécessaires au fonctionnement des campings,

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines municipales, ...
	lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux et destinés à l'exercice d'un culte.	Eglises, Mosquées, Temples...
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».	salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, maisons de quartier, ...

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Localux logistiques, centres de données, ...
	Bureau	Constructions* destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	Localux type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

→SURFACE DE VENTE

- Mettre à jour la définition de la surface de vente suite à un arrêt du Conseil d'Etat (arrêt CE du 29 décembre 2023)
- Les sas d'entrée entrent désormais dans le calcul de la surface de vente.

Avant **Après**

Surface de vente

La surface de vente correspond aux « espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ».

Entrent ainsi dans la surface de vente :

- les zones situées entre les caisses et les portes du magasin si elles ne sont pas matériellement distinctes des lieux ouverts au public et sont liées à la vente,
- les surfaces de la caisse centrale dans les mêmes conditions,
- les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics, même en cas de séparation par des cloisons amovibles,
- les locaux de stockage de cartons vides mis à la disposition de la clientèle et les cabines d'essayage, de même pour des entrepôts accessibles à la clientèle depuis un parking et qui n'avaient pas pour vocation exclusive de permettre le chargement de matériaux lourds,
- les espaces de ventes extérieurs, couverts ou non, librement accessibles au public.

En sont écartés :

- les sas d'entrée des magasins, en l'absence de marchandises mises à la vente ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, à condition qu'ils ne soient pas utilisés pour la vente ;
- les locaux techniques et les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises dont l'accès est interdit à la clientèle ;
- les aires de stationnement ;
- les réserves.

Surface de vente

La surface de vente correspond aux « espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ».

Entrent ainsi dans la surface de vente :

- les zones situées entre les caisses et les portes du magasin si elles ne sont pas matériellement distinctes des lieux ouverts au public et sont liées à la vente,
- les surfaces de la caisse centrale dans les mêmes conditions,
- les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics, même en cas de séparation par des cloisons amovibles,
- les locaux de stockage de cartons vides mis à la disposition de la clientèle et les cabines d'essayage, de même pour des entrepôts accessibles à la clientèle depuis un parking et qui n'avaient pas pour vocation exclusive de permettre le chargement de matériaux lourds,
- les espaces de ventes extérieurs, couverts ou non, librement accessibles au public,
- **les sas d'entrée des magasins,**

En sont écartés :

- ~~les sas d'entrée des magasins, en l'absence de marchandises mises à la vente ;~~
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, à condition qu'ils ne soient pas utilisés pour la vente ;
- les locaux techniques et les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises dont l'accès est interdit à la clientèle ;
- les aires de stationnement ;
- les réserves.

→UNITE FONCIERE

Ajout de cette notion dans le lexique, utile au quotidien : « lot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Après

Unité foncière

Lot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

A2 – DISPOSITIONS GENERALES : PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Protection paysagère

- A Soustons, renforcer les règles de préservation des espaces de pleine terre, en appliquant des obligations variables selon la taille des terrains concernés.

Avant **Après**

A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE
(document graphique n° 3.2.7)

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires suivantes :

- Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace
- Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.
- Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver **un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%**.

Règles particulières

- **A Capbreton**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 60%.
- **A Labenne**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 50%
- **A Seignosse**, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes :

Type de protections	Critères	% minimal d'EPT
Terrains identifiés sous couverts boisés	Inférieur ou égale à 900 m2	55%
	Supérieur à 900 m2	70%
	Opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 10 000 m ²	60%
Terrains identifiés en surface naturelle	Toutes les surfaces	70%

- Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver, **excepté pour les communes de Seignosse, de Soorts Hossegor et pour le secteur de Labenne-Océan** (hors plan masse, village des chalets du Boudigau et linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux.)

A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE
(document graphique n° 3.2.7)

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires suivantes :

- Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace
- Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.
- Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver **un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%**.

Règles particulières

- **A Capbreton**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 60%.
- **A Labenne**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 50%
- **A Seignosse et à Soustons** les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes :

Type de protections	Critères	% minimal d'EPT
Terrains identifiés sous couverts boisés	Inférieur ou égale à 900 m2	55%
	Supérieur à 900 m2	70%
	Opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 10 000 m ²	60%
Terrains identifiés en surface naturelle	Toutes les surfaces	70%

- Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver, **excepté pour les communes de Seignosse, Soustons, de Soorts Hossegor et pour le secteur de Labenne-Océan** (hors plan masse, village des chalets du Boudigau et linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux.)

Réservoirs de biodiversité

- Clarifier le régime d'installation des serres démontables en réservoir de biodiversité, afin de soutenir l'installation de maraîchers sur le territoire, tout en garantissant la possibilité d'un retour à l'état naturel.

Avant **Après**

1) Réservoirs de biodiversité



Les réservoirs de biodiversité, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont **inconstructibles, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après** :

- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative
- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations saisonnières et démontables qui sont nécessaires aux activités autorisées dans le cadre **d'une concession de service ou de convention d'occupation du domaine public**.
- Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface
- Les constructions/installations suivantes peuvent être autorisées sous deux conditions :
 - Les constructions à usage agricoles ou forestiers sont inférieures à 200m² d'emprise au sol
 - Elles ne réduisent pas le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large pour ne pas rompre la continuité écologique.
- L'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment faisant l'objet de l'extension, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts-Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative
- Les annexes sont autorisées à hauteur de 40m² d'emprise au sol sur l'ensemble des annexes, ainsi que les piscines, accolées ou à une distance du bâtiment principal inférieure à 15 mètres. Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative.

F. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (document graphique n° 3.2.8)

1) Réservoirs de biodiversité



Les réservoirs de biodiversité, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont **inconstructibles, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après** :

- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative
- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations saisonnières et démontables qui sont nécessaires aux activités autorisées dans le cadre **d'une concession de service ou de convention d'occupation du domaine public**.
- **Les serres démontables**
- Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface
- Les constructions/installations suivantes peuvent être autorisées sous deux conditions :
 - Les constructions à usage agricoles ou forestiers sont inférieures à 200m² d'emprise au sol
 - Elles ne réduisent pas le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large pour ne pas rompre la continuité écologique.
- L'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment faisant l'objet de l'extension, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts-Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative
- Les annexes sont autorisées à hauteur de 40m² d'emprise au sol sur l'ensemble des annexes, ainsi que les piscines, accolées ou à une distance du bâtiment principal inférieure à 15 mètres. Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative.

Corridors écologiques extras urbains

- Lever une contradiction rencontrée dans l'éloignement imposé entre de nouveaux bâtiments agricoles et le siège d'exploitation : la distance de 100 m imposée entre 2 bâtiments au titre de la Trame Verte du PLUi entre parfois en contradiction avec l'avis de la CDPENAF qui demande au contraire une proximité (30 mètre maximum) entre bâtiments pour faciliter le fonctionnement de l'exploitation agricole et être cohérent avec les nécessités quotidiennes d'exploitation des agriculteurs.

Avant **Après**

4) Corridors écologiques extra urbains



Les corridors écologiques, repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de **respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtis d'élevage légers non clos, ainsi qu'aux cabanes mobiles d'élevage (marensines).**
- L'adaptation de l'existant et les annexes sont autorisés selon les mêmes règles qu'en réservoir de biodiversité. Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative
- Les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

4) Corridors écologiques extra urbains



Les corridors écologiques, repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de **respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtis d'élevage légers non clos, ainsi qu'aux cabanes mobiles d'élevage (marensines). Cette distance pourra être réduite à condition de démontrer la nécessité d'une proximité des bâtiments pour l'exploitation agricole.**
- L'adaptation de l'existant et les annexes sont autorisés selon les mêmes règles qu'en réservoir de biodiversité. Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative
- Les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

Risque feu de forêt

- Clarifier le cas des piscines concernées par le risque feu de forêt et préciser la notion d'espace libre en zone Naturelle, Agricole et Urbaine.

Avant Après

D) RISQUE FEU DE FORÊT

En zone A et N :

- En bordure de l'aléa, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de la limite concernée par la zone d'aléa fort.
- Les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumise à l'aléa fort et d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort
- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

En zone N, les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de :

- ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumise à l'aléa fort
- d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre. Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

En zone urbaine et en zone à urbaniser :

- Pour les unités foncières situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique :

Toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

Cette distance peut être réduite à 6 m :

- o Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement* et hors cas de réduction due à la division parcellaire, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible ;
- o Pour les piscines.

- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :

Les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre. Des feuillus pourront être implantés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

- Pour les opérations d'aménagement situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :

Une zone tampon constituant un espace commun de 6 m sera réalisée en périphérie des lots. Cette bande tampon doit être accessible aux engins d'incendie et de secours, reliée à la voie publique et ne pas être aménagée en impasse. Un accès au massif forestier doit être garanti tous les 500 mètres.

La règle des 12 m minimum entre les constructions et les limites séparatives de l'opération d'aménagement s'applique.

D) RISQUE FEU DE FORÊT

En zone A et N :

- En bordure de l'aléa, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de la limite concernée par la zone d'aléa fort.
- Les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumise à l'aléa fort et d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort
- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre de résineux ou chênes lièges. Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

Cette distance peut être réduite à 6 m, pour les piscines.

En zone N, les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de :

- ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumise à l'aléa fort
- d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre de résineux ou chênes lièges. Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

Cette distance peut être réduite à 6 m, pour les piscines.

En zone urbaine et en zone à urbaniser :

- Pour les unités foncières situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique :

Toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

Cette distance peut être réduite à 6 m :

- o Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement* et hors cas de réduction due à la division parcellaire, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible ;
- o Pour les piscines.

- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :

Les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre de résineux ou chênes lièges. Des feuillus pourront être implantés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

- Pour les opérations d'aménagement situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :

Une zone tampon constituant un espace commun de 6 m sera réalisée en périphérie des lots. Cette bande tampon doit être accessible aux engins d'incendie et de secours, reliée à la voie publique et ne pas être aménagée en impasse. Un accès au massif forestier doit être garanti tous les 500 mètres.

La règle des 12 m minimum entre les constructions et les limites séparatives de l'opération d'aménagement s'applique.

Risque inondations

- Intégrer les dispositions réglementaires accompagnant l'Atlas des zones inondables transmis par les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) afin de prendre en compte le risque d'inondation par débordement de l'étang et du courant du Soustons.

Après

20/ Prise en compte des risques

Au sein des secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement de l'Etang et du courant Soustons, les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent. Pour les constructions susceptibles d'être autorisées, la cote à retenir pour fixer les prescriptions constructives (niveau de plancher, mise hors d'eau des équipements sensibles) est de 4,75 m NGF.

	Aléa faible
Constructions nouvelles :	Admises sauf exceptions*, avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.
Extensions habitat :	Admises avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.
Annexes non habitables : (dépendances d'un bâtiment principal, ayant une vocation technique : local technique pour piscine, garage, atelier, local à poubelles, abri de jardin, abri à bois ou serre)	Admises avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote. Les règles de surélévation des planchers avec mise à la ligne d'isocote ne s'applique pas pour les annexes non habitables non closes (carport, poolhouse...). Des recommandations pour la mise hors d'eau des équipements sensibles seront formulées.
Piscines :	Admises si enterrées et avec dispositif de balisage (permanent ou à placer lors d'une vigilance météo)
Changement de destination :	<ul style="list-style-type: none"> Vers l'habitat : admis, avec un niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote. Vers les autres destinations : admis, si niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote ou adaptation du bâtiment par des mesures de réduction de vulnérabilité (obturation des ouvrants, mise hors d'eau des équipements électrique, matériaux adaptés, clapets anti retour...)
Changement d'usage d'une annexe à l'habitation :	Admises avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.
Clôtures :	Admises, si transparence hydraulique
Fermetures terrasse :	Admises avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.
Démolitions / Reconstructions :	Admises si : niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote ; elles permettent de réduire la vulnérabilité des biens existants à l'inondation ; si elles n'augmentent ni le nombre de logements, ni le nombre de personnes exposées.

* Construction interdite 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 ainsi que les constructions d'établissements recevant du public de 1ère, 2de et 3e catégorie ou de type R, U et J,

	Aléa moyen ou fort
Constructions nouvelles :	Interdites
Extensions habitat :	Admises, sans création de nouveau logement : <ul style="list-style-type: none"> en extension verticale du bâtiment (en surélévation) ; en extension horizontale du bâtiment, si : surface inférieure à 20m², avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote, une seule fois à compter de l'approbation du PLUI.
Annexes non habitables : (dépendances d'un bâtiment principal, ayant une vocation technique : local technique pour piscine, garage, atelier, local à poubelles, abri de jardin, abri à bois ou serre)	Admises si : surface inférieure à 30m ² ; avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote; sans possibilité de changement de destination ou d'usage, une seule fois à compter de l'approbation du PLUI.
Piscines :	Admises si enterrées et avec dispositif de balisage (permanent ou à placer lors d'une vigilance météo)
Changement de destination :	<ul style="list-style-type: none"> Vers l'habitat : interdits; Vers les autres destinations : admis, si niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote ou adaptation du bâtiment par des mesures de réduction de vulnérabilité (obturation des ouvrants, mise hors d'eau des équipements électriques, matériaux adaptés, clapets anti retour...)
Changement d'usage d'une annexe à l'habitation :	Interdites
Clôtures :	Admises, si transparence hydraulique
Fermetures terrasse :	Interdites
Démolitions/ Reconstructions :	Admises si : <ul style="list-style-type: none"> niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote elles permettent de réduire la vulnérabilité des biens existants à l'inondation ; si elles n'augmentent ni le nombre de logements, ni le nombre de personnes exposées.

Secteur de plan masse

- En cohérence avec l'étude urbaine faite sur le secteur de la place des Landes (à Soorts-Hossegor) et la mise en place d'un périmètre de plan de masse, les dispositions générales du règlement écrit vont être modifier afin de prendre en compte le nouveau secteur plan masse.

Avant **Après**

15/ Secteur de plan masse

Sur la commune de Labenne, les règles définies au sein du plan masse dessiné au titre de l'article R151-40 du code de l'urbanisme s'appliquent et s'imposent au présent règlement (cf. plan 3.2.1).

15/ Secteur de plan masse

Sur ~~la~~ ~~les~~ communes de Labenne et de ~~Soorts~~ **Hossegor**, les règles définies au sein ~~du~~ **des** plans masses dessinés au titre de l'article R151-40 du code de l'urbanisme s'appliquent et s'imposent au présent règlement (cf. plan 3.2.1).

A4 – MIXITE SOCIALE

→ Objectif : renforcer les obligations de productions de logements sociaux en zone Urbaine, ainsi qu'en zone AU, au regard des tensions croissantes sur le marché du logement.

- A Tyrosse, systématiser l'obligation de logements sociaux dès la production de 3 logements (au lieu de 16 auparavant) dans le cadre d'une opération de construction neuve ou de changement de destination.
- A Saubion, systématiser l'obligation de logements sociaux dès la production de 8 logements (au lieu de 16 auparavant)
- A Soustons, systématiser l'obligation de logements en accession sociale dès la production de 8 logements (au lieu de 12 auparavant)

Avant Après

En complément des servitudes de mixité sociale s'appliquant sur des secteurs précis, des objectifs de production de logements sociaux s'appliquent en zone Urbaine :

Angresse	à partir d'un programme de plus de 12-logements-ou 750 m ² de surface de plancher, 25% de logements sociaux.
Azur	à partir de 16 logements ou 1000m ² de surface de plancher, 25% de logements sociaux
Bénésse-Maremne	à partir de 12 logements ou 750m ² de surface de plancher, 25 % de logements sociaux dont au minimum 10 % en accession sociale.
Capbreton	à partir d'un programme de 6 logements ou 500 m ² de surface de plancher, 40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Labenne	à partir de 10 logements ou 600 m ² de surface de plancher, 40% de logements locatifs sociaux
Tyrosse et Saubion	à partir de 16 logements ou 1000m ² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux
Seignosse	à partir de 16 logements ou 1000m ² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Soustons	- à partir de 12 logements ou-900 m ² de surface de plancher, 20% de logements en accession sociale à la propriété. - à partir de 16 logements ou 1000 m ² de surface de plancher, 15% de logements en accession sociale à la propriété et 25% de logements locatifs sociaux.
Tosse	à partir de 10 logements ou 625 m ² de surface de plancher, 30% de logements locatifs sociaux.
Vieux Boucau les bains	Pour tout projet de construction neuve ou de changement de destination ou de projet de réhabilitation générant des logements supplémentaires : - à partir de 4 logements ou 250 m ² de surface de plancher, 25 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) - à partir de 5 logements ou 312 m ² de surface de plancher, 50 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété)

En complément des servitudes de mixité sociale s'appliquant sur des secteurs précis, des objectifs de production de logements sociaux s'appliquent en zone Urbaine :

Angresse	à partir d'un programme de plus de 12-logements-ou 750 m ² de surface de plancher, 25% de logements sociaux.
Azur	à partir de 16 logements ou 1000m ² de surface de plancher, 25% de logements sociaux
Bénésse-Maremne	à partir de 12 logements ou 750m ² de surface de plancher, 25 % de logements sociaux dont au minimum 10 % en accession sociale.
Capbreton	à partir d'un programme de 6 logements ou 500 m ² de surface de plancher, 40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Labenne	à partir de 10 logements ou 600 m ² de surface de plancher, 40% de logements locatifs sociaux
Tyrosse et Saubion	à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux À partir de 3 logements réalisés : 1 logement social À partir de 8 logements réalisés : 2 logements sociaux À partir de 15 logements réalisés : 25 % de logements sociaux
Saubion	à partir de 16 8 logements ou 1000m ² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux
Seignosse	à partir de 16 logements ou 1000m ² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Soustons	- à partir de 12 8 logements ou 900-600 m ² de surface de plancher, 20% de logements en accession sociale à la propriété. - à partir de 16 logements ou 1000 m ² de surface de plancher, 15% de logements en accession sociale à la propriété et 25% de logements locatifs sociaux.
Tosse	à partir de 10 logements ou 625 m ² de surface de plancher, 30% de logements locatifs sociaux.
Vieux Boucau les bains	Pour tout projet de construction neuve ou de changement de destination ou de projet de réhabilitation générant des logements supplémentaires : - à partir de 4 logements ou 250 m ² de surface de plancher, 25 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) - à partir de 5 logements ou 312 m ² de surface de plancher, 50 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété)

A5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES/EMPRISES PUBLIQUES

BENESSE MAREMNE

→ **Objectif** : majorer les règles de recul pour les parcelles ayant un accès par la RD28 (route de Capbreton) : implantation autorisée dans une bande de 10 à 50 m (et non 10-40m)

CAPBRETON

→ **Objectif** : Intégrer une nouvelle règle pour cette commune concernant les règles de recul entre les logements collectifs et la rue ainsi que les règles de recul concernant les piscines et la voie publique.

Avant **Après**

1. 1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)	
Règles particulières	
MACS	<ul style="list-style-type: none"> En limite d'espaces verts (publics ou privés), de jardins et parcs publics, s'appliqueront les règles relatives aux limites séparatives, Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres. Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Bénesse-Maremne	<p>Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 5% (cf plan 3.2.5), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer dans une bande de 10 à 40 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies OU à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété et servitude de passage).</p> <p>Dans le secteur à vocation d'activité économique de la zone d'Arriet, les règles de recul des constructions par rapport à l'A63 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude amendement Dupont annexée au PLUi)</p>

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. 1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Règles particulières	
MACS	<ul style="list-style-type: none"> En limite d'espaces verts (publics ou privés), de jardins et parcs publics, s'appliqueront les règles relatives aux limites séparatives, Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres. Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Bénesse-Maremne	<p>Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 5% (cf plan 3.2.5), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer dans une bande de 10 à 40 50 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies OU à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété et servitude de passage).</p> <p>Dans le secteur à vocation d'activité économique de la zone d'Arriet, les règles de recul des constructions par rapport à l'A63 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude amendement Dupont annexée au PLUi)</p>
Capbreton	<p>La distance entre les logements collectifs et la rue : 7 mètres minimum</p> <p>La distance entre une piscine et la voie publique : 2,5 mètres minimum</p>

→ **Objectif** : pour les piscines, ne pas déroger aux règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques (comme la commune de Soorts Hossegor) .

Avant **Après**

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexique

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Ces règles générales d’implantation ne concernent pas :

- Les équipements d’intérêt collectif et services publics, à la condition d’assurer l’intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions,
- Les piscines non couvertes (sauf sur la commune de Soorts Hossegor)
- « Les constructions et installations faisant l’objet d’une concession d’occupation temporaire du domaine public maritime sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage. ».

1. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexique

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Ces règles générales d’implantation ne concernent pas :

- Les équipements d’intérêt collectif et services publics, à la condition d’assurer l’intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions,
- Les piscines non couvertes (sauf sur la commune de Soorts Hossegor **et de Capbreton**)
- « Les constructions et installations faisant l’objet d’une concession d’occupation temporaire du domaine public maritime sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage. ».

MACS

→ **Objectif** : clarifier les modalités de calcul du recul, qui est calculé en tous points de la construction, au nu du mur, hors avant-toit de 1,5m maximum.

Avant **Après**

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

CF illustrations et définitions dans lexicque (emprise publique)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ce recul est calculé en tous points de la construction, hors avant toit (au nu du mur).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

CF illustrations et définitions dans lexicque (emprise publique)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ce recul est calculé en tous points de la construction, hors avant toit (au nu du mur) de 1,5m maximum

Règles générales

En agglomération (au sens du code de la route), les règles de recul sont régies par le document graphique 3.2.3

Hors agglomération (au sens du code de la route), les constructions et bâtiments doivent être implantés, avec un recul minimum de :

A6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

MACS

→ **Objectif** : clarifier les modalités de calcul du recul, qui est calculé en tous points de la construction, au nu du mur, hors avant-toit de 1,5m maximum.

Avant **Après**

1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

CF illustrations et définitions dans lexicque

Règles générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées document graphique 3.2.4 « règles d'implantations par rapport aux limites séparatives ».

Ce recul est calculé hors avant toit (au nu du mur).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

CF illustrations et définitions dans lexicque

Règles générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées document graphique 3.2.4 « règles d'implantations par rapport aux limites séparatives ».

Ce recul est calculé hors avant toit (au nu du mur) de 1,5 mètres maximum.

Les limites séparatives comprennent les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

L'extension d'un bâtiment existant, quand son implantation déroge déjà aux règles générales de recul par rapport aux limites séparatives prévues au plan 3.2.4, pourra être réalisée dans le prolongement du bâtiment principal préexistant. L'extension ne pourra dépasser la hauteur du bâti d'origine, ni diminuer le retrait par rapport à la limite séparative.

SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif** : préciser les modalités de calcul du recul pour l'implantation des constructions en limites séparatives, qui ne doivent pas prendre en compte les éléments de décors avec emprise au sol (jambe de force et jardinières).

Avant **Après**

	Règles particulières
MACS	Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Josse	Les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative est interdite
Labenne	Dans le secteur résidentiel de LABENNE OCEAN, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5m. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m ² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètre peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètre par rapport aux limites séparatives.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Seules les annexes inférieures à 10m ² peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. Les autres annexes doivent se conformer aux reculs mentionnés dans le plan 3.2.4.
Soorts-Hossegor	<ul style="list-style-type: none"> La distance est calculée entre la limite séparative et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 80 cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale. Les annexes non incorporées au volume de la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Pour les ilots de propriété ne possédant pas de limite de fond, l'annexe sera implantée à l'arrière de la façade dominante du bâti principal les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

	Règles particulières
MACS	Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Josse	Les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative est interdite
Labenne	Dans le secteur résidentiel de LABENNE OCEAN, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5m. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m ² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètre peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètre par rapport aux limites séparatives.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Seules les annexes inférieures à 10m ² peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. Les autres annexes doivent se conformer aux reculs mentionnés dans le plan 3.2.4.
Soorts-Hossegor	<ul style="list-style-type: none"> La distance est calculée entre la limite séparative et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 80 cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale. Les annexes non incorporées au volume de la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Pour les ilots de propriété ne possédant pas de limite de fond, l'annexe sera implantée à l'arrière de la façade dominante du bâti principal les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement. Ne doivent pas être pris en compte dans le calcul du recul pour l'implantation des constructions en limites séparatives : les éléments de décors générant de l'emprise au sol (jambes de force et jardinières)

SOUSTONS

→ **Objectif** : Modifier les règles de recul par rapport aux limites séparatives et préciser la règle particulière à la commune concernant les secteurs d'emprise au sol « non réglementé ».

Après

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES (suite)

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale sur (Y)					Hauteur maximale dans une bande de 3m et H/2 (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3 m	3,5m	6m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse															
Azur															
Benesse-Maremne															
Capbreton															
Josse															
Labenne															
Magescq															
Messanges															
Moliets-et-Maa															
Orx															
Saint-Geours-de-M.															
Saint-Jean-de-Marsacq															
Saint-Martin-de-Hinx															
Saint-Vincent-de-T									*					*	
Sainte-Marie-de-Gosse															
Saubion			*												
Saubrigues															
Saubusse															
Seignosse				*					**			**		***	
Soorts-Hossegor															
Soustons*						R+2		RDC	R+1	R+2	⊗				
Tosse															
Vieux-Boucau-les-Bains															

A Soustons :

- Les hauteurs sur limites séparatives Les règles générales de hauteur ne s'appliquent pas dans les secteurs d'emprise sol "non réglementé" où la règle générale des hauteurs s'applique.
- Les hauteurs sont calculées à l'égout (et non au faîtage).

A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

CAPBRETON

→ **Objectif** : intégrer une nouvelle règle pour cette commune qui ne s'appliquera pas pour les annexes ni pour les bâtiments à vocation non-résidentielle.

SEIGNOSSE

→ **Objectif** : introduire une dérogation pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Avant **Après**

1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur la commune de Seignosse

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des plus grandes hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 3 mètres, ceci en tout point du bâtiment, avant-toit exclus.

Des implantations autres sont possibles pour :

- les piscines non couvertes.
- les bâtiments annexes de la piscine ne dépassant pas 2,5m de hauteur.

Sur la commune de Soorts Hossegor

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière est règlementée par les règles figurant dans le plan 3.2.10.

Cette règle n'est pas applicable aux:

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- piscines non couvertes.

Les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur la commune de Capbreton :

Sur distance entre 2 bâtiments comprenant des logements : H/2 avec un minimum de 3 mètres hors avant-toit

Cette règle est applicable uniquement entre construction d'habitation (les annexes ne sont pas concernées)

Sur la commune de Seignosse

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des plus grandes hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 3 mètres, ceci en tout point du bâtiment, avant-toit exclus.

Des implantations autres sont possibles pour :

- les piscines non couvertes.
- les bâtiments annexes de la piscine ne dépassant pas 2,5m de hauteur.
- **pour les bâtiments publics et d'intérêt collectifs.**

A8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

BENESSE MAREMNE

→ **Objectif** : ajouter une règle particulière en secteur de mixité renforcée, pour les constructions autres qu'à usage d'habitation : des hauteurs supérieures à 8 mètres au faîtage seront tolérées, dans la limite de 12 mètres, lorsque l'activité exercée le nécessite.

Après

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS (suite)

CF illustrations et définitions dans lexique

Règles particulières sur la commune de Benesse-Maremne :

En secteur de mixité renforcée, pour les constructions autres qu'à usage d'habitation : des hauteurs supérieures à 8 mètres au faîtage seront tolérées, dans la limite de 12 mètres, lorsque l'activité exercée le nécessite.

Règles particulières sur la commune de Seignosse :

- La hauteur des bâtiments est définie avec une hauteur maximum de façade (à l'égout ou à l'acrotère) ainsi qu'une hauteur maximum au faîtage pour les bâtiments comprenant une toiture en pente. (cf. schémas illustratifs)
- Ces hauteurs peuvent varier pour être en alignement avec un bâtiment existant en limite latérale.
- La hauteur de façade mesurée à l'égout peut être plus basse sur les façades ne donnant pas sur rue ou pour les volumes secondaires, les annexes, et dans les projets présentant des façades dissymétriques.
- La hauteur des façades des commerces sera de 3.5 m minimum à l'égout.
- En cas de terrain en pente, la hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction (hauteur totale). Cf. illustration page précédente relative à Soorts Hossegor.

SEIGNOSSE

→ Objectif :

- Préciser la règle particulière relative aux hauteurs dans le cas d'un nouveau bâtiment s'adossant à un bâtiment existant
- Préciser la possibilité de hauteur de façade plus basse en cas d'extensions

Règles particulières

La hauteur maximale autorisée pourra être dépassée lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), ou sur le terrain d'assiette du projet, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans dépasser toutefois la hauteur de l'existant.

Règles particulières sur la commune de Seignosse :

- La hauteur des bâtiments est définie avec une hauteur maximum de façade (à l'égout ou à l'acrotère) ainsi qu'une hauteur maximum au faitage pour les bâtiments comprenant une toiture en pente. (cf. schémas illustratifs)
- Ces hauteurs peuvent varier pour être en alignement avec un bâtiment existant en limite latérale.
- La hauteur de façade mesurée à l'égout peut être plus basse sur les façades ne donnant pas sur rue ou pour les volumes secondaires, les annexes, et dans les projets présentant des façades dissymétriques.
- La hauteur des façades des commerces sera de 3.5 m minimum à l'égout.
- En cas de terrain en pente, la hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction (hauteur totale). Cf. illustration page précédente relative à Soorts Hossegor.

Avant **Après**

Règles particulières

La hauteur maximale autorisée **du bâtiment crée** pourra être dépassée **ou réduite** lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), ou sur le terrain d'assiette du projet, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans dépasser toutefois la hauteur de l'existant.

Règles particulières sur la commune de Seignosse :

- La hauteur des bâtiments est définie avec une hauteur maximum de façade (à l'égout ou à l'acrotère) ainsi qu'une hauteur maximum au faitage pour les bâtiments comprenant une toiture en pente. (cf. schémas illustratifs)
- Ces hauteurs peuvent varier pour être en alignement avec un bâtiment existant en limite latérale.
- La hauteur de façade mesurée à l'égout peut être plus basse sur les façades ne donnant pas sur rue ou pour les volumes secondaires, les annexes, **et** dans les projets présentant des façades dissymétriques **et pour les extensions**.
- La hauteur des façades des commerces sera de 3.5 m minimum à l'égout.
- En cas de terrain en pente, la hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction (hauteur totale). Cf. illustration page précédente relative à Soorts Hossegor.

SOUSTONS

→ **Objectif** : Intégrer une règle particulière afin de permettre aux équipements d'intérêt collectif et services publics de déroger aux règles de hauteur.

Après

Règles particulières sur la commune de Soustons : les hauteurs ne sont pas réglementées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

A9 – EMPRISE AU SOL

BENESSE MAREMNE

→ **Objectif** : insérer une règle particulière pour les secteurs soumis à une emprise au sol de 5% afin d'encadrer davantage les droits à construire dans les quartiers excentrés.

MACS

→ **Objectif** : comme pour les règles d'implantations, prévoir une dérogation pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...)

Avant **Après**

	Règles particulières
MACS	<ul style="list-style-type: none"> Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles spécifiques (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue. Quand le terrain est concerné (même partiellement) par la trame verte et bleue, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).
Angresse	<p>Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol de 0% :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, installations nouvelles et piscines sont interdites. Les reconstructions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées dans la limite de leur emprise et volume initiaux Les travaux d'adaptations sur le bâti existant, à la date d'approbation du PLUi sont admis s'ils sont destinés à réduire la vulnérabilité des biens et à améliorer la sécurité des personnes vis-à-vis des problèmes de stabilité des sols constatés. Une modification des bâtiments existants est tolérée, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions relatives aux hauteurs et aux emprises au sol. L'emprise au sol et la hauteur maximale d'une construction existante ne peuvent être augmentées, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.
Capbreton	Les règles de calcul de l'emprise au sol après division ou lotissement s'appliquent uniquement sur certains secteurs délimités au document graphique 3.2.5
Labenne	Les projets exclusivement commerciaux situés le long des linéaires commerciaux matérialisés dans le plan 3.2.2 bénéficient d'une emprise au sol maximale de 50%.

1.5- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions en zone urbaine est définie au document graphique 3.2.5 Emprise au sol.

	Règles particulières
MACS	<ul style="list-style-type: none"> Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...). Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles spécifiques (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue. Quand le terrain est concerné (même partiellement) par la trame verte et bleue, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).
Angresse	<p>Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol de 0% :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, installations nouvelles et piscines sont interdites. Les reconstructions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées dans la limite de leur emprise et volume initiaux Les travaux d'adaptations sur le bâti existant, à la date d'approbation du PLUi sont admis s'ils sont destinés à réduire la vulnérabilité des biens et à améliorer la sécurité des personnes vis-à-vis des problèmes de stabilité des sols constatés. Une modification des bâtiments existants est tolérée, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions relatives aux hauteurs et aux emprises au sol. L'emprise au sol et la hauteur maximale d'une construction existante ne peuvent être augmentées, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.
Benesse-Maremne	<p>Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol à 5% :</p> <ul style="list-style-type: none"> 5% d'emprise au sol pour les constructions nouvelles ou en cas de reconstruction Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi : <ul style="list-style-type: none"> les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m²). Les piscines sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m². Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m².

A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

CAPBRETON

→ **Objectif** : insérer une règle particulière à Capbreton concernant les toitures terrasses et la nécessité d'une bonne insertion architecturale et paysagère de ces projets.

Avant **Après**

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.

Règles particulières : à Angresse, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale, si elles couvrent des annexes à l'habitation inférieures à 20m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.

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.

Règles particulières : à Angresse, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale, si elles couvrent des annexes à l'habitation inférieures à 20m².

À Capbreton, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

MACS

→ **Objectif** : Dans le secteur architectural de degré 3, concernant l'aspect extérieur des façades des constructions neuves, le terme « classique » sera supprimé concernant la disposition sur les ouvertures des façades qui seront plus hautes que larges. Le terme ouverture « classique » disparaît.

Avant **Après**

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Les ouvertures ~~classiques~~ (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

→ **Objectif** : supprimer une disposition inappropriée dans le secteur architectural de degré 4 concernant les projets de construction neuve et le respect de la composition architecturale des façades. Cette disposition s'applique aux rénovations et extensions, mais pas aux constructions neuves.

Avant **Après**

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)
CONSTRUCTIONS NEUVES
FACADES La composition architecturale des façades doit être respectée. Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)
CONSTRUCTIONS NEUVES
FACADES La composition architecturale des façades doit être respectée. Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

SEIGNOSSE

→ **Objectif.** Dans un souci d'encourager la recherche de rénovation et/ou de réhabilitation des bâtiments et d'éviter certaines démolitions, soumettre ce type de projet à un argumentaire suffisamment étayé et sous réserve de l'accord de l'architecte conseil de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Avant **Après**

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-4 : Tissu urbain dense du Centre bourg
Degré 2-5 : Tissu urbain en périphérie du Bourg
Degré 2-6 : Tissu urbain du secteur Océan

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure urbaine existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. (Sur les constructions traditionnelles, se reporter au document « référentiel commun des OAP - partie E - Les codes de l'architecture locale »).

Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé.

Constructions neuves :

- Elles doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage bois avec pose verticale, façades pignon, etc.)
- ou être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune Landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.).

Degré 2-4 : Tissu urbain dense du Centre bourg
Degré 2-5 : Tissu urbain en périphérie du Bourg
Degré 2-6 : Tissu urbain du secteur Océan

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure urbaine existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. (Sur les constructions traditionnelles, se reporter au document « référentiel commun des OAP - partie E - Les codes de l'architecture locale »).

Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé.

Dans un intérêt écologique, toute demande de démolition devra être argumentée et justifiée soit par une nécessité technique, soit par un intérêt urbanistique ou patrimonial. La seule dimension économique ne sera pas suffisante à justifier d'une demande de démolition. Aussi la recherche de rénovation même lourde et/ou de réhabilitation d'un bâti déjà existant constitue un principe auquel il ne sera pas permis de déroger que sous réserve de fournir un argumentaire suffisamment étayé et sous réserve d'accord de l'architecte conseil de la ville.

Constructions neuves :

- Elles doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage bois avec pose verticale, façades pignon, etc.)
- ou être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune Landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.).

→ **Objectif (Seignosse)**. Dans un souci de qualité architecturale concernant les couleurs des façades, autoriser une nouvelle teinte pour les bardages (lazuré marron).

Avant **Après**

Façades (enduits et bardages)

- Les bardages seront en bois non traité
OU bois brulé
- OU lazuré gris ou noir.
- Les enduits privilégieront les teintes suivantes :

Façades (enduits et bardages)

- Les bardages seront en bois non traité
OU bois brulé
- OU lazuré gris ou noir **ou marron.**

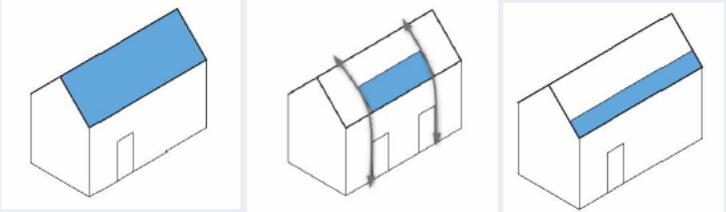
→ **Objectif (Seignosse)**. Dans un souci de qualité et cohérence architecturales, préciser les modalités d'installations des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pour les annexes et les bâtiments protégés pour leur valeur patrimoniale et repérés au plan 3.2.7.

Avant **Après**

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

- Soit ils recouvrent la totalité du pan de toiture
- Soit les panneaux sont placés en cohérence avec les ouvertures en façade.
- Soit les panneaux solaires forment une bande continue et dans ce cas ils sont positionnés en partie basse de la toiture.



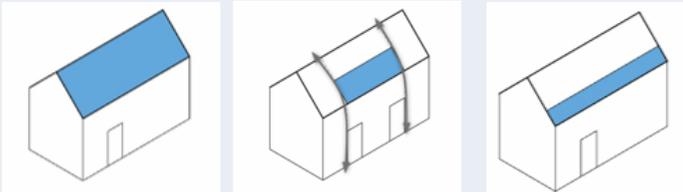
L'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge / brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun sont à privilégier.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite. Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, doivent être non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

- Soit ils recouvrent la totalité du pan de toiture
- Soit les panneaux sont placés en cohérence avec les ouvertures en façade.
- Soit les panneaux solaires forment une bande continue et dans ce cas ils sont positionnés en partie basse de la toiture.



L'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge / brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun sont à privilégier.

La mise en place de panneaux sur les façades **et/ou les toitures** des constructions existantes **autres que des annexes est interdite dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public est interdite.** Cas des bâtiments repérés au plan patrimoine : **la mise en place de panneaux sur les façades et/ou les toitures de toute construction existante repérée, visible depuis l'espace public, est interdite.**

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, doivent être non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif** : mettre en cohérence les prescriptions du PLUI avec celles du Site Patrimonial Remarquable, concernant les principaux généraux liés à l'encadrement des extensions qui concernent tous les types de bâtis (bâti courant, et remarquable, mais aussi intéressant) et s'appréhendent non pas à travers la notion floue et litigieuse de densité, mais plutôt d'emprise au sol.

Avant **Après**

Toute extension d'une construction existante devra reprendre la logique volumétrique et ornementale de la construction sur laquelle elle vient se greffer ou être accompagnée d'une transformation générale du style de la construction. Dans le cas d'une transformation du style, elle devra être justifiée par l'obtention d'une architecture plus conforme à l'appartenance à une station balnéaire.

En compatibilité avec le SPR, toute extension sera mesurée dans le gabarit et le contexte donné du site et de la construction (bâti courant et remarquable) et représentera une densité maximale de 50% par rapport au bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du SPR.

Toute extension d'une construction existante devra reprendre la logique volumétrique et ornementale de la construction sur laquelle elle vient se greffer ou être accompagnée d'une transformation générale du style de la construction. Dans le cas d'une transformation du style, elle devra être justifiée par l'obtention d'une architecture plus conforme à l'appartenance à une station balnéaire.

En compatibilité avec le SPR, toute extension sera mesurée dans le gabarit et le contexte donné du site et de la construction (bâti courant, intéressant et remarquable) et représentera une densité emprise au sol maximale de 50% par rapport au bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du SPR.

SOUSTONS

→ **Objectif** : ajouter une règle particulière concernant les projets de construction neuve situés dans les secteurs architecturaux de degré 4 afin de réglementer davantage les proportions des ouvertures.

Avant **Après**

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)
CONSTRUCTIONS NEUVES
FACADES La composition architecturale des façades doit être respectée. Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

FACADES <i>La composition architecturale des façades doit être respectée.</i> Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses. Règle particulière sur la commune de Soustons : Lorsque l'architecture est d'inspiration traditionnelle, les ouvertures (hors baies vitrés) sont plus hautes que larges. Il est possible de déroger à cette disposition sur les façades non visibles depuis le domaine public, si elle est justifiée.
--

A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES

CAPBRETON

→ Objectifs pour les clôtures sur limites séparatives :

- Autoriser les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes bois, grises ou vertes

Avant Après

Règles particulières :

- **A Saint Vincent de Tyrosse** : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur limites séparatives.
- **A Capbreton**, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel.
- **A Magescq**, les palissades en bois et les panneaux rigides avec occultants sont autorisés.

Règles particulières :

- **A Saint Vincent de Tyrosse** : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur limites séparatives.
- **A Capbreton**, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. **Les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes bois, grises ou vertes sont autorisés.**
- **A Magescq**, les palissades en bois et les panneaux rigides avec occultants sont autorisés.

MACS

→ Objectifs pour les degrés architecturaux 3 et 4 : Déroger dans les dispositions générales aux règles de hauteur des clôtures pour les équipements publics, notamment suite aux besoins exprimés par la Gendarmerie Nationale.

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- 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 ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- Les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou sur tout autre type de clôture à claire voie sont interdits.



- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les clôtures dans les secteurs d'activités économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6)
- 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 :
 - Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique (réservoir de biodiversité, corridors urbains en pas japonais et corridors extra urbains), les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.
 - Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.
 - Dans les zones soumises au risque incendie : Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- Pour les communes de catégorie 1 (cf. catégorisation dans la partie relative aux clôtures sur limites séparatives), les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines (hormis les murs pleins) sont interdites sur emprise publique et sur limite séparative, sauf règles particulières édictées ci-après.

Illustration des clôtures **non autorisées sur emprise publique et sur limite séparative pour les communes de catégorie 1**



- Les dispositions générales relatives aux règles de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics.

SEIGNOSSE

→ Objectif sur voies et emprises publiques :

Imposer un recul de 20 cm des clôtures afin de permettre les plantations devant les clôtures composées de planches de bois verticales et les clôtures maçonnées et enduites au bourg de Seignosse (catégories 3 et 4) et à Seignosse Océan (catégories 10 et 13).

Avant

3. Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,6 m. Cette clôture sera préférentiellement plantée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public.

4. : Une clôture maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,6 m ; avec plantation de grimpantes tous les 2 mètres minimum, côté voie ou espace public. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a).



10. : Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,4 m. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et locales (*b). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public.

13. Le long des voies : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon, en plus des typologies précédentes, sont autorisées les types de clôtures suivantes :

Une clôture composée de planches de bois verticales, avec ou non des tasseaux de recouvrement, de hauteur maximale 1,8 m.

Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*b).

En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public.

Après

3. Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,6 m. Cette clôture sera préférentiellement plantée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. **Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain.**

4. : Une clôture maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,6 m ; avec plantation de grimpantes tous les 2 mètres minimum, côté voie ou espace public. **Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain.** Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a).

10. : Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,4 m. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et locales (*b). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. **Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain.**

13. Le long des voies : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon, en plus des typologies précédentes, sont autorisées les types de clôtures suivantes :

Une clôture composée de planches de bois verticales, avec ou non des tasseaux de recouvrement, de hauteur maximale 1,8 m.

Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*b).

En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. **Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain.**

→ **Objectif sur voies/emprises publiques et limites séparatives (SEIGNOSSE):**

Rectifier des erreurs matérielles page 118 à 124 concernant les numéros de pages renvoyant à l'annexe du règlement relative aux essences végétales : " [...] Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – ~~page 11 et 12~~ page 3 à 4) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – ~~page 14 et 15~~ page 5 et 6)."

Avant Après

(*a) : Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 11 et 12) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – page 14 et 15).

(*a) : Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page ~~11 et 12~~ 3 et 4) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – ~~page 14 et 15~~ 5 et 6).

SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif.** Modifier les règles concernant la qualité des clôtures dans les secteurs à vocation économique, hors Site Patrimonial Remarquable (page 108). Il s'agit notamment de supprimer les soubassements afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de faciliter le passage de la petite faune et de ne plus rendre obligatoire l'installation de clôtures.

Avant

DEGRÉ 1.3 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION ÉCONOMIQUE

CLOTURES

Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public :

- Soubassement de 50cm maximum, maçonné blanc ou sable clair
- Grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion
- Structure du grillage métallique de couleur verte
- Hauteur maximale de la clôture : 1,5m
- Portail ou portillon évoquent le style architectural de l'habitation
- Coffrets EDF et boîtes aux lettres sont intégrées dans les éléments maçonnés

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

Règles à respecter pour les clôtures en limites séparatives

- Clôtures grillagées obligatoires
- Couleur verte du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte
- Grillage à maille rectangulaire ou à simple torsion
- Hauteur maximale de la clôture : 2m

Après

DEGRÉ 1.3 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION ÉCONOMIQUE

CLOTURES

Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public :

- ~~Soubassement de 50cm maximum, maçonné blanc ou sable clair~~
- Grillage métallique de couleur ~~grise~~ verte ou grise, maille rectangulaire ou à simple torsion
- Structure du grillage métallique de couleur verte ~~ou grise~~
- Hauteur maximale de la clôture : ~~1,5m~~ 1,8m
- ~~Portail ou portillon évoquent le style architectural de l'habitation~~
- Coffrets EDF et boîtes aux lettres sont intégrées dans les éléments maçonnés

~~L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.~~

Règles à respecter pour les clôtures en limites séparatives

- ~~Clôtures grillagées obligatoires~~
- ~~Couleur verte du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte~~
- ~~Grillage à maille rectangulaire ou à simple torsion~~
- Hauteur maximale de la clôture : 2m
- Grillage métallique de couleur verte ou grise, à maille rectangulaire ou à simple torsion

A12 - ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE

MACS

→ Objectif.

- Ajouter une règle particulière (page 139) permettant aux équipements et installations techniques liées à la sécurité et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...) de déroger aux règles relatives aux espaces de pleine terre.
- Préciser les cas dans lesquels la majoration des espaces de pleine terre s'applique pour des motifs d'ordre paysager (cas du couvert boisé ou de surface naturelle à préserver).

Avant **Après**

<p>3.1 – ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)</p> <p>Règles particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, ces règles concernant les espaces de pleine de terre pourront être majorées, conformément : <ul style="list-style-type: none"> - Aux secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue et - Aux dispositions générales du présent règlement concernant la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager et les continuités écologiques.
--

Règles particulières :

- Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **et pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...).**
- Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, ces règles concernant les espaces de pleine de terre pourront être majorées, conformément :
 - Aux secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue et
 - Aux dispositions générales (**cf. cas du couvert boisé à préserver**) du présent règlement concernant la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager et les continuités écologiques.

BENESSE MAREMNE

→ Objectif. Préciser (page 138) que le taux minimal de 30% d'espace de pleine terre s'appliquant sur les zones de mixité renforcée est calculé à partir des espaces libres restants (et non à partir de l'assiette totale du projet)

Avant **Après**

Benesse Marenne	Zone de mixité renforcée	Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre appliqué sur la superficie des espaces libres
-----------------	--------------------------	--

Benesse Marenne	Zone de mixité renforcée	Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre appliqué sur la superficie des espaces libres restants .
-----------------	--------------------------	--

SEIGNOSSE

→ **Objectif.** Rappeler dans les règles particulières de la commune (page 138) que des exigences renforcées sont applicables quand une protection paysagère existe (cas du couvert boisé ou de surface naturelle à préserver au titre des dispositions générales, page 29), notamment dans les secteurs soumis à une emprise au sol égale à 70% et à 15% d'espace de pleine terre.

Avant **Après**

Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à 25%	Taux minimal de 55% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 50%	Taux minimal de 25% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 70%	Taux minimal de 15% d'espace de pleine terre

Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à 25%	Taux minimal de 55% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 50%	Taux minimal de 25% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 70%	Taux minimal de 15% d'espace de pleine terre cas des terrains sous couvert boisé à préserver, se référer au chapitre 18/ A. Eléments de paysages : couvert boisé et surface naturelle dans les dispositions générales.

A13 – STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE LOGEMENT

CAPBRETON

→ **Objectif.** Imposer la réalisation de places de stationnement en cas d'extension de logements.

SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif.** Réglementer les changements de destination des hôtels vers l'habitation par la mise en place d'une règle particulière : 2 places par logement + 1 place visiteur pour 5 logements. Ne sont pas concernées par cette nouvelle disposition les résidences de tourisme.

SEIGNOSSE

→ **Objectif.** Imposer la réalisation de places de stationnement en cas d'extension de logements et de changement de destination.

Avant **Après**

En cas d'extension ou réhabilitation d'un logement, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.), les places perdues doivent être restituées.

Règles particulières à Soorts Hossegor

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de réhabilitation d'un logement ou de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles. Dans le cadre d'extension du logement:

- Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondi au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondi au nombre supérieur).

Les parcs de stationnement couverts de plus de 1.000 mètres carrés devront intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation représentant au minimum 30% de la surface des ombrières.

En cas d'extension ou réhabilitation d'un logement, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.), les places perdues doivent être restituées.

Règles particulières à Soorts Hossegor

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de réhabilitation d'un logement ou de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles. Dans le cadre d'extension du logement:

- Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondi au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondi au nombre supérieur).

Dans le cas des changements de destination des hôtels vers l'habitation seront demandés : 2 places par logements et 1 place visiteur pour 5 logements. Les résidences tourisme ne sont pas concernées par cette nouvelle disposition.

Règles particulières à Capbreton

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas d'extension de logements : 1 place par tranche de 60m².

Règles particulière à Seignosse

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles. Dans le cadre d'extension du logement:

- Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondi au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondi au nombre supérieur).

A14 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

MACS

→ **Objectif.** Rappeler que la réalisation des aires de retournement en partie privée, en complément de la recommandation inscrite au règlement du PLUI, est soumise à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Avant **Après**

- **Aire de retournement en partie privée.** Il est recommandé, pour les propriétés, bâties ou nues, faisant l'objet de projet de construction, de disposer d'espace suffisant en partie privée pour permettre les manœuvres de retournement des véhicules et assurer une visibilité suffisante en sortie sur les voies publiques ou privées.
- **Aire de retournement en partie privée.** Il est recommandé, pour les propriétés, bâties ou nues, faisant l'objet de projet de construction, de disposer d'espace suffisant en partie privée pour permettre les manœuvres de retournement des véhicules et assurer une visibilité suffisante en sortie sur les voies publiques ou privées. **L'avis du gestionnaire de la voirie et/ou de la commune permettra d'apprécier les modalités d'application de cette règle et de garantir la sécurité des sorties sur la voie publique en application des dispositions du règlement de voirie de MACS.**

A15 – ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone A et N

→ Objectif/MACS

- Préciser la notion d'annexe, qui intègre également ses accessoires.
- Préciser la notion de proximité pour l'implantation des annexes : conformément à la doctrine de la DDTM, la distance maximale est de 30 mètres.

Avant **Après**

▪ Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². *(Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²).*

▪ Les constructions d'annexes **et leurs accessoires**, à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². *(Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²). La distance maximale entre l'habitation et les annexes sera de 30 mètres.*

Volumétrie et implantations des constructions

→ **Objectif/ MACS.** En cohérence avec les dispositions en zone Urbaine, déroger aux règles de recul par rapport aux voies et emprise publiques dans le cas de projet d'extension réalisée dans le prolongement de la construction existante (pages 161 et 193).

Avant **Après**

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

(suite)
Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les **projets d'extension ou de surélévation dans le prolongement de la construction** (sans diminution du retrait existant), si le projet permet d'assurer une meilleure intégration architecturale.

Aspect extérieur des clôtures

→ **Objectif/SEIGNOSSE.** Imposer le maillage large de toutes les clôtures à Seignosse en zone A et N (page 171 et 202) afin de permettre le passage de petits animaux

Avant **Après**

CLOTURES
REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE
<p>Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.</p> <p><u>Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :</u></p> <p>Les clôtures seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage souple vert plastifié ou galvanisé à larges mailles de 1,30 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie. Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées. Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 2 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.</p> <p><u>Clôtures sur limites séparatives :</u></p> <p>Les clôtures seront grillagées, la hauteur du grillage ne devant pas dépasser 1,60 m de haut. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences variées.</p>

REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE
<p>Un maillage large est imposé sur toutes les clôtures. Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.</p> <p><u>Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :</u></p> <p>Les clôtures seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage souple vert plastifié ou galvanisé à larges mailles de 1,30 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie. Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées. Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 2 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.</p> <p><u>Clôtures sur limites séparatives :</u></p> <p>Les clôtures seront grillagées, la hauteur du grillage ne devant pas dépasser 1,60 m de haut. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences variées.</p>

Espaces libres et plantations

→ **Objectif/MACS.** En cohérence avec les dispositions applicables en zone Urbaine concernant les plantations et l'aménagement des espaces libres, encourager également la préservation des boisements existants en zones Agricole et Naturelle (page 180 et 211).

Avant **Après**

2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants. Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence. Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes :

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- - Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.
- - De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.

2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants. Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence. Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes :

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- - Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.
- - De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.

A16 – ZONE NATURELLE

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

→ **Objectif / MACS.** Supprimer la redondance concernant les limitations relatives aux constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.

Avant **Après**

Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Cette disposition ne s'applique pas sur les communes suivantes où seuls les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Marenne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.
- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.

Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation **forestière et agricole**, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Cette disposition ne s'applique pas sur les communes suivantes où seuls les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Marenne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.
- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.

→ **Objectif / MACS.** Dans les zones N indicées, à vocation économique (page 189), autoriser une nouvelle destination ; activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Avant **Après**

Zone réservée aux activités économiques existantes.

Seules sont admises :

- Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante, sous réserve que l'opération projetée :
 - ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site,
 - ne crée pas de nouveau logement,
 - L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante.

Règle particulière sur la commune de Saint Jean de Marsacq : aucune construction ni aménagement ne sont autorisés.

Zone réservée aux activités économiques existantes.

Seules sont admises :

- Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante **ou à usage d'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**, sous réserve que l'opération projetée :
 - ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site,
 - ne crée pas de nouveau logement,
 - L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante.

Règle particulière sur la commune de Saint Jean de Marsacq : aucune construction ni aménagement ne sont autorisés.

→ **Objectif / SOUSTONS.** Insérer une règle particulière pour Soustons afin d'encadrer davantage la réalisation d'annexes en zone N (page 185) : « *Sont autorisés : Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40 m². Le cumul des emprises au sols, existantes ou projetées ne peut excéder 40 m² par habitation. Dans le cas où plusieurs habitations auraient été régulièrement édifiées sur une même unité foncière, les annexes de chaque habitation doivent être dissociées* ».

Avant **Après**

- Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². (*Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²*).

- Les constructions d'annexes **et leurs accessoires**, à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². (*Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²*). **La distance maximale entre l'habitation et les annexes sera de 30 mètres.**

Règle particulière à Soustons : *sont autorisés les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². Le cumul des emprises au sols, existantes ou projetées ne peut excéder 40m² par habitation. Dans le cas où plusieurs habitations auraient été régulièrement édifiées sur une même unité foncière, les annexes de chaque habitation doivent être dissociées.*

HAUTEURS

→ **Objectif / SOUSTONS.** Insérer une règle particulière pour Soustons afin d'encadrer davantage la réalisation d'annexes en zone N (page 195)

Avant **Après**

En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique :

- Pour constructions destinées à l'habitation (bâtiment principal et annexes), la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout
- **Pour les autres constructions** autres qu'habitations, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics et les silos à la condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par dérogation, dans le cadre d'extension, la hauteur maximale sera celle de la construction existante lorsque celle-ci excède déjà la hauteur autorisée.

Règles particulières

A Soustons : si la construction est implantée sur limite séparative, sa hauteur maximale devra être inférieure à 4 mètres.

En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique :

- Pour constructions destinées à l'habitation (bâtiment principal et annexes), la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout
- **Pour les autres constructions** autres qu'habitations, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics et les silos à la condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par dérogation, dans le cadre d'extension, la hauteur maximale sera celle de la construction existante lorsque celle-ci excède déjà la hauteur autorisée.

Règles particulières

A Soustons : si la construction est implantée sur limite séparative, sa hauteur maximale devra être inférieure à 4 mètres.

Les annexes seront de plain-pied.

B. MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi

CAPBRETON

→**Objectif.** Suite à un inventaire complémentaire réalisé dans le cadre des études urbaines sur le front de mer et le front de port, recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 18 bâtis à protéger.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Après

Références cadastrales	Références cadastrales
BS0013	BT0425
BS0219	BT0245
BS0254	BT0244
BS0027	
BS0034	
BT0109	
BT0088	
BT0089	
BT0520,456 et 521	
BT0133	
BT0369	
BT0230	
BT0229	
BT0228 (annexe)	
BT0227	

SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **Objectif** : Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. Intégrer 7 demandes de changements de destination, dans une commune qui n'en disposait pas jusque-là.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif au mixité.

Après

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AI0222
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AC0063
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AA0016
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BP0005
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BO0083
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BD0102
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BB0031

SAINTE MARIE DE GOSSE

→ **Objectif** : Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. Changement de destination de deux granges vers une activité économique (locaux pour les employés de l'entreprise mitoyenne).

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif au mixité.

Après

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AI0222
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AC0063
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AA0016
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BP0005
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BO0083
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BD0102
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BB0031
SAINT-JEAN-DE-MARSARCQ	B0053
SAINTE MARIE DE GOSSE	AO801

Localisation des bâtis identifiés



SOUSTONS

→Objectif

Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. Rectification d'une erreur matérielle sur l'identification d'un hangar sur les parcelles AT 556 et 558 (état général et absence d'intérêt architectural).

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif au mixité.

Avant

SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	BT0029
SOUSTONS	AT0558
SOUSTONS	AS0235
SOUSTONS	AH0298
SOUSTONS	AW0084

Après

Commune	Parcelles
SAUBRIGUES	AH0037
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	BT0029
SOUSTONS	AT0558
SOUSTONS	AS0235
SOUSTONS	AH0298
SOUSTONS	AW0084
ST-GEOURS-DE-MAREMNE	CH0033
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791

C. MODIFICATIONS DES PLANS REGLEMENTAIRES

C1. ZONAGE (3.2.1)

AZUR

→ Objectif : suite à l'élaboration d'un plan guide en septembre 2023, il s'agit de prévoir une OAP Cœur de bourg afin de le densifier et de lui permettre d'évoluer pour accueillir les services de proximité attendus par les habitants

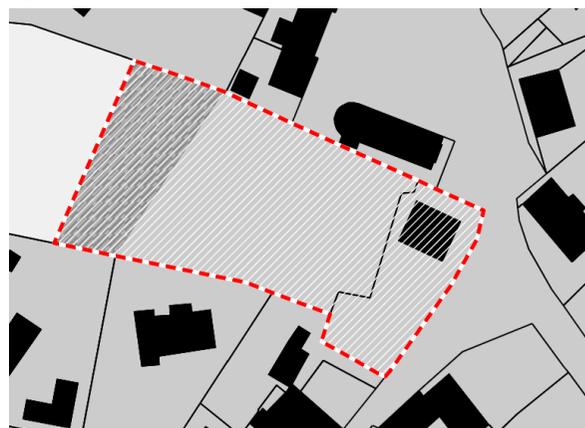
- Densifier le cœur de bourg en respectant l'identité du territoire
- Associer densité et services de proximité : le niveau d'équipements du cœur de bourg justifie une densification résidentielle. Les opérations neuves peuvent accueillir des RdC commerciaux.
- S'appuyer sur les typologies du patrimoine bâti pour proposer une densification contemporaine et une diversification des formes urbaines
- Travailler en synergie espaces publics et opérations privées

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.10 et la création d'une OAP en densification/renouvellement urbain.

Parcelle concernée : G0133 et G0387. Surface estimée : 4500 m²



Avant Après



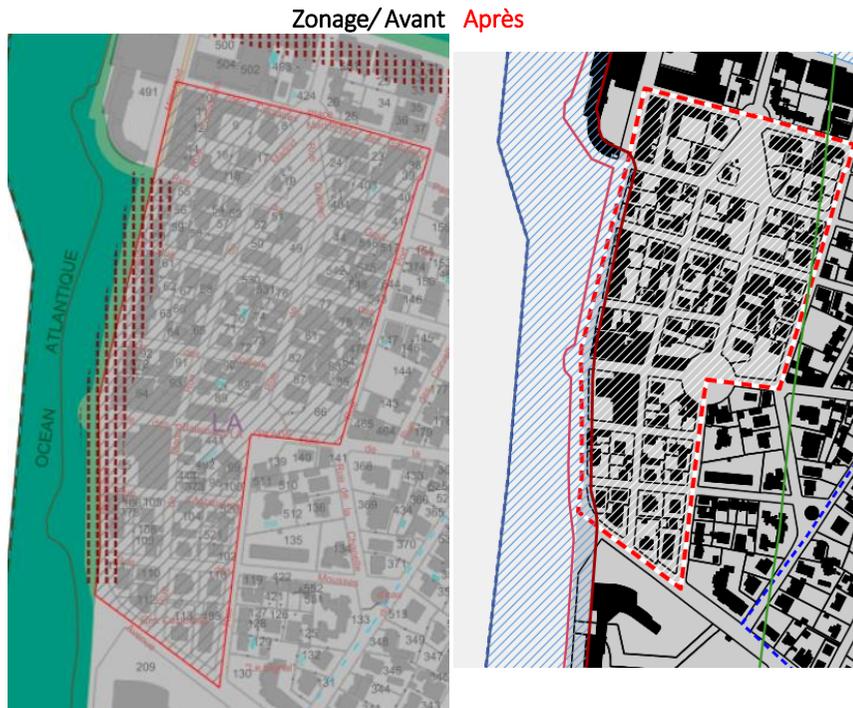
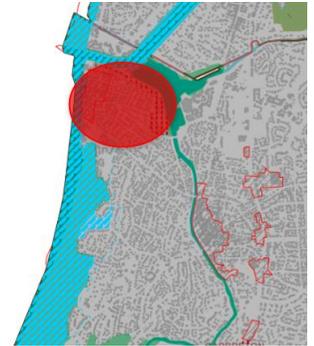
CAPBRETON

→ **Objectif** : Lever du périmètre de gel, sur le front de mer instauré en 2020 dans l'attente de l'approbation du PPRL Bourret Boudigau, au profit d'une OAP modifiée tenant compte des risques littoraux (érosion du trait de côté à 100 ans).

Cette modification entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et de l'OAP n°1.

Parcelles concernées : BT0094, BT0095, BT0106, BT0375, BT0107, BT0111, BT0061, BT0062, BT0063, BT0092, BT0093, BT0056, BT0060, BT0055

Surface concernée : 11 000 m²



--- Périimètre de l'OAP

→ **Objectif** : Lever le PAPAG du front de port, instauré en 2020 dans l'attente de l'approbation du PPRL Bourret Boudigau, au profit d'une OAP intégrant les risques littoraux (submersion marine).

Cette modification entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et des OAP en densification/renouvellement urbain.

Surface concernée : 63 000 m²

Zonage/ Avant **Après**

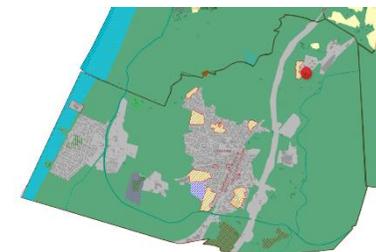


▬ Périmètre de l'OAP

LABENNE

→ **Objectif** : Création d'un STECAL tourisme à Housquit. Le projet n'a pas d'impact en terme de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. En effet il s'agit d'un terrain déjà bâti localisé dans la zone artisanale d'Housquit. Suite à la modification simplifiée n°1 du SCoT approuvée le 28 septembre 2023 la zone artisanale d'Housquit a été reconnue comme un village économique. S'agissant des incidences sur l'environnement, ces dernières sont neutres (cf. auto-évaluation).

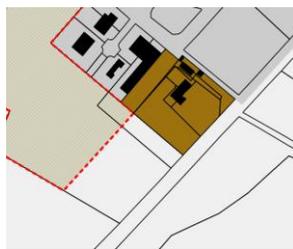
Afin de prendre en compte la route départementale 810, un recul par rapport aux voies et emprises publique de 35 mètres est imposé comme pour le reste de la zone artisanale d'Housquit (étude dérogatoire amendement Dupont).



Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.9

Surface estimée: 8143 m²

Zonage/ Avant **Après / Zonage STECAL**



Mixité vocation touristique



Recul voies et emprise publique : 35 mètres



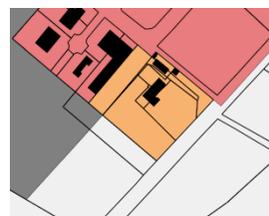
Site Natura 2000 à environ 350 m²



Emprise au sol : 20%



Hauteur : 6 mètres E et A, 8 mètres F (R+1 ou dans le prolongement de l'existant)



Recul limites séparatives : 5 mètres min sur toutes les limites



→ **Objectif** : Rectification de deux erreurs matérielles dans le plan masse valant règlement de Labenne. Une partie de bande végétal est supprimé afin de pouvoir desservir la parcelle AC0002 et supprimer un accès prévu sur parcelle AC0204 (la barrière sur la copropriété voisine, empêchant l'accès tel que défini sur le secteur plan masse).

Parcelle concernée : AC0002 et AC0204

Cette modification entraîne la modification du plan de Masse valant règlement de Labenne

Avant **Après** /



SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

→Objectif

Suite à l'élaboration d'un plan de référence, créer 3 secteurs d'OAP en zone Urbaine afin d'encadrer la mutation des tissus urbains et proposer une densité qualitative :

- Création d'une zone Urbaine soumise à **OAP chemin de MATTECU (OAP 6)** afin d'anticiper le déménagement et l'agrandissement de la maison médicale. L'objectif de cette OAP est de maintenir une offre médicale existante et de permettre l'extension de la maison médicale actuelle avec l'installation d'un accueil scanner IRM dans les meilleures conditions pour les usagers (bâtiments neufs et aux normes).

Parcelles concernées : AK210, AK341 et AK337

Surface estimée : 5900 m²

- Création d'une zone U soumise à OAP, **avenue d'Aspremont (OAP 4)**, afin d'accompagner la mutation d'une friche commerciale. Une mixité des formes et typologies des bâtiments est attendues.

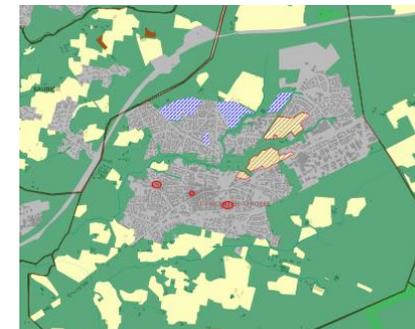
Parcelles concernées : BK218, BK148 ET 149

Surface estimée : 15600 m²

- Création d'une zone Urbaine soumise à OAP **Place du Foirail (OAP 5)** afin d'accompagner la mutation d'une friche commerciale.

Parcelles concernées : AL 48 49 50 52 53 157 et 158

Surface estimée : 6800 m²



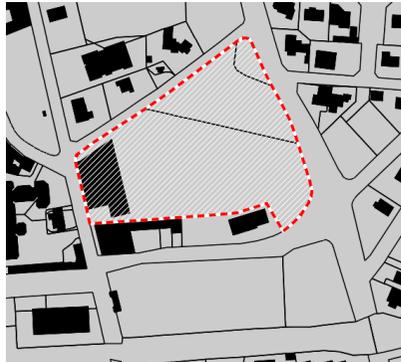
Ces modifications impactent les plans 3.2.1 à 3.2.9.

Avant **Après**

OAP 6



OAP 4



 Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 5



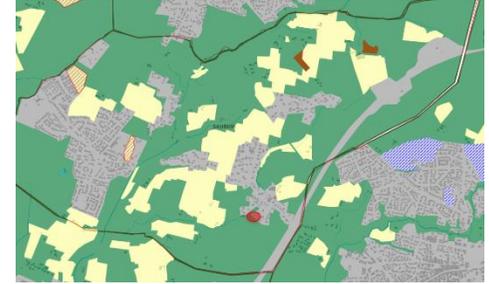
SAUBION

→**Objectif** : il s'agit de reclasser une zone Urbaine en zone Naturelle sur la parcelle B0464, dans un quartier excentré du centre bourg. L'objectif est de modérer l'urbanisation de ce secteur, traversée par une RD337 menant à Saint Vincent de Tyrosse, qui connaît une forte circulation automobile. L'augmentation des flux de véhicules pourrait aggraver la dangerosité sur cette voirie, disposant d'un nombre conséquent d'accès individuels, sans aménagements permettant de sécuriser les entrées/sorties des véhicules. La parcelle B0464 en partie en zone Urbaine va repasser en zone Naturelle.

Parcelle concernée : B0464

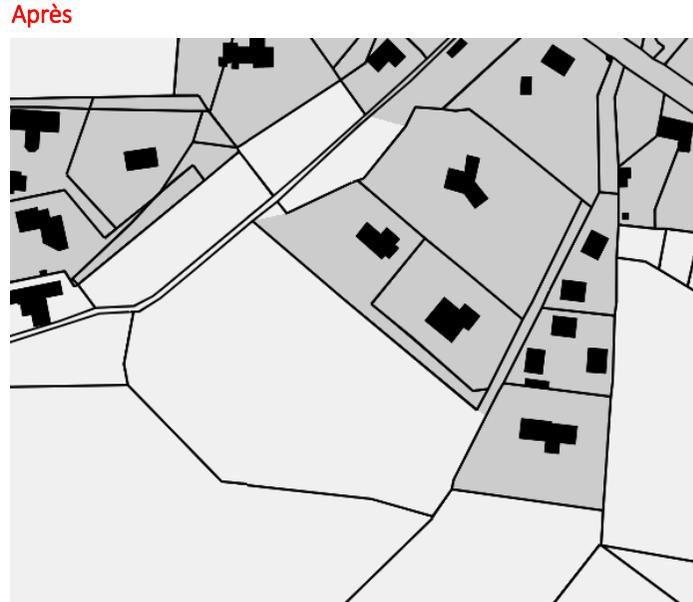
Surface estimée : 5186 m²

Les plans 3.2.1 à 3.2.9 seront modifiés en conséquence.



Zone urbaine

■ Zone urbaine



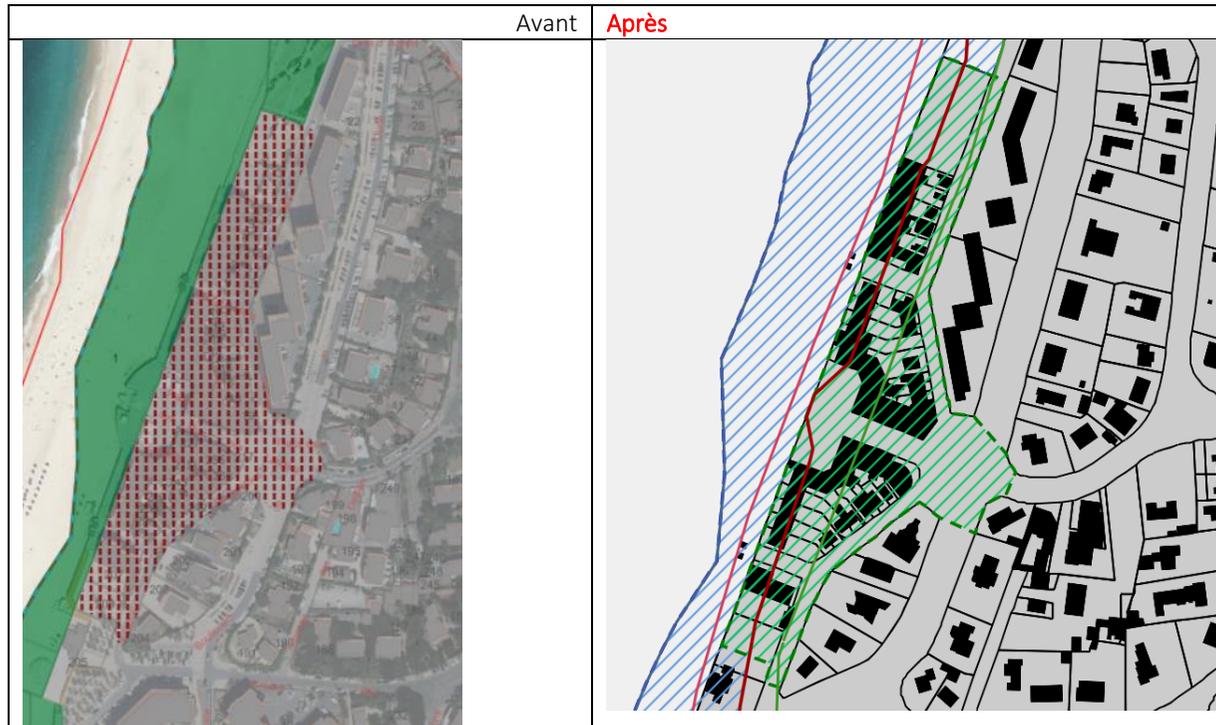
SOORTS HOSSEGOR

→ Objectif :

- Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur la place des landais, qui apparaît sur tous les plans (sauf patrimoine, TVB, et risques)
- Matérialiser le périmètre du secteur à plan masse sur le plan de zonage et tous les documents graphiques du PLUI (hors emplacements réservés), qui fixera l'ensemble des règles d'urbanisme applicables en complément des dispositions du Site Patrimonial Remarquable.
- Annexer au document graphique le secteur à plan masse prévu à l'article R 151-40 du code de l'urbanisme : il fixe dans un secteur donné des règles spéciales de construction à l'aide de représentation graphique et de prescriptions écrites. Il déroge à la règle générale applicable dans cette zone Urbaine.



Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.11.

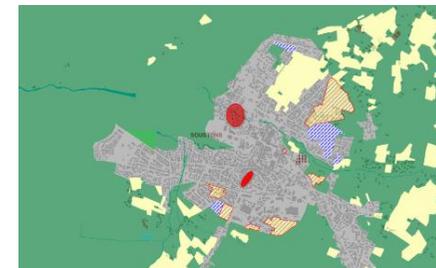


SOUSTONS

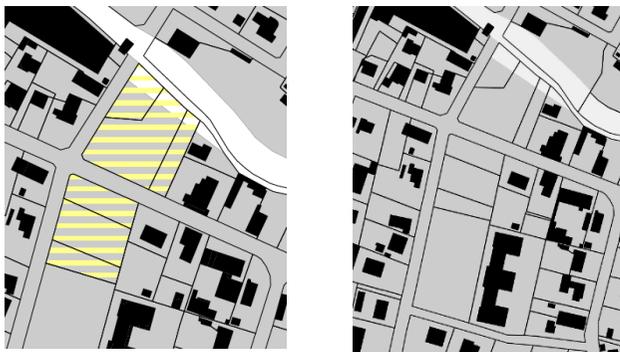
→ **Objectif** : Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur 3 secteurs du centre-ville de la commune. Le **PAPAG situé à l'Ouest** de la commune deviendra un espace réservé destiné à un équipement sportif, le **PAPAG situé à l'Est** va devenir un zone urbaine soumise à OAP. Le **PAPAG situé au Sud** de la ville (Avenue Maréchal Lattre de Tassigny) possède déjà des règles d'urbanisme suite à la modification n°3 du PLUi.

Parcelles concernées : AC0337, AC0336, AC0335, AC0309, AC0310, AC0311, AI0135, AI0156, AI0131 et AI0163, BW0114, BW0336, BW0338, BW0339, BW0523 et BW0524.

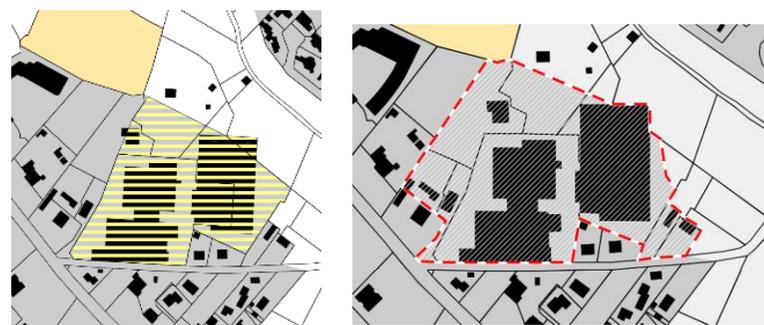
Ces modifications entraînent les modifications des plans réglementaires 3.2.1 à 3.2.11



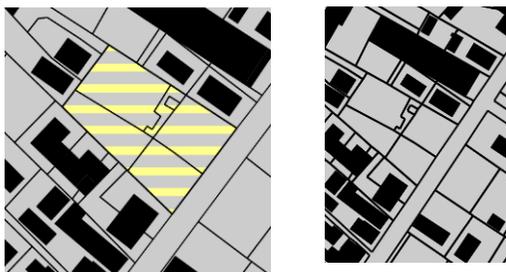
PAPAG Ouest - Avant **Après**



PAPAG Est Avant **Après**



PAPAG Sud Avant **Après**



→ **Objectif** : Création de 2 nouveaux secteurs de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) Un secteur situé au Nord-Ouest du bourg de la commune, Chemin de la croix de Jubiles et un secteur situé au Sud du bourg, Route de Mora.

Parcelles concernées : BL 560, 558, 559, 561, 562, 673 et AD 93, 92 et 91p

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

Avant **Après**



■ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

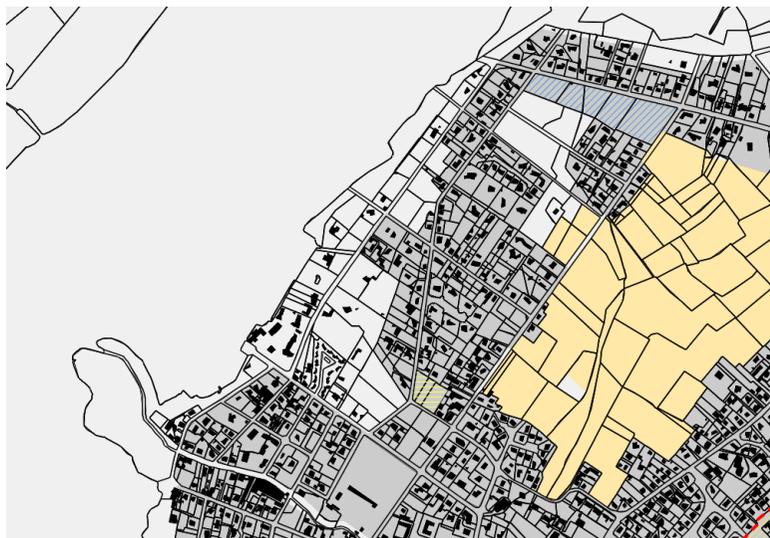
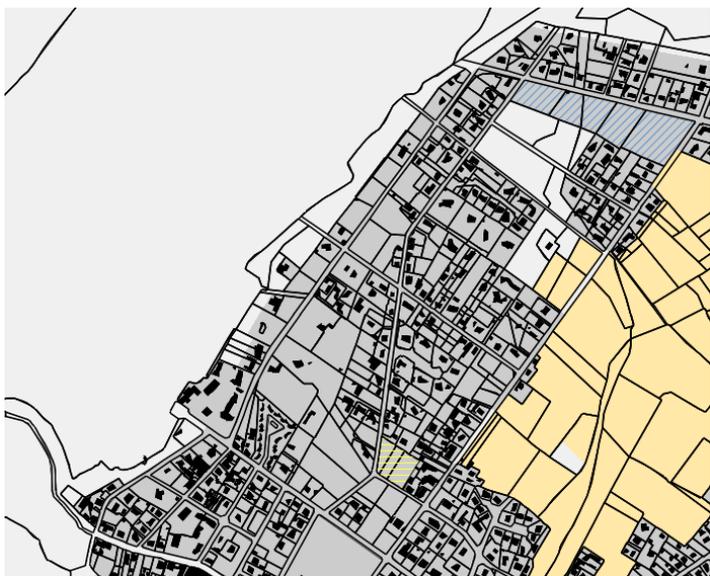


→ **Objectif** : Afin de prendre en compte une connaissance concernant l'atlas des zones inondables et le risque inondation sur la commune de Soustons, certains secteurs à proximité du Lac (allée des liquidambars, abords du centre nautique, secteur lieu-dit vieux Nicot), vont subir un rétro-zonage dans le but de préserver la population des risques en cas d'inondation.

Parcelles concernées : AD262, AD 618, 619, 863, 864 et 865p, AC247, AC 35

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

Avant **Après**



Zone agricole et naturelle (A et N)

- Zone agricole
- Zone naturelle

Zone agricole et naturelle (A et N)

- Zone agricole
- Zone naturelle

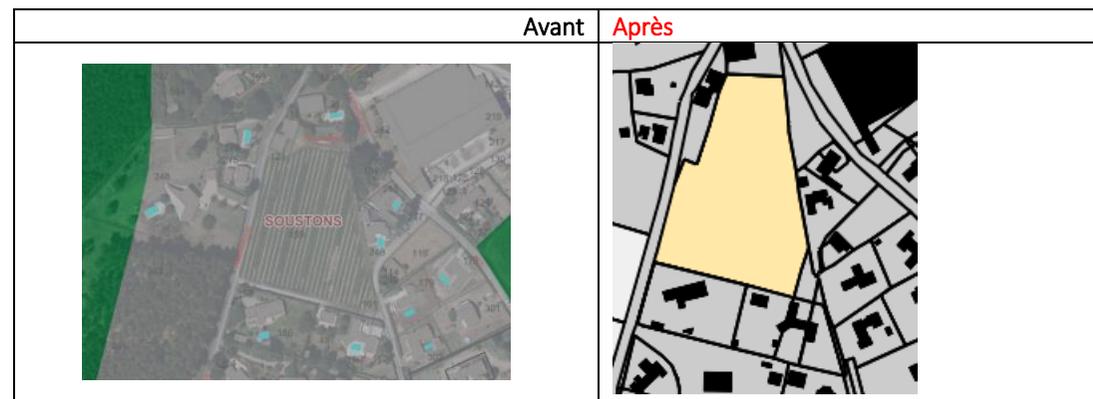


→ **Objectif** : Volonté de la commune de préserver l'activité agricole présente sur la parcelle BM159 de zone Urbaine vers une zonage Agricole.

Surface estimée : 10 714 m²

Parcelle concerné: BM 159

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

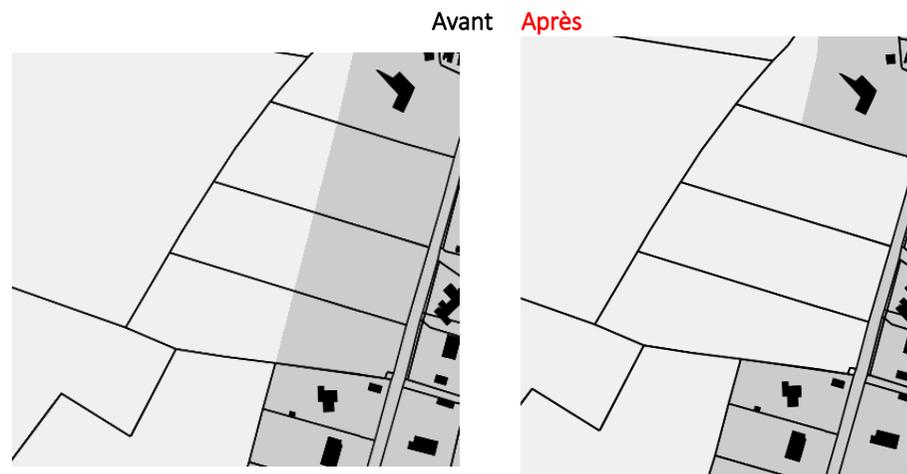


→ **Objectif** : Dans l'objectif de préserver les terres sylvicoles présentes sur les parcelles BL260, 246 et 247, la commune souhaite procéder au retro-zonage de ces parcelles. Ces dernières vont passer d'une zone Urbaine à une zonage Naturelle.

Surface estimée : 27 110 m²

Parcelles concernées : BL260, 246 et 247

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11



→ **Objectif** : La zone 2AU empiète sur les fonds de jardin d'un ancien lotissement datant de 2016. Comme le montre les photos aériennes il y a une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone 2AU, les fonds de jardins du lotissement ont été intégrés par erreur dans le périmètre de la zone. Un chemin nécessaire à l'exploitation se retrouve également dans le périmètre de la zone 2AU.

Parcelle concerné : BW1044

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.9



Chemin d'exploitation



Avant **Après**



C2. MIXITE (3.2.2)

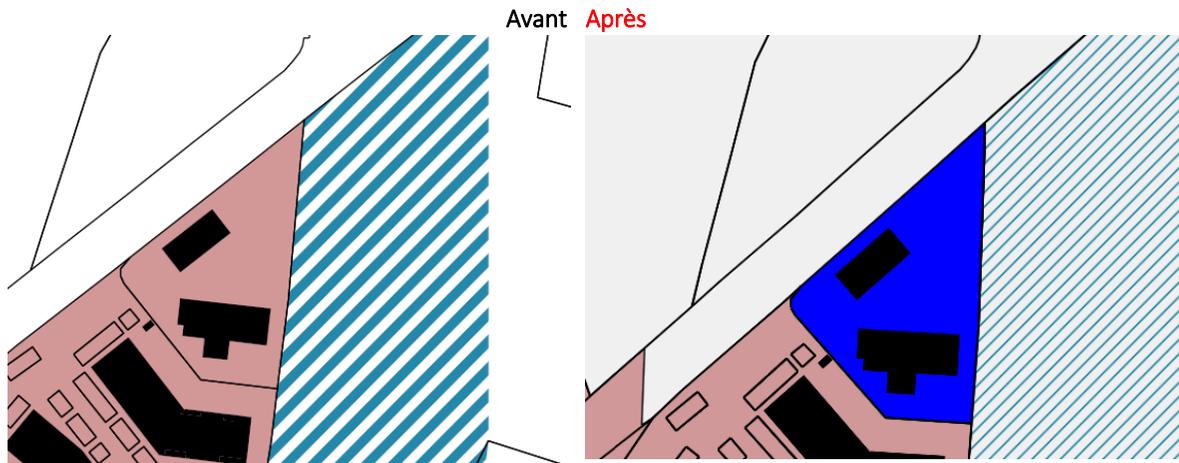
CAPBRETON

→ **Objectif** : Volonté de reconnaître l'activité existante (SYDEC, Syndicat d'eau potable et d'assainissement) en modifiant la mixité, d'une zone résidentielle à une zone d'équipement public.

Surface estimée : 3100m²

Parcelle concernée : AH294

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 (mixité)



- Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
- Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
- Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

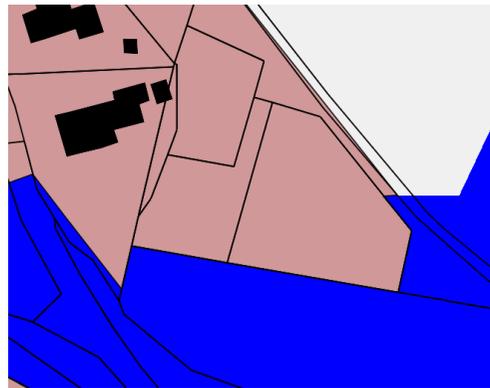
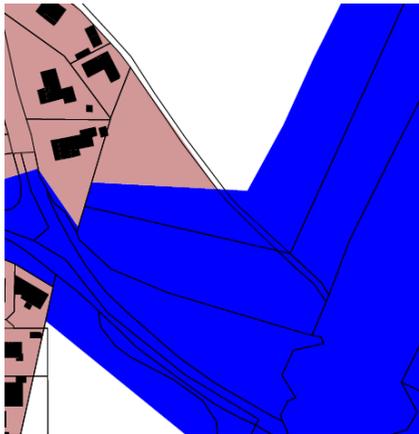
LABENNE

→ **Objectif** : Suite à l'achèvement de travaux aux abords de l'autoroute A63 ayant justifié par le passé, le classement en équipement d'intérêt collectif et de services publics, il est nécessaire d'harmoniser les règles de mixités sur une unité foncière communale.

Parcelle concernée : B1305 (parcelle mère) : B1436 et B1437
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2. (Mixité)



Avant **Après**



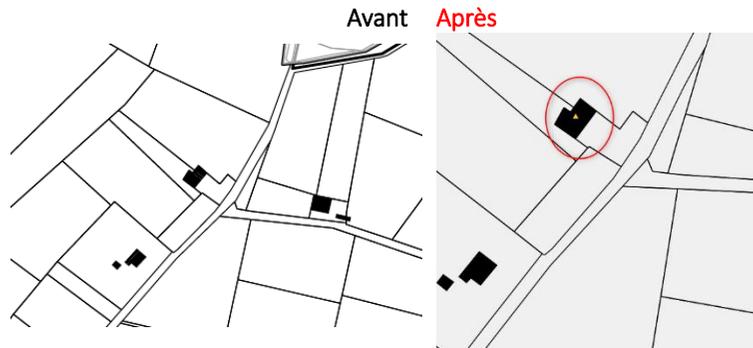
- Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
- Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
- Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

SAINT JEAN DE MARSACQ

→ **Objectif** : Autoriser le changement de destination d'une garage (bâtiment parcelle B145) pour en faire un atelier de pâtisserie. Le garage est situé en zone Naturelle, non loin de l'exploitation familiale, qui fournit les produits laitiers nécessaires à l'activité. Le changement de destination de cette grange est sans impact sur un régime de protection au titre des risques ou de l'environnement (cf. auto-évaluation environnementale).

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions et des annexes au règlement écrit

Parcelle concernée : B145

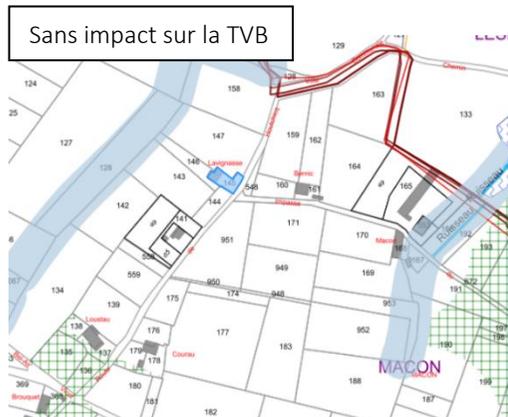
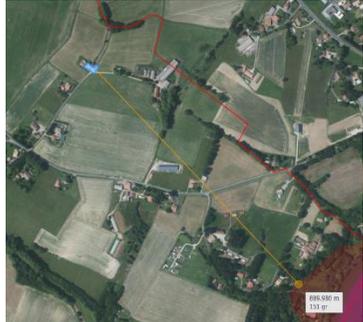


▲ Bâtiment susceptible de changer de destination



Contrainte agricole

Site Natura 2000 à environ 900 m²



Diagnostic agricole de Saint-Jean-de-Marsacq
Occupation du sol
Echelle 1/30000



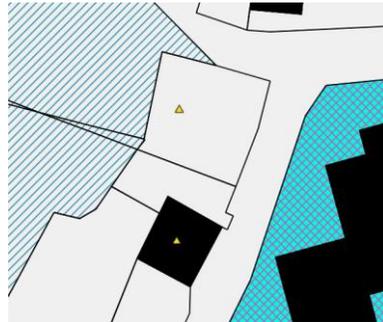
SAINTE MARIE DE GOSSE

→ **Objectif** : Autoriser le changement de destination de 2 bâtis à proximité d'une activité économique afin de permettre son développement, sans impacter les zones Agricoles et Naturelles environnantes. Les changements de destination sont sans impact sur un régime de protection au titre des risques ou de l'environnement (cf. auto-évaluation environnementale).

Parcelle concernée : A0801

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 et des annexes du règlement écrit

Avant **Après**

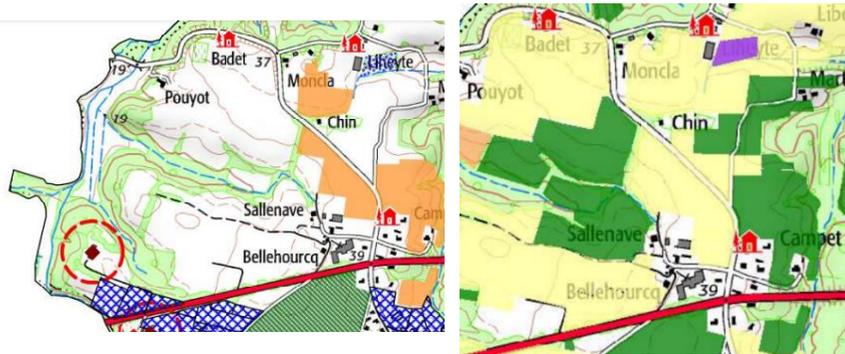


▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

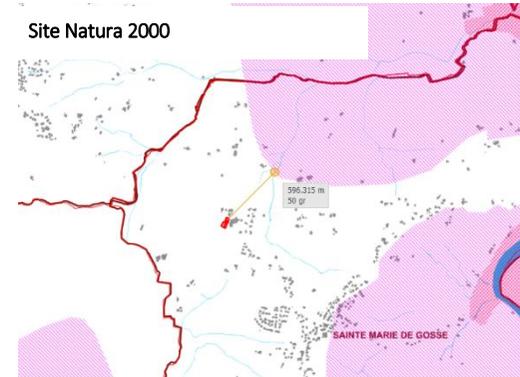
Etat et qualité des bâtis



Impact potentiel sur l'activité agricole



Site Natura 2000



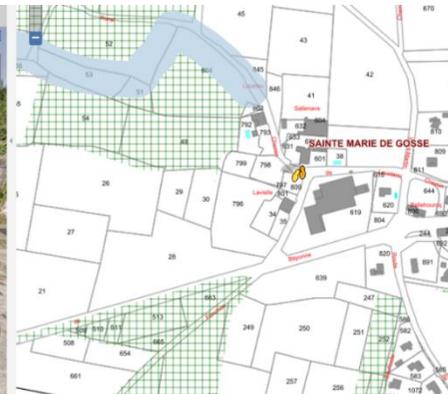
Défense incendie et réseau d'eau



Accès au secteur de projet



Il n'y a pas d'incidence sur la TVB

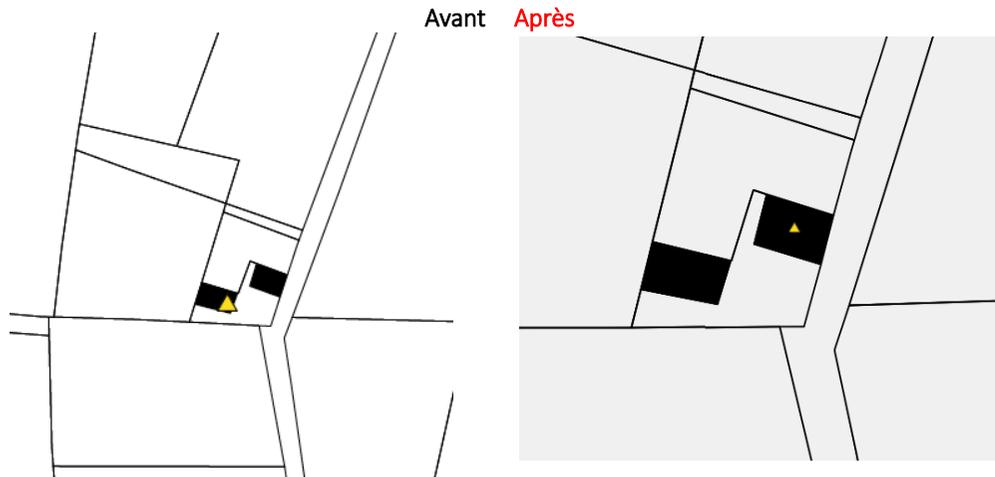


SAINT MARTIN DE HINX

→ **Objectif** : Rectification concernant la localisation d'un bâti identifié pour un changement de destination. C'est l'annexe à la maison d'habitation qui doit être identifier comme bâti pouvant changer de destination et non la maison principale.

Parcelle concernée : B53

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions et des annexes au règlement écrit



- ▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **Objectif** : afin d'accompagner la redynamisation du centre-ville de Saint-Vincent-de-Tyrosse, notamment autour de la place du foirail, et du plan de référence réalisé par la Ville, permettre l'évolution d'un commerce existant, en passant d'une mixité sommaire à une mixité renforcée. L'emprise du bâtiment prend l'entièreté de l'emprise cadastrale.

Surface estimée : 565 m²

Parcelle concernée : AK64

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2. (Mixité)

Avant **Après**



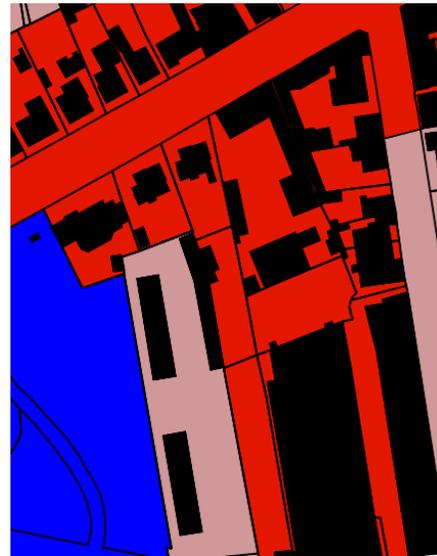
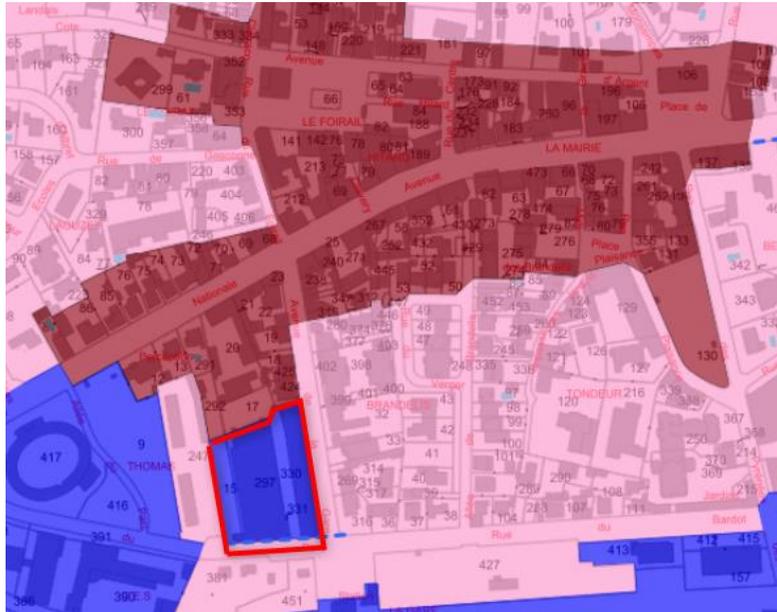
- Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
- Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)

→ **Objectif:** Afin d'accompagner la reconversion de la friche Bellocq/Adidas et de traduire l'étude de programmation architecturale réalisée par la Ville en faveur d'un projet mixte, préférer un secteur de mixité de fonction renforcée, plutôt qu'une unique vocation d'équipement public le long duquel un linéaire commercial étant également prévu.

Parcelles concernées : BK 330 331 297 15

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2. (Mixité)

Avant **Après**



- Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
- Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
- Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

- Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
- Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)

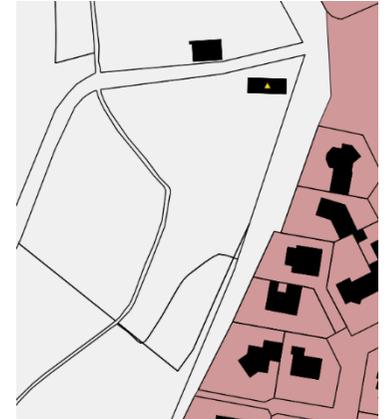
→ **Objectif** : Identification de 7 changements de destination sur la commune. Les changements de destination de ces annexes sont sans impact sur les fonctionnalités écologiques du territoire (cf. auto-évaluation environnementale).

Parcelles concernées : AI222, AC63, AA16, BP5 ; BO83, BD102, BB31

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.2 (mixité) ainsi que l'annexe de règlement écrit du PLUi

Avant **Après**

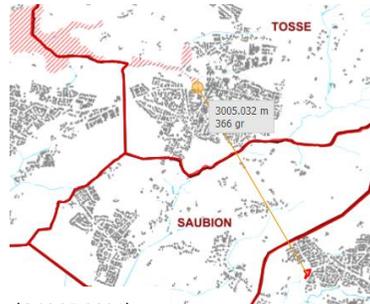
Parcelle AI222 –Chemin de Ladebat, double accès existant par l'avenue des hauts de fontaine et le chemin de Ladebat
Trame Verte et Bleue



Risques : inondation de caves



Site Natura 2000 le plus proche à 3km



Risques : Aléa Feu de forêt environ 120m du bâti



Sol artificialisé au contact de la zone Urbaine (OCSGE 2021)



Il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole

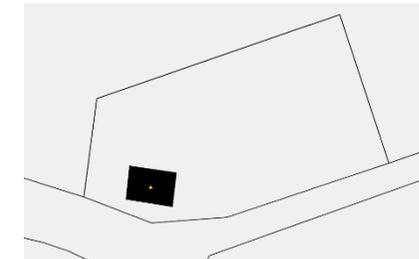


▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant Après

Parcelle AC63 –accès existant par chemin rural

Risque : Aléa feu de forêt environ 17m du bâti (parcelle défrichée)



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

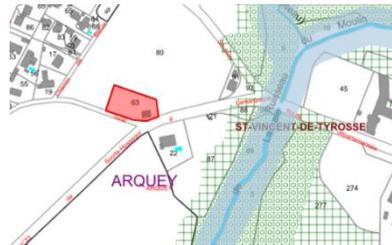
Risques : remontée de nappes par inondation de caves



Site Natura 2000 le plus proche à 3km



Absence de protections au titre de la TVB



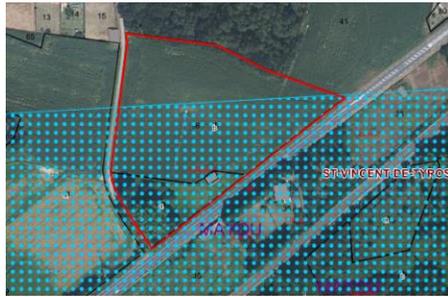
Sol artificialisé (OCSGE 2021)



Parcelle AA16



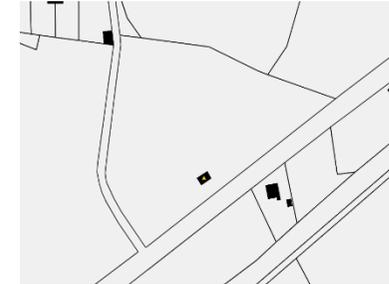
Risques : Inondations de caves



Risque : Aléa feu de forêt environ 120m



Avant Après

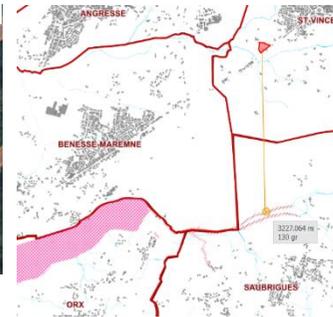


▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

Sol artificialisé (OCSGE 2021)



Site Natura 2000 le plus proche à 3km

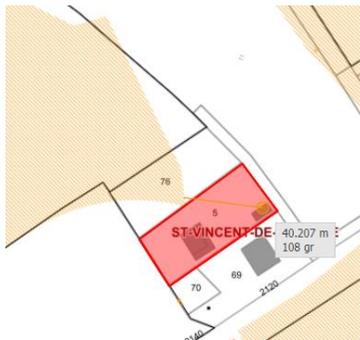


Accès par chemin de la prairie et un accès privée au bâtiment, existant

Parcelle BP5

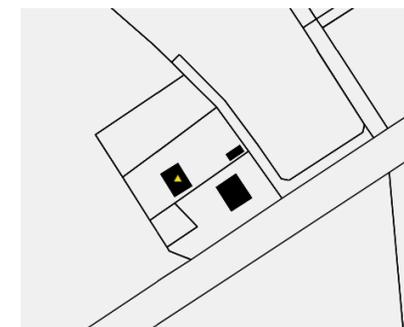


Risques : Aléa feu de forêt situé à plus de 12m du bâti



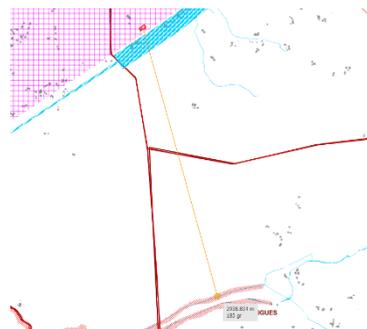
Avant **Après**

Trame Verte et Bleue : Réservoir de biodiversité



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

Site Natura 2000 le plus proche à 3km



Accès existant par la RD810 avec un chemin privé existant

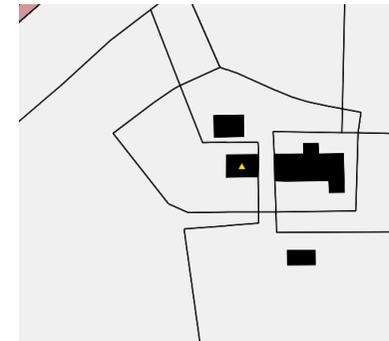
Parcelle BO83



Aléa remontée de nappes par inondation de cave



Avant **Après**



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

Risques : Aléa feu de forêt



Sol artificialisé (OCSGE 2021)



Accès par rue de Lartigue et chemin privé existant

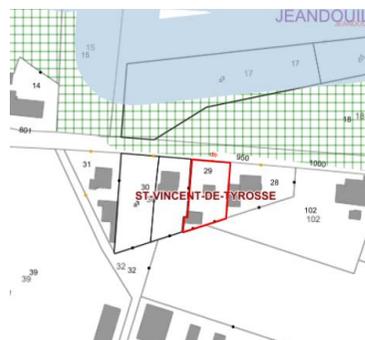
Parcelle BD102



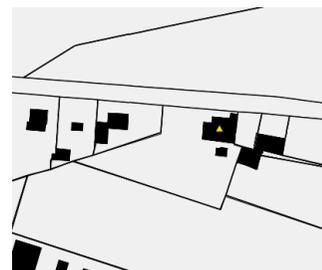
Risques : Aléa remontée par inondations de caves



Sans incidences sur un régime de protection au titre de la TVB et l'aléa feu de forêt



Avant **Après**



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

Sol artificialisé (OCSGE 2021)



Accès existant par la route de Josse

Grange bois + grange maçonnée sur la même parcelle

Parcelle BB31

Risques : Aléa feu de forêt+ remontée de nappes par inondation de cave

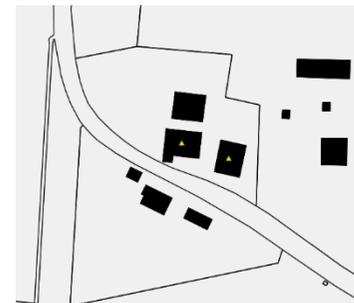


Trame Verte et Bleue : Réservoir de biodiversité



Accès existant, route du Nouaou

Avant **Après**



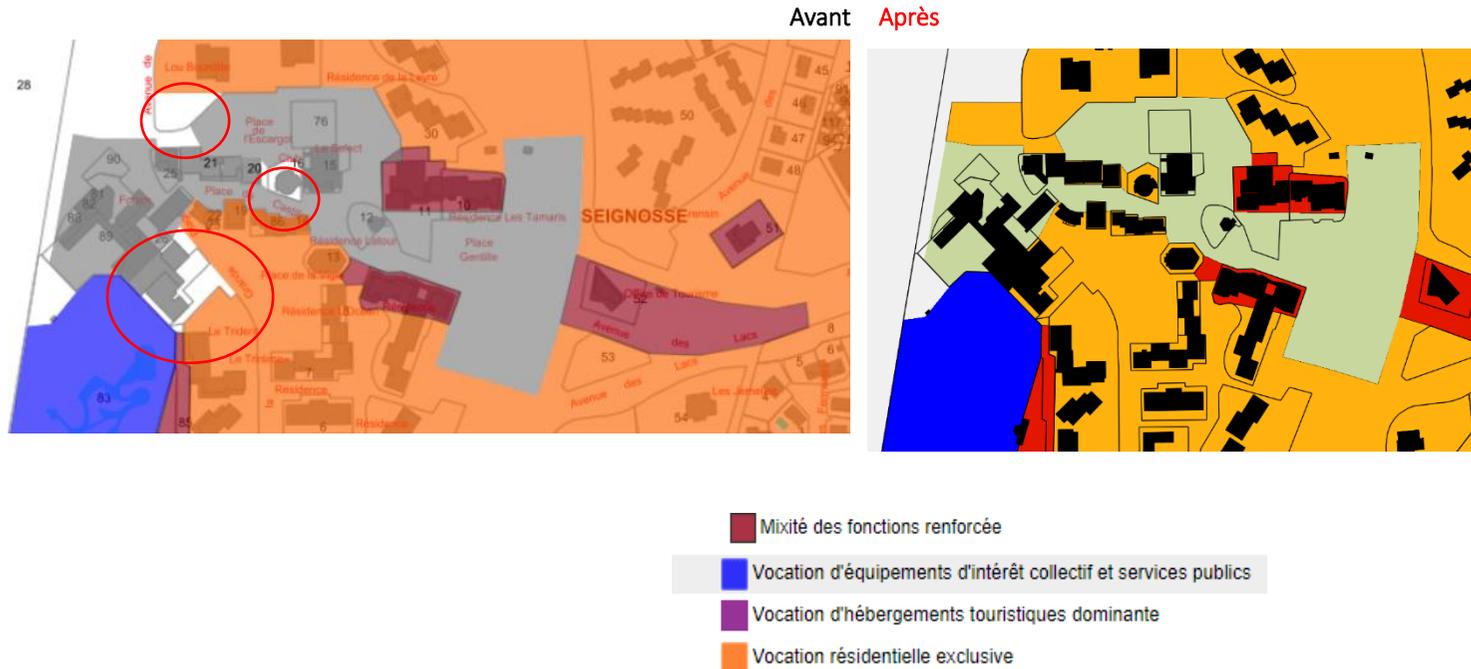
▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

SEIGNOSSE

→ **Objectif** : Suite à la réduction du périmètre de l'OAP du Penon lors de la modification n°3 du PLUi, les règles n'ont pas été définies sur ce secteur. Les secteurs sortis de l'ancien périmètre de l'OAP vont se voir attribuer les règles de mixité des parcelles environnantes : secteur à vocation résidentielle exclusive.

Parcelles concernées : AW29, AW16 et AW89

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.2 (mixité)



SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif** : Volonté d'ajouter un linéaire commercial; Avenue des œillets, conformément aux activités commerciales existantes, dans un tissu urbain avec des mixités de fonctions limitée et résidentielle exclusive (n'autorisant pas les activités commerciales).

Parcelles concernées : AB41, AB236, AB39, AB196, AB249, AB250, AB198 et AB 199

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2. (Mixité)



Avant Après



Linéaire commerciaux (pointillés blancs)

— Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC

----- Linéaires commerciaux

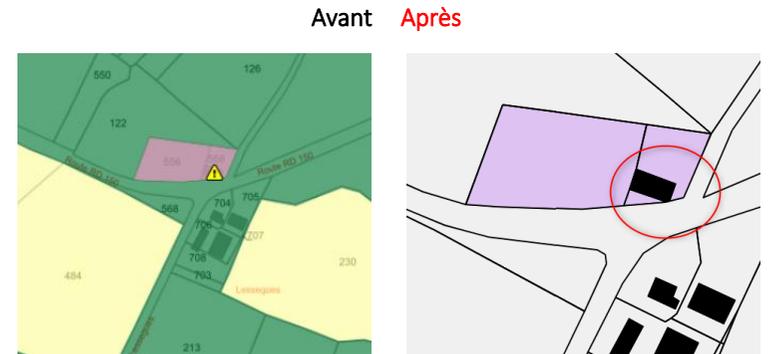
SOUSTONS

→**Objectif** : Supprimer l'identification d'un bâti susceptible de changer de destination. En effet, le hangar située route d'Azur-Magescq compte tenu de son état général et de l'absence d'intérêt architecturale ne sera plus identifié comme bâti pouvant changer de destination.

Parcelles concernées : AT 556 et 558

Cette modification concerne le plan 3.2.2 : Mixité des fonctions ainsi que les annexes du règlement écrit

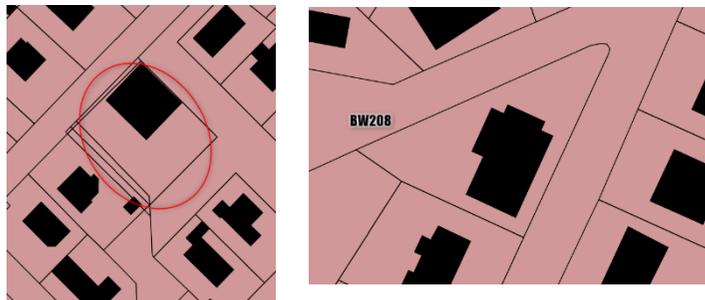
▲ Bâtiment susceptible de changer de destination



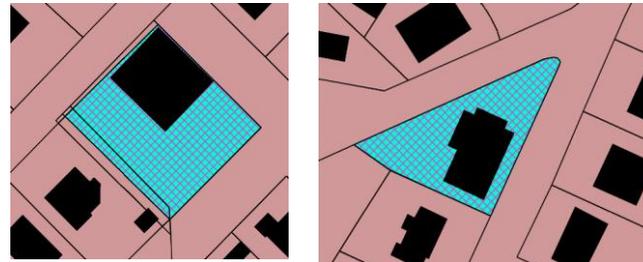
→**Objectif** : Dans le cadre de l'évolution des activités présentes (cabinet vétérinaire et un garage) sur les parcelles BW208 et AE416 et 413, la mixité des fonctions sommaires applicables va évoluer vers un secteur à vocation d'activité économique identifiée comme « implantation ponctuelle locale ».

Parcelle concernée : BW 208, AE 416 et 413

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.2 (mixité)



Avant **Après**



VIEUX-BOUCAU

→**Objectif** : Volonté de la commune d'améliorer la lisibilité du périmètre de mixité sociale apparaissant sur la parcelle AL0036.

Parcelle concernée : AL0036

Cette modification entraîne la modification du plan réglementaire : 3.2.2. Mixité

Après



C3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3)

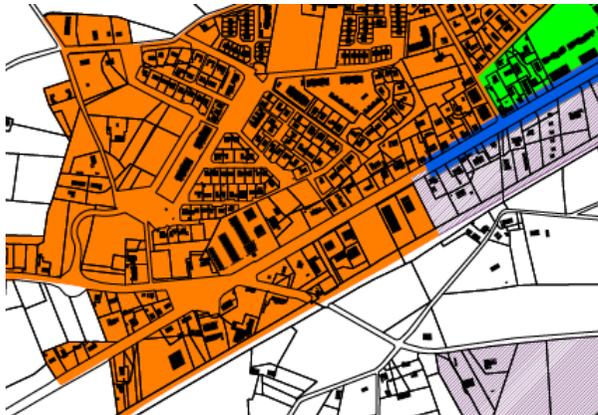
BENESSE MAREMNE

→ **Objectif** : Harmoniser les règles de recul dans le bourg de Benesse par rapport à la RD810. Au lieu d'un recul de 5m, tous les secteurs en agglomération devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à la RD810.

Cette modification concerne le plan 3.2.3 (recul par rapport aux voies et emprises publiques)



Avant **Après**



■ Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.
Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.
Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.

■ Toute construction doit être implantée à 10 mètres le long de la RD810

CAPBRETON

→ **Objectif** : Créer une règle particulière pour la commune renvoyant au règlement écrit du PLUi : La distance entre les logements collectifs et la rue sera de 7 mètres minimum au lieu de 5 mètres. Cette nouvelle catégorie viendra en lieu et place de la prescription actuelle afin de prendre en compte les nuisances générées par les flux de circulation.



Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.3 (recul par rapport aux voies et emprises publiques)

Avant **Après**

- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.
Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.
Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.

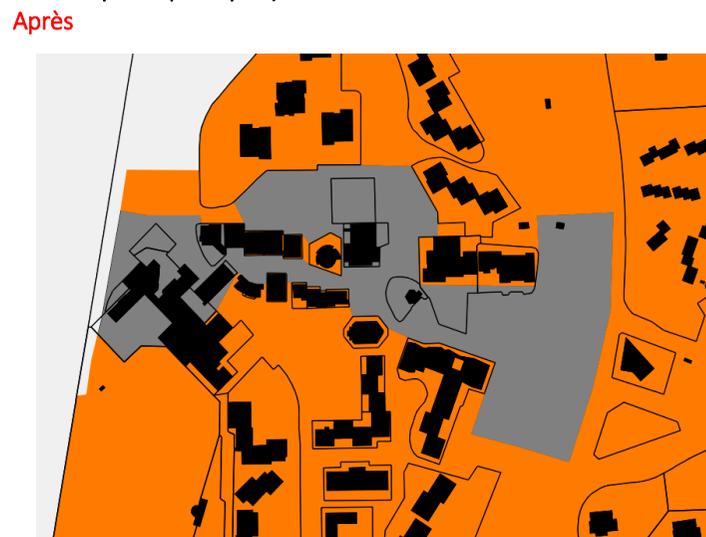
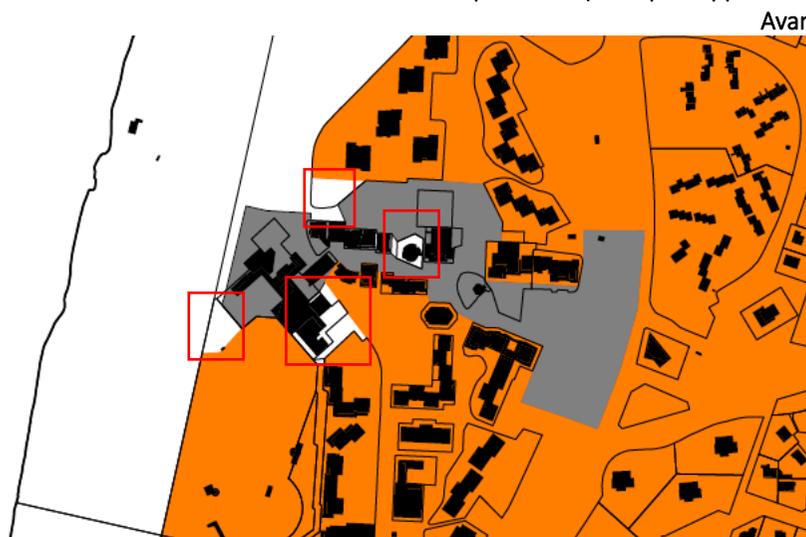
Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.*Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.*Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse et à Capbreton.

SEIGNOSSE

→ **Objectif** : Suite à la réduction du périmètre de l'OAP du Penon lors de la modification n°3 du PLUi, les règles n'ont pas été définies sur ce secteur. Les secteurs sortis de l'ancien périmètre de l'OAP vont se voir attribuer les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques des parcelles environnantes.

Parcelles concernées : AW29, AW16 et AW89

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.3 (recul par rapport aux voies et emprises publiques)



■ Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.
Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.
Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.*Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.*Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse et à Capbreton.

C4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 3.2.4

SAINT GEOURS DE MAREMNE

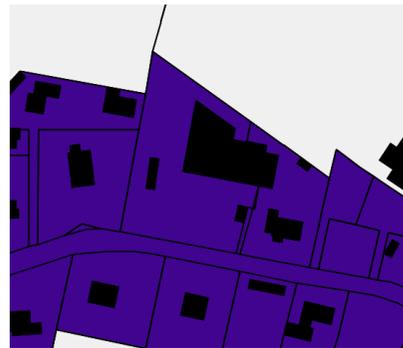
→ **Objectif** : Passer ces parcelles d'un retrait de 3mètres minimum à un retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites en cohérence avec les parcelles environnantes. Cette règle de recul à 3 mètres s'appliquait lorsque ce site était identifié à vocation économique. Dans le cadre de la modification n°3 du PLUI, la cessation d'activités a amené un classement en secteur résidentiel, avec un recul sur limites séparatives à adapter en conséquence, conformément au tissu urbain environnant.

Parcelle concernée : CD216 à 219

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.4 (limites séparatives)



Avant **Après**



- Retrait de 3 mètres minimum
- Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
- Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites

- Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites

SAINT VINCENT DE TYROSSE

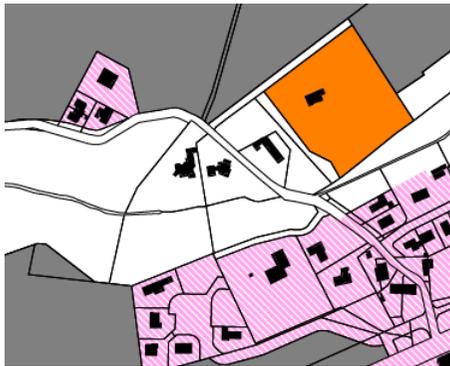
→ **Objectif** : Afin d'être en cohérence avec les parcelles environnantes, la parcelle AX53 va passer d'un retrait sur limites séparatives imposé à 4 mètres minimum sur toute les limites à une implantation sur limite autorisé ou avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

Parcelle concernée : AX53

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.4 (limites séparatives)



Avant **Après**



 Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites

 Implantation sur limite ou
retrait égal à H/2 avec
minimum de 3 mètres

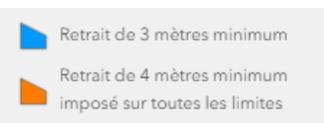
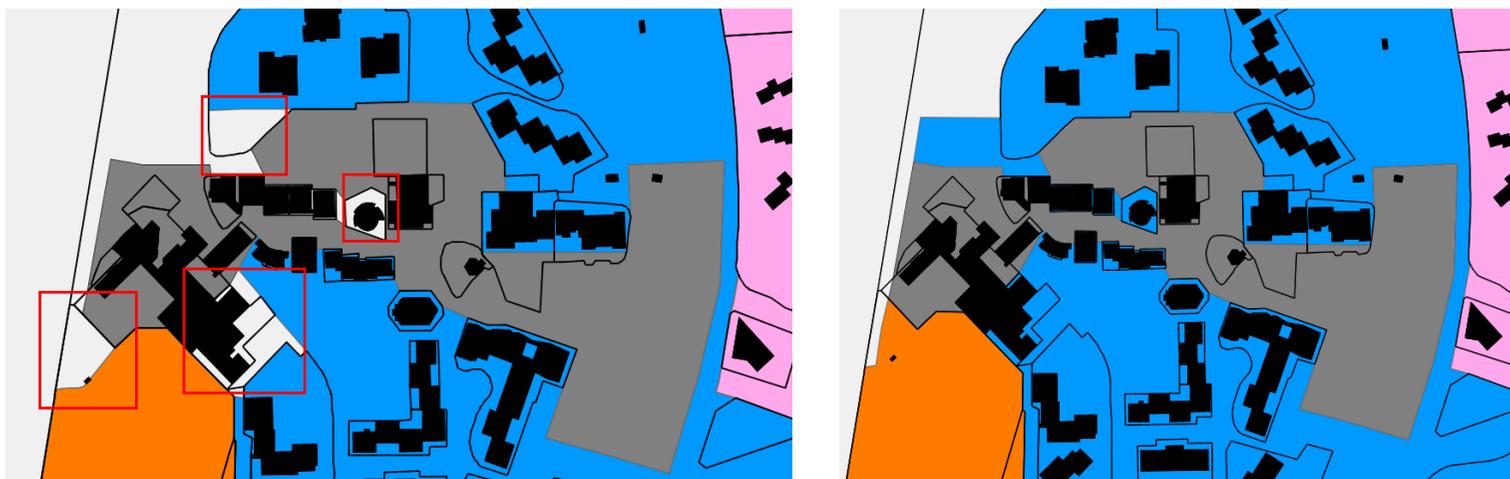
SEIGNOSSE

→ **Objectif** : Suite à la réduction du périmètre de l'OAP du Penon lors de la modification n°3 du PLUi, les règles n'ont pas été définies sur ce secteur. Les secteurs sortis de l'ancien périmètre de l'OAP vont se voir attribuer les règles de recul par rapport aux limites séparatives des parcelles environnantes.

Parcelles concernées : AW29, AW16 et AW89

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.4 (recul par rapport aux limites séparatives)

Avant **Après**



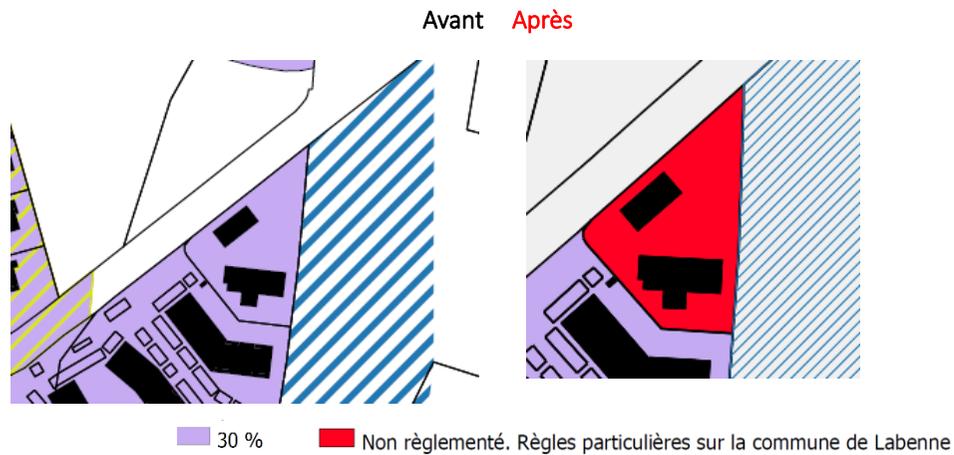
C5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (3.2.5)

CAPBRETON

→ **Objectif** : En cohérence avec le changement de mixité de cette parcelle destinée à un équipement public, il est nécessaire d'appliquer une emprise au sol non règlementée.

Parcelle concernée : AH294

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol).



→ **Objectif** : Dans le cadre du projet Port d'avenir et en cohérence avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux, majorer l'emprise au sol maximale autorisée de 0% à 50% afin de permettre la transformation de la zone technique en pôle de services portuaires et la requalification du quai des Mille Sabords.

Parcelle concernée : AC0322 et secteur de la zone technique du port de Capbreton
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol).

Avant **Après**



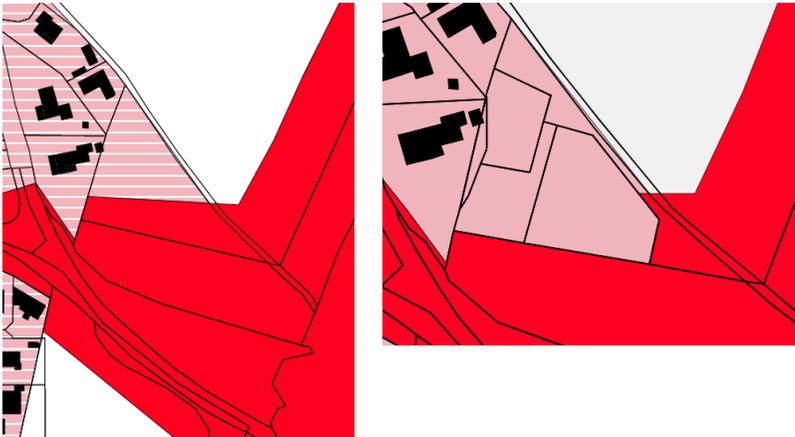
LABENNE

→ **Objectif** : Suite à l'achèvement de travaux aux abords de l'autoroute A63 ayant justifié par le passé, le classement en emprise au sol non règlementé, il est nécessaire d'harmoniser les règles d'emprise au sol de l'unité foncière communale par rapport aux parcelles environnantes soit 35%.

Parcelle concernée : B1305 (parcelle mère) : B1436 et B1437
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol).



Avant **Après**



■ 35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux
(cf. règlement écrit)

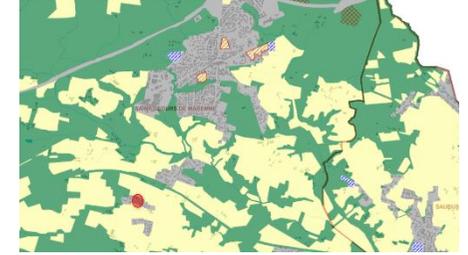
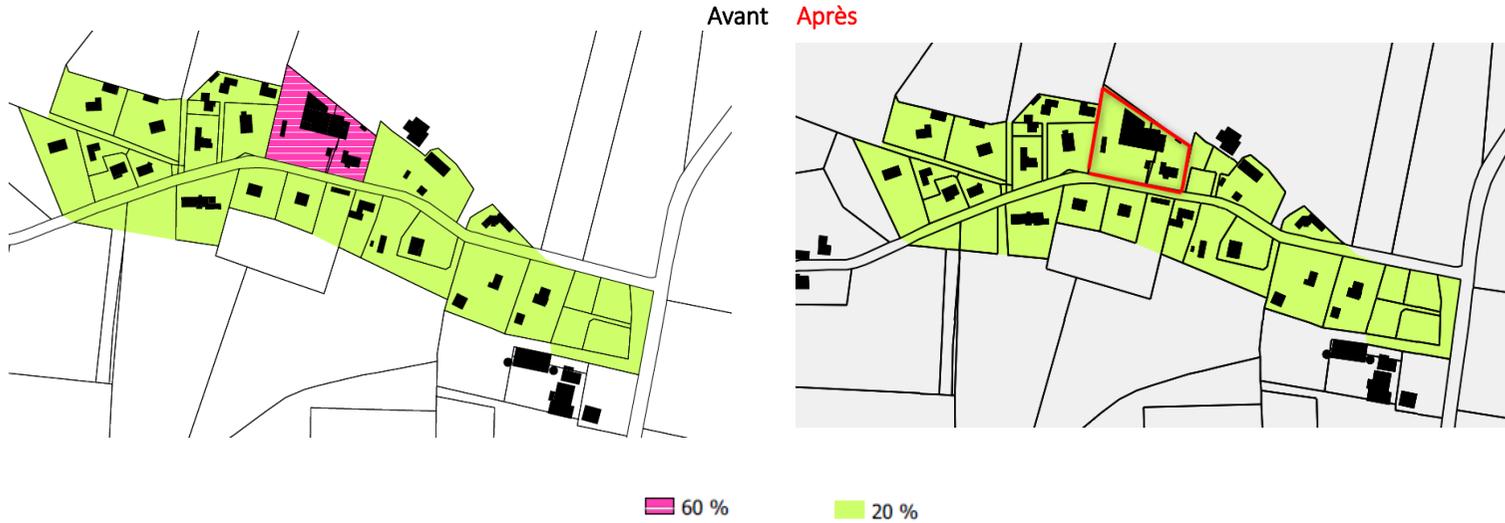
■ Non règlementé. Règles particulières sur la commune de Labenne

SAINT GEOURS DE MAREMNE

→ **Objectif** : Passer ces parcelles de 60% d'emprise au sol à 20% en cohérence avec les parcelles environnantes. Cette emprise au sol maximale autorisée est élevée et s'appliquait lorsque ce site était identifié à vocation économique. Dans le cadre de la modification n°3 du PLUI, la cessation d'activités a amené un classement en secteur résidentiel, avec une emprise au sol à adapter en conséquence, conformément au tissu urbain environnant.

Parcelles concernées : CD 216 à 219

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol)

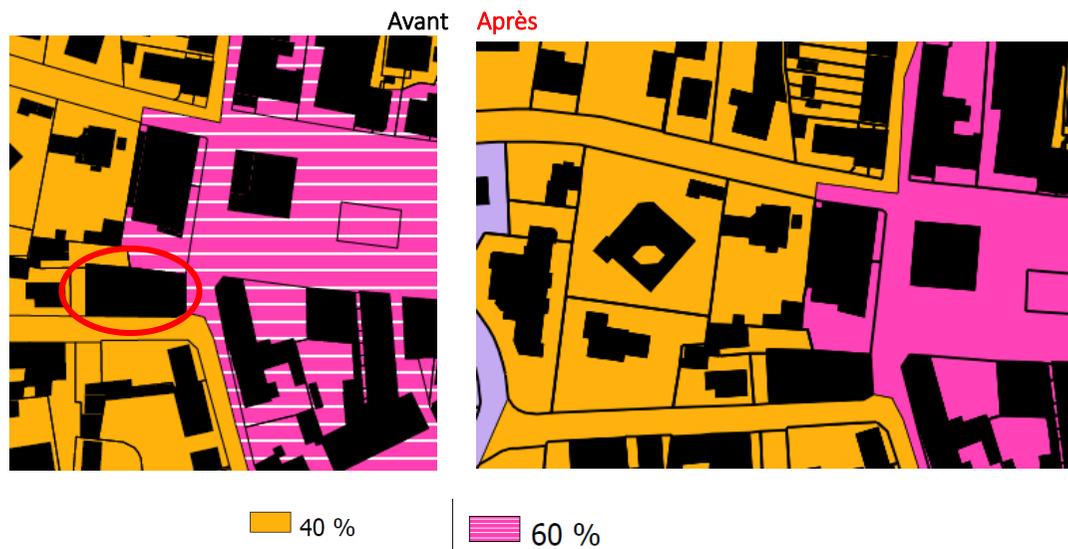


SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **Objectif** : Afin d'accompagner au mieux le développement de l'activité commerciale en centre-ville, la parcelle AK64 dans sa mutation va passer de 40% à 60% d'emprise au sol.

Parcelle concernée : AK0064

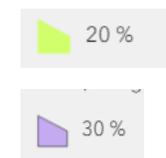
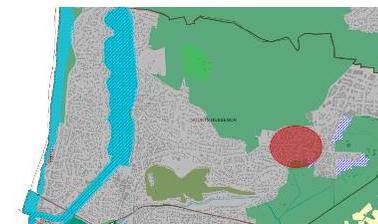
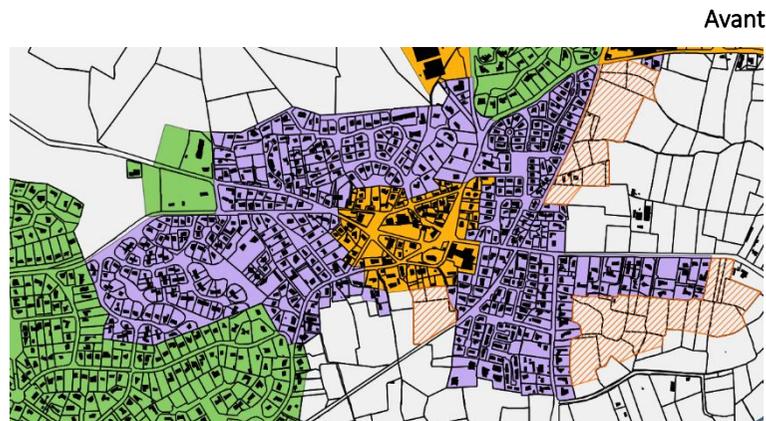
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol)



SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif** : Afin d'être en cohérence avec le SPR, l'emprise au sol à Soorts afin de passer de 30% à 20% d'emprise au sol.

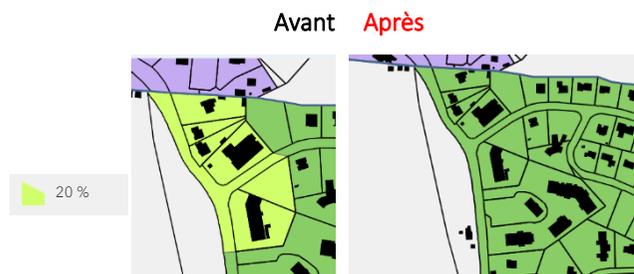
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol)



→ **Objectif** : Suite à une erreur matérielle concernant les hôtels situés au fond du lac, le secteur va passer en cohérence avec le reste de la commune ; de 20% à 50% pour le cas des hôtels et des équipements publics.

Parcelles concernées : AK 2 à AK5 et AK38 et 39

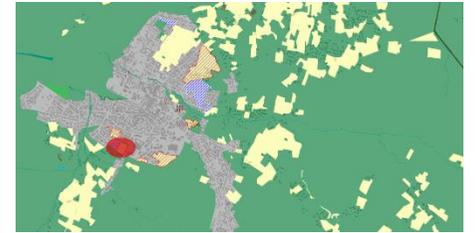
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol)



20 % - Dans le cas des hôtels et des équipements publics, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain

SOUSTONS

→ **Objectif** : Une erreur matérielle a été repéré dans le plan règlementaire 3.2.5 (Emprise au sol) concernant l'identification sur le secteur CRAMAT à Soustons d'un périmètre d'application de l'emprise au sol résiduelle. Il n'y a pas d'application de l'emprise résiduelle à SOUSTONS (hachuré jaune à supprimer).



Avant **Après**



-  Périmètre d'emprise résiduelle
-  Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
-  70 %

C6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (3.2.6)

LABENNE

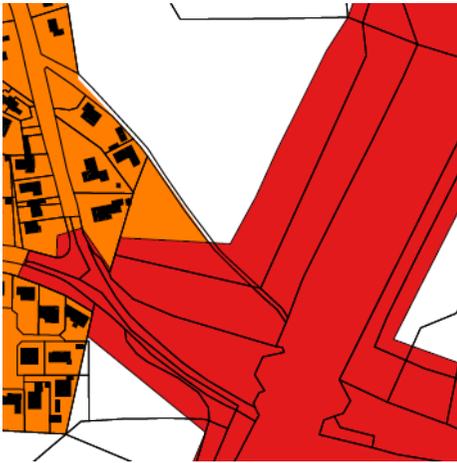
→ **Objectif** : Suite à l'achèvement de travaux aux abords de l'autoroute A63, il est nécessaire de mettre en cohérence les règles de hauteur le foncier communal afin de passer la hauteur de non réglementé à 6 mètres à l'égout et à l'acrotère, 8 mètres au faîtage (R+1 possible ou dans le prolongement de l'existant).

Parcelle concernée : parcelle B1305

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)



Avant **Après**



6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant

Non réglementé

6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant

SAINT GEOURS DE MAREMNE

→ **Objectif** : Passer ces parcelles en cohérence de 10mètres E et A, 12m F (R2C ou R3 dans prolongement existant) à 6mètres E et A, 8 mètres F (R1 ou dans le prolongement de l'existant) en cohérence avec les parcelles environnantes. Cette hauteur autorisée est élevée et s'appliquait lorsque ce site était identifié à vocation économique. Dans le cadre de la modification n°3 du PLUI, la cessation d'activités a amené un classement en secteur résidentiel, avec hauteur à adapter en conséquence, conformément au tissu urbain environnant.



Parcelle concernée : CD 216 à 219

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant **Après**



6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1
ou dans le prolongement de l'existant

10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faîtage > R+2+C
ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant

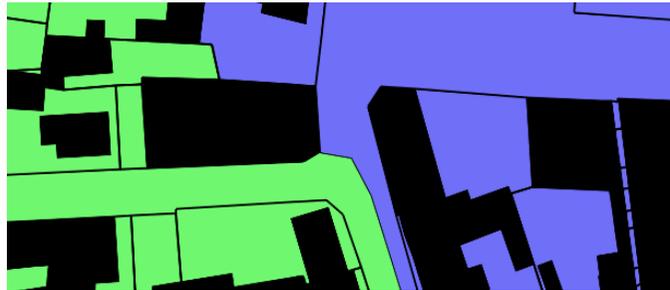
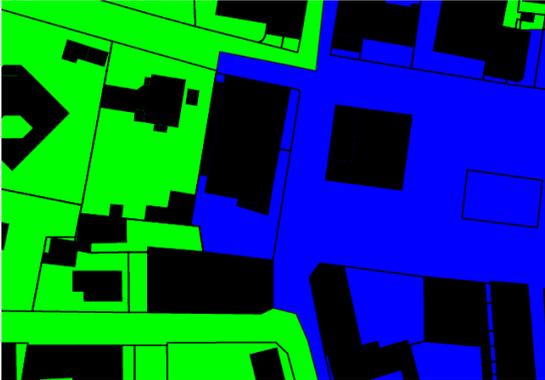
SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **Objectif** : Afin d'accompagner au mieux le développement de l'activité commerciale en centre-ville, la parcelle AK64 dans sa mutation va passer d'une hauteur de 8m égout / 10m faitage / R+2 à 10m égout / 12m faitage / R+3.

Parcelle concernée : parcelle AK64

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant **Après**



■ 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faitage > R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant

■ 8 mètres à l'égout et à l'acrotère + 10 mètres au faitage > R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant

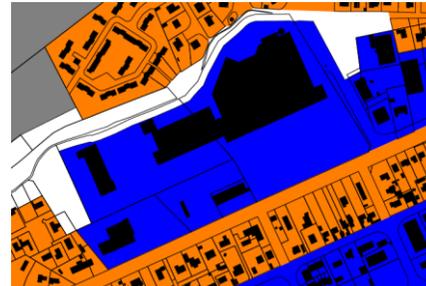


→ **Objectif** : Au sein du périmètre de la ZACOM faire évoluer la hauteur afin de passer de 10 m à l'égout et à l'acrotère et 12 mètres au faitage à 15 mètres au faitage

Parcelle concernée : parcelle AW127 et AX 40

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant **Après**

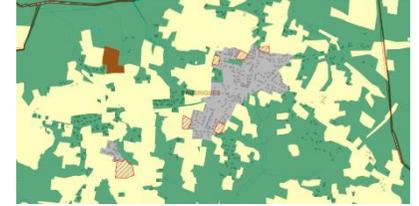


■ 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faitage > R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant

■ 15 mètres au faitage

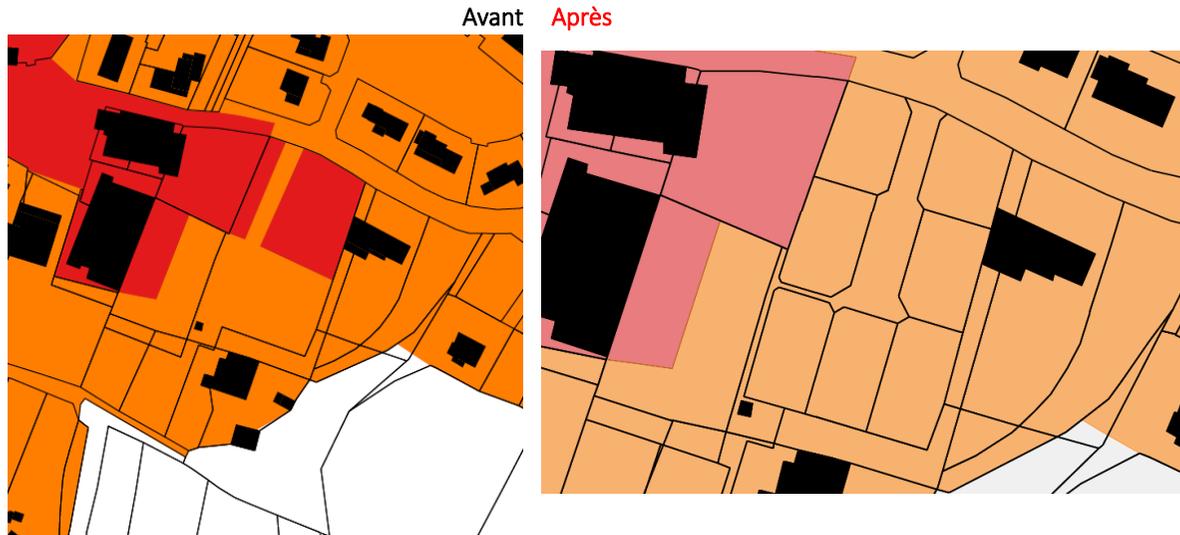
SAUBRIGUES

→ **Objectif** : Suite à la M3 une erreur a été relevé sur la partie Est du lotissement BERDURE : rajouter sur les parcelles AB 831 832 et 838 une nouvelle règle de hauteur en cohérence avec les parcelles environnantes. La hauteur va passer de non réglementé à 6 mètres à l'égout et à l'acrotère et 8 mètres au faîtage (R+1 ou dans le prolongement de l'existant).



Parcelles concernées : AB 831 832 et 838

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)



6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1
ou dans le prolongement de l'existant

Non réglementé

6 mètres à l'égout et à
l'acrotère + 8 mètres au
faîtage > R+1 ou dans le
prolongement de l'existant

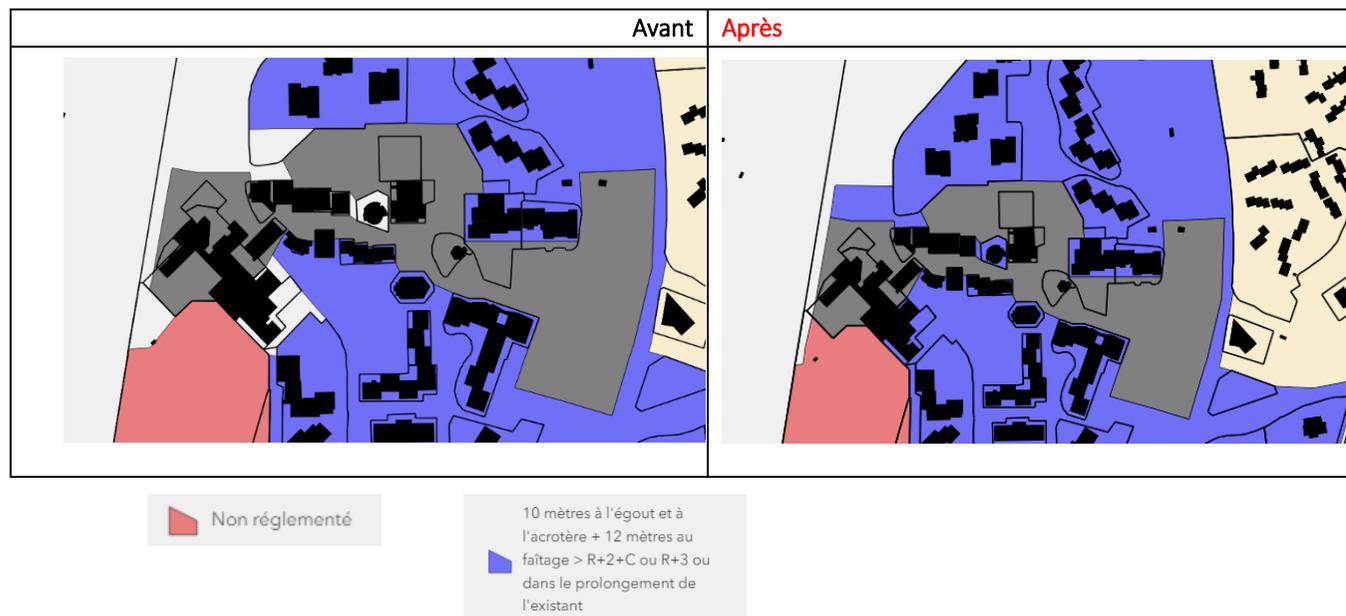
Non réglementé

SEIGNOSSE

→ **Objectif** : Suite à la réduction du périmètre de l'OAP du Penon lors de la modification n°3 du PLUi, les règles n'ont pas été définies sur ce secteur. Les secteurs sortis de l'ancien périmètre de l'OAP vont se voir attribuer les règles de hauteur des parcelles environnantes : 10 mètres E et A, 12 mètres F (R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant).

Parcelles concernées : AW29, AW89 et AW16

Ces modifications entraînent les modifications des plans réglementaires 3.2.6 (Hauteur)



SOORTS HOSSEGOR

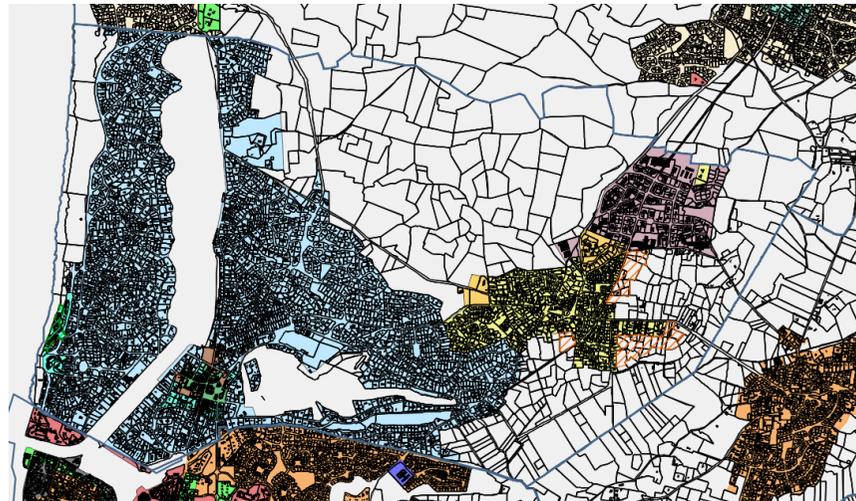
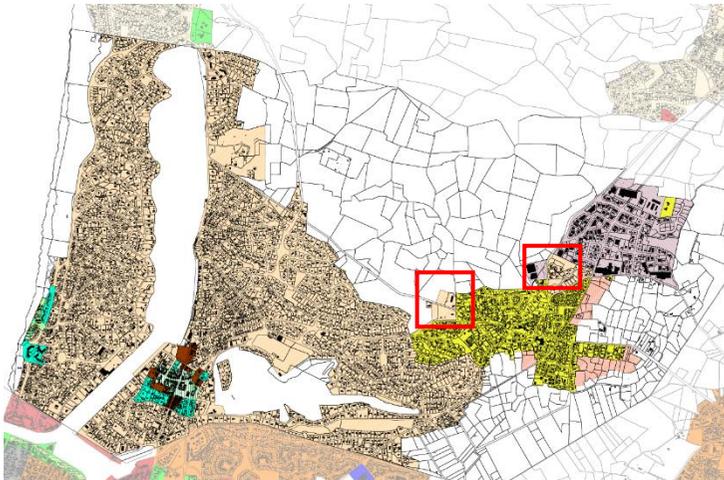
→ **Objectif** : La hauteur va évoluer afin de limiter le faîtage à 9mètres pour l'actuelle zone à 10mètres, avec hauteur à l'égout à 7 mètres. Les secteurs du cimetière et celui des logements sociaux du COL ne vont pas évoluer. La hauteur au faîtage à 10 m permettrait d'avoir un étage supplémentaire dans les combles ce qui n'est pas l'objectif du règlement qui a pour objectif d'autoriser du R+1+combles et non du R+2.



Parcelle concernée : parcelle B1305

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant **Après**



La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faîtage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

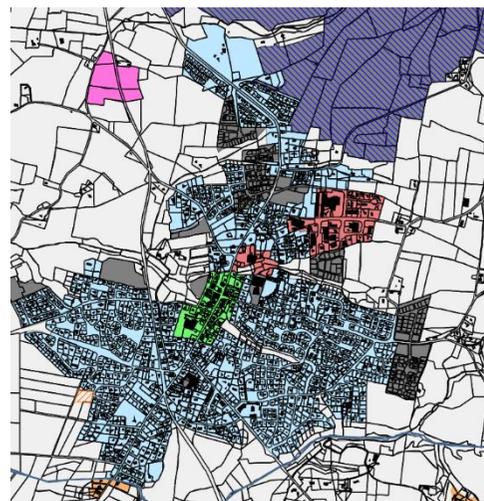
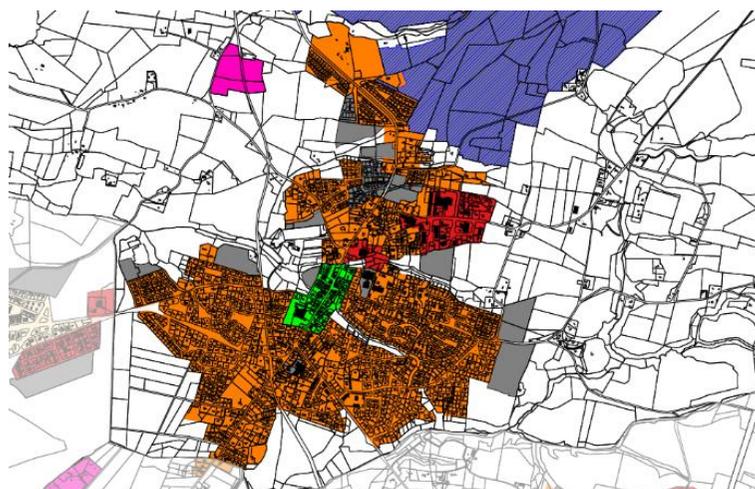
La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faîtage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

TOSSE

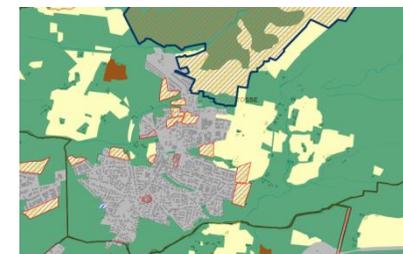
→ **Objectif** : Rehausser les hauteurs de constructions, sans élever d'un étage supplémentaire (R+1 maximum). En effet, la règle initiale, de 6m à l'égout et 8m au faitage, ne permettait pas respecter l'inclinaison des pentes de toit fixées entre 35% et 45%, pourtant garante du respect de l'architecture traditionnelle. Ainsi, les hauteurs au faitage seront majorées à 9m maximum.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant Après



6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faitage > R+1
ou dans le prolongement de l'existant



La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

C7. PATRIMOINE (3.2.7)

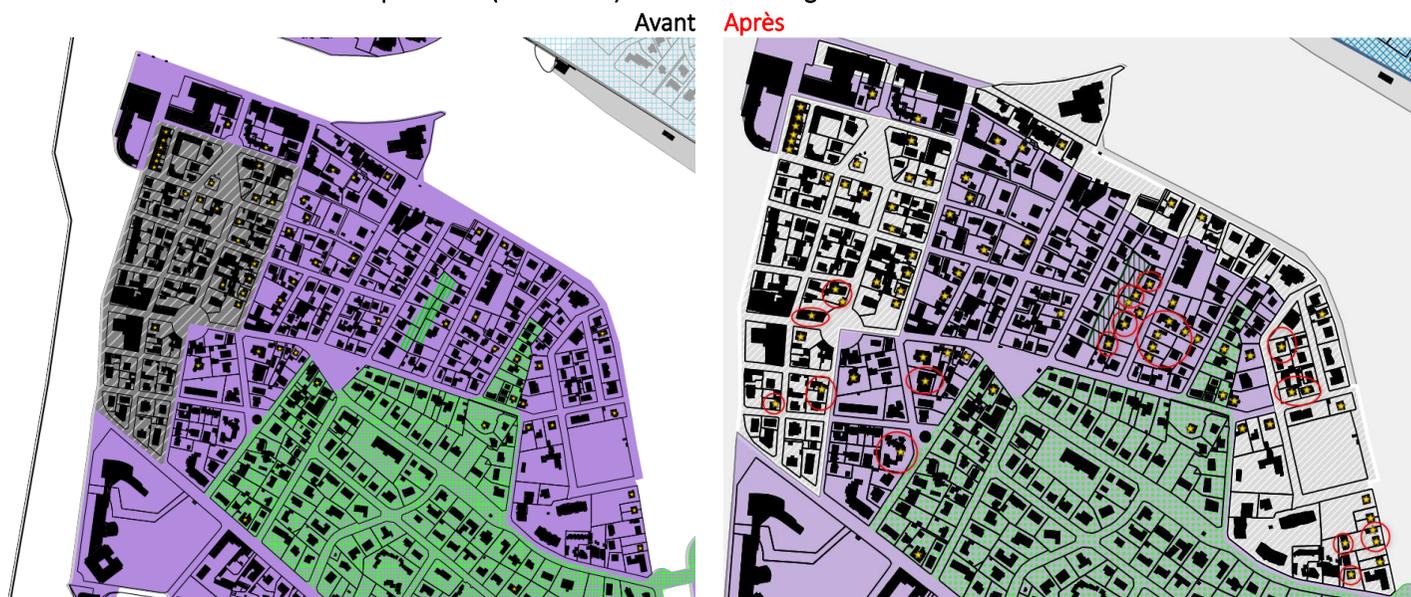
CAPBRETON

→**Objectif** : En lien avec l'étude réalisée sur le front de mer, ajout de protections sur des habitations à valeur patrimoniale. 5 bâtis sont identifiés au sein de l'OAP Front de port (- BS0013 - BS0219 -BS0254 -BS0027 -BS0034) créée avec le projet de modification n°4 du PLUi, 1 bâti(BT109) est identifié au sein de l'OAP Front de mer et en au sein du tissu urbain environnants nous sont identifiés 12 bâtis et annexes (BT0088 -BT0089 -BT 520 456 et 521 -BT0133 -BT0369 -BT0230 -BT0229 -BT0228 (annexe) -BT0227 -BT0425 -BT0245 -BT0244).



Parcelles concernées : - BS0013 - BS0219 -BS0254 -BS0027 -BS0034 -BT109 -BT0088 -BT0089 -BT 520 456 et 521 -BT0133 -BT0369 -BT0230 -BT0229 -BT0228 -BT0227 -BT0425 -BT0245 -BT0244

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (Patrimoine) et l'annexe du règlement écrit du PLUi



★ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

LABENNE

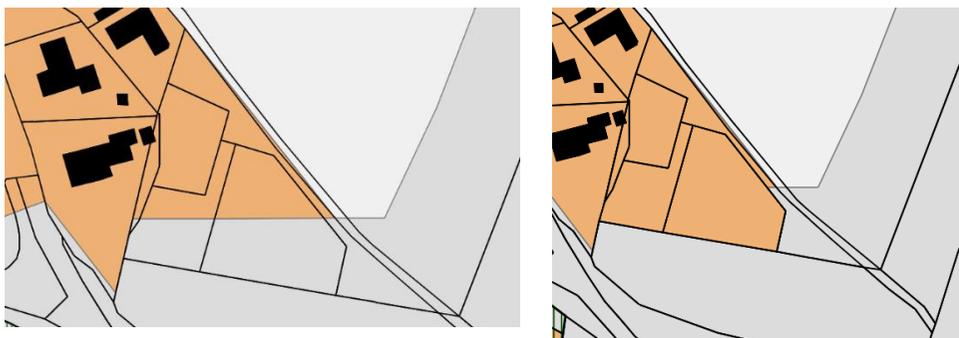
→**Objectif** : Suite à l'achèvement de travaux au bord de l'autoroute A63, il est nécessaire de mettre en cohérence les règles architecturales sur un foncier communal. Passer les parcelles de non réglementé à degré architecturale 5.

Parcelles concernées : B1305

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)



Avant **Après**



Degré 5 - Dispositions
générales

→**Objectif** : Sur l'allée du Maine, il s'agit d'ajouter une protection d'alignement d'arbres sur les parcelles AA0009 10 et 11. Cette prescription s'étend jusqu'au portail du centre de vacances.

Parcelles concernées : AA09 10 et 11

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

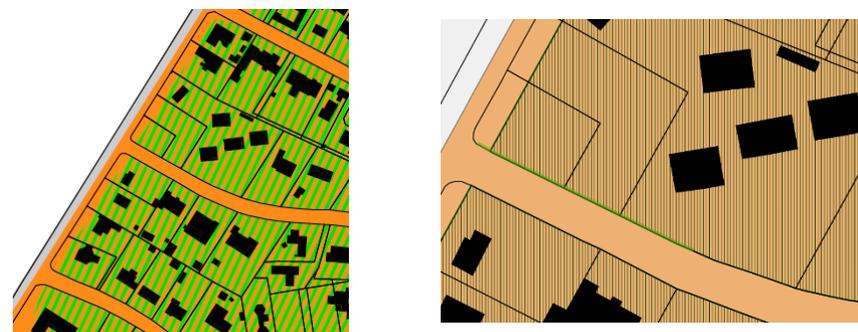
Avant **Après**

Patrimoine végétal :

 Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

 Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

- Arbre remarquable à protéger
- Alignement d'arbres ou haie à protéger



SEIGNOSSE

→**Objectif** : ajouter 3 secteurs en couvert boisé à préserver (sur une superficie totale de 7500 m²) en zone Urbaine afin d'avoir une cohérence dans la protection paysagère de ces 3 quartiers (centre-ville, Etang noir et Yreye).

Parcelles concernées : AA 187 AB 1 et AB 2 et AN 69 à AN 77, AN 228
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)



Avant **Après**

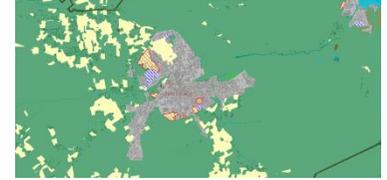


Patrimoine végétal :

 Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

SOUSTONS

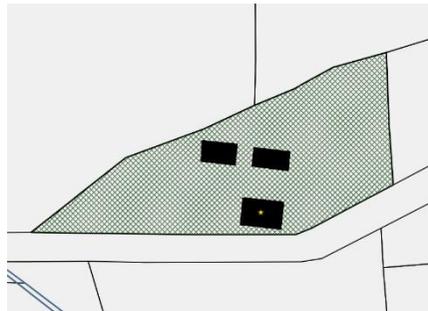
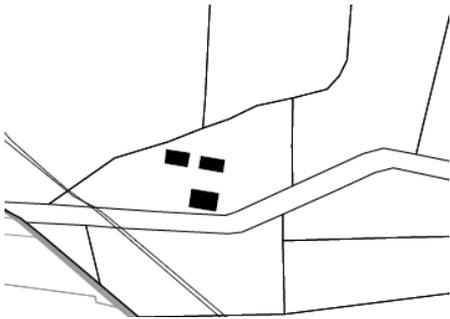
→Objectif : Au sein du secteur du Gailhou, volonté de classer en en Aerial la parcelle CE60 et de classer en patrimoine remarquable la bâtisse située en bord de route. Il sera important de « Conserver dans l'état le bâti : conserver la volumétrie, les percements, la nature et la couleur des matériaux apparents ».



Parcelles concernées : CE 60

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

Avant **Après**



Patrimoine bâti et végétal

■ Aerial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine bâti :

- Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)



→Objectif : Ajouter un couvert boisé à préserver sur la parcelle AB456 (parcelle mère) afin de préserver l'espace libre côté route.

Parcelles concernées : AB456 devenue AB 638 et 639

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

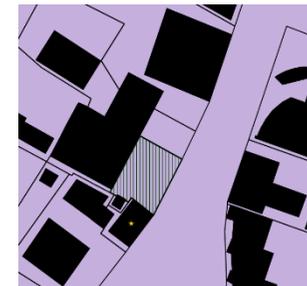
Patrimoine végétal :

■ Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

■ Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

- Arbre remarquable à protéger
- Alignement d'arbres ou haie à protéger

Avant **Après**

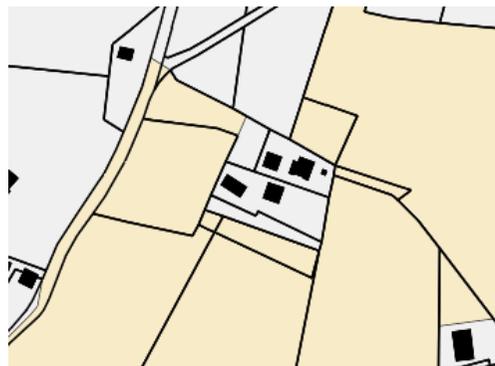
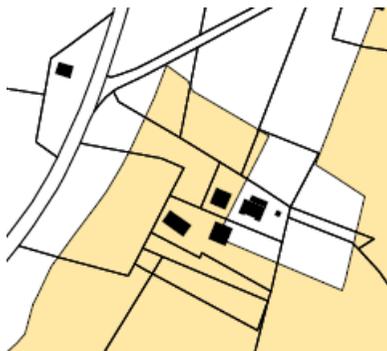


→**Objectif** : Une erreur matérielle est intervenue lors de la modification n°3 du PLUi, uniquement sur le plan patrimoine, concernant un décalage dans la matérialisation des limites entre zone Agricole et zone Naturelle. Afin de corriger ce décalage, le parcelle bâtie AS235 va repasser en totalité en zone Naturelle et son environnement immédiat en zone Agricole conformément au plan 3.2.1 Zonage.

Parcelles concernées : AS235

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

Avant **Après**



Zone agricole et naturelle (A et N)

■ Zone agricole

□ Zone naturelle

C8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8)

CAPBRETON

→ **Objectif** : déplacer un corridor en pas japonais existant sur les parcelles AH184 et AH183 classées en zone Urbaine dans la Zone d'activités économiques des 2 pins. Ce déplacement vers l'Ouest (sur la parcelle AH289) s'accompagne d'une augmentation de la superficie du pas japonais, passant de 1 200 m² à environ 1 700 m².



La volonté est de préserver l'écrin végétal autour de la zone d'activité des 2 pins, en recréant une ceinture en Corridor en pas japonais

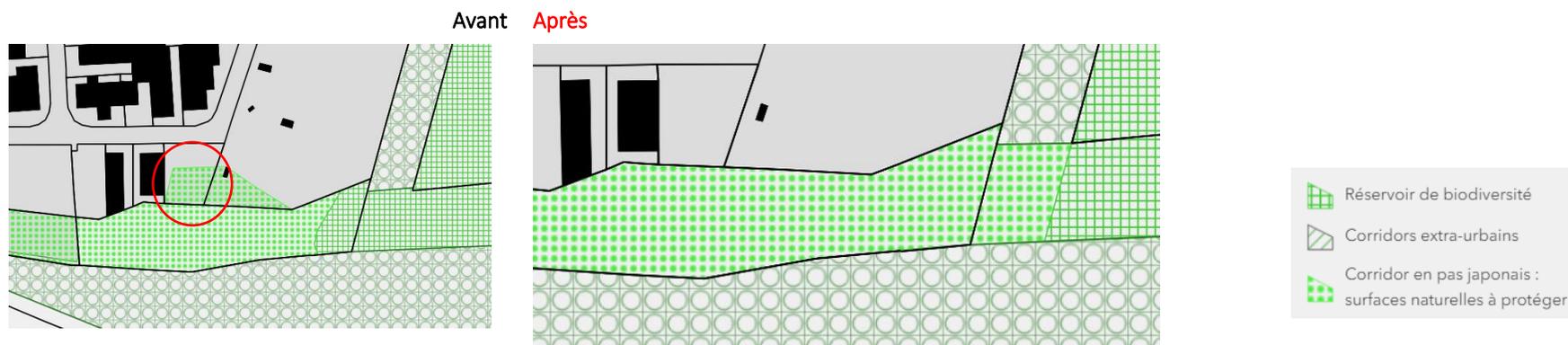
Une expertise écologique a été réalisée sur ces espaces afin d'évaluer l'organisation du site (cf. annexe à la notice environnementale). Situé à l'est de Capbreton, le secteur combine des forêts de pins et des zones d'activités. Quatre parcelles ont été analysées.

Les parcelles AH184 et AH183 se distinguent par leur faible valeur écologique. La parcelle AH184, une lande sèche issue d'un ancien déboisement, est envahie par des espèces exotiques et ne comporte pas d'arbres. La parcelle AH183, en partie occupée par une activité industrielle, présente une végétation similaire. Enclavées dans une zone d'activités, ces deux parcelles ne présentent pas d'intérêt écologique notable ni d'habitats favorables aux espèces forestières.

En revanche, les parcelles AH289 et AH288, situées à l'Ouest, forment une forêt mixte sur un relief pentu et abritent un écosystème plus riche. Elles constituent un corridor écologique, favorisant les déplacements de la faune forestière et accueillant des espèces d'intérêt patrimonial.

Parcelles concernées : AH184, AH194 et AH289

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8 (trame verte et bleue)



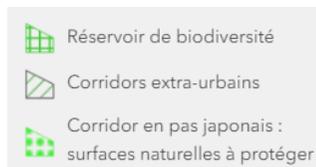
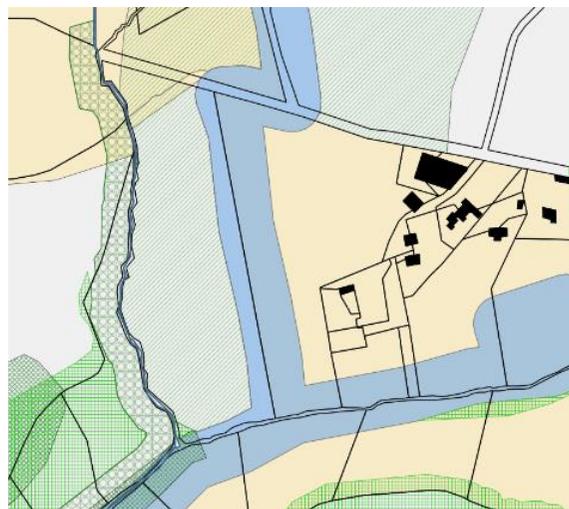
MAGESCQ

→ **Objectif** : il s'agit de déplacer un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue actuellement situé sur une activité agricole d'élevage de volaille (d'une superficie de 20 010 m²) vers l'Ouest du secteur (sur une superficie légèrement supérieure d'environ 21 500m²). Le secteur actuellement couvert par ce corridor écologique correspond à un siège d'exploitation qui est bien identifié dans le diagnostic agricole, avec des bâtiments d'élevage. Le secteur est anthropisé et en grande partie artificialisé, correspondant très peu à la définition d'un corridor écologique. Au contraire, le secteur situé à l'Ouest possède des boisements et permettra de garantir une continuité dans le tracé du corridor, ainsi connecté à la trame bleue et au site Natura 2000 situé au Sud et Sud Ouest.

Parcelles concernées : A533 et A1

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8 (trame verte et bleue)

Avant **Après**

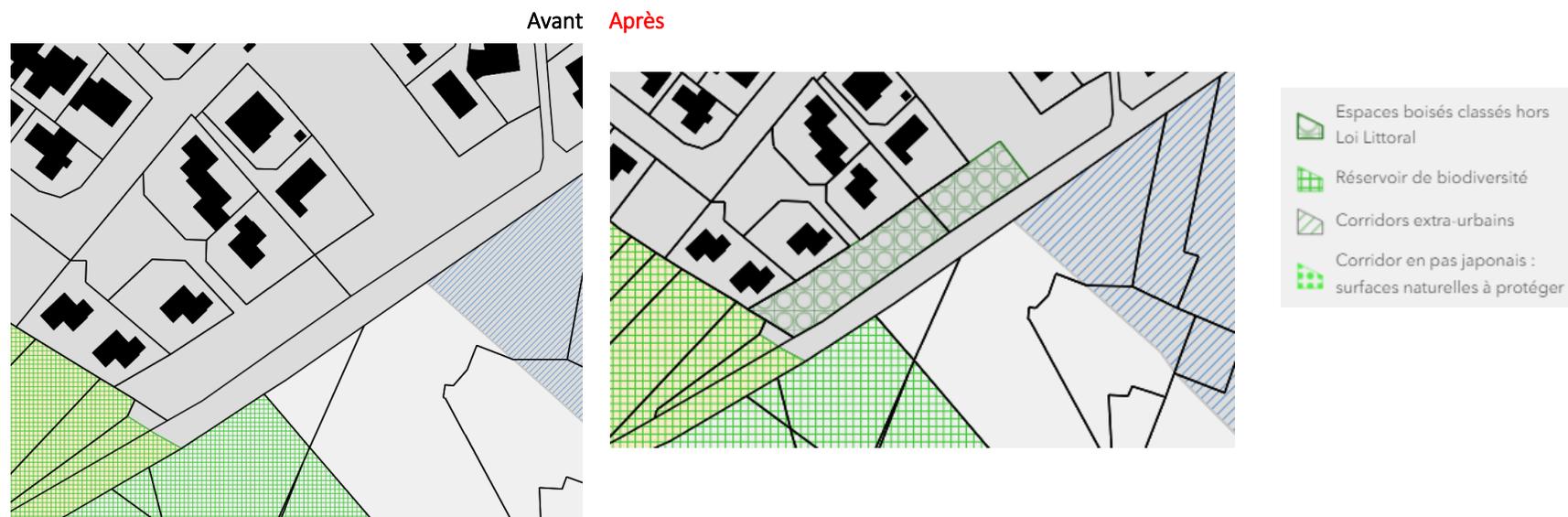


SOUSTONS

→**Objectif** : Afin de préserver un espace libre boisé situé entre la route de l'étang d'Hard, et le lotissement existant, par un classement en Espace Boisé Classé (d'une superficie d'environ 2400 m²).

Parcelles concernées : BW1059

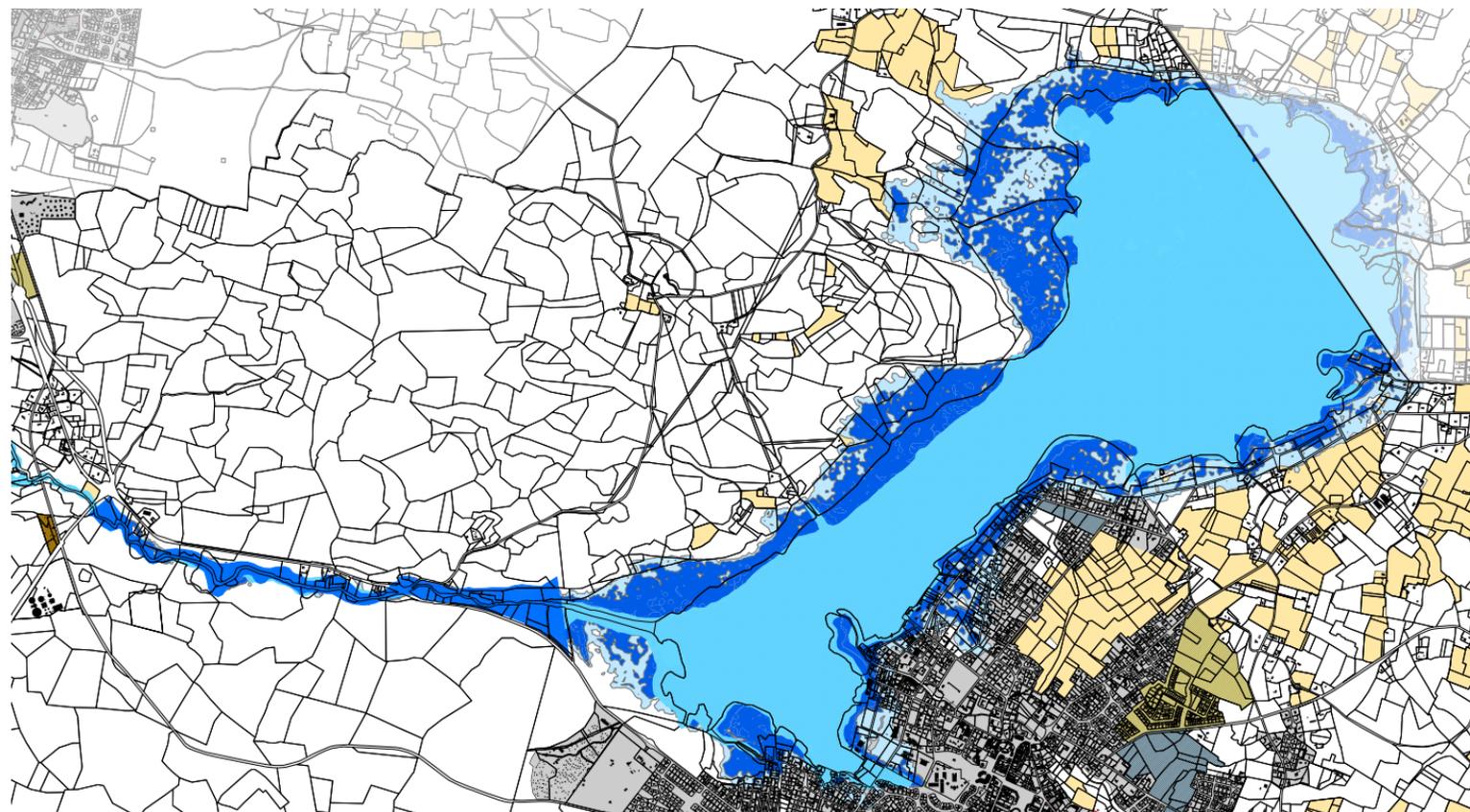
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8 (trame verte et bleue)



C9. RISQUES (3.2.9)

ATLAS DES ZONES INONDABLES

→**Objectif** : Intégration de l'Atlas des Zones Inondables autour du courant et de l'étang de Soustons transmis par les services de la Direction Département des Territoire et de la Mer (DDTM). En cohérence avec le rétro-zonage (zone U vers zone N) autour de l'étang de Soustons.



Risques liés à l'eau

- Plan de Prévention du Risque Inondation de Sainte-Marie-de-Gosse
- Zones inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa faible
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa moyen, fort à très fort

C10. IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SOORTS-HOSSEGOR

→ **Objectif** : Rectifier une erreur matérielle glissée dans la légende du plan 3.2.10 concernant l'implantation de bâti sur une même propriété.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.10 (implantation sur une même propriété)



Avant **Après**

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

■ Non réglementé

■ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme de la hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres

■ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 20 mètres.

■ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 25 mètres.

La surélévation d'un bâtiment peut se faire dans le prolongement vertical de la façade existante sans tenir compte des avant-toits et éléments de modénatures quand l'implantation du bâtiment existant déroge déjà aux présentes règles d'implantation.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

■ Non réglementé

■ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme de la hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres

■ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 20 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.

■ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 25 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.

La surélévation d'un bâtiment peut se faire dans le prolongement vertical de la façade existante sans tenir compte des avant-toits et éléments de modénatures quand l'implantation du bâtiment existant déroge déjà aux présentes règles d'implantation.

Données de contexte

■ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

■ Bâti

■ Parcelles

■ Communes

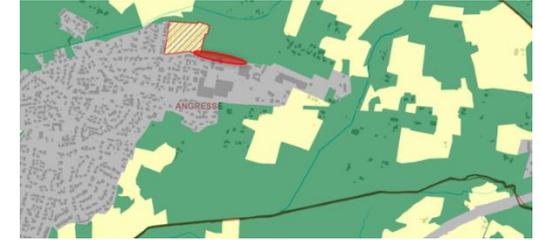
C11. EMPLACEMENTS RESERVES (3.2.11)

ANGRESSE

→ **Objectif** : Précision apportée concernant la destination de l'emplacement réservé ANG07. La commune souhaite préciser sa largeur qui est de 10 mètres (déjà existant pour la création de voirie et voie verte) devant desservir l'OAP n°1.

Bénéficiaire : commune

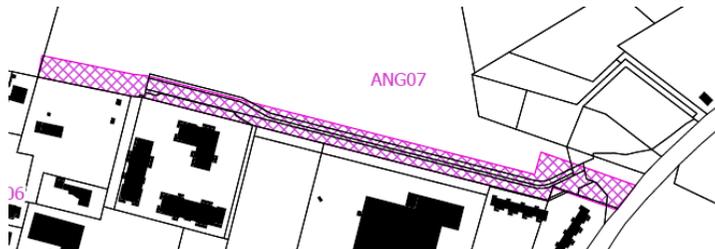
Parcelles concernées : ABO200, ABO199, ABO164, ABO165, ABO167, ABO168, ABO176, ABO177, ABO178, ABO167



Avant **Après**

Numéro	libellé	Bénéficiaire	Surface M ²
ANG01	Cimetière	Commune	7230,11
ANG02	Agrandissement du carrefour	Commune	2189,63
ANG03	Accès et amorce de voie à créer	Commune	1239,48
ANG04	Voie à créer	Commune	489,67
ANG05	Voie à créer	Commune	613,69
ANG06	Aménagement voirie	Commune	105,35
ANG07	Création de voirie et voie verte	Commune	6739,85
ANG08	Emplacement réservé pour voirie	Commune	562,50
ANG09	Equipement public	Commune	2478,95

ANG01	Cimetière	BENEFICIAIRE ER	Commune	7230,11
ANG02	Agrandissement du carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	2189,63
ANG03	Accès et amorce de voie à créer	BENEFICIAIRE ER	Commune	1239,48
ANG04	Voie à créer	BENEFICIAIRE ER	Commune	489,67
ANG05	Voie à créer	BENEFICIAIRE ER	Commune	613,69
ANG06	Aménagement voirie	BENEFICIAIRE ER	Commune	105,35
ANG07	Création de voirie et voie verte - Largeur : 10m	BENEFICIAIRE ER	Commune	6739,85
ANG08	Emplacement réservé pour voirie	BENEFICIAIRE ER	Commune	562,50
ANG09	Equipement public	BENEFICIAIRE ER	Commune	2478,95



BENESSE MAREMNE

→ **Objectif** : Modification du périmètre de l'emplacement réservé BEN25. La commune souhaite déplacer en partie l'emplacement réservé sur le chemin contigu déjà existant.

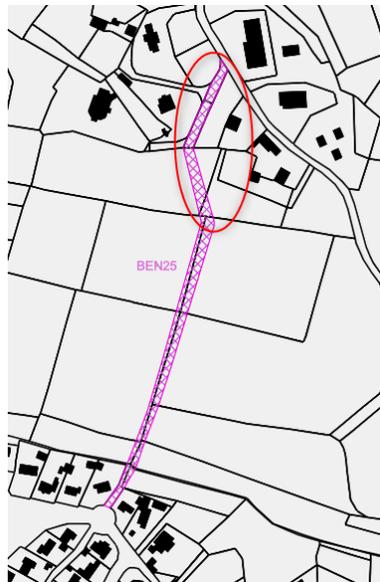
Bénéficiaire : commune Superficie estimée : 1300 m²

Parcelles concernées : AI0730 et AI0733

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11



Avant **Après**



 Emplacements réservés

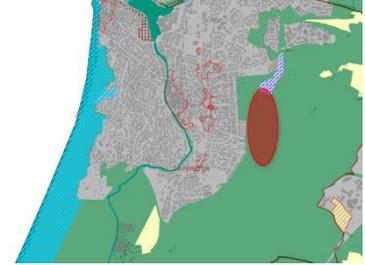
CAPBRETON

→ **Objectif** : Suppression de 5 emplacements réservés :

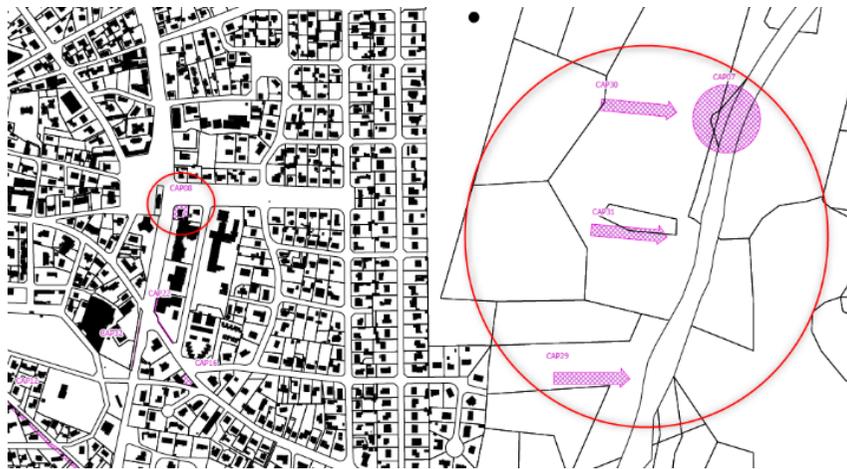
- * CAP07 suite à la réalisation du giratoire
- * CAP29, CAP30, CAP31 suite à l'abandon du projet de ZACOM
- * CAP08 : Projet Rayon Vert concernant la réalisation de 95 logements sociaux.

Parcelles concernées : AL0068, AL0008, AL0071 et AS0004

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11



Avant **Après**



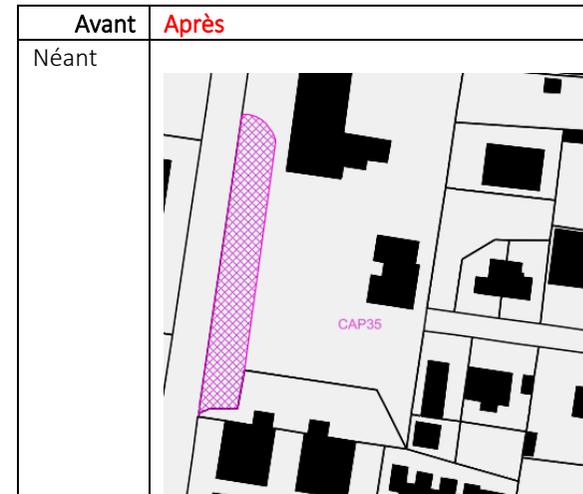
 Emplacements réservés



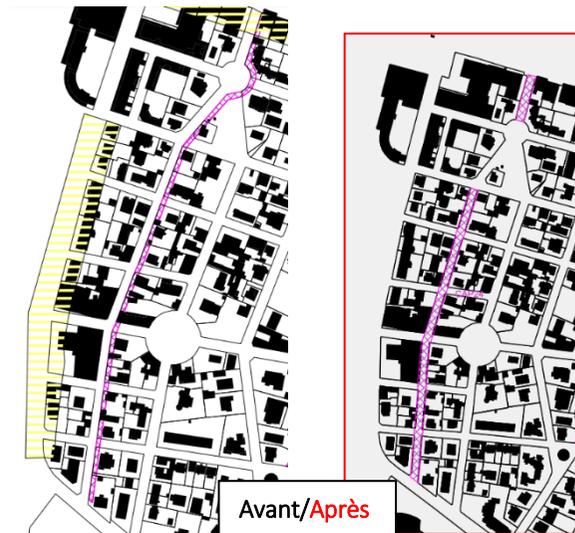
→ **Objectif** : Création d'un emplacement réservé **CAP035** à destination de stationnement. Bénéficiaire : Commune

Parcelle concernée : AS0304

Cette modification entraîne la modification du plan règlementaire 3.2.11. Emplacements réservés



→ **Objectif** : Modifier le périmètre ainsi que la largeur de l'emplacement réservé CAP024 situé rue de Madrid en cohérence avec l'étude urbaine réalisée sur ce secteur suite à la levée des PAPAG (Front de port et Front de Mer). Une largeur de 10 mètres est appliquée de part et d'autre de l'axe principal.



→ **Objectif** : Modification du périmètre de l'emplacement réservé CAP015, les giratoires situés au Nord et au Sud ont été réalisés. Il n'est plus nécessaire de les matérialiser.

Parcelles concernées : AW0025, AL0060, AL0074, AL0062 et AL0005

Cette modification entraîne la modification du plan règlementaire 3.2.11. Emplacements réservés

Avant **Après**



 Emplacements réservés

→ **Objectif** : Modification de la largeur des emplacements réservés **CAP026 CAP027 CAP028** prévus pour un élargissement de la voie afin de créer une piste cyclable (actuellement environ 12mètres). Volonté de la commune de réduire la largeur nécessaire pour la piste cyclable à 3 mètres.

Extension de l'emplacement réservé **CAP026** sur les parcelles voisines (AP0208 et AP0213), allant au sud jusqu'à l'Avenue de Junqua et au nord jusqu'à la rue des Acacias afin de garantir une continuité cyclable et d'être en cohérence avec le schéma cyclable existant à Capbreton ainsi que les travaux projetés sur le Boulevard du Docteur Junqua.

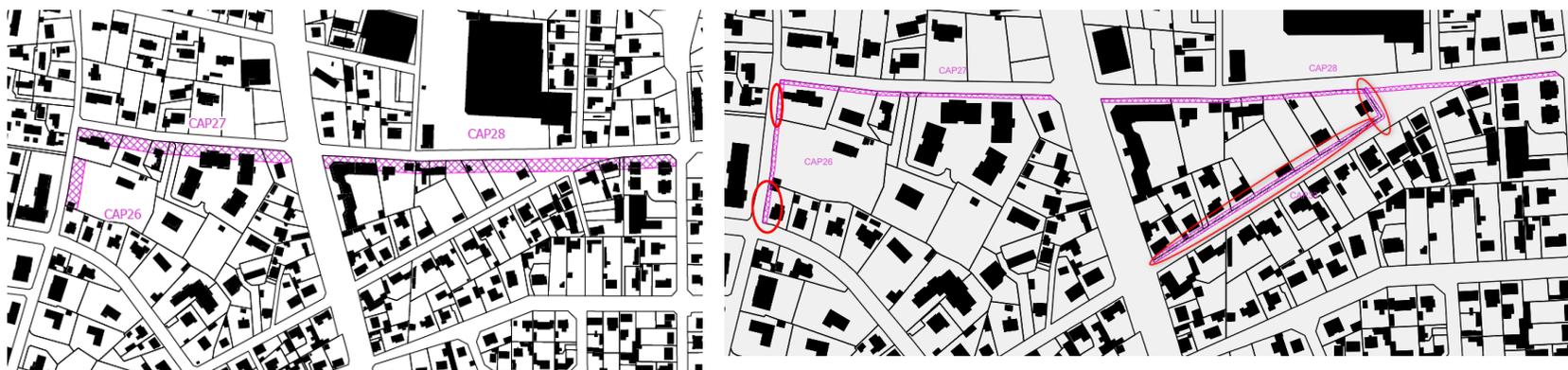
Création d'un emplacement réservés le long de l'Avenue du maréchal FOCH et en bordure du giratoire (4mètres de large), suite au passage à double sens de cet axe, après une phase de test.

CAP33 : Destination réaménagement de la voirie pour du stationnements / **Bénéficiaire** : commune

Parcelles concernées : AP0208, AP0213, AS0102, AS0103, AS0104, AS0099, AS0098, AS0097, AS0345, AS0344, AS0090

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11

Avant **Après**



 Emplacements réservés

→ **Objectif** : Créer un nouvel emplacement réservé (**CAP34**) le long de l'Avenue de Verdun d'une largeur de 4mètres depuis la parcelle AV0371 jusqu'au rond-point du Boulevard des cigales. Cet emplacement réservé est destiné à la création d'une piste cyclable avec la commune de Capbreton en bénéficiaire.

Destination : Piste cyclable / **Bénéficiaire** : commune

Parcelles concernées : AR528, AR84 à AR86, AV76, AV78, AV291, AV294, AV366, AV81, AV354 et AV371

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11



 Emplacements réservés

Avant **Après**

LABENNE

→ **Objectif** : Réduction de l'emplacement réservé LAB46 en terme de largeur afin de passer de +3mètres à + 1 mètres d'emprise.

L'emplacement réservé va passer d'une surface de 256.26 m² à 90m².

Parcelles concernées : AH309, AH94 et AH95

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11



Avant **Après**



LAB45	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Bellocq (Emprise élargie à +3m)	Commune	1130,08
LAB46	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +3m)	Commune	256,26
LAB47	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +3m)	Commune	129,79
LAB48	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Corciers (Emprise élargie à +3m)	Commune	74,53

LAB45	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Bellocq (Emprise élargie à +3m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	1130,08
LAB46	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +1m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	90
LAB47	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +3m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	129,79
LAB48	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Corciers (Emprise élargie à +3m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	74,53

 Emplacements réservés

→ **Objectif** : Modification de l'emplacement réservé **LAB26** en terme de largeur et de destination. En effet, nous passons d'un emplacement réservé d'une superficie de 311.44 m² à 81 m² ainsi la largeur est réduite à 2.5 mètres **pour la réalisation d'une voie douce (Allée de Clairbois)** en lieu et place d'une voie nouvelle dans le prolongement de l'Allée de Clairbois.

Parcelle concernée : AC18

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11

Avant **Après**



Emplacements réservés

LAB25	Mail planté intégrant liaison routière et liaison douce (Emprise 12m)	Commune	1745,93
LAB26	Voie nouvelle: prolongement de l'Allée du Clairbois	Commune	311,44

LAB25	Mail planté intégrant liaison routière et liaison douce (Emprise 12m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	1745,93
LAB26	Réalisation d'une voie douce (Allée du Clairbois)	BENEFICIAIRE ER	Commune	81

→ **Objectif** : Création d'un emplacement réservé sur les terrains de la RATP (camping) concernant la réalisation d'un projet mixte (logements sociaux, tourisme et services)

Destination : Logements sociaux, tourisme et services / **Bénéficiaire** : Commune

Parcelle concernée : AE116

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**



LAB73	Pédagogie et culture	BENEFICIAIRE ER	Commune	1480,94
LAB74	Espaces et Services publics	BENEFICIAIRE ER	Commune	177,06
LAB75	Logements sociaux, tourisme et services	BENEFICIAIRE ER	Commune	49898

MOLIETS

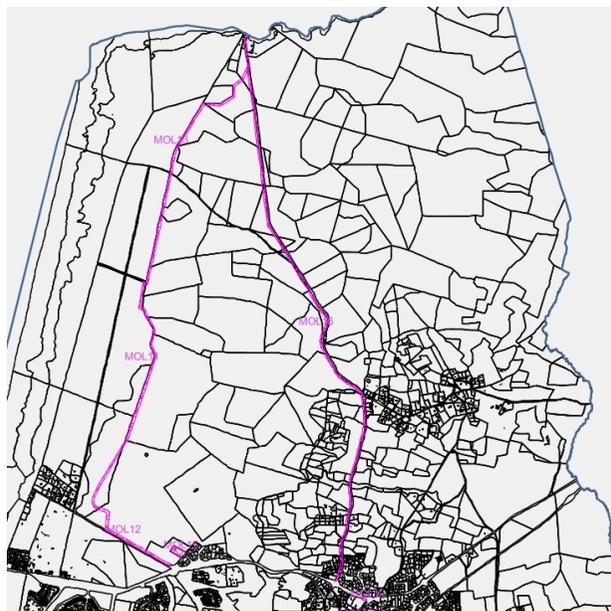
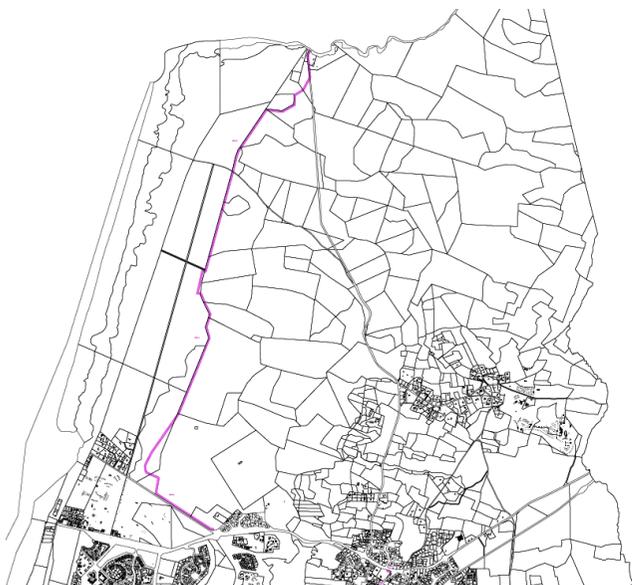
→ **Objectif** : Création d'un emplacement réserver **MOL16** à destination d'une piste cyclable le long de la route de Pichelèbe. La piste cyclable partira du bourg de la commune en longeant la route départementale D328 afin de pouvoir relier le pont de Pichelèbe situé au Nord de la commune.

Destination : piste cyclable / Bénéficiaire : commune

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



Avant **Après**



 Emplacements réservés

→ **Objectif** : Création d'un nouvel emplacement réservé (MOL15) sur une parcelle bâtie (n°BK39) située zone Urbaine. Le projet envisagé concerne la transformation de la maison forestière en un lieu d'accueil du public, dédié à la sensibilisation à l'environnement.

Destination : Equipement public / **Bénéficiaire** : commune

Surface estimée : 4950m²

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**

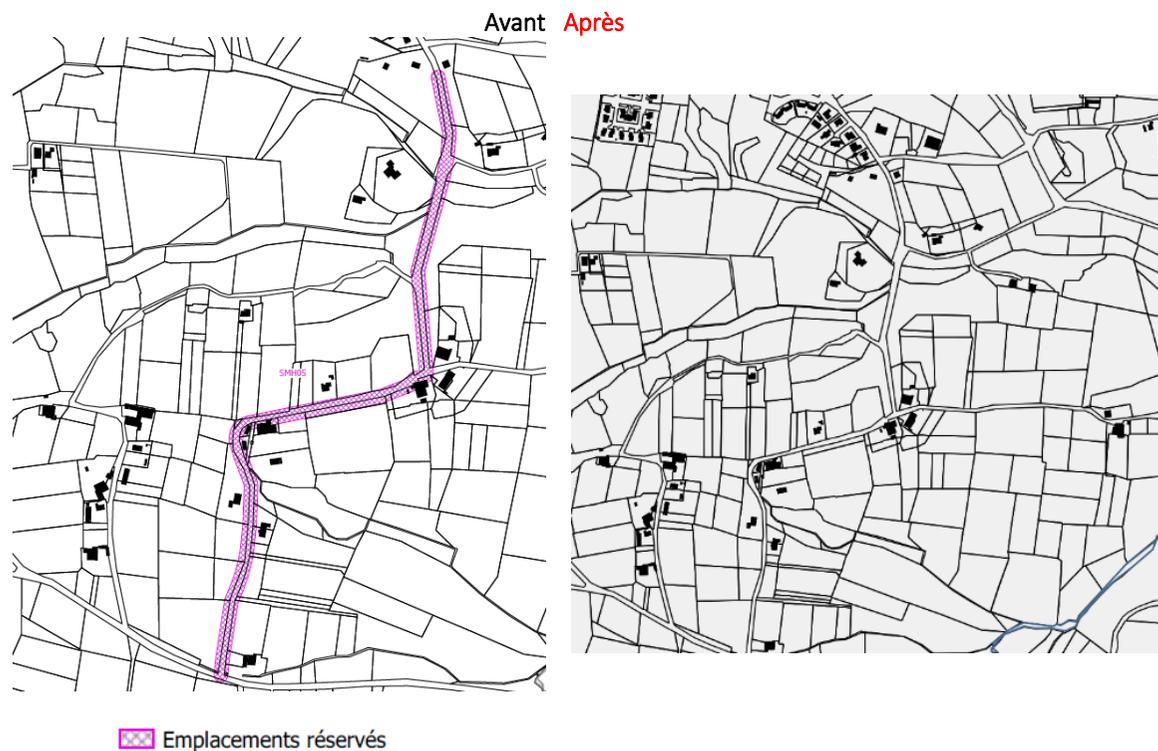


 Emplacements réservés

SAINT MARTIN DE HINX

→ **Objectif** : Supprimer l'emplacement réservé **SMH05** destiné à un élargissement de la voie pour sécurisation de la route des vigneron.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



→ **Objectif** : Afin de répondre aux besoins de professionnel de santé présent sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx. La commune souhaite modifier les destinations des emplacements réservés SMH1 et SMH2, actuellement à destination d'équipements publics (administratif et scolaire) afin de muter vers une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP). La collectivité reste bénéficiaire de ces emplacements réservés.

Parcelles concernées : H1618, H1620, H1699 et H1623

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**

Numéro	libellé	Bénéficiaire	Surface M ²
SMH01	Equipement public	Commune	1949,86
SMH02	Equipement public (administratif/scolaire)	Commune	8321,57

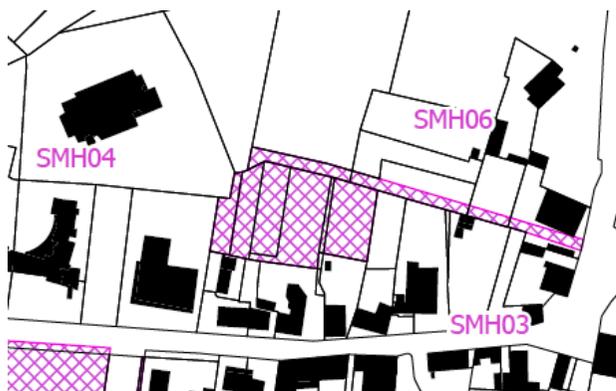
SMH01	Maison de santé pluriprofessionnelle	BENEFICIAIRE ER	Commune	1949,86
SMH02	Maison de santé pluriprofessionnelle	BENEFICIAIRE ER	Commune	8321,57

→ **Objectif** : Suite à la concrétisation des projets prévus sur l'emplacement réservé SMH03 la commune souhaite le supprimer. Concernant l'emplacement réservé **SMH04** ; il sera réduit et son périmètre concernera uniquement la parcelle H1705. Concernant l'emplacement réservé **SMH06**, suite à l'acquisition par la commune des parcelles H2144 et H2145 volonté de la commune de réduire le périmètre de cet emplacement réservé en excluant les parcelles acquises.

Parcelles concernées : H1705, H663, H664, H1459, H1460, H1461, H2144 et H2145

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**



 Emplacements réservés

SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **Objectif** : Création de trois emplacements réservés à destination d'équipements publics (ordures ménagères, giratoires etc....)

SVT27 : Destination : Equipement public (giratoire) / Bénéficiaire : Commune

SVT26 : Destination : Logement / Bénéficiaire : Commune

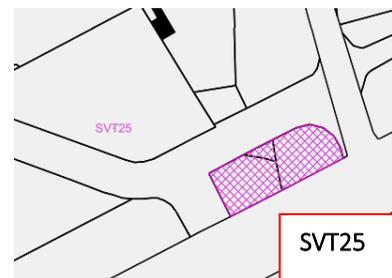
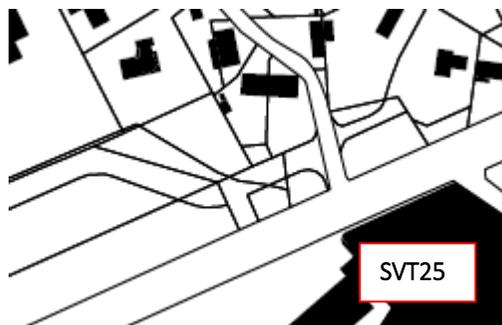
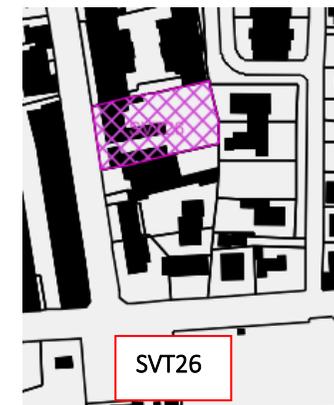
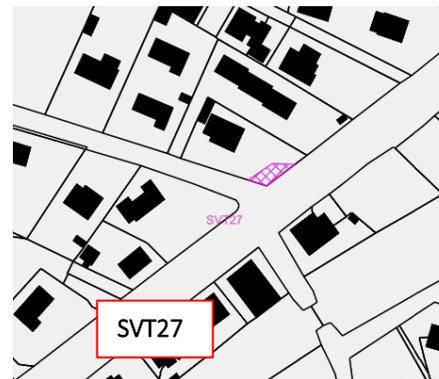
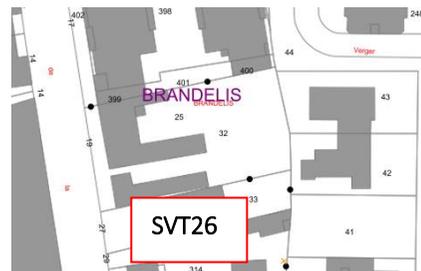
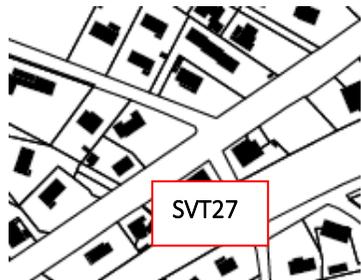
SVT25 : Destination : Equipement public (ordures ménagères) / Bénéficiaire : Commune

Parcelles concernées : AY65, AY66, AY68 et AD 160

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



Avant **Après**



 Emplacements réservés

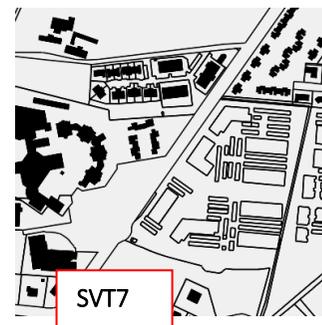
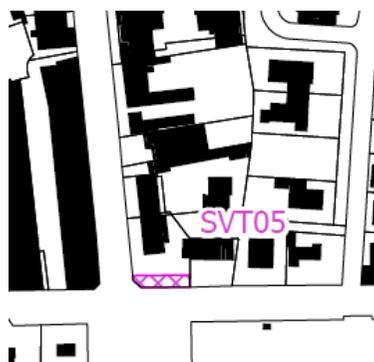
→ Objectif :

- Suppression de l'emplacement réservé SVT5 en cohérence avec le projet de Pôle d'Echange Multimodale (PEM) choisi ;
- Suppression de l'emplacement réservé SVT7 suite à la réalisation du quai de bus ;
- Suppression de l'emplacement réservé SVT11 suite à l'acquisition par la commune de la parcelle.

Parcelles concernées : AW119, AX293 et BK316

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après



 Emplacements réservés

→ **Objectif** : En cohérence avec la création d'une nouvelle OAP sur ce secteur, la destination de l'emplacement réservé **SVT22** va évoluer d'un espace de stationnement vers un espace vert et un espace public.

La destination de l'emplacement réservé **SVT6** est reformulée, dans un souci de clarté : l'objectif est l'aménagement d'une voie de liaison permettant le franchissement du ruisseau et le délestage de la voie romaine.

Parcelles concernées : BK218, BK148 et BK149

Avant **Après**

SVT03	Création d'un carrefour	Commune	1212,08
SVT05	Aménagement de la voirie pour fluidifier et sécuriser la circulation (suite à étude circulation)	Commune	113,4
SVT06	Création franchissement pour aménagement d'une voie romaine	Commune	9314,53

SVT03	Création d'un carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	1212,08
SVT06	Aménagement d'une voie de liaison	BENEFICIAIRE ER	Commune	9314,53
SVT12	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	BENEFICIAIRE ER	Commune	4936,87

SVT20	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	Commune	356,87
SVT21	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	Commune	4130,4
SVT22	Stationnement	Commune	2532,32
SVT23	Elargissement voirie Allée des Chanterelles (emprise 5m)	Commune	3061,32

SVT20	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	BENEFICIAIRE ER	Commune	356,87
SVT21	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	BENEFICIAIRE ER	Commune	4130,4
SVT22	Espace vert et espace public	BENEFICIAIRE ER	Commune	2532,32
SVT23	Elargissement voirie Allée des Chanterelles (emprise 5m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	3061,32

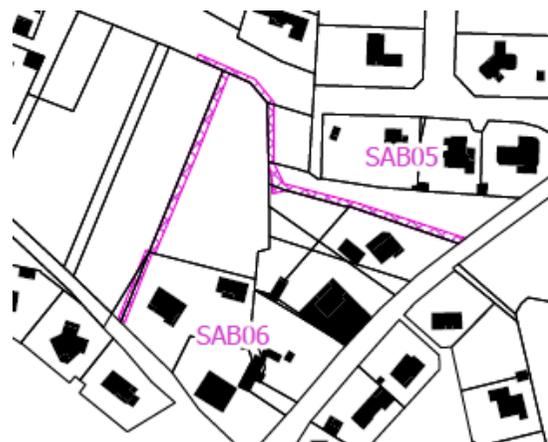
SAUBRIGUES

→ **Objectif** : Suppression de l'emplacement réservé SAB6

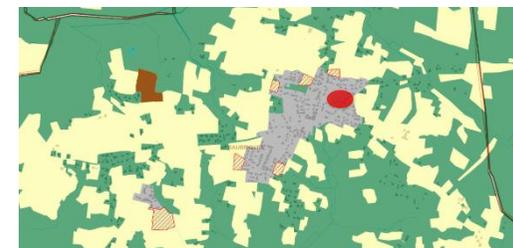
Parcelles concernée : AB355

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**



 Emplacements réservés



SOUSTONS

→ **Objectif** : Suite à la réalisation des aménagements par la commune les emplacements réservés n°2, n°3, n°4 et n°6 seront supprimés. Ils sont situés Avenue du Maréchal Lattre de Tassigny

Parcelles concernées : BW208, B567, BW388, BW386, AI28, AI561, AI562, AI502, AI499, AI500, AI501

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



Avant **Après**



 Emplacements réservés

→ **Objectif** : Suite à la caducité du PAPAG situé à l'Ouest du centre bourg, trois emplacements réservés seront créés à destination d'équipement public à vocation sportive et stationnement associé.

Bénéficiaire : commune

Parcelles concernées : AC 337, 336, 335, 309, 310, 311 et 312

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**



 Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

 Emplacements réservés

SOU01	Création d'une voie de liaison	BENEFICIAIRE ER	Commune	2156,59
SOU05	Création d'une liaison piétonne et cyclable (largeur 9m) *entre la plac	BENEFICIAIRE ER	Commune	746,92
SOU07	Création d'un équipement sportif	BENEFICIAIRE ER	Commune	3430,13
SOU08	Création d'un accès	BENEFICIAIRE ER	Commune	325,65
SOU09	Création d'un parc de stationnement	BENEFICIAIRE ER	Commune	677,19
SOU10	Création d'un accès pompier (9 mètres)	BENEFICIAIRE ER	Commune	726,55
SOU11	Création d'un accès pompier (9 mètres)	BENEFICIAIRE ER	Commune	808,22
SOU12	Création d'un accès pompier (9 mètres)	BENEFICIAIRE ER	Commune	162,94
SOU13	Création d'un aménagement du carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	475,21
SOU14	Création d'un aménagement du carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	475,82
SOU15	Extension centre social	BENEFICIAIRE ER	Commune	703,2
SOU16	Maison de santé	BENEFICIAIRE ER	Commune	657,02
SOU17	Voie douce	BENEFICIAIRE ER	Commune	306,03
SOU18	Liaison piétonne le long du Bouyic	BENEFICIAIRE ER	Commune	1519,77
SOU19	Liaison piétonne le long du Bouyic	BENEFICIAIRE ER	Commune	896,54
SOU20	Liaison piétonne le long du Bouyic	BENEFICIAIRE ER	Commune	1256,64
SOU21	Équipement public à vocation sportive et stationnement associé	BENEFICIAIRE ER	Commune	3098
SOU22	Équipement public à vocation sportive et stationnement associé	BENEFICIAIRE ER	Commune	2373

VIEUX BOUCAU

→ **Objectif** : Dans le cadre du projet d'aménagement du groupe scolaire, la commune souhaite réorganiser une entrée au sein du groupe scolaire afin de mieux sécuriser l'accès piétons. Un emplacement réservé sera créé à destination d'aménagement de stationnement.

Bénéficiaire : commune

Parcelle concernée : AL0260

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



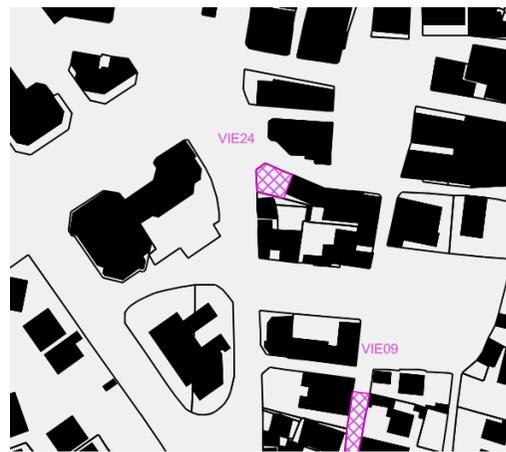
→ **Objectif** : Volonté de la commune de créer un emplacement réservé pour un projet de bâtiment pour la police municipale ainsi que la création de logement à l'étage.

Destination : équipement public (bâtiment municipal) / Bénéficiaire : Commune

Superficie : 124 m²

Parcelle concernée : AL0339

Avant **Après**



 Emplacements réservés

VIE22	Poumon vert	BENEFICIAIRE ER	Commune	3897,63
VIE23	Logements sociaux	BENEFICIAIRE ER	Commune	5154,48
VIE24	Bâtiment municipal	BENEFICIAIRE ER	Commune	124
VIE25	Aménagement stationnement	BENEFICIAIRE ER	Commune	798

D. OAP : ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES

ANGRESSE

Objectif / PROGRAAMMATION : Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, augmenter les densités du futur projet de 20 à 25-30 logements/ha, permettant la réalisation de 100 à 120 logements (au lieu de 80 logements).

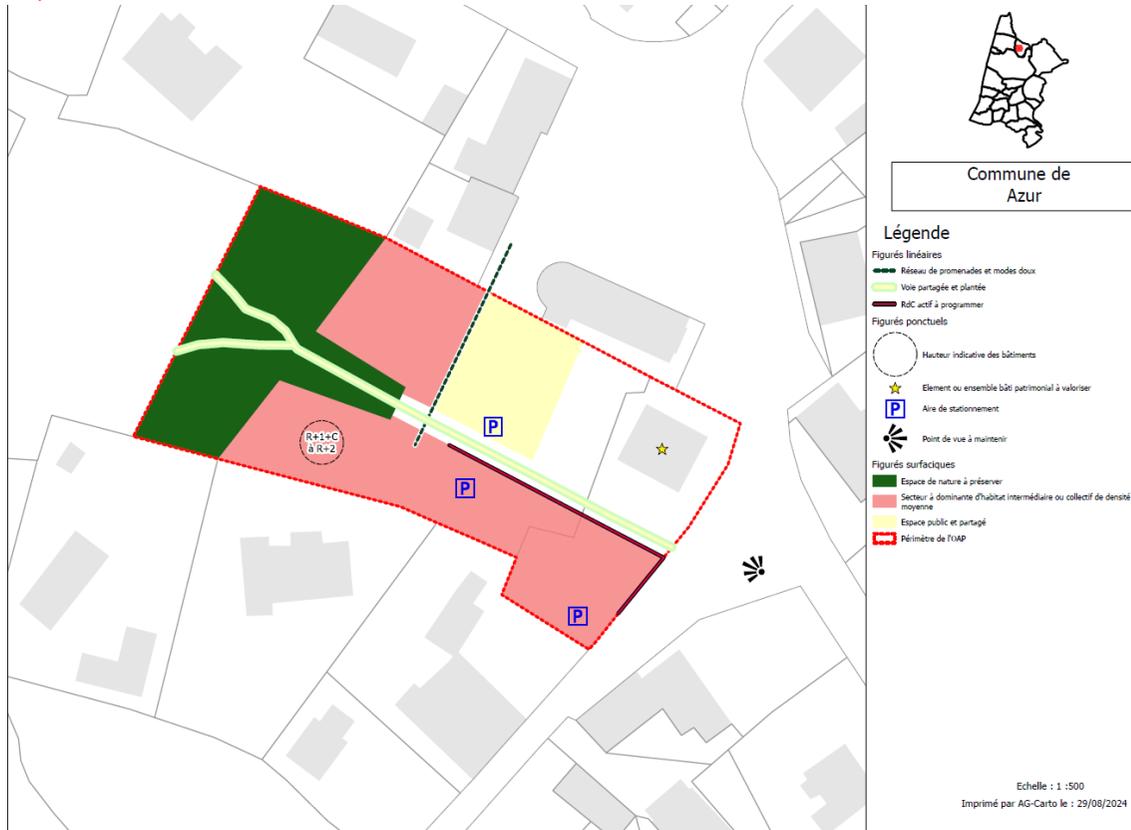
		Avant	Après
B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER			
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme		1/Echéancier L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble		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			3/Programmation
Forme urbaine	<i>Mixité des typologies : Habitat individuel de densité moyenne à forte en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne + habitat intermédiaire et petit collectif de densité moyenne</i>		Forme urbaine <i>Mixité des typologies : Habitat individuel de densité moyenne à forte en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne + habitat intermédiaire et petit collectif de densité moyenne</i>
Densité brute OAP	20 logts/ha		Densité brute OAP 20 25 à 30 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 logements/ha		Densité limitrophe observée 10 logements/ha
Surface OAP	3,92 ha		Surface OAP 3,92 ha
Nbre de lgts estimé	Environ 80 logements.		Nbre de lgts estimé Entre 100 et 120 logements.

Objectif : suite à l'élaboration d'un plan guide en septembre 2023, il s'agit de créer une OAP Cœur de bourg afin de le densifier et de le faire évoluer pour accueillir les services de proximité attendus par les habitants.

- Densifier le cœur de bourg en respectant l'identité du territoire
- Associer densité et services de proximité : le niveau d'équipements du cœur de bourg justifie une densification résidentielle. Les opérations neuves peuvent accueillir des RdC commerciaux.
- S'appuyer sur les typologies du patrimoine bâti pour proposer une densification contemporaine et une diversification des formes urbaines
- Travailler en synergie espaces publics et opérations privées

Avant
Néant

Après



MIXITE FONCTIONNELLE

Objectif : située dans l'hypercentre, dans le secteur de mixité renforcée, favoriser une mixité fonctionnelle importante, en offrant des RDC actifs pour l'accueil de commerces, services, cabinets médicaux, locaux associatifs, etc. Les typologies de logements seront adaptées aux besoins locaux, allant du T1 au T4.

Avant
Néant

Après

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

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

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
<ul style="list-style-type: none">▪ Artisanat et Commerce de détail (sauf OAP2)▪ Restauration (sauf OAP2)▪ Commerce de gros▪ Industrie▪ Entrepôt▪ Exploitation agricole▪ Exploitation forestière	<ul style="list-style-type: none">▪ Habitat , sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble▪ Activités de service accueillant du public▪ Equipements publics d'intérêt général, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)▪ OAP2 : Artisanat et Commerce de détail▪ OAP2 : Restauration

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Objectif : Densifier le cœur de bourg en respectant l'identité du territoire et associer densité et services de proximité. Les formes urbaines doivent être diversifiées et comporter de l'habitat intermédiaire et/ou collectif de densité moyenne (30-35 log/ha, 12-15 logements) Les typologies de logement devront être adaptées aux besoins locaux, en privilégiant des petits et moyens logements (T1 au T4) pour les jeunes et les seniors. Une résidence intergénérationnelle serait souhaitable. Un minimum de 25% de locatif social est également imposé.

Avant
Néant

Après

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

C. MIXITE SOCIALE

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

OAP n°2 : 25% minimum de logements locatifs sociaux

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE

Objectif :

- Créer un espace public partagé en prolongement de la place existante
- S'appuyer sur les typologies du patrimoine bâti, en adoptant une figure architecturale locale, de grandes maisons bourgeoises ou maisons des Landes forestières,
- Veiller au traitement paysager du projet à travers la préservation de la trame arborée existante, le traitement de la lisière du bourg et le maintien de point de vue ouvert.

Avant
Néant

Après

Traitement des espaces partagés

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

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Objectif :

- Adapter l'offre en stationnement résidentiel (sous socle bâti ou principe de courée végétalisée°
- Aménager des cheminements doux

Avant
Néant

Après

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

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

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

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

BENESSE MAREMNE

Objectif : Dans un contexte de sobriété foncière accrue, optimiser le foncier constructible en augmentant les densités maximales autorisées sur l'OAP n°3, de 55 à 70 logements.

Avant

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 m ² non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 55 logements OAP n°3 : Environ 55 logements

Après

3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 et 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs
Densité brute OAP	OAP n°1 : 10 logts/ha OAP n°2 : 20 logts/ha OAP n°3 : 26 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 10 à 15 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,15 ha OAP n°2 : 2,79 ha OAP n°3 : 3,51 ha (dont environ 8000 m ² non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 55 logements OAP n°3 : Environ 55 70 logements

CAPBRETON

OAP FRONT DE MER

→ **Objectif** : suite à la levée du PAPAG du front de mer, modification de l'OAP pour tenir compte des risques littoraux (érosion du trait de côté à 100 ans) et pour accompagner la mutation du tissu urbain. Ce schéma forme une réponse à l'aménagement du front de mer avec deux principes majeurs. Premièrement, la mise en place de la mutation du front bâti à travers une unité architecturale harmonisant ainsi le front de mer. Deuxièmement, les bâtiments neufs seront implantés perpendiculairement au front de mer afin de créer des porosités. Ces deux interventions permettront de faire face à la fois au caractère hétéroclite du front de mer et aux aléas climatiques. L'étude urbaine ayant permis d'alimenter la définition de cette OAP est annexée à la notice explicative.



INSERTION DE PERSPECTIVES AXONOMETRIQUES ET DE PROFILS TYPES : Illustrer les grands principes d'aménagement à l'échelle d'îlots types, en particulier pour la bande privée réglementée exposée aux risques littoraux.

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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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).

OAP Front de mer : Zone orange

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA BANDE PRIVÉE RÉGLEMENTÉE

- 1 **Bande privée 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.
- 2 **Trottoir existant**
Le trottoir existant est aménagé avec un revêtement perméable (cf : palette des sols) et séparé de la voirie par une noue plantée de 1 m de large.
- 3 **Zone partagée**
La voirie existante est élargie et partagée entre les véhicules et les cyclistes.
- 4 **Promenade arborée**
La promenade existante est entièrement piétonne et séparée de la voirie par une noue plantée de 1 m de large. Des arbres sont plantés au centre de la promenade.

Hypothèse d'aménagement du front de mer

7 m | 1 m | 4 m | 1 m | 2 m | 6 m | 3 m

MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION :

- Etant donné l'ampleur des mutations envisagées sur le front de mer et afin d'accompagner une mutation progressive du tissu urbain, simplifier les modalités d'aménagement en supprimant le phasage (3 tranches maximum pour chaque îlot)
- Rappeler dans les formes urbaines, en complément du schéma d'aménagement et des profils types, la volonté d'une unité bâtie sur le front de mer.

		Avant	Après
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		1/Echéancier L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. Spécifiquement sur l'OAP n°1, les îlots en premier et second rideau par rapport au front de mer devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlots).		2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. Spécifiquement sur l'OAP n°1, les îlots en premier et second rideau par rapport au front de mer devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlot)
3/Programmation			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.		OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une variation de la hauteur pour s'adapter à la morphologie urbaine environnante et une unité des hauteurs bâties au premier plan, sur le front de mer.

TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

- Rappel de l'existence des risques littoraux imposant certains aménagements particuliers (notamment mobilier urbain à ancrer au sol pour éviter tout emportement en cas de submersion)
- Création d'une zone réglementée de 25m tenant compte du recul du trait de côte et des risques de submersion marine, actant son inconstructibilité et imposant un traitement qualitatif des espaces publics (végétalisation, absence de clôtures, revêtements perméables, noues pour infiltration)

Avant	Après
<p>Traitement des espaces partagés</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • <u>Au sein de l'OAP n°1 et conformément à l'OAP graphique :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisés 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sur l'OAP n°1 et 3, les aménagements devront prendre en compte les risques de submersions marines et tous risques liés au littoral (cf. règlement du PPRL). <p><u>Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisés de façon ponctuelle, notamment sur les rues perpendiculaires au front de mer. - Sera aménagé une promenade piétonne Nord/Sud, d'une largeur minimale de 4m 3m. Celle-ci devra faire d'une traitement qualitatif (végétation, mobilier urbain, etc.). Un alignement d'arbre le long de cette promenade devra être trouvé. - Le front de mer sera aménagé de sorte à limiter les flux de véhicules. Les flux piétons et cycles seront élargis. - Une zone orange (cf : OAP graphique) est mise en place sur le front de mer suite à son caractère inconstructible (cf : PPRL). Cette zone peut faire l'objet d'un emplacement réservé pour élargissement de la voirie. Si cet emplacement réservé n'est pas acquis par la ville de Capbreton, le propriétaire devra ouvrir cet espace sur la voirie pour donner accès aux commerces présents en rez-de-chaussée des bâtiments. Aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone. <p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces végétalisés présents en front de mer devront accueillir des espèces persistantes et halophiles (cf. palette végétale ci-après).

TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS (suite)

- Insertion d'une palette des sols perméables pour guider les choix d'aménagements qualitatifs dans la zone orange d'aménagement privé réglementé ;

Avant	Après
	<p>A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Traitement des espaces partagés (suite)</p> <p><u>Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la zone orange (cf. : OAP graphique), les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols). <p><u>Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols). <div style="text-align: right;"> <p>Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p> <p><i>PALETTE DES SOLS</i></p> <p><i>Palette des sols perméables (à favoriser)</i></p>  </div>

HAUTEURS : Modification des hauteurs maximales autorisées en privilégiant du R+3 pour le 1^{er} rideau de bâtiments en front de mer (plutôt que du R+4) et en maintenant du R+4 en 2^{ème} rideau tenant compte de la pente (point plus bas). Le dernier niveau en attique n'est plus imposé. Les hauteurs autorisées sur les autres îlots, à l'Ouest de la rue de Madrid, restent inchangées.

Avant

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.

Après

Hauteur des constructions :

Sur l'OAP n°1 :

- Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique ~~(hauteur dégressive)~~.
- 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 un «H». La seconde rangée bâtie sera en R+3 ou R+4.

IMPLANTATION :

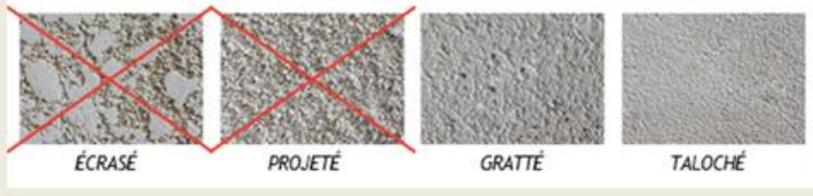
- Afin d'accompagner une mutation globale du tissu urbain à long terme, rappeler la nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble sur plusieurs unités foncières, sans interdire à court terme les possibilités d'extensions, de surélévations et d'annexes.
- Afin de garantir une unité du front de mer et une porosité vers les cœurs d'îlots, imposer une implantation perpendiculaire à l'avenue François Mitterrand pour le 1er rideau de bâtiments en front de mer ainsi qu'un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant un «H». Le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades en rez-de-chaussée accueillant des commerces.

Avant	Après
<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. <p><u>Sur l'OAP n°1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. • Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur). • Pour les OAP n°1 et n°3, les opérations sont autorisées dans le cadre d'une réflexion d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs unités foncières. Les extensions, surélévations et annexes sont autorisées. <p><u>Sur l'OAP n°1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les servitudes de risque de submersion et de risque d'érosion devront être respectées. • Les bâtiments devront être implantés conformément à l'OAP graphique. • 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) • En front de mer, le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades en rez-de-chaussée accueillant des commerces. Les bâtiments de la première rangée bâtie seront implantés perpendiculairement à la voirie avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant un «H». • Hors front de mer (comprenant les îlots à l'Est de la rue de Madrid) 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.

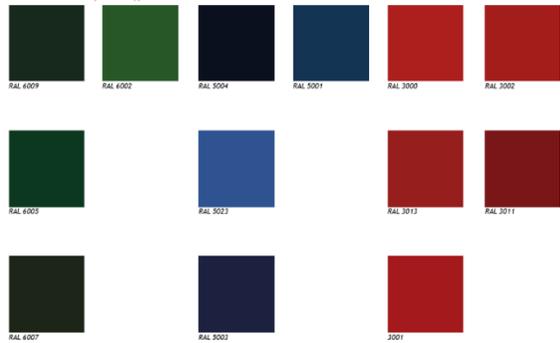
PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de mer, travailler à un nouveau front bâti unifié, évitant les formes bâties en gradins ou arborescentes et imposant des RDC aux motifs d'arcades, rappelant ce marqueur architectural déjà présent sur le site.

	Avant	Après
<p>Volumétrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). 	<p>Volumétrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments seront composés de volumes simples. • Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction). • Pour les OAP n°1 et n°3 : Les bâtiments neufs seront composés de volumes simples et lisses en façade. On privilégiera alors les loggias et les balcons filants. Les formes bâties en gradins ou arborescentes sont proscrites.  <ul style="list-style-type: none"> • Au sein de l'OAP n°1, FRONT DE MER et conformément à l'OAP graphique. En front bâti, les rez-de-chaussée devront présenter des motifs d'arcades vitrés, reprenant ainsi les principes d'arcades du front de mer d'antan. Ce dispositif permettra de renforcer le caractère uniforme du front bâti souhaité dans cette zone (cf. exemple en axonomie état projeté de l'OAP FRONT DE MER). 	

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de mer, travailler à un front bâti unifié, en imposant des toitures traditionnelles et en harmonisant les types de finition pour les enduits des façades ainsi que les colorations des façades.

	Avant	Après
<p>Volumétrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant. Les toitures contemporaines sont autorisées. • En cas de couverture de type tuiles : <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les maçonneries seront enduites. • La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. • Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches). • Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique. 		<p>Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant. • Les toitures contemporaines sont autorisées, sauf pour les OAP n°1 et n°3 où toitures contemporaines (type toiture terrasse) sont proscrites. <p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les maçonneries seront enduites. • La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. Pour les OAP n°1 et n°3, les enduits seront talochés fin à la chaux. Les enduits projetés, écrasés ou grattés sont proscrits. 

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de mer, travailler à un front bâti unifié, en harmonisant les colorations des façades. Des palettes sont également ajoutés concernant les couleurs des volets/menuiseries/portes/serrureries, des enduits/peintures et jointures des façades.

Avant	Après
<p>Colorations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes. 	<p>Colorations :</p> <p><u>Pour l'OAP n°2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes. <p><u>Pour les OAP n°1 et n°3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <div data-bbox="1070 730 2094 1348" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>OAP n°1 et 3</p> <p><i>Palette de couleur des volets, menuiseries, portes et serrureries</i></p>  <p><i>Palette de couleur des enduits, peintures et jointures des façades</i></p>  <p>1002-Y ncs Blanc pur</p> <p>1005-Y20R ncs Blanc cream</p> <p>0510-R ncs Blanc signalisation</p> <p>10GG 15/107C ncs Blanc traffic</p> </div>

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de mer, ajouter des prescriptions relatives aux serrureries, aux percements et dispositifs d'occultation.

Avant	Après
	<div data-bbox="293 300 1093 703"><p>Serrureries pour les OAP n° 1 et n° 3</p><ul style="list-style-type: none">• 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.</div> <div data-bbox="293 743 1093 1286"><p>Les percements et dispositifs d'occultation pour les OAP n° 1 et n° 3</p><ul style="list-style-type: none">• 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.</div>

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) :

- Apporter des précisions quant à l’installation des clôtures et leurs aspects, en particulier sur le secteur du front de mer soumis aux risques littoraux afin de garantir sa transparence hydraulique.
- Déroger aux règles de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.
- Reprendre, par souci de cohérence, la règle existante sur toute la zone Urbaine autorisant un espacement de 2 cm entre lames occultantes (et non 4 cm).

Avant	Après
<p>Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>• 5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie. 2. Une haie d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise <u>sur les seules limites séparatives</u>. 3. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple, les « claustras », etc) 4. Un mur plein. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m. 5. Un grillage, uniquement sur limites séparatives. <ul style="list-style-type: none"> • Les matériaux non pérennes sont interdits • Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures ne sont pas obligatoires. • Les hauteurs des clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale. <p>Clôtures pour l'OAP n°2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives : <ol style="list-style-type: none"> 1. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm-2 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie. <p>Clôtures pour les OAP n°1 et n°3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Au sein de la zone orange de l'OAP n°1 (cf. : OAP graphique), aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.

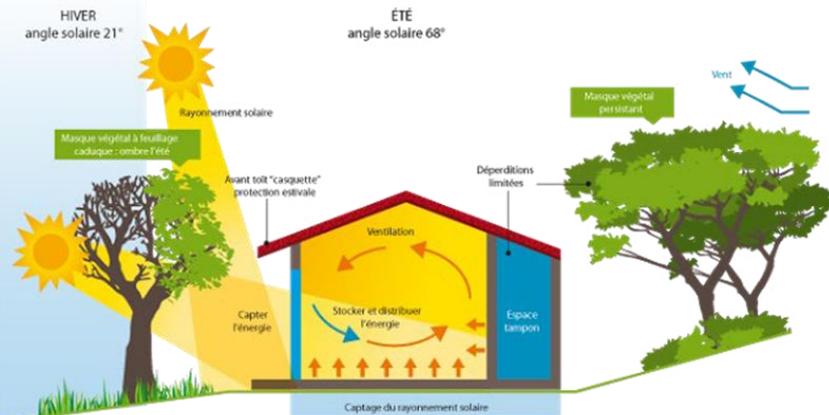
GESTION DES EAUX PLUVIALES : ajout d'une disposition en faveur d'une infiltration des eaux pluviales, à travers la réalisation de noues paysagères.

	Avant	Après
<p>B. GESTION DES EAUX PLUVIALES <i>Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent ou de la collectivité territoriale compétente.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les espaces publics, on favorisera les aménagements avec des noues paysagères pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. 	

GESTION DES RISQUES : définition de principes d'aménagement pour la bande privée réglementée correspondant à la zone rouge du PPRL et offrant uniquement des espaces publics qualitatifs. Les principes d'aménagement de ce secteur sont également illustrés par un profil type.

	Avant	Après
<p>C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent : <ul style="list-style-type: none"> le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe. Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave). <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans les secteurs de l'OAP n°1 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. Pour l'OAP n°1 : le trait de côte à horizon 100 ans et le risque de submersion marine devront être pris en compte dans l'aménagement du site. Les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation. Sur l'îlot n°1 repéré au schéma d'aménagement, les rez-de-chaussée devront être hydrauliquement transparents. 	<p>OAP 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans les secteurs soumis à des risques d'érosion trait de côte à horizon 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRL. Le trait de côte à horizon 100 ans et le risque de submersion marine devront être pris en compte dans l'aménagement du site. Les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation. Sur l'îlot n°1 repéré au schéma d'aménagement, les rez-de-chaussée devront être hydrauliquement transparents. Une bande privée réglementée est créée. Suite à l'analyse du PPRL, cet espace est en zone rouge. Il fera donc l'objet d'un aménagement privé réglementé (zone orange dans l'OAP graphique). Cet espace dispose à la fois d'un caractère qualitatif pour l'espace public, mais également d'un intérêt mécanique contre les submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Cf. coupe de principe d'aménagement page précédente <p>OAP Front de mer : Zone orange PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA BANDE PRIVÉE RÉGLEMENTÉE</p> <p>1 Bande privée réglementée Composé d'une bande de circulation et de dessertes 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 règle d'usage végétale oriente l'aménagement de cet espace privé. Cette zone ne doit être ouverte sur l'espace public sans aucune clôture.</p> <p>2 Pavement résistant Le trottoir existant est aménagé avec un revêtement perméable (cf. palette des sols) et séparé de la voie par une noue plantée de 2 m de large.</p> <p>3 Espace partagé La voie existante est élargie et partagée entre les véhicules et les cyclistes.</p> <p>4 Promenade active La promenade existante est entièrement piétonne et séparée de la voie par une noue plantée de 2 m de large. Des arbres sont plantés au centre de la promenade.</p> <p>Hypothèse d'aménagement du front de mer</p> <p>7 m 1 m 4 m 1 m 2 m 6 m 3 m</p>	

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE : renforcement des prescriptions visant une meilleure prise en compte des enjeux climatiques.

Avant	Après
<p>D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest. Les bâtiments neufs devront s'adapter au changement climatiques et aux enjeux environnementaux. L'architecture de ces bâtiments reprendra les principes de conception bioclimatique. C'est-à-dire construire de sorte à profiter au maximum des phénomènes climatiques. Les logements seront traversants pour favoriser la ventilation naturelle des espaces intérieurs. Des dispositifs de protection solaires seront mis en œuvre. Les pièces collectives seront positionnées davantage au sud et les pièces intimes au nord. Il sera préférable d'utiliser des matériaux avec des forts potentiels d'inertie thermique afin de garantir un confort thermique de qualité en toutes saisons. 

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES :

Précisions apportées dans les modalités d'accès, en complément du schéma d'aménagement, dans l'optique d'un apaisement des circulations autour du front de mer, avec une piétonisation accentuée et une avenue de Madrid reconnue comme axe structurant de desserte.

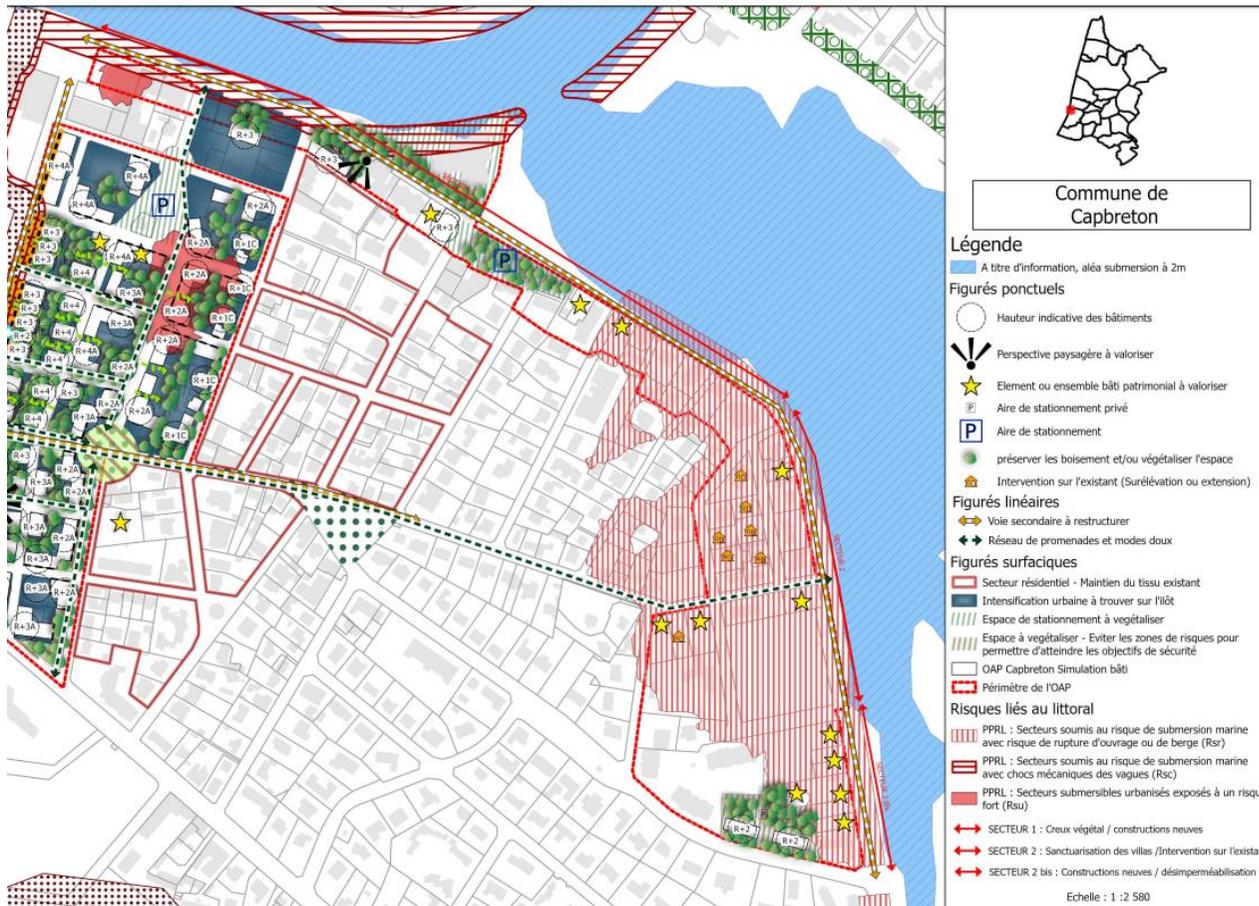
Avant	Après
<p>A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)</p> <ul style="list-style-type: none">• La desserte des terrains devra s'effectuer depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.	<p>A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)</p> <p>La desserte des terrains devra s'effectuer depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.</p> <p><u>Pour l'OAP n°1, côté FRONT DE MER :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 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'ilot.• Pour les véhicules, aucun accès ne sera autorisé depuis le front de mer (Boulevard François Mitterrand). Les accès se feront en priorité par l'avenue de Madrid en fond d'ilot.

STATIONNEMENT : réglementer davantage le modèle de stationnement sur le front de mer (à l'échelle du projet, sur domaine privé exclusivement, localisation en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisés ou en RDC).

Avant	Après
<p>B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel). Les règles du PPRL priment sur l'ensemble des règles du PLUi. <p>Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Pour l'OAP n°1</u> : les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum : <ul style="list-style-type: none"> 1,5 places (garage ou aire aménagée) arrondi au supérieur pour chaque logement ; 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ; Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé. Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées. Les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit en sous-sol, soit en 50 % en aérien et 50% en sous-sol, soit en RDC dans l'emprise du bâtiment 	<ul style="list-style-type: none"> 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 soit en sous-sol, soit en 50 % en aérien et 50% en sous-sol, soit en RDC dans l'emprise du bâtiment <p><u>Pour l'OAP n°1 et son front de mer (îlots à l'Ouest de la rue de Madrid) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 places / logement). Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements. Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.

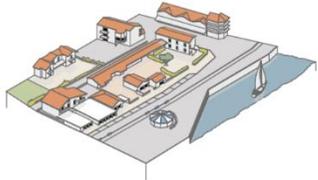
OAP FRONT DE PORT

→ **Objectif** : suite à la levée du PAPAG du front de port, création d'une OAP pour tenir compte des risques littoraux (submersion marine) et accompagner la mutation du tissu urbain. CREUX VÉGÉTAL ET SANCTUARISATION DES VILLAS. 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). L'étude urbaine ayant permis d'alimenter la définition de cette OAP est annexée à la notice explicative.



INSERTION DE PERSPECTIVES AXONOMETRIQUES ET DE PROFIL TYPE : Illustrer les grands principes d'aménagement des différents secteurs à l'échelle d'îlots types, allant du creux végétalisé (secteur 1) à la sanctuarisation (secteur 2) au recul (secteur 2 BIS)

OAP Front de port : îlots types
CREUX VÉGÉTAL / SANCTUARISATION / RECU



Secteur 1 : état actuel



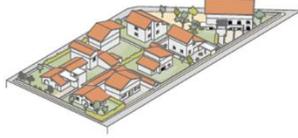
Secteur 2 : état actuel



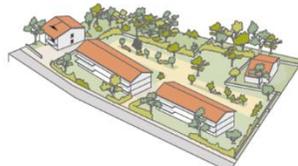
Secteur 2 bis : état actuel



Secteur 1 : état projeté

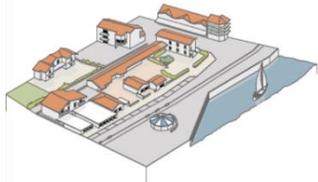


Secteur 2 : état projeté

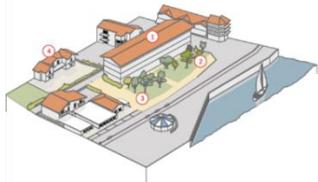


Secteur 2 bis : état projeté

OAP Front de port : grands principes
SECTEUR 1 : CREUX VÉGÉTAL

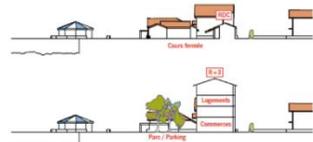


Secteur 1 : état actuel

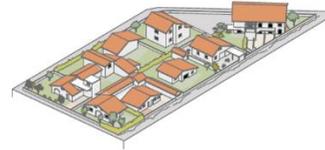


Secteur 1 : état projeté

- 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 cages seront composés de logements travaillants. L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quant à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.
- Stationnements**
Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. Chaque réalisation doit proposer assez de stationnements pour le nombre de logements créés (1,5 place / logements). Les places de stationnement peuvent être situées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones dépourvues ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.
- 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 (infiltrations de nœuds et espaces dépourvus de végétation). 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, ou choisir alors d'avantage les espèces persistantes et halophiles (cf. palette végétale ci-après).
- Bâtiments remarquables**
L'ensemble des bâtiments inscrits à la fiche du bâti et ensemble bâti et paysage remarquables de la ville de Capbreton sont à conserver et restaurer (cf. Annexe_patronime_Capbreton et schéma des potentialités évolutives 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 ville.



OAP Front de port : grands principes
SECTEUR 2 : SANCTUARISATION



Secteur 2 : état actuel

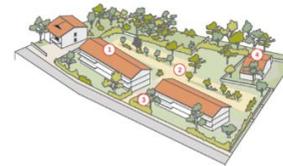


Secteur 2 : état projeté

OAP Front de port : grands principes
SECTEUR 2 BIS : RECU



Secteur 2 bis : état actuel



Secteur 2 bis : état projeté

- Intervention sur l'existant**
Dans le secteur 2, une grande partie des bâtiments sont placés en zone rouge du PPR. Certaines villas ont été identifiées comme mutables. Celle-ci auront la possibilité de subir une surélévation n'augmentant pas la capacité d'accueil de l'étage. Les villas ne dépasseront pas R+2. L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quant à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.
- Bâtiments remarquables à restaurer**
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 paysage 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 potentialités évolutives du bâti).
- Végétalisation**
En front de port dans les emprises, la végétation implantée doit supporter les conditions climatiques propres au front de port, ou choisir alors d'avantage les espèces persistantes et halophiles (cf. palette végétale ci-après). Des espaces seront également végétalisés.
- Stationnements**
Les aires de stationnement existantes ayant des sols perméables, devront être reprises avec des types de sols répondant au caractère perméable et durable dans le temps (cf. palette des sols ci-après). Des espaces seront également végétalisés. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.



- 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.
- 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 situées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones dépourvues ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.
- 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 (infiltrations de nœuds et espaces dépourvus de végétation). 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, ou choisir alors d'avantage les espèces persistantes et halophiles (cf. palette végétale ci-après).
- Bâtiments remarquables à restaurer**
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 paysage 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 potentialités évolutives du bâti).



MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION :

- Rappeler dans les formes urbaines, en complément du schéma d'aménagement et des profils types, la volonté d'une mixité allant du collectif à l'individuel.
- Etant donné le fort impact du PPRL, rappeler les faibles capacités d'accueil et de production de logements au sein de cette OAP.

		Avant	Après
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs		
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. Spécifiquement sur l'OAP n°1, les îlots en premier 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.		<p>3/Programmation</p> <p>Forme urbaine</p> <p>OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une variation de la hauteur pour s'adapter à la morphologie urbaine environnante et une unité des hauteurs bâties au premier plan, sur le front de mer. OAP n°2 : Mixité des formes urbaines souhaitées, allant de la maison individuel à des petits collectifs. OAP n°3 : une mixité des formes urbaines sera souhaitée, allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles.</p>
			<p>Nbre de lgts estimé</p> <p>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.</p> <p>OAP n°3 : dans le secteur 1, les grands collectifs permettront d'augmenter la capacité d'accueil sur secteur. En revanche, dans le secteur 2 un grand nombre de villas se situent dans la zone rouge du PPRL. Ces villas pourront seulement muter sous forme de surélévations sans augmenter la capacité d'accueil (cf : règlement du PPRL).</p>

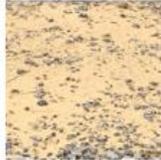
TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES

- Rappel de l'existence des risques littoraux imposant certains aménagements particuliers (notamment mobilier urbain à ancrer au sol pour éviter tout emportement en cas de submersion)
- Imposer un traitement qualitatif des espaces publics (cohérence avec l'existant, végétalisation, revêtements perméables, noues pour infiltration)

	Avant	Après
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Au sein de l'OAP n°1 et conformément à l'OAP graphique :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisés 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. • <u>Au sein de l'OAP n°2 :</u> 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. 		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Sur l'OAP n°1 et 3, les aménagements devront prendre en compte les risques de submersions marines et tous risques liés au littoral (cf. règlement du PPRL).</u> • <u>Au sein de l'OAP n°2 :</u> 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. • <u>Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique :</u> • <u>Le front de Port sera aménagé de telles sortes à former une continuité avec les aménagements existants de l'avenue George Pompidou.</u> • <u>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.</u> • <u>Les aires de stationnement, notamment le parking de la capitainerie recevra un traitement particulier avec des revêtements perméables.</u> • <u>Dans le secteur 2, autour des îlots pavillonnaires, les circulations piétonnes seront repensées de sorte à être clairement identifiables.</u>

TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS (suite)

- Insertion d'une palette des sols perméables pour guider les choix d'aménagements qualitatifs ;

Avant	Après
	<p data-bbox="353 331 1003 384">A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p data-bbox="353 411 701 437">Traitement des espaces partagés (suite)</p> <p data-bbox="353 491 992 517"><u>Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique :</u></p> <ul data-bbox="353 517 1039 564" style="list-style-type: none"> • Dans la zone orange (cf. : OAP graphique), les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols). <p data-bbox="353 592 1003 617"><u>Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique :</u></p> <ul data-bbox="353 617 1039 665" style="list-style-type: none"> • Les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols). <div data-bbox="1137 352 1630 427" style="text-align: right;"> <p>Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p> <p><i>PALETTE DES SOLS</i></p> </div> <div data-bbox="1173 499 1429 517" style="text-align: center;"> <p><i>Palette des sols perméables (à favoriser)</i></p> </div> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1173 539 1335 703" style="text-align: center;">  <p data-bbox="1173 703 1335 719"><i>Mélange terre-pierre</i></p> </div> <div data-bbox="1370 539 1532 703" style="text-align: center;">  <p data-bbox="1370 703 1532 719"><i>Gravier</i></p> </div> <div data-bbox="1568 539 1729 703" style="text-align: center;">  <p data-bbox="1568 703 1729 719"><i>Dalles enherbées</i></p> </div> <div data-bbox="1173 802 1335 967" style="text-align: center;">  <p data-bbox="1173 967 1335 983"><i>Sable</i></p> </div> <div data-bbox="1370 802 1532 967" style="text-align: center;">  <p data-bbox="1370 967 1532 983"><i>Dalles alvéolaires</i></p> </div> <div data-bbox="1568 802 1729 967" style="text-align: center;">  <p data-bbox="1568 967 1729 983"><i>Mélange sable-pierre</i></p> </div> <div data-bbox="1173 1066 1335 1230" style="text-align: center;">  <p data-bbox="1173 1230 1335 1246"><i>Stabilisé</i></p> </div> <div data-bbox="1370 1066 1532 1230" style="text-align: center;">  <p data-bbox="1370 1230 1532 1246"><i>Mulch / copeaux de bois</i></p> </div> </div>

HAUTEURS : Accompagner la densification du secteur, en cohérence avec le tissu urbain existant, en autorisant du R+3 dans le secteur 1 non soumis aux risques littoraux et en autorisant du R+2 dans le secteur 2, conformément au schéma d'aménagement

Avant

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.

Après

Sur l'OAP n°2 :

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

Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT :

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

IMPLANTATION :

- Afin d'accompagner une mutation globale du tissu urbain à long terme, rappeler la nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble sur plusieurs unités foncières, sans interdire à court terme les possibilités d'extensions, de surélévations et d'annexes.
- Afin de créer des creux végétaux dans le secteur 1, imposer une implantation en fond de parcelle, conformément au schéma d'aménagement
- Afin de laisser un espace dégagé en front de rue, imposer des reculs par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur 2 BIS, conformément au schéma d'aménagement et profils types.

Avant	Après
	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none">• De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie.• Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).• Pour les OAP n°1 et n°3, les opérations sont autorisées dans le cadre d'une réflexion d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs unités foncières. Les extensions, surélévations et annexes sont autorisées. <p><u>Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 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).

EMPRISE AU SOL : Ne pas imposer de règles par rapport aux espaces de pleine terre ou d'emprise au sol, au regard du caractère fortement urbanisé du site et des principes paysagers exigeant une végétalisation qualitative.

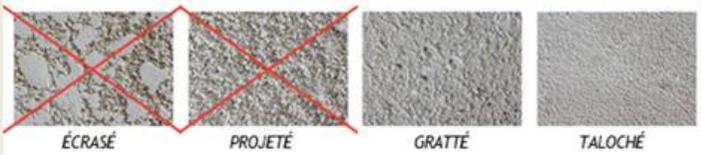
Avant	Après
	<p>Emprise au sol / espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none">• OAP n°1: Il est exigé à minima 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.• OAP n°2 : Non réglementé.• OAP n°3, FRONT DE PORT : non réglementé

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

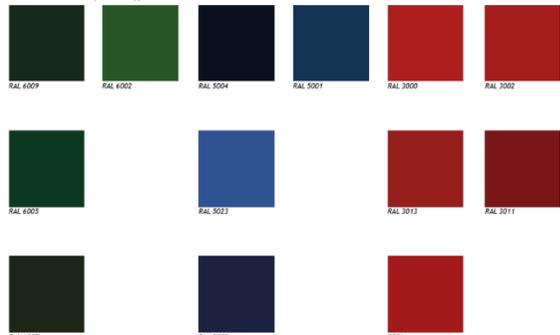
- Les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des espaces de respiration au niveau du front bâti. Ils limitent également les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf. : palette des sols).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).
- Un grand nombre de villas sont recensées en tant que patrimoine à préserver, en particulier sur le secteur 2.

Avant	Après
<p>C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • <u>Sur l'OAP n°1</u> : Les îlots présenteront une forme bâtie en « U » pour favoriser l'essor de la végétation en cœur d'îlot. 	<p>Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur 1, des « creux végétalisés » sont créés afin de faire respirer le front bâti et former des nouveaux réservoir de biodiversité. • Dans le secteur 2, les espaces végétalisés existants seront renforcés et élargis dans la mesure du possible <p>Sur l'OAP n°1 et n°3, plusieurs bâtiments remarquables sont identifiés dans le schéma d'aménagement et dans le plan réglementaire relatif au patrimoine (3.2.7) . Ces bâtiments sont à conserver et restaurer : ils sont réglementés par l'annexe au règlement écrit relative au patrimoine de Capbreton.</p> <div data-bbox="1227 810 1989 1308"> <p>PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE PORT OAP n°3</p> <p>Climat océanique, embruns + Sol pauvre à moyennement riche Substrat drainant à frais (noue) Soleil/Mi-ombre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ail d'ornement (<i>Allium sphaerocephalon</i>) • Alysse odorante (<i>Alyssum maritima</i>) • Armérie des sables (<i>Armeria arenaria</i>) • Aster maritime (<i>Aster tripolium</i>) • Cillet de Mer (<i>Armeria maritima</i>) • Chou marin (<i>Crabwe maritima</i>) • Criste marine (<i>Crithmum maritimum</i>) • Camomille romaine (<i>Chamaemelum nobile</i>) • Euphorbe du littoral (<i>Euphorbia paralias</i>) • Griffes de sorcière (<i>Caranobrotus edulis</i>) • Gattilier (<i>virex agni</i> [Sans titre]) • Guimauve officinale (<i>Althaea officinalis</i>) • Grande mélanthé (<i>Melanthus major</i>) • Lantanie rampant (<i>Lantana sellowiana</i>) </div>

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de port, travailler à un front bâti unifié, évitant les formes bâties en gradins ou arborescentes, imposant des toitures traditionnelles et harmonisant les types de finition pour les enduits des façades , ainsi que les colorations des façades.

	Avant	Après
<p>Volumétrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant. Les toitures contemporaines sont autorisées. • En cas de couverture de type tuiles : <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les maçonneries seront enduites. • La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. • Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches). • Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique. 	<p>Volumétrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments seront composés de volumes simples. • Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction). • Pour les OAP n°1 et n°3 : Les bâtiments neufs seront composés de volumes simples et lisses en façade. On privilégiera alors les loggias et les balcons filants. Les formes bâties en gradins ou arborescentes sont proscrites. <p>Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant. • Les toitures contemporaines sont autorisées, sauf pour les OAP n°1 et n°3 où toitures contemporaines (type toiture terrasse) sont proscrites. <p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les maçonneries seront enduites. • La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. Pour les OAP n°1 et n°3, les enduits seront talochés fin à la chaux. Les enduits projetés, écrasés ou grattés sont proscrits. 	

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de port, travailler à un front bâti unifié, en harmonisant les colorations des façades. Des palettes sont également ajoutés concernant les couleurs des volets/menuiseries/portes/serrureries, des enduits/peintures et jointures des façades.

Avant	Après
<p>Colorations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes. 	<p>Colorations :</p> <p><u>Pour l'OAP n°2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes. <p><u>Pour les OAP n°1 et n°3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <div data-bbox="1070 730 2087 1348" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>OAP n°1 et 3</p> <p><i>Palette de couleur des volets, menuiseries, portes et serrureries</i></p>  <p><i>Palette de couleur des enduits, peintures et jointures des façades</i></p>  <p>1002-Y ncs Blanc pur</p> <p>1005-Y20R ncs Blanc cream</p> <p>0510-R ncs Blanc signalisation</p> <p>10GG 15/107C ncs Blanc traffic</p> </div>

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de port, insérer des prescriptions relatives aux serrureries, aux percements et dispositifs d'occultation.

Avant	Après
	<p data-bbox="293 323 611 347">Serrureries pour les OAP n°1 et n°3</p> <ul data-bbox="293 379 1075 491" style="list-style-type: none">• 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.  <p data-bbox="293 774 981 798">Les percements et dispositifs d'occultation pour les OAP n°1 et n°3</p> <ul data-bbox="293 829 1075 1045" style="list-style-type: none">• 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. 

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : apporter des précisions quant à l'installation des clôtures et leurs aspects sur les OAP n°1 et n°3. Pour l'OAP n°2, en cohérence avec les règles en zone Urbaine, l'espacement entre 2 lames pour les dispositifs à claire-voie est fixé à 2 cm (et non 4cm).

Avant	Après
<p>Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</p> <ol style="list-style-type: none"> Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie. Une haie d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise <u>sur les seules limites séparatives</u>. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple, les « claustras », etc) Un mur plein. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m. Un grillage, uniquement sur limites séparatives. <ul style="list-style-type: none"> Les matériaux non pérennes sont interdits Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue. 	<ul style="list-style-type: none"> 5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives : <ol style="list-style-type: none"> Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm 2 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie. <p>Clôtures pour les OAP n°1 et n°3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <ul style="list-style-type: none"> 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. Au sein de la zone orange de l'OAP n°1 (cf. : OAP graphique), aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.

STATIONNEMENT : régler le modèle de stationnement sur le front de port, en particulier sur les secteurs 1 et 2BIS (à l'échelle du projet, sur domaine privé ou par mutualisation, localisation en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou en RDC). Sur le secteur 2, des actions de désimperméabilisation sont encouragées.

	Avant	Après
<p>B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel). Les règles du PPRL priment sur l'ensemble des règles du PLUi. <p>Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Pour l'OAP n°1</u> : les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum : <ul style="list-style-type: none"> 1,5 places (garage ou aire aménagée) arrondi au supérieur pour chaque logement ; 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ; Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé. Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées. Les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit en sous-sol, soit en 50 % en aérien et 50% en sous-sol, soit en RDC dans l'emprise du bâtiment <u>Pour l'OAP n°2</u> : <ul style="list-style-type: none"> Il est imposé 1,5 places de stationnement par logement. Cette règle pourra être majorée en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet. Celle-ci pourra être trouvée sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle. Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées. Dans un objectif de valorisation du centre-ville, Il est interdit l'implantation de nouveau garage sur la façade des Allées Marines 	<p><u>Pour l'OAP n°3, FRONT DE PORT :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p><u>Pour le secteur 1 et le secteur 2BIS :</u> Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. 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.</p> <p><u>Pour le secteur 2 :</u> 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.</p>	

LABENNE

→ **Objectif sur l'OAP n°3** : rehausser la hauteur maximale des constructions de 10m à 11m maximum au faîtage afin de tenir compte de la surélévation des planchers de 30 cm imposée par la prise en compte des phénomènes de remontées de nappes et de permettre la réalisation de toitures traditionnelles.

Avant

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

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

Après

Hauteur des constructions :

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

MESSANGES

→ Objectifs pour l'OAP n°2. Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, de développement prioritaire de l'offre de logements en résidences principales et en logement sociaux :

- Augmenter les densités maximales autorisées : de 16 à 20 logements/ha, soit 150 logements environ (au lieu de 120 logements)
- Augmenter les obligations de logements sociaux à 50% avec 30% minimum d'accessions sociale, en plus des 20% de logements locatifs sociaux déjà prévus.
- Modification du schéma d'aménagement de l'OAP 2 : passer tout le secteur à l'Ouest de la route des Lacs en secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible (abandon des formes urbaines d'habitat individuel)

Avant

3/Programmation	
Forme urbaine	<i>Mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</i>
Densité brute OAP	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 55 logements OAP n°2 : Environ 120 logements

Après

Densité brute OAP	16 logts/ha OAP n°2 : 20 logts/ha
Densité limitrophe observée	12 <u>logts/ha</u>
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 7,6 ha
<u>Nbre de lgts estimé</u>	OAP n°1 : Environ 55 logements OAP n°2 : Environ 120 150 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).

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

Avant **Après**



- 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



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

MOLIETS

→ **Objectif / SCHEMA de l'OAP n°1** : Modifier le schéma d'aménagement de l'OAP n°1 concernant les formes urbaines et les accès. Il s'agit d'ajouter dans la légende le secteur à dominante d'habitat collectif conformément au secteur en rouge au schéma. Concernant l'accès à la future résidence Autonomie, rendre possible une desserte par l'Ouest du projet, afin de permettre une orientation des bâtiments évitant les phénomènes de surchauffe en période estivale.

Schéma d'aménagement / Avant **Après**

Figurés linéaires

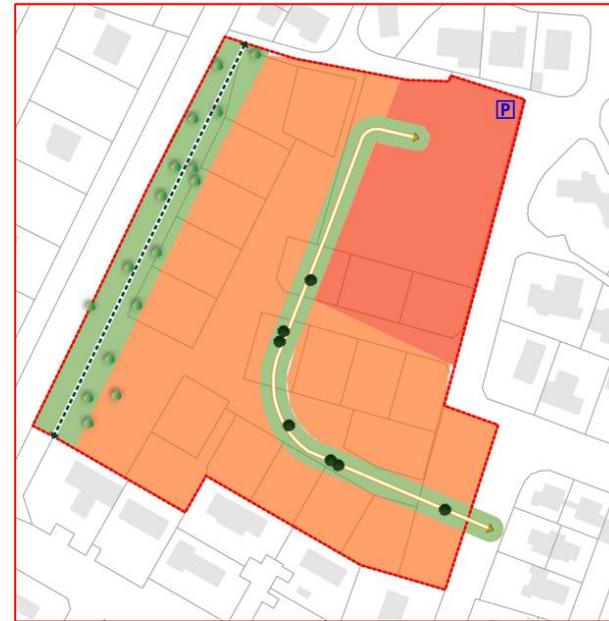
- Voie secondaire du quartier
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- préservé les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

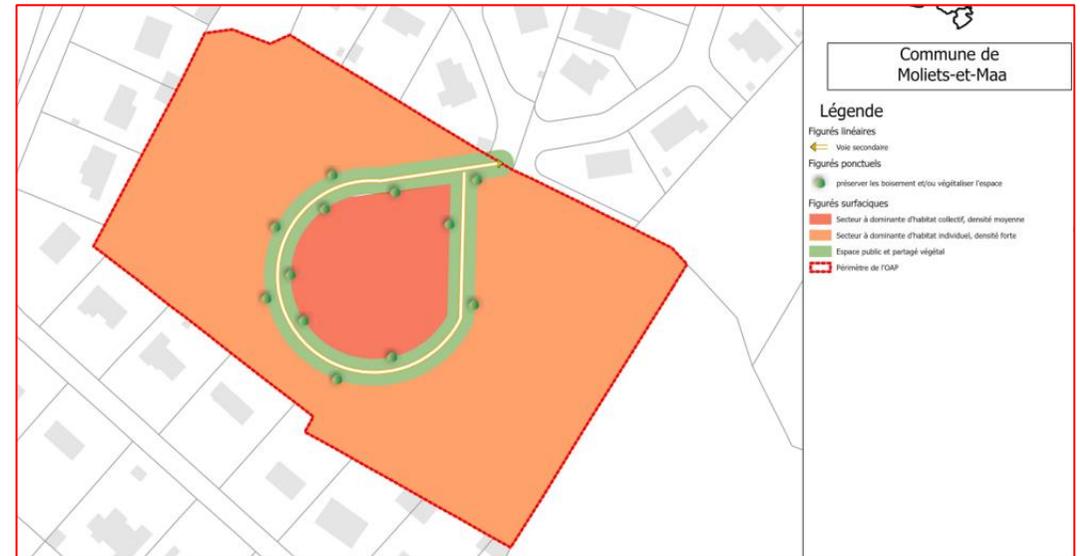
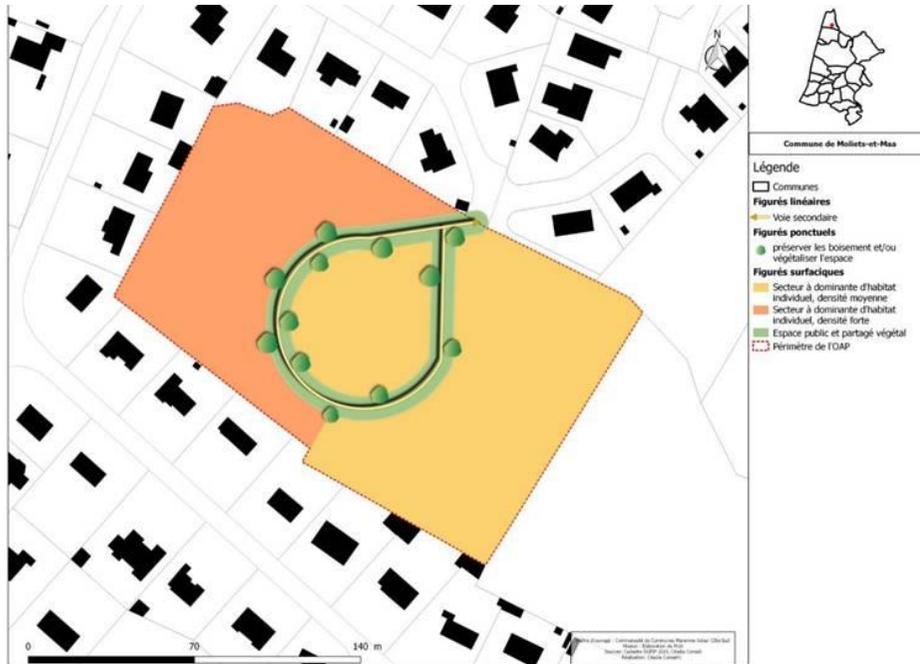
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Périmètre de l'OAP



- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal

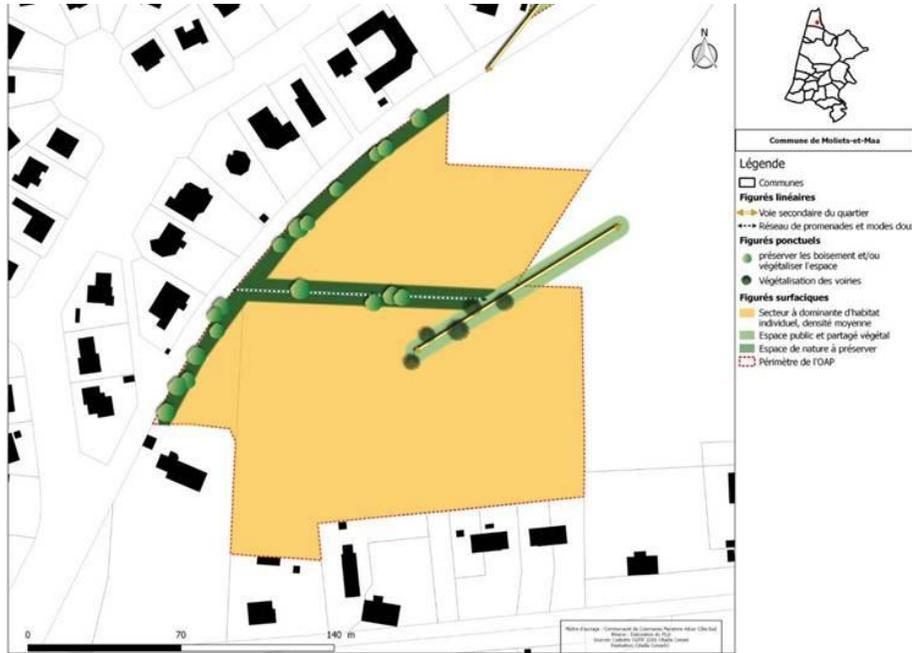
→ **Objectifs** / Modifier le schéma d'aménagement de l'OAP n°3, afin de garantir une bonne insertion des petits collectifs dans les tissus urbains existants, caractérisés par de l'individuel pur ou groupé. L'implantation de petits collectifs se fera en cœur d'opération.

Avant **Après**



→ **Objectifs** / Modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°5 afin de favoriser une mixité des formes urbaines proposées, allant du petit collectif, à la maison accolée jusqu'au pavillon. De ce fait une mixité d'habitat collectif et individuel à densité moyenne sera permise au sein de ce secteur d'OAP.

Avant **Après**



→ Objectifs / PROGRAMMATION

- En cohérence avec les enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, augmenter les densités maximales autorisées pour les OAP restant à réaliser : de 20 logements/ha à 25 lgts/ha pour les OAP n°2 et n°3 et de 10 logements/ha à 15 logements/ha pour l'OAP n°5.

		Avant	Après
3/Programmation			
Forme urbaine	<p>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</p> <p>OAP n°2, 3, 4, 5 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</p> <p>OAP n°6 : habitat individuel de faible densité au Nord – Nord-Ouest (<u>écolodges</u>), de moyenne densité à l'Est face au bâtiment commercial et plus dense en partie Sud le long de la voie</p>	Forme urbaine	<p>OAP n°1 et à 5 : mixité des formes urbaines allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</p> <p>OAP n°2, 3, 4, 5 : l'habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne.</p> <p>OAP n°6 : habitat individuel de faible densité au Nord – Nord-Ouest (<u>écolodges</u>), de moyenne densité à l'Est face au bâtiment commercial et plus dense en partie Sud le long de la voie</p>
Densité brute OAP	<p>OAP n°1 : 25 logts/ha</p> <p>OAP n°2, 3 : 20 logts/ha</p> <p>OAP n°4, 5 : 10 logts/ha</p> <p>OAP n°6 : 7 logts/ha</p>	Densité brute OAP	<p>OAP n°1 : 25 logts/ha</p> <p>OAP n°2, 3 : 20 25 logts/ha</p> <p>OAP n°4 5 : 10 logts/ha, OAP n°5 : 15 logts/ha</p> <p>OAP n°6 : 7 logts/ha</p>
		Densité limitrophe observée	12 <u>logts/ha</u>
Nbre de lgts estimé	<p>OAP n°1 : Environ 45 logements</p> <p>OAP n°2 : Environ 75 logements</p> <p>OAP n°3 : Environ 45 logements</p> <p>OAP n°4 : Environ 30 logements</p> <p>OAP n°5 : Environ 25 logements</p> <p>OAP n°6 : Environ 45 logements</p>	Nbre de lgts estimé	<p>OAP n°1 : Environ 45 logements</p> <p>OAP n°2 : Environ 75-94 logements maximum</p> <p>OAP n°3 : Environ 45-68 logements maximum</p> <p>OAP n°4 : Environ 30 logements</p> <p>OAP n°5 : Environ 25-38 logements maximum</p> <p>OAP n°6 : Environ 45 logements</p>

→ Objectifs / PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Déroger aux règles de hauteur des clôtures concernant le projet de gendarmerie dans l'OAP n°2

Avant

Clôtures :

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

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

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

Après

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.
- **Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

SAINT-MARTIN-DE-HINX

→ **Objectif** : revoir le phasage des OAP en différant la réalisation de l'OAP n°3 sur le long terme, en cohérence avec la réalisation des travaux de renforcement de la station d'épuration et des opérations en court.

Avant

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

1/Echéancier

- L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs :
- OAP n°1 et n°2 : à court terme avant 2025
 - OAP n°3 et n°4 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration

Après

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs :

- OAP n°1 et n°2 : à court terme avant 2025
- OAP ~~n°3 et~~ n°4 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration
- OAP n° 3 : à long terme après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et des autres OAP

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

→ Objectifs / création de 3 OAP en zone Urbaine avec les objectifs suivants :

- ASPREMONT/ LA HIGUE (OAP n°4) :

- Densifier le centre-bourg avec une opération d'habitat qui apportera une densité de population qui bénéficie de la proximité aux commerces, services et équipements situés en centre-bourg.
- Augmenter la densité des constructions (atteignant ponctuellement le R+3) pour permettre l'aménagement du sous-sol et aménager un coeur-d'îlot végétalisé et qualitatif pour les habitants au lieu d'un parking aérien.
- Conforter un îlot de fraîcheur végétalisé en plein centre-bourg.
- Favoriser les mobilités douces, inscrivant le coeur d'îlot dans le maillage des placettes est le réseau piéton du centre-bourg.
- Proposer une offre commerciale au-delà de la RD810.
- Offrir un excédent de places de stationnement pour conforter une poche de stationnement en périphérie du centre-bourg.

- FOIRAIL/ CLAIRACQ (OAP n°5)

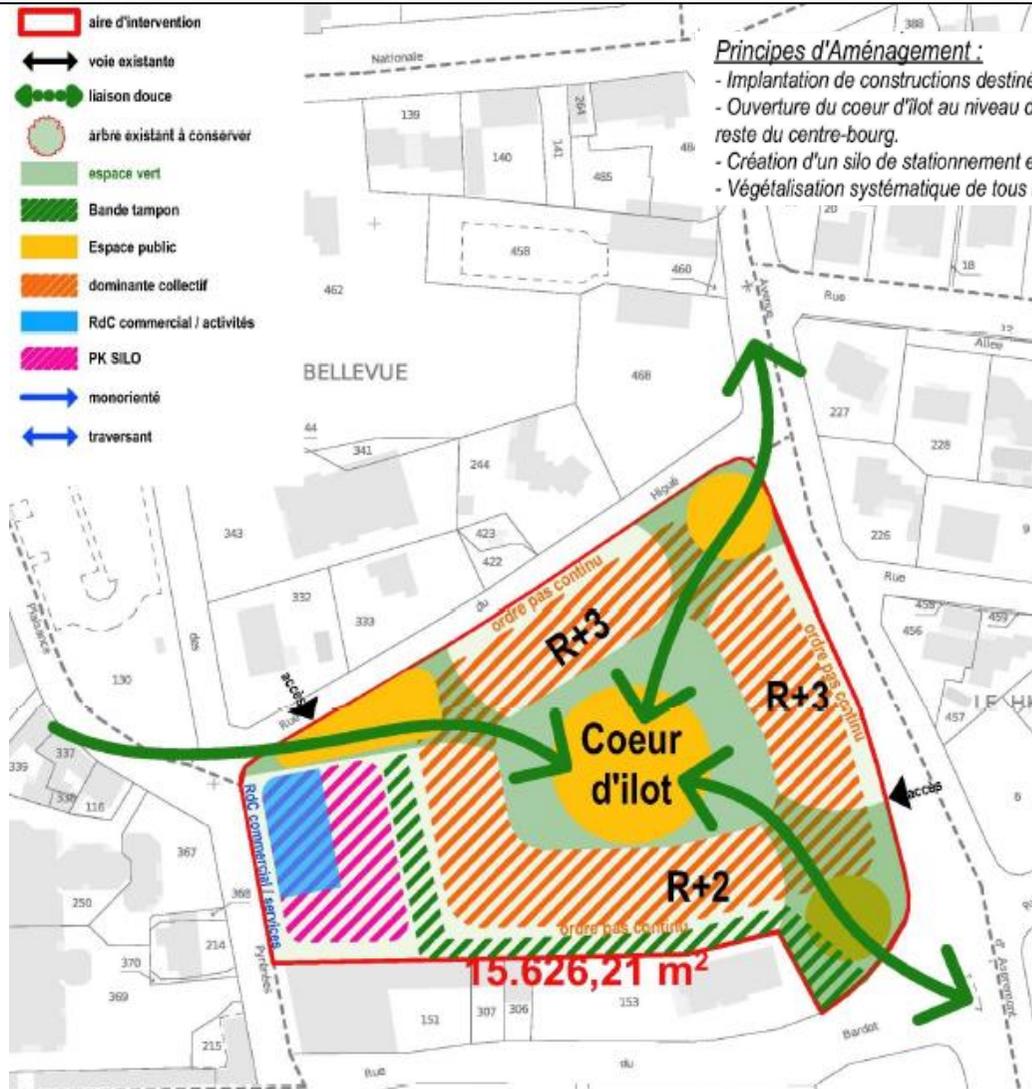
- Densifier le centre-bourg avec une opération d'habitat qui apportera une densité de population qui bénéficie de la proximité aux commerces, services et équipements situés en centre-bourg.
- Augmenter la densité des constructions (atteignant ponctuellement le R+2+C) pour permettre l'aménagement du sous-sol et aménager un coeur-d'îlot végétalisé et qualitatif pour les habitants au lieu d'un parking aérien.
- Conforter un îlot de fraîcheur végétalisé en plein centre-bourg.
- Favoriser les mobilités douces, inscrivant le coeur d'îlot dans le maillage des placettes est le réseau piéton du centre-bourg.
- Proposer une offre commerciale au-delà de la RD810.
- Revitaliser le site, actuellement occupé par des commerces vacants.

- MATTECU (OAP n°6) :

Permettre la création d'une nouvelle maison médicale, en remplacement de celle existante (située à proximité). Ce nouvel équipement permettra le déménagement des praticiens actuels dans des locaux modernes, proposant de nouveaux services (scanner IRM), adaptés aux normes d'accessibilité et à la fréquentation croissante de la patientèle. Il s'agit donc d'encourager le maintien et le développement l'offre médicale, plutôt que des opérations de logement venant densifier un quartier connaissant des problèmes de saturation (circulation, stationnement, etc.).

SCHEMAS D'AMENAGEMENT

ASPREMONT/
LA HIGUE
(OAP n°4)



Principes d'Aménagement :

- Implantation de constructions destinés à l'habitat collectif définissant un coeur d'ilot au centre de la parcelle.
- Ouverture du coeur d'ilot au niveau du rez-de-chaussée sur 3 angles pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre-bourg.
- Création d'un silo de stationnement en limite ouest de la parcelle avec des commerces en rez-de-chaussée.
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un îlot de fraîcheur.

Légende

Figurés linéaires

◄◄ Réseau de promenades et modes doux

↔ Chemin traversant

Figurés ponctuels

○ Hauteur indicative des bâtiments

Figurés surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

▨ Espace à végétaliser

■ Espace vert

■ RdC commercial / activités

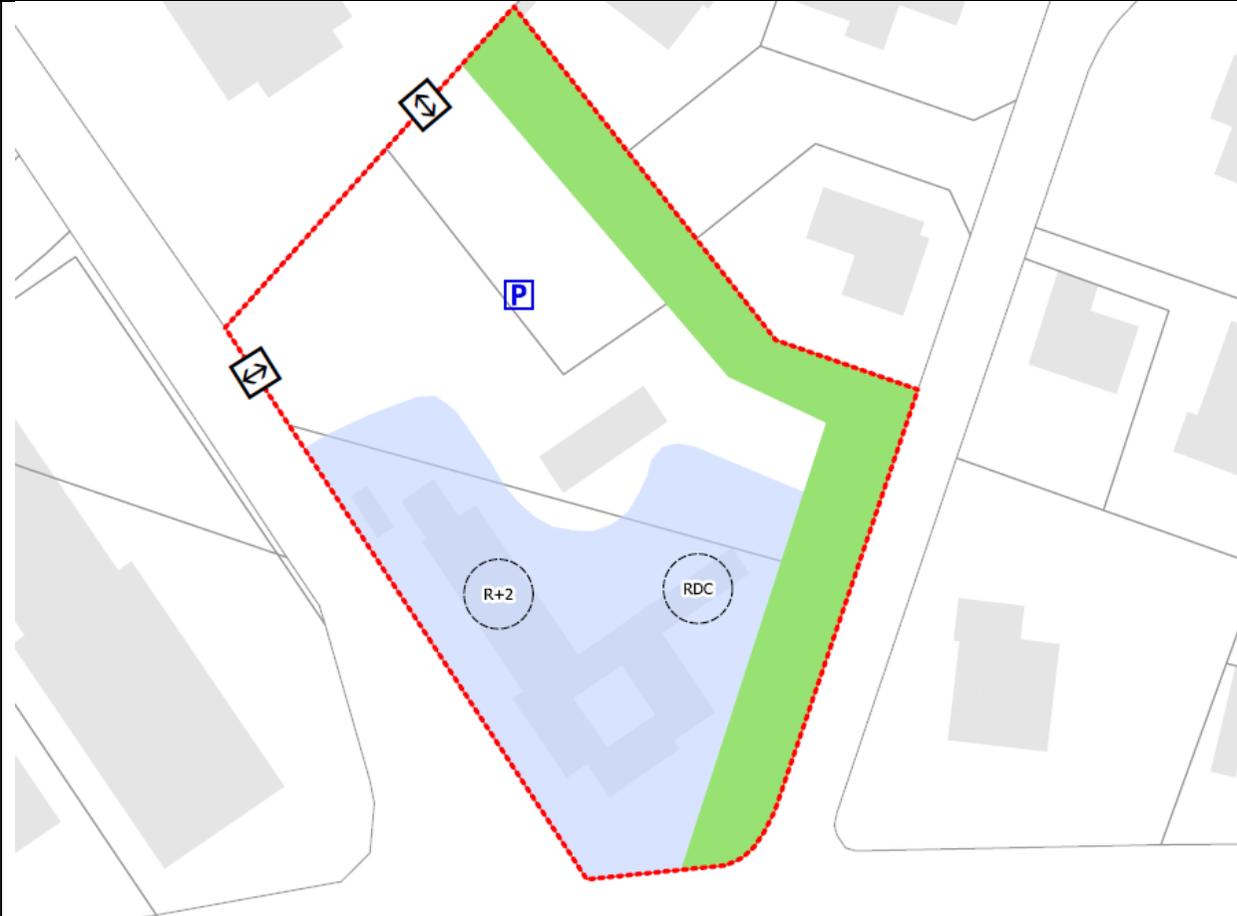
▭ Périmètre de l'OAP



Principes d'Aménagement :

- Démolition puis construction destinée à l'habitat collectif définissant un cœur d'îlot au centre de la parcelle.
- Ouverture du cœur d'îlot ponctuellement au niveau du rez-de-chaussée pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre-bourg.
- Confortement d'une venelle piéton à l'Est de la parcelle, reliant l'allée de la Souque avec la place du Foirail.
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un îlot de fraîcheur.

MATTECU
(OAP n°6)



Commune de
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Figurés ponctuels

 Hauteur indicative des bâtiments

 Aire de stationnement

 Accès au secteur

Figurés surfaciques

 Secteur d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle

 Espace vert

 Périmètre de l'OAP

MIXITE FONCTIONNELLE

- Autoriser une mixité fonctionnelle forte pour les OAP n°4 et n°5 au regard de leur localisation dans le centre-ville de Tyrosse
- Autoriser uniquement une activité de service et des équipements d'intérêt collectif pour l'OAP n°6, en cohérence avec le projet de maison médicale.

Avant	Après																
Néant	<p>Les secteurs en densification/renouvellement urbain sont localisés dans le centre-ville de la commune. Ils accueilleront des constructions à usage de logement et/ou des commerces et des activités de service accueillant du public dans une logique de forte mixité fonctionnelle. Il s'agit pour ces secteurs de densifier un espace à vocation résidentielle et de services dans le respect de l'environnement proche.</p> <table border="1" data-bbox="324 579 1084 1046"> <thead> <tr> <th colspan="2">OAP N°4 ET 5</th> </tr> <tr> <th>INTERDICTIONS</th> <th>AUTORISATIONS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :</td> <td>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Restauration ▪ Artisanat, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ▪ Commerce de détails, ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général </td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans l'OAP n° 4 et 5, un secteur sera obligatoirement réservé pour la création de commerces et de services (secteur indiqué en bleu sur le plan). Cette mixité entre logements et activités économiques sera également possible dans les autres secteurs désignés sur le plan (commerce de détail et services).</p> <p>Pour l'OAP n° 4, un équipement public pour la création de stationnement devra être créée, conformément au plan.</p> <table border="1" data-bbox="1245 373 2047 999"> <thead> <tr> <th colspan="2">OAP N°6</th> </tr> <tr> <th>INTERDICTIONS</th> <th>AUTORISATIONS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :</td> <td>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Artisanat et commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics <p>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></p> </td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p>	OAP N°4 ET 5		INTERDICTIONS	AUTORISATIONS	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Restauration ▪ Artisanat, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ▪ Commerce de détails, ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général 	OAP N°6		INTERDICTIONS	AUTORISATIONS	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Artisanat et commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics <p>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></p>
OAP N°4 ET 5																	
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS																
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :																
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Restauration ▪ Artisanat, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ▪ Commerce de détails, ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général 																
OAP N°6																	
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS																
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :																
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Artisanat et commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics <p>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></p>																

MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION :

- Autoriser une mixité des formes urbaines répondant aux principes de densification et de végétalisation des cœurs d'îlots, en cohérence avec les schémas d'aménagement

Avant	Après						
Néant	<p>Forme urbaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> • OAP n°1 et n°2 : mixité des formes et typologies de logements souhaitée comme proposées au schéma. Les opérations devront être harmonisées et cohérentes avec la construction de l'équipement public • OAP n°3 : secteur à vocation d'habitat moyennement dense (R+1 maximum) • OAP n°4 : mixité des formes et typologies des bâtiments, souhaitée, comme proposée au schéma. • OAP n°5 : mixité des formes et typologies des bâtiments souhaitée, comme proposée au schéma • OAP n°6 : La construction des bâtiments devra être harmonisée avec les constructions existantes environnantes 	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1218 328 1413 536">Surface OAP</td> <td data-bbox="1413 328 1951 536"> <ul style="list-style-type: none"> • OAP n°1 = 12,53 ha • OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat • OAP n°3 = 1,39 ha • OAP n°4 = 15621 m² • OAP n°5 = 6765m² • OAP n°6 = 5851m² </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1218 536 1413 751">Nbre de lgts estimé</td> <td data-bbox="1413 536 1951 751"> <ul style="list-style-type: none"> • OAP n°1 = 390 logements maximum • OAP n°2 350 logements maximum • OAP n°3 = environ 35 logements maximum • OAP n°4 = environ 100 logements • OAP n°5 = environ 100 logements • OAP n°6 = non concernée </td> </tr> </table>	Surface OAP	<ul style="list-style-type: none"> • OAP n°1 = 12,53 ha • OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat • OAP n°3 = 1,39 ha • OAP n°4 = 15621 m² • OAP n°5 = 6765m² • OAP n°6 = 5851m² 	Nbre de lgts estimé	<ul style="list-style-type: none"> • OAP n°1 = 390 logements maximum • OAP n°2 350 logements maximum • OAP n°3 = environ 35 logements maximum • OAP n°4 = environ 100 logements • OAP n°5 = environ 100 logements • OAP n°6 = non concernée
Surface OAP	<ul style="list-style-type: none"> • OAP n°1 = 12,53 ha • OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat • OAP n°3 = 1,39 ha • OAP n°4 = 15621 m² • OAP n°5 = 6765m² • OAP n°6 = 5851m² 						
Nbre de lgts estimé	<ul style="list-style-type: none"> • OAP n°1 = 390 logements maximum • OAP n°2 350 logements maximum • OAP n°3 = environ 35 logements maximum • OAP n°4 = environ 100 logements • OAP n°5 = environ 100 logements • OAP n°6 = non concernée 						

TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES :

- Encourager le traitement paysager des OAP, en imposant la végétalisation des cœurs d'îlots au sein des OAP n°4 et n°5 et la conservation des plantations existantes au sein de l'OAP n°6, en cohérence avec les schémas d'aménagement

Avant	Après	
Néant	<p>Traitement des espaces partagés</p> <ul style="list-style-type: none"> • De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP. • Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. • Les différentes opérations devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, sur l'ensemble des périmètres OAP. Dans les opérations d'aménagement, 15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales. Cf. référentiel) • Les zones réservées à des opérations de logements au stationnement extérieur devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations pourront être réparties sur l'assiette totale du projet (et pas seulement sur les espaces de stationnement). Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. • Pour les OAP n°4 à 6, tous les espaces libres devront systématiquement être végétalisés afin de créer un îlot de fraîcheur conformément aux schémas. • Pour l'OAP n°6, une attention particulière devra être portée sur l'aménagement paysager de la parcelle. Les plantations existantes seront conservées au maximum, sauf contraintes techniques avérées. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés. • Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple). • Les espaces situés en bordure de la RD810 devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

- Autoriser une hauteur maximale de 14 m au faîtage, répondant aux principes de densification, dans le respect des schémas d'aménagement de l'OAP n°4 imposant du R+2 à R+3 et l'OAP n°5 imposant du R+1+C à R+2+C.
- Autoriser une hauteur maximale de 12 m au faîtage au sein de l'OAP n°6, répondant aux principes de densification et d'insertion dans le tissu pavillonnaire environnant, dans le respect du schéma d'aménagement de l'OAP n°4 imposant du RDC à du R+2.

Avant	Après	
Néant	Pour les OAP n°1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les bâtiments de logements collectifs: R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage. • Pour les logements individuels : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.
	Pour l'OAP n°3	R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.
	Pour les OAP n°4 et n°5	<p>12 mètres à l'égout et à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur des bâtiments sera également réglementée par un nombre d'étages maximum à respecter, conformément aux schémas des OAP.</p>
	Pour l'OAP n°6	12 mètres au faîtage avec R+2 maximum

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :

- Imposer des reculs par rapport aux emprises publiques permettant la réalisation de voies de liaisons et d'espaces tampons, favorables à la préservation des intimités par rapport tissu pavillonnaire environnant, tels qu'indiqués dans les schémas d'aménagement.
- Imposer une distance entre les constructions au sein des OAP n°4 et n°5, conformément aux schémas d'aménagement, afin de garantir la création de cœurs d'ilots végétalisés et de liaisons douces.
- Conformément au schéma d'OAP n°4 Le Higue, privilégier une implantation discontinue des constructions au sein de chaque ilot bâti.

Avant	Après
Néant	<p>Sur les limites d'emprise publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les OAP n°1 à 3 : les constructions seront implantées à 15mètres de la RD810 et 5 m des autres voies. • Pour l'OAP n°4, toutes les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. Sur la façade Sud de la parcelle, le recul sera plus important afin de respecter l'espace tampon et la voie de liaison indiqués au schéma d'aménagement. • Pour l'OAP n°5, toutes les constructions devront être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des bâtiments devra permettre de créer l'espace tampon et la voie de liaison indiqués au schéma d'aménagement. • Pour l'OAP n°6, toutes les constructions devront être implantée avec un recul minimum de 5 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. <p><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</u></p> <p>Dans les OAP n°4 et 5, la distance entre deux constructions devra être suffisante pour permettre de créer de manière conséquente, les ilots de fraîcheur et la végétalisation de tous les espaces libres comme indiqué sur les schémas d'aménagement.</p> <p>Cette implantation devra également permettre la création de liaisons douces afin d'inscrire ces opérations dans le maillage des mobilités douces du centre-ville.</p> <p>De plus, pour l'OAP n°4, l'implantation des constructions au sein de chaque ilot bâti devra respecter un ordre discontinu.</p>

EMPRISE AU SOL/ESPACES LIBRES

- Pour les OAP n°4 et 5, autoriser une emprise au sol de maximale de 60% et des espaces de pleine de terre à 20% minimum.
- Pour les OAP n°6, autoriser une emprise au sol de maximale de 40% et des espaces de pleine de terre à 30% minimum.

Avant	Après
Néant	<p>Emprise au sol / espaces libres : La définition de l'emprise au sol à prendre en compte est celle contenue dans le lexique du PLUI.</p> <ul style="list-style-type: none">• Selon les formes urbaines retenues, il est retenu le ratio :<ul style="list-style-type: none">○ Pour les OAP N°1 et 2 : 70/30 > 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé ; avec 40% maximum d'emprise au sol des constructions○ Pour l'OAP N°3 : 60/40 > 60% d'espaces bâtis/artificialisés et 40% d'espace de pleine terre non imperméabilisé ; avec 30% maximum d'emprise au sol des constructions○ Pour les OAP n° 4 et 5, l'emprise au sol maximale est de 60% de la surface de l'OAP. L'espace de pleine terre minimum est de 20% de la surface de l'OAP.○ Pour l'OAP n° 6, l'emprise au sol maximale est de 40% de la surface de l'OAP. L'espace de pleine terre minimum est de 30% de la surface de l'OAP. <p>Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ces éléments ne sont pas réglementés.</p>

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE et PAYSAGERE

- Imposer la création d'espaces tampons, d'ilots de fraîcheur et d'espaces végétalisés conformément aux schémas d'OAP.
- Déroger aux règles relatives aux toitures pour les constructions destinées aux activités de service accueillant du public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Avant	Après
Néant	<p>B. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés). • Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier. • Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole. • Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville. • Les trames des espaces tampons, des ilots de fraîcheur et des espaces végétalisés représentés sur les schémas des OAP devront être respectés. <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les couvertures en tuiles sont à privilégier. • En cas de couverture de type tuiles : <ul style="list-style-type: none"> - Elles devront être en terre cuite. - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe. - Les pentes de toit seront minimum de 35 % et au maximum de 45%. • En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre. • Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions destinées aux activités de service accueillant du public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics. </div>

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- Préciser les modalités de dérogation au principe de gestion et d'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière.

Avant	Après
<p data-bbox="168 335 593 359">B. GESTION DES EAUX PLUVIALES</p> <p data-bbox="168 383 996 470"><i>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.</i></p> <ul data-bbox="168 502 996 1069" style="list-style-type: none">• 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.• Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du schéma directeur des eaux pluviales communal et du Règlement de l'organisme compétent.• Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.• Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.	<p data-bbox="1041 335 1467 359">B. GESTION DES EAUX PLUVIALES</p> <p data-bbox="1041 383 1870 470"><i>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.</i></p> <ul data-bbox="1041 502 1870 1045" style="list-style-type: none">• 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.• A condition que le pétitionnaire démontre, par une étude de sol, l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, les eaux pluviales pourraient être rejetées dans le réseau public (réseau ou fossé) après accord du gestionnaire du réseau. Dans ce cas, le débit de fuite autorisé est de 3/l/s/ha maximum.• Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du schéma directeur des eaux pluviales communal et du Règlement de l'organisme compétent.• Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

- Indiquer les largeurs minimales préconisées pour la réalisation des emprises piétonnes, cyclistes et partagées, dans le respect du règlement de voirie.
- Réglementer les besoins en matière de stationnement en tenant compte des solutions de mobilités actives offertes au centre-ville de Tyrosse (proximités des lignes de transports en commun, du réseau cyclable et du pôle d'échange multimodal).

Avant	Après
Néant	<p>Pour les OAP n°4 à 6, les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Celles contenues dans le règlement de voirie de la Communauté de Communes MACS ○ 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoirs, accotements stabilisés...) ○ 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle) ○ 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles <p>B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (SUITE)</p> <p><u>Pour les OAP n°4 à 6 :</u> Pour les constructions à destination d'habitat, il est imposé la création de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 emplacement pour chaque logement (garage ou aire aménagée) ○ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux). ○ 1 place vélo par logement pour les opérations de plus de 5 logements <p>Pour les autres constructions, il est imposé la création de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 places pour 60 m² de surface de plancher de bureaux, commerces, services et équipements d'intérêt collectif ○ 1 place pour 20 m² de surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtel, restaurants, salle de réunions...) <p>C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN</p> <p>Les points d'arrêts YEGO sont nombreux sur la commune. Plusieurs arrêts YEGO existent sur la voie romaine et la RD810. Des arrêts supplémentaires sont en projet sur la RD810, à proximité immédiate de l'OAP n°2. Pour les OAP n°4 à 6, situées au centre ville de Tyrosse, plusieurs lignes YEGO desservent ces sites avec des arrêts de bus situés à moins de 300m pour les OAP <u>Clairacq</u> et <u>Mattecut</u>. L'OAP n°6/le <u>Higue</u> se situe à moins de 500 m de la gare et du pôle d'échange multimodal.</p>

SAUBRIGUES

→ Objectif / éléments de programmation :

- Rectifier une erreur matérielle concernant la numérotation des OAP dans le tableau des surfaces OAP : remplacer OAP n°4 par OAP n°5 : 0,72ha
- Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, augmenter les niveaux de densités autorisés pour l'OAP n°2 de 10 à 24 logements/hectare, soit un total d'environ 28 logements autorisés au lieu de 16 logements.

	Avant	Après
3/Programmation		
Forme urbaine	OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 : <i>Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</i>	1/Echéancier L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
Densité brute OAP	OAP n°1, 2, 3, 4 et 5: 10 logts/ha	2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
Densité limitrophe observée	7 logts/ha	3/Programmation
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 /	Forme urbaine OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 : <i>Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</i>
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	Densité brute OAP OAP n°1, 2 , 3, 4 et 5: 10 logts/ha OAP n°2 : 24 logts/ha
		Densité limitrophe observée <u>7 logts/ha</u>
		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 5 : 0,72 ha /
		<u>Nbre de lgts estimé</u> OAP n°1 : Environ 14 logements OAP n°2 : Environ 16 28 logements OAP n°3 : Environ 11 logements OAP n°4 : Environ 10 logements OAP n°5 : Environ 10 logements

SAUBUSSE

→ **Objectif** : modifier la mixité fonctionnelle autorisée au sein de l'OAP n°2 afin d'autoriser le commerce de détail dans le cadre d'un projet de développement et de déménagement d'une épicerie existante. Il s'agira de proposer un nouvel espace commercial plus adapté et confortable, alliant commerce de proximité et parking opérationnel pouvant recevoir des commerces ambulants, en face du centre médical et commercial existant.

Avant

Après

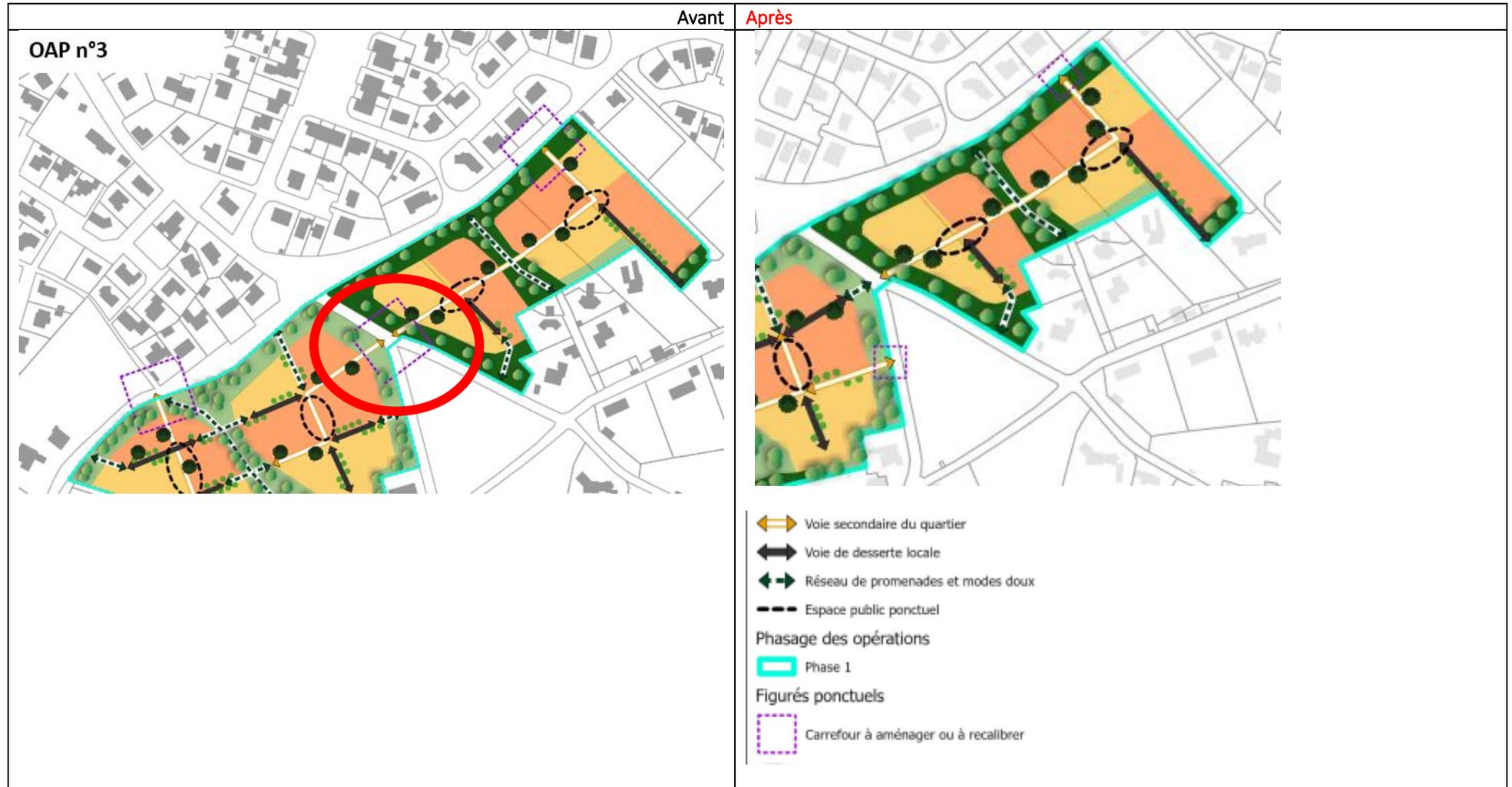
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

Les deux secteurs sont localisés en extension directe du centre-bourg, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions renforcée et/ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public **et/ou des commerces de détails**. Il s'agit pour chacun des deux secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche apportant une mixité des typologies de logements.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail (sauf pour l'OAP n°2) ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce de détail, uniquement pour l'OAP n°2 ▪ Habitat ➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

SEIGNOSSE

→ **Objectif** : afin de réduire la dangerosité de la future intersection entre le chemin de Quilles, la route de Saubion et les dessertes Nord/Sud au sein de l'OAP n°3, décaler vers le Sud le principe de desserte initial et le remplacer par une liaison douce.

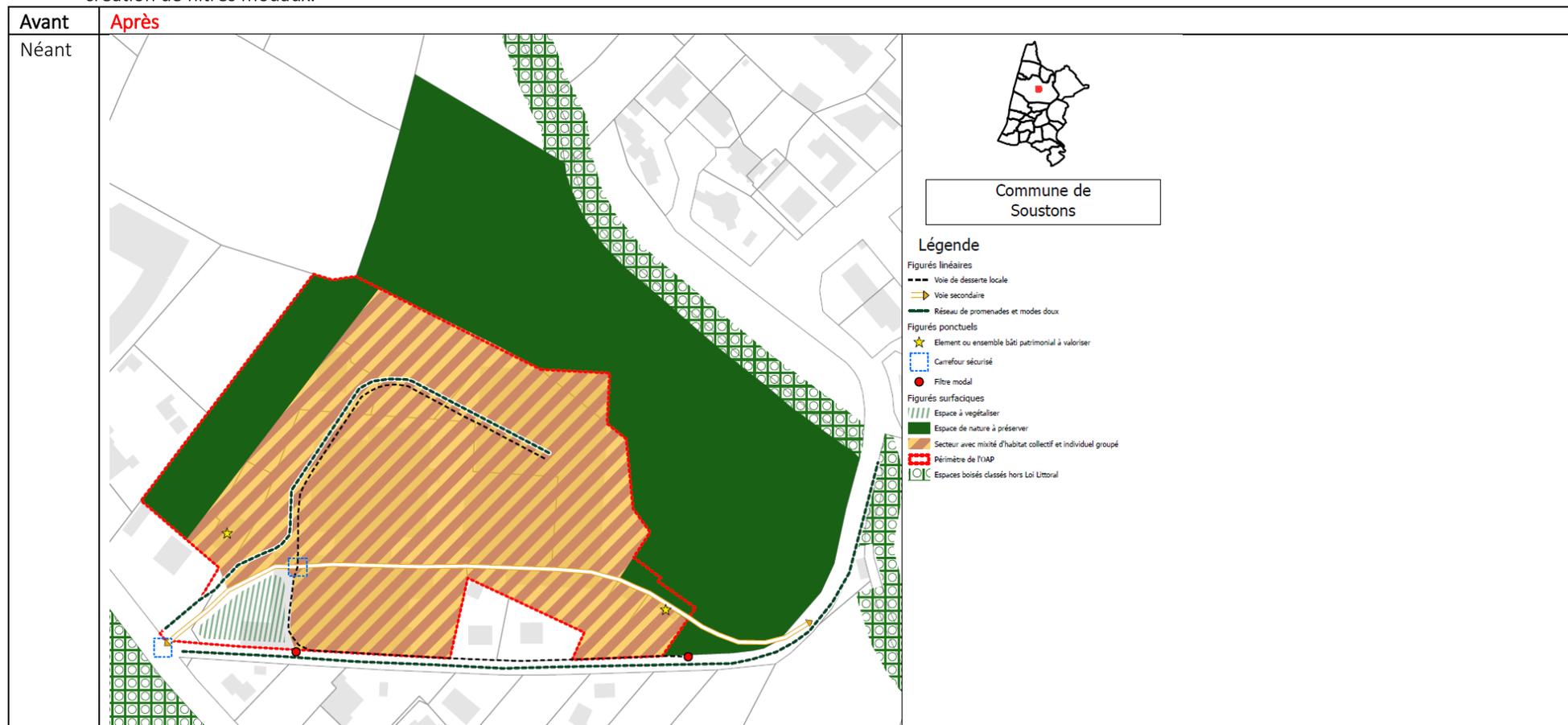


SOUSTONS

→ Objectif : suite à la levée du PAPAG, création d'une OAP pour accompagner la mutation d'une friche commerciale selon les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. Le guide de l'aménagement durable édité par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires). A travers ce projet, il s'agira de répondre aux grands défis de la ville durable : sobriété dans la consommation des ressources et de l'énergie, résilience notamment face au changement climatique, inclusion et création de valeurs sur les territoires.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

- Préserver et créer des espaces de nature afin de mettre en valeur l'écrin végétal existant et la qualité environnementale à proximité du site, autour du ruisseau de Bouyic.
- Créer une voie secondaire de quartier au sein de l'OAP, reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay, et ainsi dédier la rue de Taulade aux mobilités actives par la création de filtres modaux.



MIXITE FONCTIONNELLE

- Accompagner la mutation d'une friche commerciale vers un programme mixte, mêlant logements, activités de services et équipements publics

Avant	Après	INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Néant	<p>Les trois quatre secteurs de développement sont localisés au sein des espaces urbanisés de Soustons et de l'agglomération, et consistent soit à une opération de densification en dent creuse, soit à une opération de démolition-reconstruction, notamment de friches, au sein des quartiers de mixité des fonctions renforcée ou sommaire constitués. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.</p>	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

- Rectifier une erreur matérielle concernant l'évocation d'une OAP n°5 déjà existante mais sans schéma d'aménagement ni sans traduction dans les plans réglementaires actuels.
- Encourager une densification mesurée du site (38 logements/hectare, 95 logements environ sur 2.5 ha) et prévoir une mixité des formes urbaines tournée vers l'habitat collectif et individuel groupé.
- Favoriser la mixité sociale au sein du projet par l'obligation de production de 50% de logements sociaux, répartis équitablement entre locatif et accession sociale.

Avant	Après										
Néant	<table border="1"> <tr> <td>3/Programmation</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Forme urbaine</td> <td> <p>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</p> <p>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.</p> <p>OAP n°5 : il est demandé au sein du programme une proportion de T4 à hauteur de 8% minimum de la totalité du programme.</p> <p>OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande</p> </td> </tr> <tr> <td>Densité brute OAP</td> <td> <p>OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha</p> <p>OAP n°4 : 55 logts / ha</p> <p>OAP n°5 : 38 logts/ha</p> </td> </tr> <tr> <td>Densité limitrophe observée</td> <td> <p>Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)</p> </td> </tr> <tr> <td>Surface OAP</td> <td> <p>OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés</p> <p>OAP n°4 : env. 0,4ha</p> <p>OAP n°5 : environ 2,5 ha</p> </td> </tr> </table>	3/Programmation		Forme urbaine	<p>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</p> <p>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.</p> <p>OAP n°5 : il est demandé au sein du programme une proportion de T4 à hauteur de 8% minimum de la totalité du programme.</p> <p>OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande</p>	Densité brute OAP	<p>OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha</p> <p>OAP n°4 : 55 logts / ha</p> <p>OAP n°5 : 38 logts/ha</p>	Densité limitrophe observée	<p>Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)</p>	Surface OAP	<p>OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés</p> <p>OAP n°4 : env. 0,4ha</p> <p>OAP n°5 : environ 2,5 ha</p>
3/Programmation											
Forme urbaine	<p>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</p> <p>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.</p> <p>OAP n°5 : il est demandé au sein du programme une proportion de T4 à hauteur de 8% minimum de la totalité du programme.</p> <p>OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande</p>										
Densité brute OAP	<p>OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha</p> <p>OAP n°4 : 55 logts / ha</p> <p>OAP n°5 : 38 logts/ha</p>										
Densité limitrophe observée	<p>Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)</p>										
Surface OAP	<p>OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés</p> <p>OAP n°4 : env. 0,4ha</p> <p>OAP n°5 : environ 2,5 ha</p>										
	<table border="1"> <tr> <td>Nbre de lgts estimé</td> <td> <p>OAP n°3 : env. 115 logements</p> <p>OAP n°4 : env. 25 logements</p> <p>OAP n°5 : environ 95 logements</p> </td> </tr> </table> <p>C. MIXITE SOCIALE</p> <p>Il est retenu :</p> <p><u>Pour l'OAP n°3</u> : 30% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 25% logements locatifs sociaux ; o 5% d'accession sociale. <p><u>Pour l'OAP n°4</u> : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 25% logements locatifs sociaux ; o 15% d'accession sociale. <p><u>Pour l'OAP n°5</u> : 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% logements locatifs sociaux ; - 25% d'accession sociale. 	Nbre de lgts estimé	<p>OAP n°3 : env. 115 logements</p> <p>OAP n°4 : env. 25 logements</p> <p>OAP n°5 : environ 95 logements</p>								
Nbre de lgts estimé	<p>OAP n°3 : env. 115 logements</p> <p>OAP n°4 : env. 25 logements</p> <p>OAP n°5 : environ 95 logements</p>										

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Autoriser une variété dans les hauteurs maximales autorisées, allant du R+1 au R+3, tout en veillant à l'insertion paysagère du projet, à la gestion des intimités avec le tissu pavillonnaire environnant et à la densité perçue depuis la rue.
- Concernant les espaces libres, prévoir des espaces de respiration, végétalisés, avec l'obligation de 45% d'espace de pleine terre.
- Rectifier une erreur matérielle dans la numérotation de l'OAP (n°3 et non n°1)
- Concernant les principes patrimoniaux et paysagers, protéger la valeur patrimoniale des deux bâtiments, aux entrées Est et Ouest du site.

Avant	Après
Néant	<p>Hauteur des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions sera, en cohérence avec le bâti environnant : <ul style="list-style-type: none"> - 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 <u>covisibilités</u> entre les logements et du projet paysager. <p>Avec les particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • OAP n°3 : R+1 avec possibilité de R+2 en cœur d'opération sous réserve de sa bonne insertion au regard des <u>covisibilités</u> et des vues depuis le domaine public • OAP n°4 : Possibilité de R+2 sous réserve d'une bonne insertion dans le site • OAP n°5 : possibilité de R+2 à R+3 au regard de l'insertion du projet dans le grand paysage, des points de vue depuis le domaine public, et des <u>covisibilités</u> entre logements. <p>Emprise au sol / espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher : • Du ratio 70/30 pour les OAP n°3 et 4 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. • Du ratio 55/45 pour l'OAP n°5 : 55% d'espaces bâtis/artificialisés et 45% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'OAP n°1 3: Le projet paysager doit assurer côté avenue de Quina et route de l'étang d'Hardy un écran végétal suffisamment épais pour conserver un caractère naturel à l'opération • Pour l'OAP n°4 : La perspective paysagère devra être maintenue et valorisée dans l'aménagement du secteur. • Pour l'OAP n°5, préserver la valeur patrimoniale des 2 bâtis identifiés aux entrées Est et Ouest du site selon les dispositions générales du règlement écrit.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- Inscrire le projet dans les principes d'aménagement d'un écoquartier afin de répondre aux enjeux de qualité environnementale du projet d'adaptation au changement climatique.
- Tenir compte de la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du Bouyic dans le traitement de la frange urbaine Nord.

Avant	Après
Néant	<p data-bbox="293 376 1128 469">Pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. guide de l'aménagement durable, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires)</p> <p data-bbox="293 507 1122 541">A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)</p> <ul data-bbox="293 547 1167 770" style="list-style-type: none">• Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.• Pour l'OAP n°5, la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du <u>Bouyic</u> devra être prise en compte dans les choix d'aménagement et de traitement environnemental/paysager de la frange urbaine Est.

ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

- Créer une voie secondaire de quartier au sein de l'OAP, reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay, et ainsi dédier la rue de Taulade aux mobilités actives par la création de filtres modaux.
- Encourager l'offre en mobilités actives par la réalisation de liaisons douces connectées au réseau existant et permettant de relier le centre-ville. En complément, le réseau de transport en commun se situe à proximité immédiate du secteur de projet (arrêt à moins de 500m).

Avant	Après
Néant	<p>A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)</p> <p>L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour l'OAP n°3 : L'Avenue de <u>Quina</u> et la Route de l'Etang d'Hardy ;• Pour l'OAP n°4 : L'Avenue du Général de Gaulle.• Pour l'OAP n°5 : la mise en place de filtres modaux sur la rue de <u>Taulade</u> nécessitera la réalisation d'une voie secondaire de quartier reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay. Un réseau de promenade et de mode doux devra être aménagé afin d'assurer la connexion avec le réseau existant.

TOSSE

→ Objectif (schéma):

- OAP 10 : modifier le schéma d'aménagement pour autoriser uniquement du collectif, en cohérence avec la morphologie urbaine environnante et les enjeux de sobriété foncière.
- OAP 13 : modifier le schéma d'aménagement pour matérialiser un équipement public dédié à un espace de stationnement à proximité du cimetière.



→ MIXITE FONCTIONNELLE :

- OAP 10 : modifier la mixité fonctionnelle afin d'autoriser le commerce de détails et renforcer ainsi la polarité commerciale du centre bourg.

Avant **Après**

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> :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

Les différents secteurs sont localisés ~~en extension directe du~~ dans le centre-bourg, ~~en continuité avec les~~ au sein de quartiers de mixité des fonctions sommaire ~~ou au sein de la centralité urbaine matérialisée par un secteur de mixité renforcée~~. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public ~~et/ou du commerce de détails (pour l'OAP n°10)~~. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche ~~et de renforcer la polarité commerciale du centre bourg~~.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Commerce de détails, uniquement pour l'OAP n°10 ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

→ PROGRAMMATION

- OAP 10 : modifier les formes urbaines en autorisant uniquement du collectif en cohérence avec la morphologie urbaine environnante et les enjeux de sobriété foncière. En conséquence, les densités maximales sont augmentées : 40 logements au lieu de 18, soit 52 logements/ha.
- OAP 13 : en cohérence avec les enjeux de sobriété foncière, augmenter le nombre maximal de logements autorisés de 18 à 24 logements, signifiant un passage de 20 logements/ha à 27 logements/ha et la possibilité nouvelle de réalisation de logements collectifs.
- OAP 5 : en cohérence avec les enjeux de sobriété foncière, augmenter le nombre maximal de logements autorisés de 41 à 69 logements, signifiant un passage de 20 logements/ha à 24 logements/ha et la possibilité nouvelle de réalisation de logements collectifs.

Avant Après

3/Programmation		3/Programmation	
Forme urbaine	<i>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</i>	Forme urbaine	<i>Pour l'OAP n°10 : habitat collectif Pour l'ensemble des les autres OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne et/ou d'habitat collectif</i>
Densité brute OAP	OAP en extension : densité moyenne de 18 logts/ha OAP en densification : densité moyenne de 20 logts/ha pour OAP n°13 et 40 logts/ha pour OAP n°11 et 12	Densité brute OAP	OAP en extension : densité moyenne de 18 24 logts/ha, sauf pour OAP n°10 = 52 logts/ha OAP en densification : densité moyenne de 20 27 logts/ha pour OAP13 et 40 logts/ha pour OAP11 et 12
Densité limitrophe	Entre 15 et 20 logts/ha	Densité limitrophe	Entre 15 et 20 <u>logts/ha</u>
Surface OAP	OAP n°1 : 3,41 ha / OAP n°2 : 1,27 ha OAP n°3 : 1,67 ha / OAP n°4 : 1,86 ha OAP n°5 : 2,29 ha / OAP n°6 : 3,62 ha OAP n°7 : 5,15 ha / OAP n°8 : 1,71 ha OAP n°9 : 2,78 ha / OAP n°10 : 0,76 ha OAP n°11 : 1ha / OAP n°12 : 0,70 ha OAP n°13 : 0,90 ha	Surface OAP	OAP n°1 : 3,41 ha / OAP n°2 : 1,27 ha OAP n°3 : 1,67 ha / OAP n°4 : 1,86 ha OAP n°5 : 2,29 ha / OAP n°6 : 3,62 ha OAP n°7 : 5,15 ha / OAP n°8 : 1,71 ha OAP n°9 : 2,78 ha / OAP n°10 : 0,76 ha OAP n°11 : 1ha / OAP n°12 : 0,70 ha OAP n°13 : 0,90 ha
Nombre de logements estimé	OAP n°1 : environ 61 logements/ OAP n°2 : environ 22 logts OAP n°3 : environ 30 logements/OAP n°4 : environ 33 logts OAP n°5 : environ 41 logements/OAP n°6 : environ 65 logts OAP n°7 : environ 92 logements /OAP n°8 : environ 30 logts OAP n°9 : environ 50 logements/ OAP n°10 : environ 13 logts OAP n°11 : environ 40 logements/ OAP n°12 : environ 28 logements OAP n°13 : environ 18 logements	Nombre de logements estimé	OAP n°1 : environ 61 logements/ OAP n°2 : environ 22 logts OAP n°3 : environ 30 logements/OAP n°4 : environ 33 logts OAP n°5 : environ 41 55 logements/OAP n°6 : environ 65 logts OAP n°7 : environ 92 logements /OAP n°8 : environ 30 logts OAP n°9 : environ 50 logements/OAP n°10 : environ 13 40 logts OAP n°11 : environ 40 logs/ OAP n°12 : environ 28 logts OAP n°13 : environ 18 24 logements

→ MIXITE SOCIALE :

- OAP 10 : imposer la réalisation de 30% de logements sociaux (actuellement non réglementé).
- OAP 13 : augmenter les obligations de logements sociaux, de 20% d'accession sociale à 30%.

Avant

Après

C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 12 (sauf pour l'OAP10), répartis de la manière suivante:
 - 20% minimum de logements locatifs sociaux
 - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété
- 20% minimum de logements en accession sociale à la propriété devront être réalisés au sein de l'OAP n°13.

Non réglementé pour l'OAP n°10.

C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 9 et n°11 à 12 (~~sauf pour l'OAP10~~), répartis de la manière suivante:
 - 20% minimum de logements locatifs sociaux
 - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété
- ~~20%~~ 30% minimum de logements en accession sociale à la propriété devront être réalisés au sein de l'OAP n°13.
- 30% minimum de logement social devront être réalisés au sein de l'OAP n°10

HAUTEUR

- Rehausser les hauteurs maximales autorisées pour les constructions en R+1 de 6m à l'égout/8m au faitage à 7m à l'égout/9m au faitage) afin de permettre la réalisation de de toitures traditionnelles avec des pentes de toit à 35% maximum.
- Autoriser la réalisation de constructions en R+2 pour l'OAP n°5.

Avant

Après

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

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

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~~ 7 mètres à l'acrotère/égout du toit et ~~8~~ 9 mètres au faitage en cohérence avec le bâti environnant.
- Pour les OAP n°5, les constructions pourront aller jusqu'à R+2.

MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI

TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE

→**Objectif** : Conformément à la délibération prise en conseil municipal par la commune de Seignosse, la délibération concernant la majoration de la taxe d'aménagement sera annexée aux annexes du PLUi.