



B.	<a href="#">Les OAP à vocation économique</a>	
1.	<a href="#">L'Avenue des Cigales : Capbreton</a>	356
2.	<a href="#">Les autres OAP à vocation économique</a>	369
C.	<a href="#">L'OAP de la ZAC du SPARBEN (commune de Tosse)</a>	393
D.	<a href="#">LES OAP A VOCATION de loisirs (commune de Soustons)</a>	427
E.	<a href="#">Les OAP à VOCATION D'ENERGIE RENOUVELABLE</a>	434

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



## 3.B. LES OAP A VOCATION ECONOMIQUE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



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

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



## OAP GLOBAL

Capbreton  
Espace Stratégique

La légende est présenté dans le zoom de  
chacune des OAP

OAP Capbreton n°1

OAP Capbreton n°2

OAP Capbreton n°3

OAP Capbreton n°4

OAP Capbreton n°5



# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°1



Commune de Capbreton

## Légende

### Figurés ponctuels

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

### Figurés linéaires

- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti

### Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver
- ▨ Espace à végétaliser
- ▨ Périimètre de l'OAP
- EBC hors loi littoral

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Mayenne Aisne Côte-Sud  
Mission : Elaboration du FLU  
Sources : Cadastre DGFIP 2020, IGN, Conseil  
Réalisation : C. Radia Conseil - le 17/02/2023

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de  
Capbreton



## Légende

### Figurés ponctuels

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

### Figurés linéaires

- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie principale à restructurer
- ↔ Voie principale à restructurer
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti

### Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace de stationnement à végétaliser
- Périmètre de l'OAP
- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne-Adour Côte-Sud  
Mission : Elaboration du PLUi  
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil  
Réalisation : Citadia Conseil

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de Capbreton

## Légende

### Figurés ponctuels

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

### Figurés linéaires

- ↔ Voie principale du quartier
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti

### Figurés surfaciques

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

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de  
Capbreton

OAP n°4



## Légende

### Figurés ponctuels

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

### Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Voie principale à restructurer
- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti

### Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace de stationnement à végétaliser
- Emplacements réservés
- Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 :862

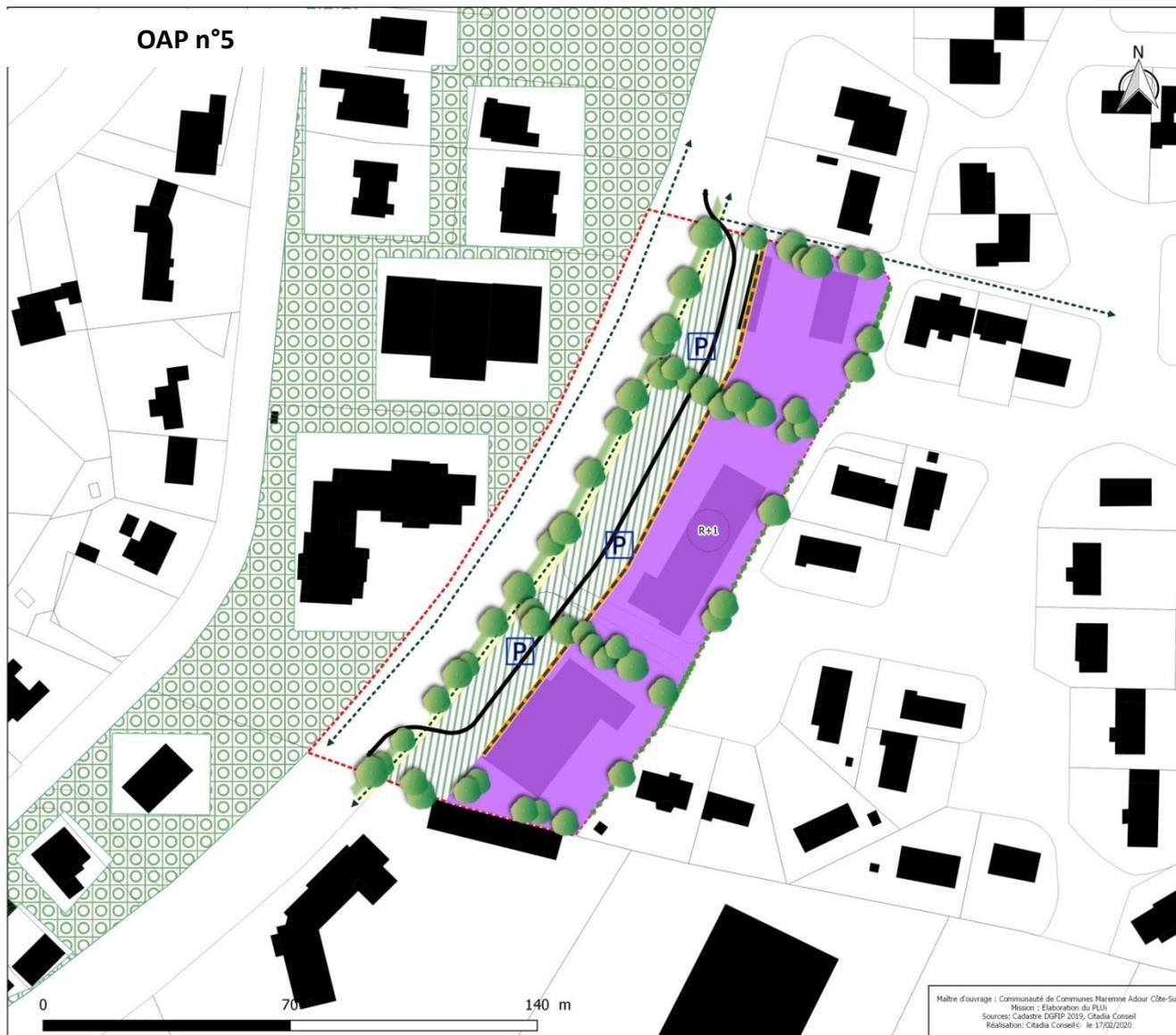
# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de Capbreton

## Légende

### Figurés ponctuels

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

### Figurés linéaires

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

### Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- /// Espace à végétaliser
- ▭ Périmètre de l'OAP
- EBC hors loi littoral

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud  
Mission : Elaboration du PLU  
Sources : Cadastre 02/19, Citadla Conseil  
Réalisation: Citadla Conseil le 17/02/2020

## 2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



### A. MIXITE FONCTIONNELLE

- L'ensemble des secteurs soumis à OAP pour encadrer de futurs aménagement de zones d'activité et des zones commerciales sur la commune de Capbreton. En corrélation avec l'OAP graphique, le tableau ci-dessous présente la liste des destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Commerce de gros</li><li>▪ Cinéma</li><li>▪ Centre de congrès et d'exposition</li><li>▪ Industrie et Entrepôt</li><li>▪ Exploitation agricole</li><li>▪ Exploitation forestière</li><li>▪ Equipements publics d'intérêt général : Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués, Établissements d'enseignement, Établissements de santé ou d'action sociale, Salles d'art ou de spectacle, Equipements sportifs</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Habitat</li><li>▪ Commerce de détail</li><li>▪ Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique</li><li>▪ Bureau</li><li>▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués et Autre équipement recevant du public</li></ul>

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

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

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



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

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Le caractère végétal des espaces libres collectifs sera donc privilégié.
- Ils seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue depuis les voies .
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnés d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.
- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les espaces verts de pleine terre devront représenter au moins 25% de la superficie du terrain. Pour les sites intégrés au plan Patrimoine 3.2.7., leurs espaces en pleine terre devront représenter 60% de la superficie du terrain d'assiette.  
La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager. Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.
- Pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, les règles de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques.

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions est fixée sur chacune des OAP : R+2 pour les OAP n°1, 2, 3 et 4, et R+1 pour l'OAP n°5. Dans tous les cas, la hauteur ne pourra dépasser 10m à l'acrotère ou au faîtage.

#### Implantation des constructions :

- Les constructions seront implantées en cohérence avec les caractéristiques des tissus environnants (libre, à l'alignement ou en retrait en fonction des implantations préexistantes). Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante doit être toujours aménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres. Cette distance est calculée hors avant toit (au nu du mur).

#### Emprise au sol des constructions :

- Il est retenu pour l'ensemble du secteur un ratio minimum 75%/25%:75% maximum d'espaces bâtis/artificialisés et 25% minimum d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales. Ce ratio peut être porté jusqu'à 60% d'espace de pleine terre conformément aux secteurs identifiées sur le plan patrimonial.

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. L'architecture devra être composée de volumes simples et assurer une unité de l'ensemble bâti (toitures, murs, couleurs et matériaux).

#### Toitures

- Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures en pente sont autorisées à condition que:
  - les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique;
  - ou qu'elles présentent les même aspects de qualité de matériaux et de structure en harmonie avec les façades (toitures courbes, architecturées,...)
  - ou qu'elles soient le fruit d'un parti d'aménagement de qualité environnementale ou de performance énergétique (solaire, plantations, ...).



## Façades :

- Le dispositif de traitement architectural sur les façades longeant les voies publiques devra être particulièrement soigné. Sur les façades longeant les voies publiques, ces dernières pourront présenter des débords latéraux de façon à dissimuler d'éventuelles zones de stockage, livraisons, services.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre, ..) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.
- Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsqu'elle a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique.

## Couleurs des matériaux :

- La palette des couleurs des bardages, des menuiseries, volets, grilles et tout autre revêtement extérieur ne doit pas excéder trois teintes.

## Clôtures :

- Elles ne sont pas obligatoires. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des circulations routières.
- Il sera privilégié dans la mesure du possible une perception ouverte sur les parcelles depuis les espaces publics (voies, réserve verte,...).
- En conséquence, le traitement des clôtures (sur limites séparatives et voies publiques) pourra se faire:
  - par l'usage de fossés plantés;
  - ou par des grillages, éventuellement doublés d'une haie. En bordure de voies, ces grillages devront être de couleur grise ou verte.
  - ou par des haies arbustives et arborées
- Il est possible de trouver une partie de la clôture en matériaux opaques - en harmonie avec le bâtiment principal et avec les clôtures environnantes - afin d'intégrer les locaux techniques et ouvrages annexes. Cette partie opaque sera associée à l'entrée sur la parcelle et ne pourra dépasser 4 m de longueur en façade sur voie.

## Locaux techniques et ouvrages annexes

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture en matériaux opaques citée ci-dessus. Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

## Aires de dépôt et de stockage

- Dans le cas de la création d'aires de dépôt et de stockage extérieur, celles-ci seront disposées à l'arrière des bâtiments.

## Collecte et tri des déchets extérieurs

- une intégration paysagère des containers de collecte des déchets.

## 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



### A. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

### B. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.

## 5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



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

- L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis l'accès indiqué à chaque schéma.

### B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la clientèle et des employés.
- Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5\*5m pour les véhicules légers, ainsi que 12 à 15m<sup>2</sup> d'espace disponible pour les manœuvres
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Toute création ou modification de surface de stationnement devra comporter des places avec revêtement perméable et infiltrant à hauteur de 50% minimum.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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



### A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

### B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

### C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



## 3.B.2 LES AUTRES OAP A VOCATION ECONOMIQUE

**Modification n°1 – 24/03/2022**

**Modification n°3 – 27/06/2023**

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

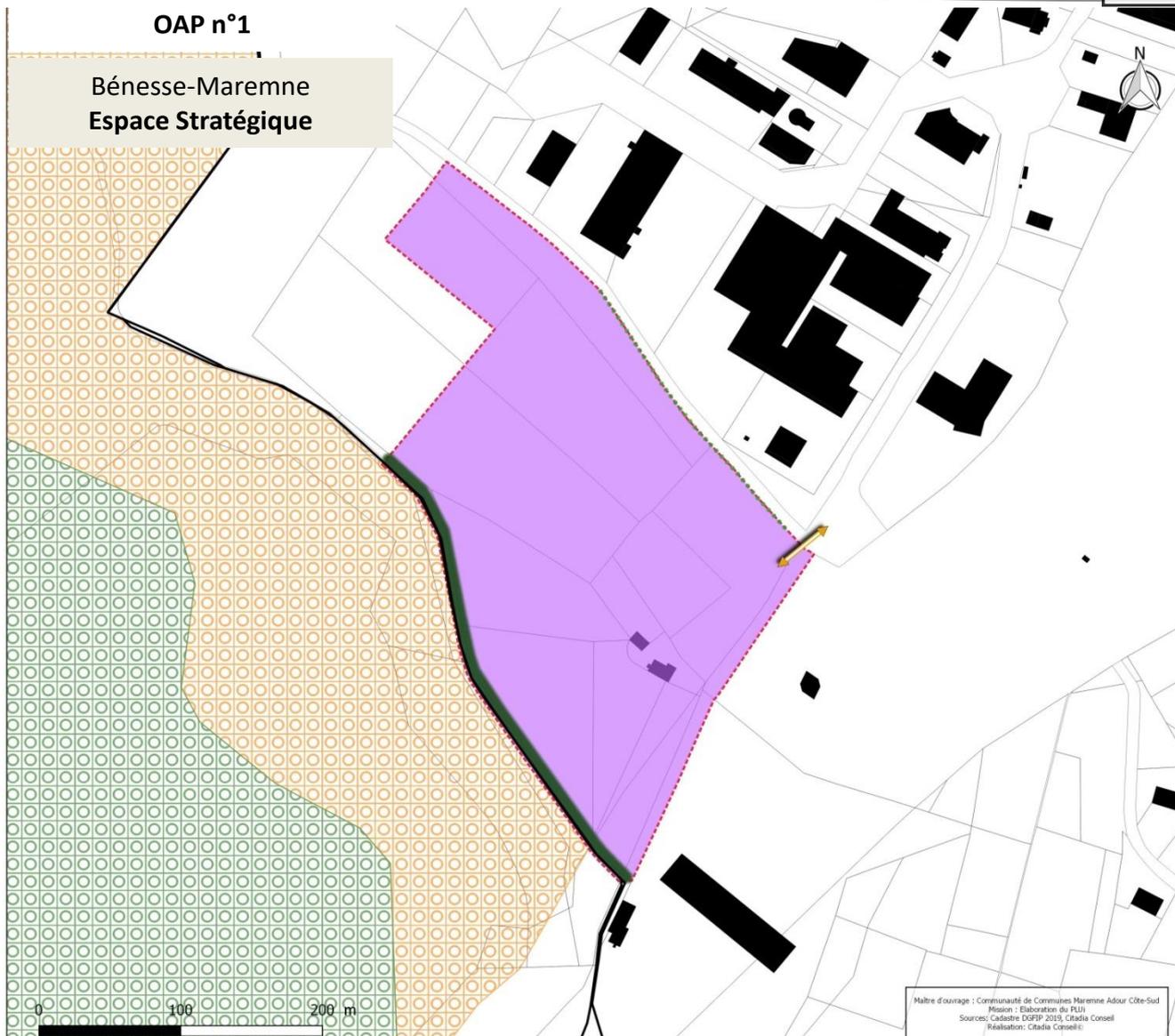
Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°1

Bénesse-Maremne  
Espace Stratégique



Commune de Bénesse-Maremne

## Légende

□ Communes

### Figurés linéaires

●● Haies et espaces de transition paysagère à créer

↔ Voie secondaire du quartier

### Figurés surfaciques

■ Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

■ Espace de nature à préserver

▨ Périimètre de l'OAP

○ EBC loi littoral

○ EBC hors loi littoral

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud  
Mission : Elaboration du PLU  
Sources : Cadastre DGFP 2015, Citadia Conseil  
Réalisation : Citadia Conseil

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

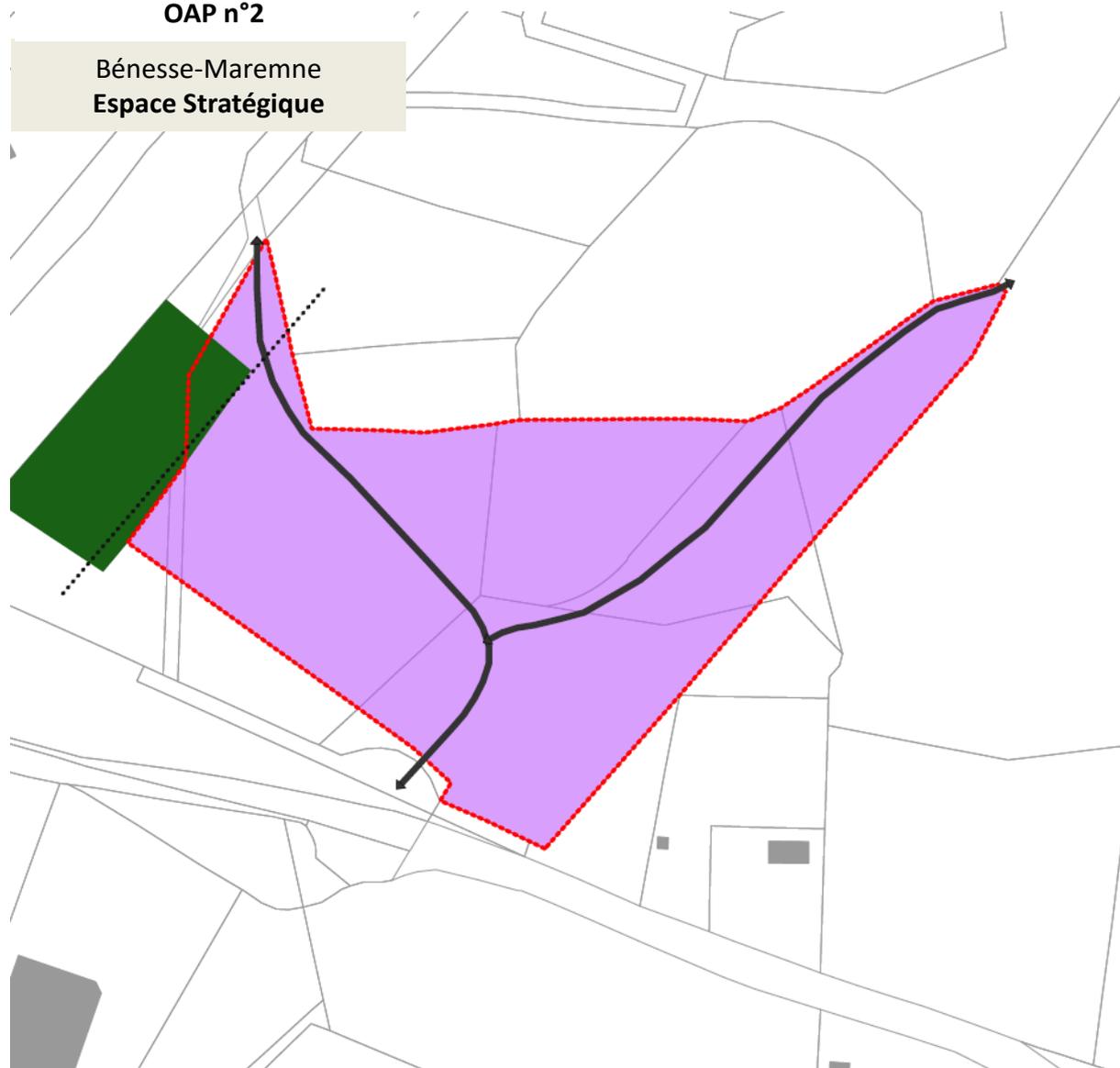
Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°2

Bénèsse-Maremne  
Espace Stratégique



Commune de  
Bénèsse-Maremne

## Légende

### Figurés linéaires

- ..... Recul de 75m depuis l'axe de l'autoroute
- ↔ Voie de desserte locale

### Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace de nature à préserver
- ▭ Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 2 068

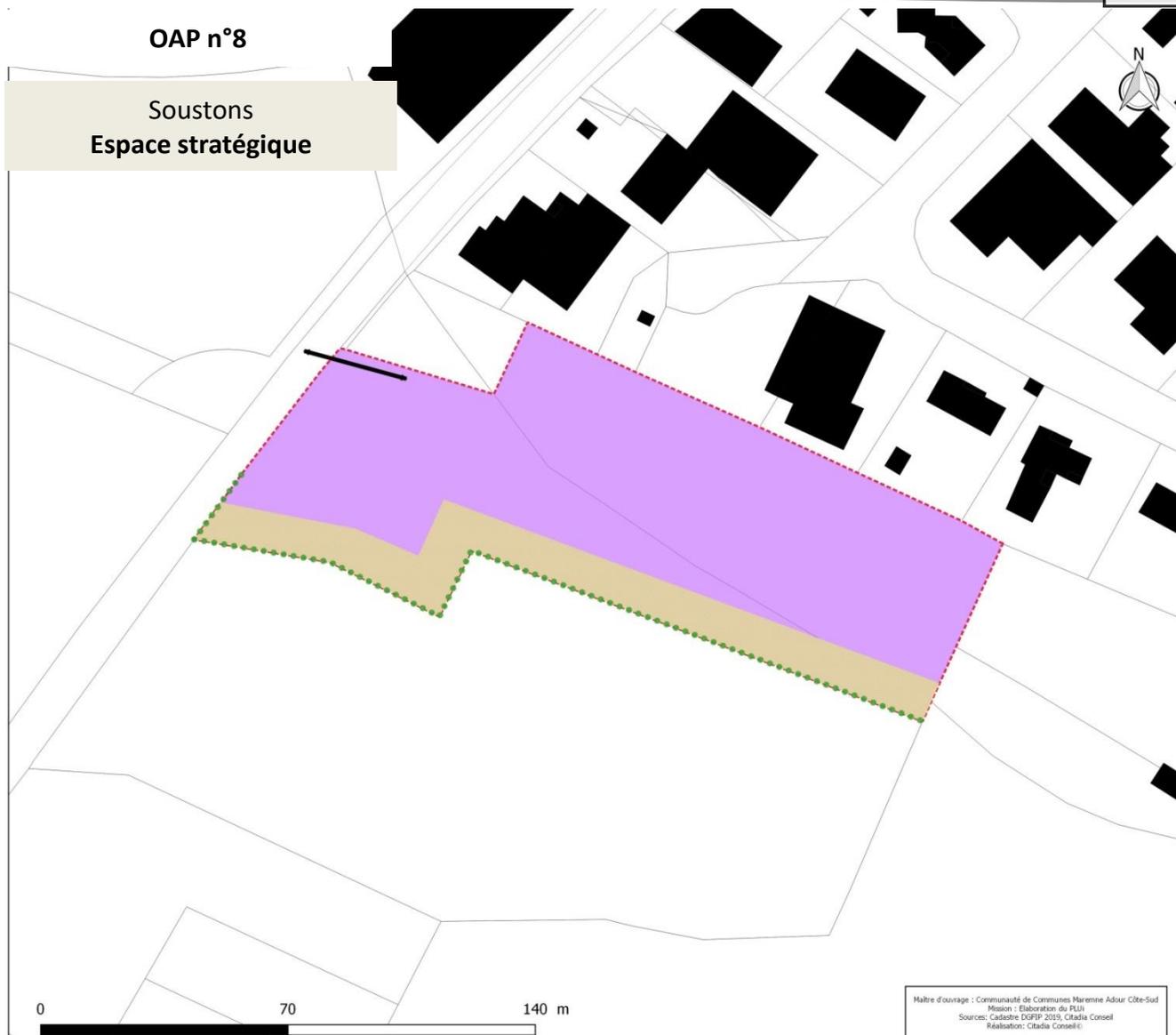
# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°8

Soustons  
Espace stratégique



Commune de Soustons

## Légende

- Communes
- Figurés linéaires**
  - Haies et espaces de transition paysagère à créer
  - Voie de desserte locale
- Figurés surfaciques**
  - Bande pare-feu
  - Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
  - Périmètre de l'OAP

0 70 140 m

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

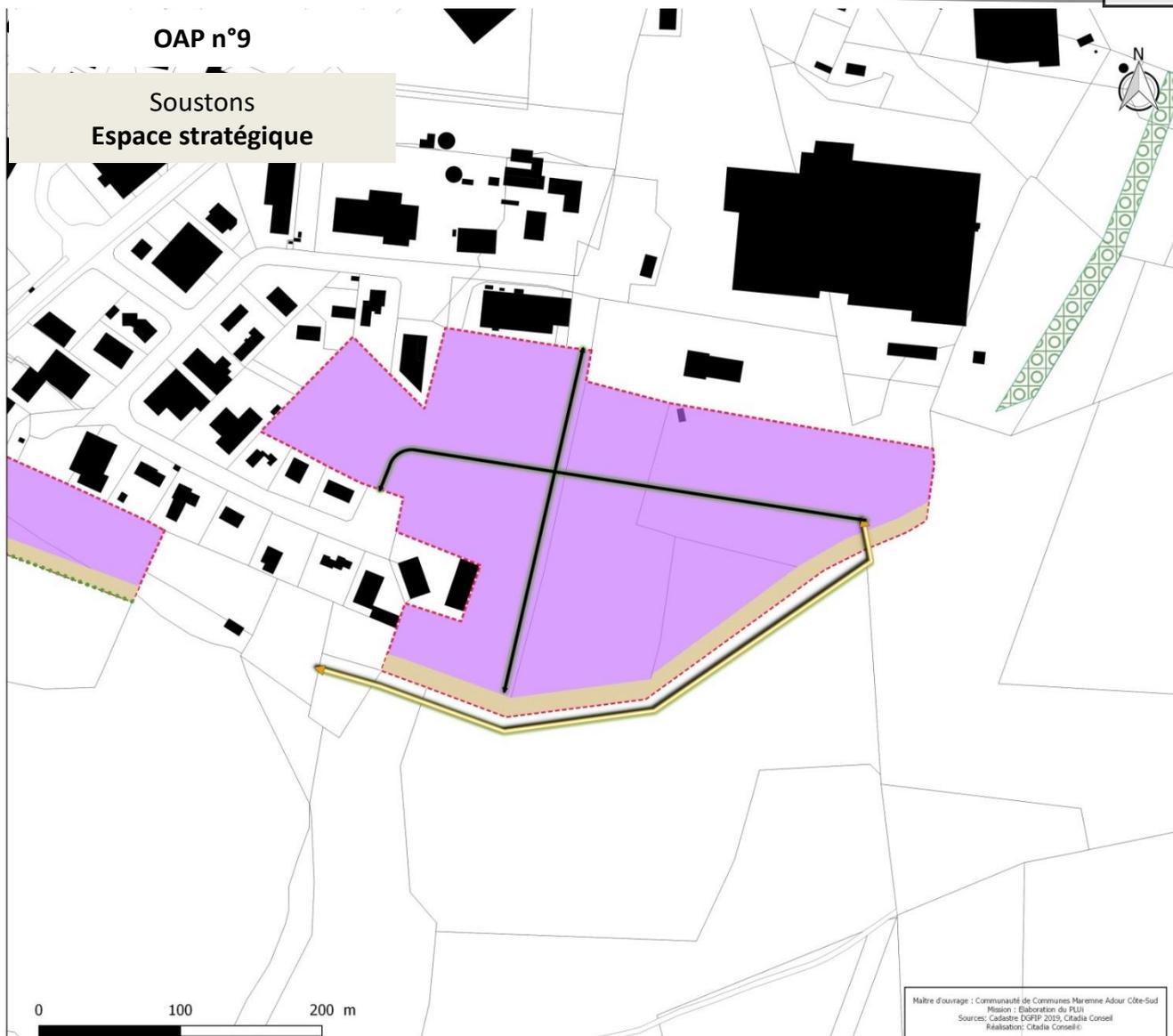
# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de Soustons

## Légende

Communes

### Figurés linéaires

Voie secondaire du quartier

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

### Figurés surfaciques

Bande pare-feu

Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Périmètre de l'OAP

EBC hors loi littoral

0 100 200 m

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

## 2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



### A. MIXITE FONCTIONNELLE

- L'ensemble des secteurs soumis à OAP pour encadrer de futurs aménagement de zones d'activité consiste à étendre des secteurs économiques d'ores et déjà existants. L'extension de la zone sera en lien avec les fonctions d'ores et déjà existante du site auquel elle se raccroche.
- Ainsi En lien avec la vocation de la zone affichée sur le schéma d'aménagement, quand celui-ci affiche :

1/ La vocation « espace stratégique », il est :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Artisanat</li> <li>✓ Restauration</li> <li>✓ Commerce de gros</li> <li>✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>✓ Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industrie</li> <li>✓ Entrepôt</li> <li>✓ Bureau</li> <li>✓ Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</li> <li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</li> <li>✓ Établissements d'enseignement</li> <li>✓ Établissements de santé ou d'action sociale</li> <li>✓ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>✓ Equipements sportifs</li> <li>✓ Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<p><b>Commerce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par cellule commerciale et inférieur à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial.</li> <li>✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «ZACOM»</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.</li> </ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logement</li> <li>✓ Hébergement</li> </ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Commerce de détails ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup></li> <li><input type="checkbox"/> OAP n°9 : commerce de détail sans limite de surface</li> </ul>

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

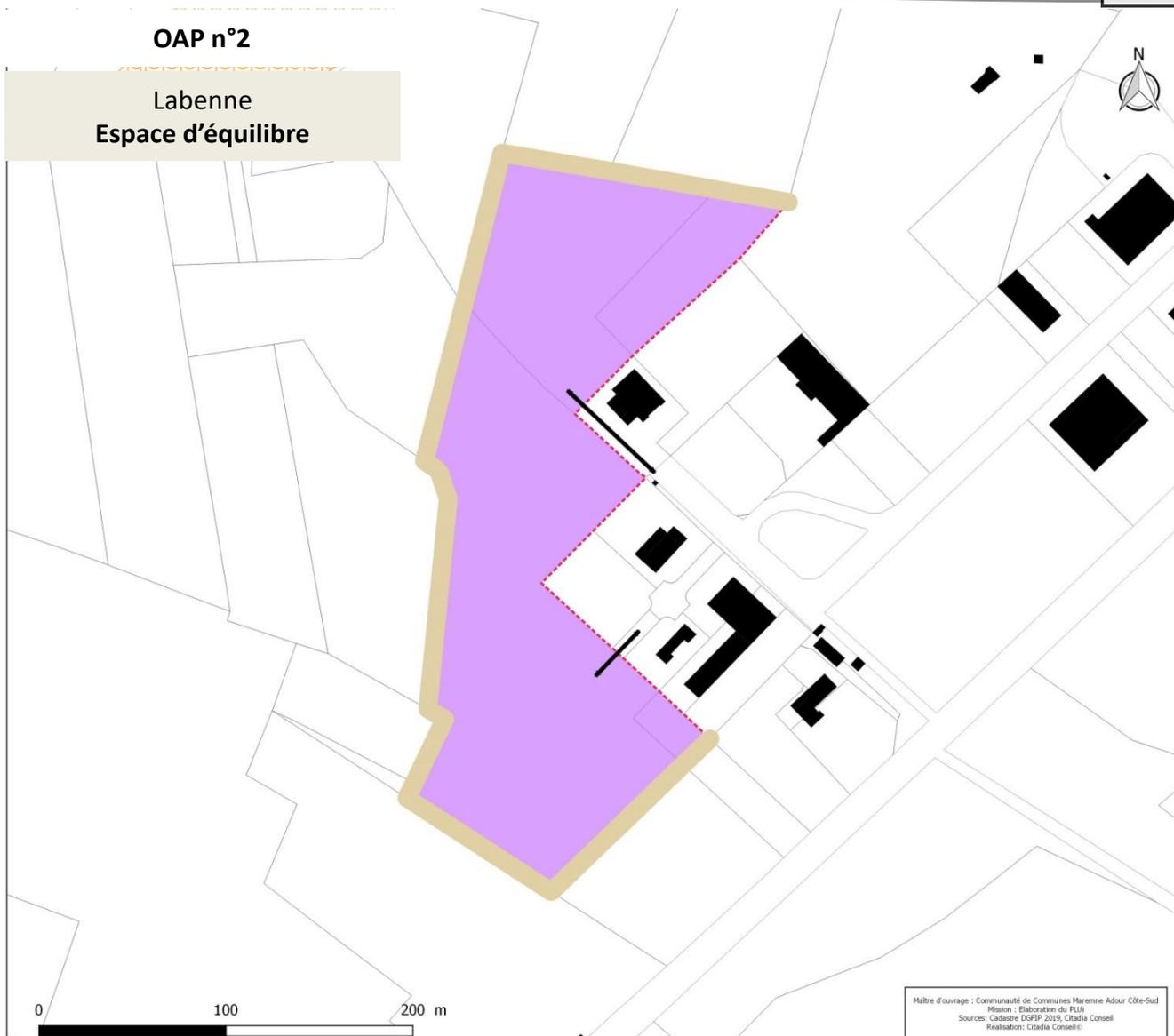
Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°2

Labenne  
Espace d'équilibre



Commune de Labenne

## Légende

- Communes
- Figurés linéaires**
  - Voie de desserte locale
- Figurés surfaciques**
  - Bande pare-feu
  - Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
  - Périmètre de l'OAP

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud  
Mission : Elaboration du PDU  
Sources : Cadastre DGFP 2019, Citadia Conseil  
Réalisation : Citadia Conseil

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°3

Magescq  
Espace d'équilibre



Commune de Magescq

## Légende

□ Communes

### Figurés linéaires

↔ Voie de desserte locale

### Figurés surfaciques

■ Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

■ Projet espace test agricole

■ Espace public et partagé végétal

■ Espace de nature à préserver

■ Périmètre de l'OAP

0 70 140 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud  
Mission : Elaboration du PDU  
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citalia Conseil  
Réalisation: Citalia Conseil

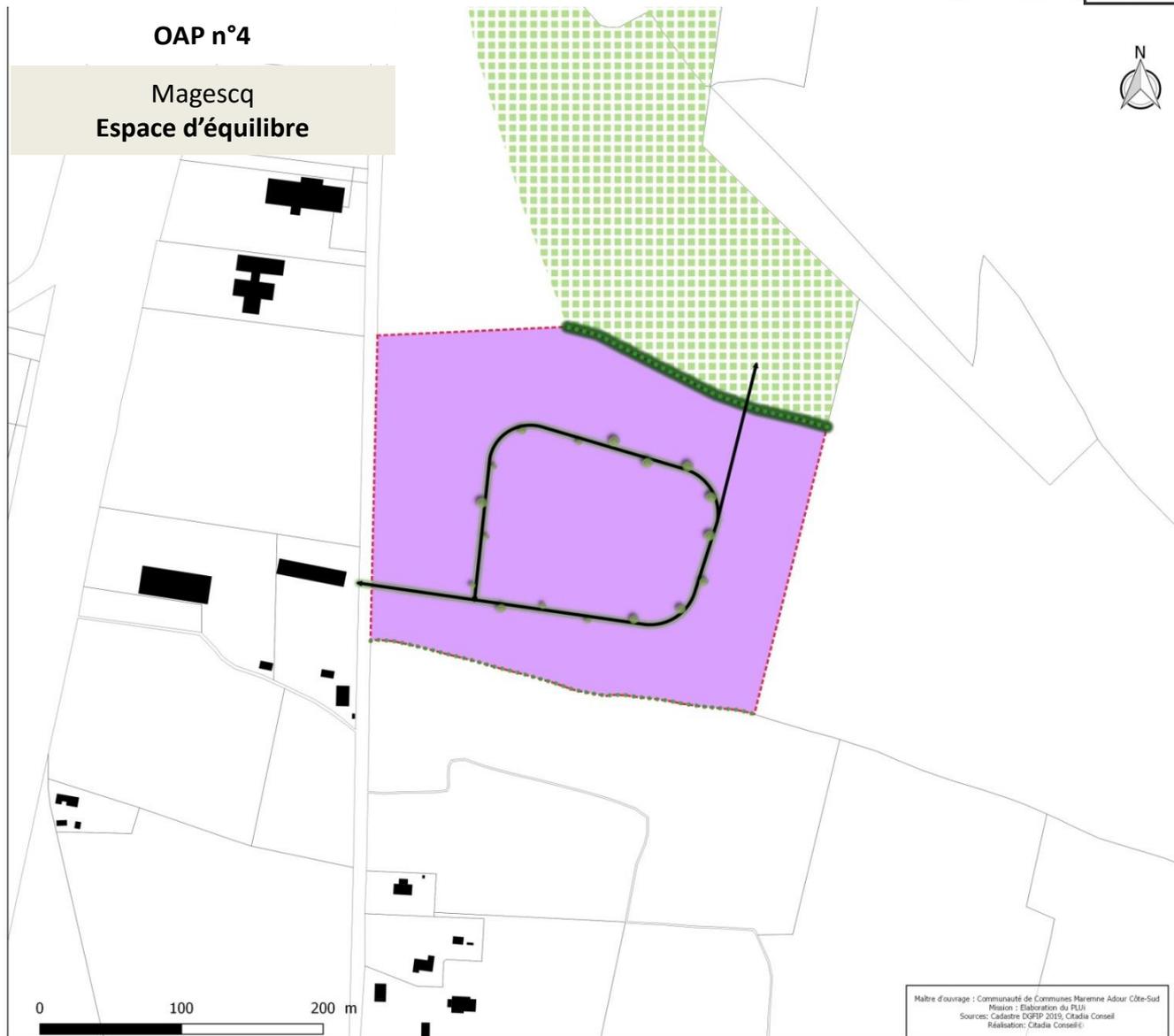
# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de Magescq

## Légende

□ Communes

### Figurés linéaires

●● Haies et espaces de transition paysagère à créer

↔ Voie de desserte locale

▬ Voie de desserte locale

### Figurés ponctuels

● préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

### Figurés surfaciques

■ Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

▨ Projet espace test agricole

■ Espace public et partagé végétal

■ Espace de nature à préserver

▭ Périimètre de l'OAP

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Merenne Adour Côte-Sud  
Mission : Elaboration du PLUI  
Sources: Cadastre DGFIP 2015, Citadia Conseil  
Réalisation: Citadia Conseil

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°7

Seignosse  
Espace d'équilibre



Commune de Seignosse

## Légende

□ Communes

### Figurés linéaires

↔ Voie de desserte locale

→ Voie de desserte locale

■ Corridor écologique

### Figurés ponctuels

○ Aire de retournement

### Figurés surfaciques

/// Zone humide

■ Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

/// Espace à végétaliser

■ Espace public et partagé végétal

■ Espace de nature à préserver

--- Périmètre de l'OAP

0 100 200 m

Maitre d'ouvrage : Communauté de Communes Marne Aisne Côte-Sud  
Mission : Elaboration du PLU  
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadia Conseil  
Réalisation : Citadia Conseil

## 2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



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

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Artisanat</li> <li>✓ Restauration</li> <li>✓ Commerce de gros</li> <li>✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industrie</li> <li>✓ Entrepôt</li> <li>✓ Bureau</li> </ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</li> <li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</li> <li>✓ Établissements d'enseignement</li> <li>✓ Établissements de santé ou d'action sociale</li> <li>✓ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>✓ Equipements sportifs</li> <li>✓ Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>OAP n°3 à Magescq</b> : l'hébergement saisonnier est autorisé sous condition d'être lié à l'espace test agricole.</li> </ul> <p><b>Commerce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par cellule commerciale et inférieur à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial.</li> <li>✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «ZACOM»</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.</li> <li>✓ Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 + prise en compte des risques : se référer aux dispositions générales du présent règlement</li> </ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logement</li> <li>✓ Hébergement <b>sauf sur OAP n°3</b></li> </ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>✓ Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>✓ Cinéma</li> </ul>

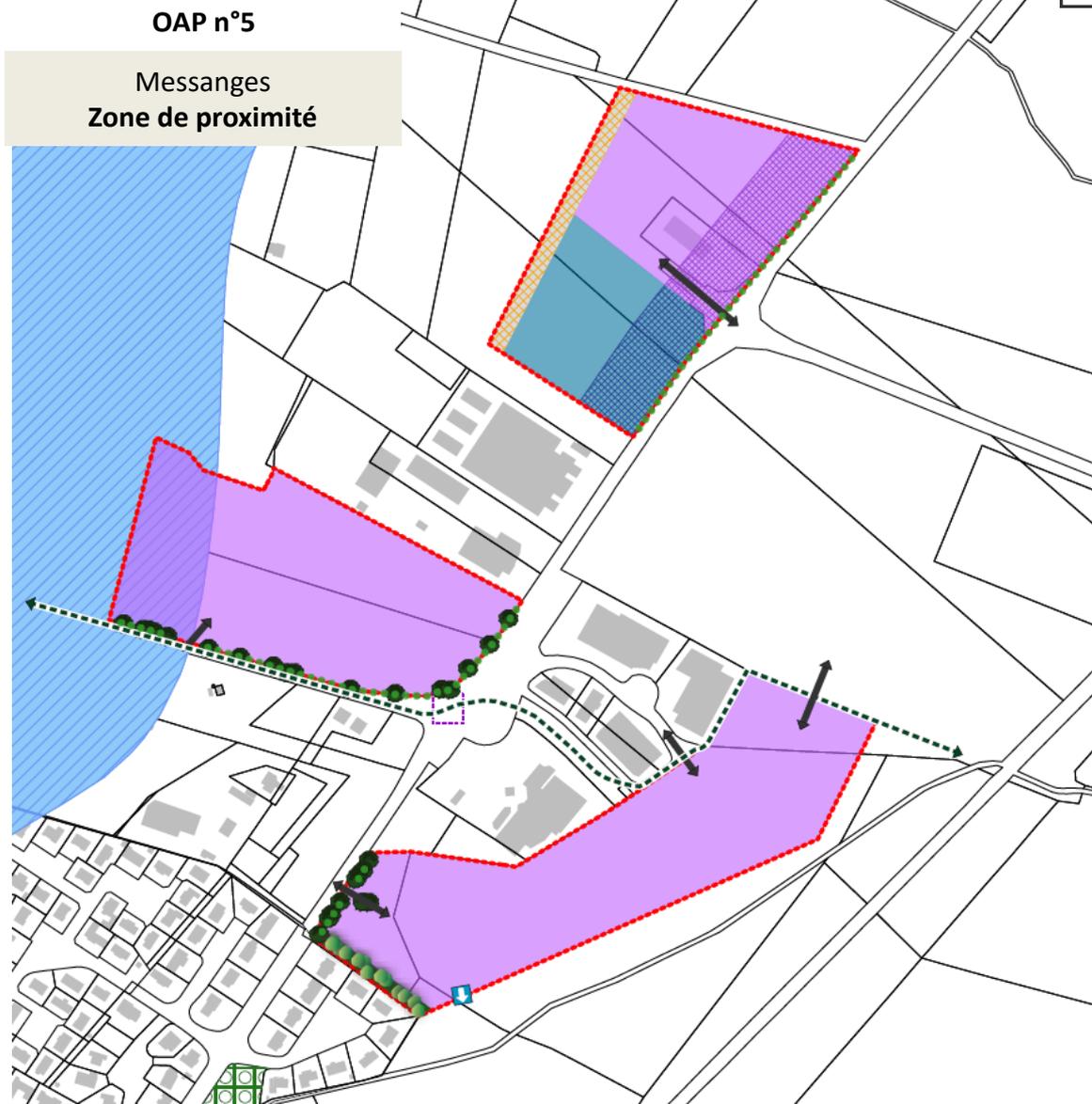
# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°5

Messanges  
Zone de proximité



Commune de  
Messanges

## Légende

### Figurés ponctuels

- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Liaison potentielle

### Figurés linéaires

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

### Figurés surfaciques

- Bande pare-feu
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- Espace de nature à préserver
- Recul RD (50m)
- Périmètre de l'OAP

### Éléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Risque submersion

Echelle : 1 : 3 000

Imprimé par AG-Carto le : 15/06/2023

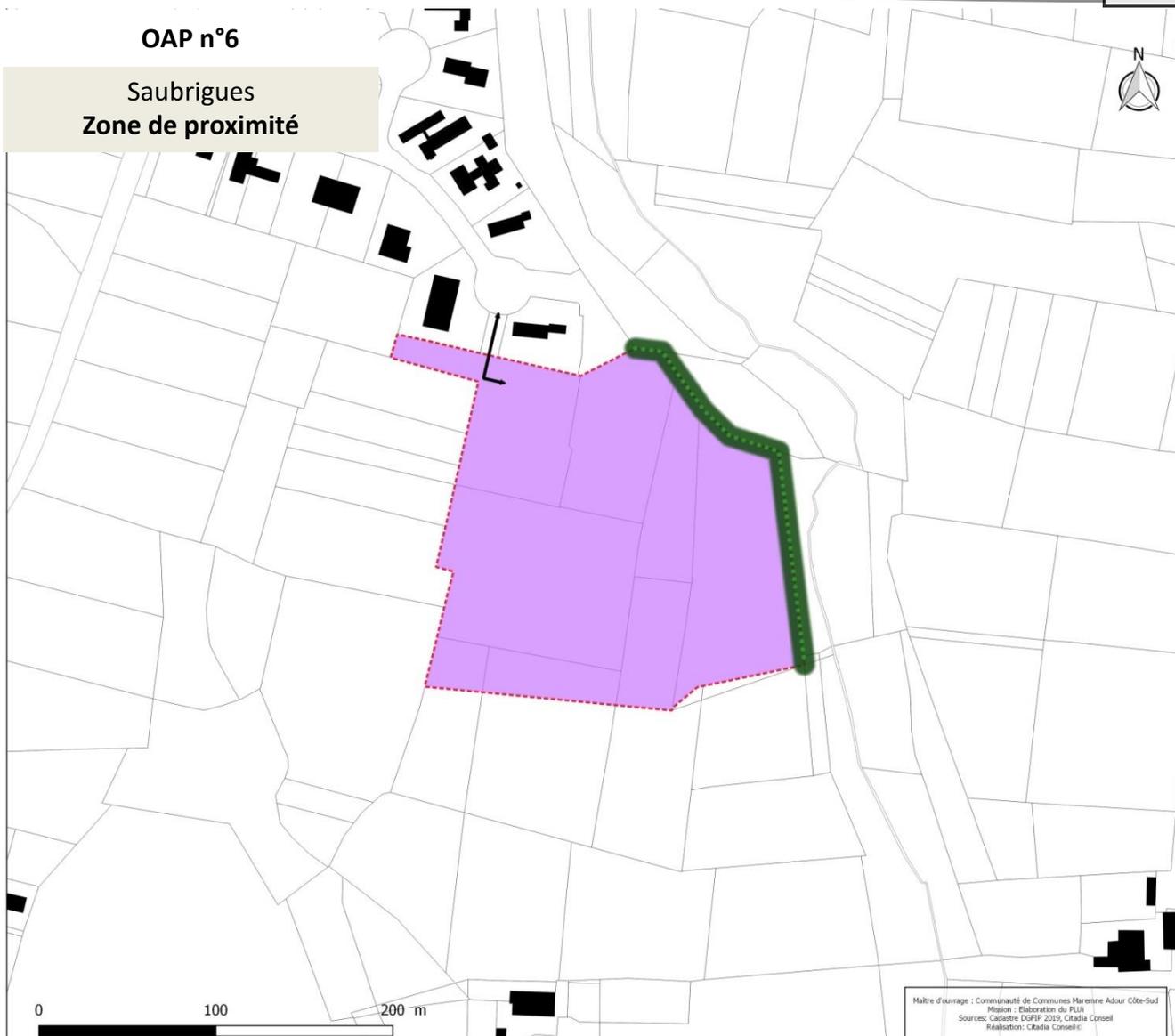
# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°6  
Saubrigues  
Zone de proximité



- Commune de Saubrigues
- Légende**
- Communes
  - Figurés linéaires**
    - Haies et espaces de transition paysagère à créer
    - Voie de desserte locale
  - Figurés surfaciques**
    - Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
    - Espace de nature à préserver
    - Périmètre de l'OAP

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Mérenne Adour Côte-Sud  
Mission : Elaboration du P.L.U.  
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citalia Conseil  
Réalisation : Citalia Conseil

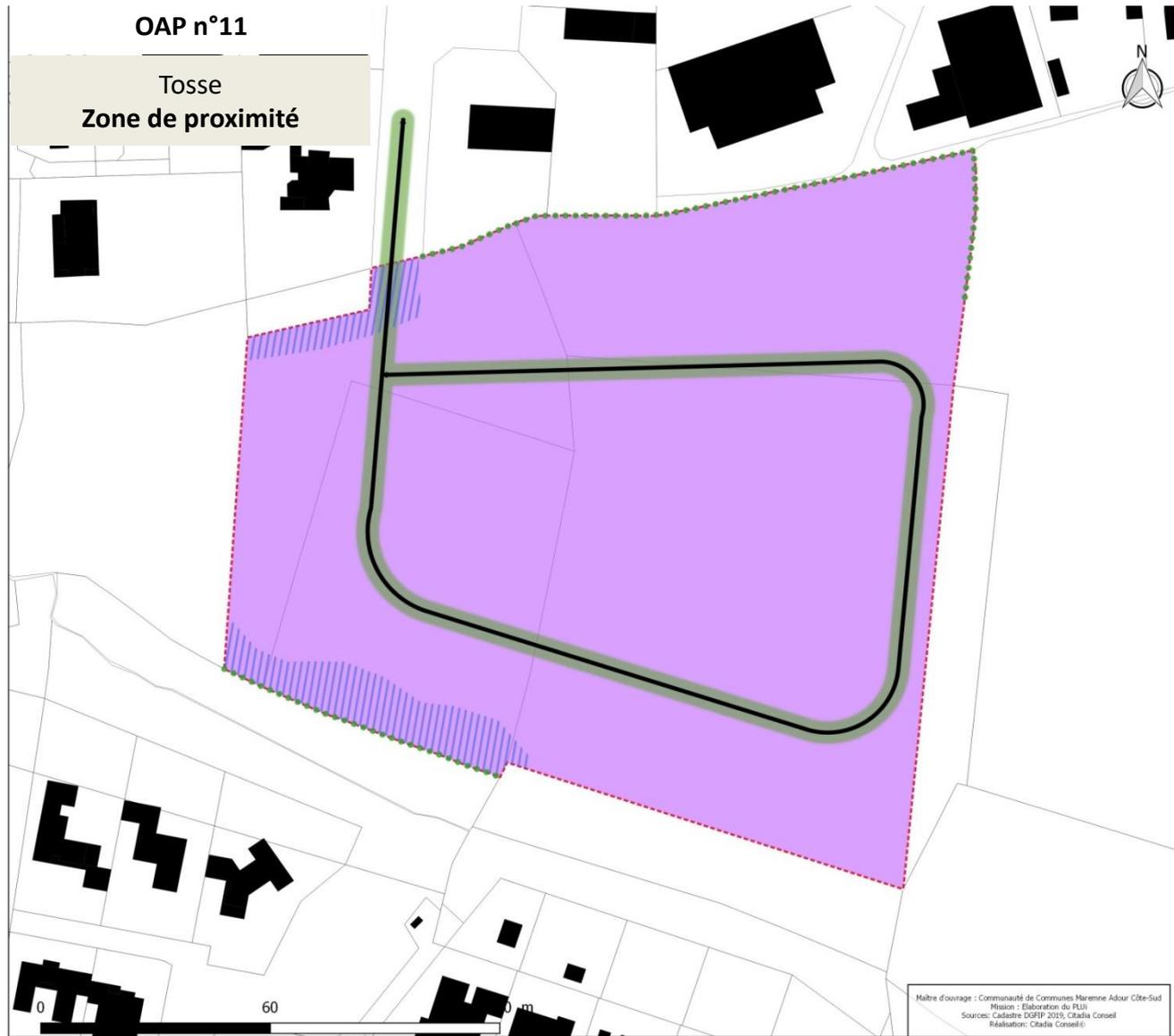
# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Commune de Tosse

## Légende

□ Communes

### Figurés linéaires

●● Haies et espaces de transition paysagère à créer

↔ Voie de desserte locale

### Figurés surfaciques

/// Zone humide

■ Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

■ Espace public et partagé végétal

--- Périètre de l'OAP

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

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°12

Saint-Martin-de-Hinx  
Zone de proximité



Commune de Saint-Martin-de-Hinx

## Légende

□ Communes

### Figurés linéaires

↔ Voie de desserte locale

### Figurés ponctuels

● préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

● Végétalisation des voiries

### Figurés surfaciques

■ Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

■ Espace public et partagé végétal

■ Espace de nature à préserver

⋮ Périètre de l'OAP

0 40 80 m

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

## 2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



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

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Artisanat</li><li>✓ Commerce de gros</li><li>✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li></ul> <p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Industrie</li><li>✓ Entrepôt</li><li>✓ Bureau</li><li>✓ Activités de Sports et de loisirs</li></ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</li><li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</li><li>✓ Établissements d'enseignement</li><li>✓ Établissements de santé ou d'action sociale</li><li>✓ Salles d'art ou de spectacle</li><li>✓ Equipements sportifs</li><li>✓ Autre équipement recevant du public</li></ul>	<p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.</li></ul> <p><b>Commerce</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par cellule commerciale et inférieur à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial.</li><li>✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «ZACOM»</li></ul> <p><b>Restauration (uniquement à Messanges) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ dans l'enceinte d'une structure de loisirs et liée à son fonctionnement</li></ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Logement</li><li>✓ Hébergement</li></ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li><li>✓ Hébergement hôtelier et touristique</li><li>✓ Cinéma</li><li>✓ Restauration (sauf à Messanges)</li></ul>

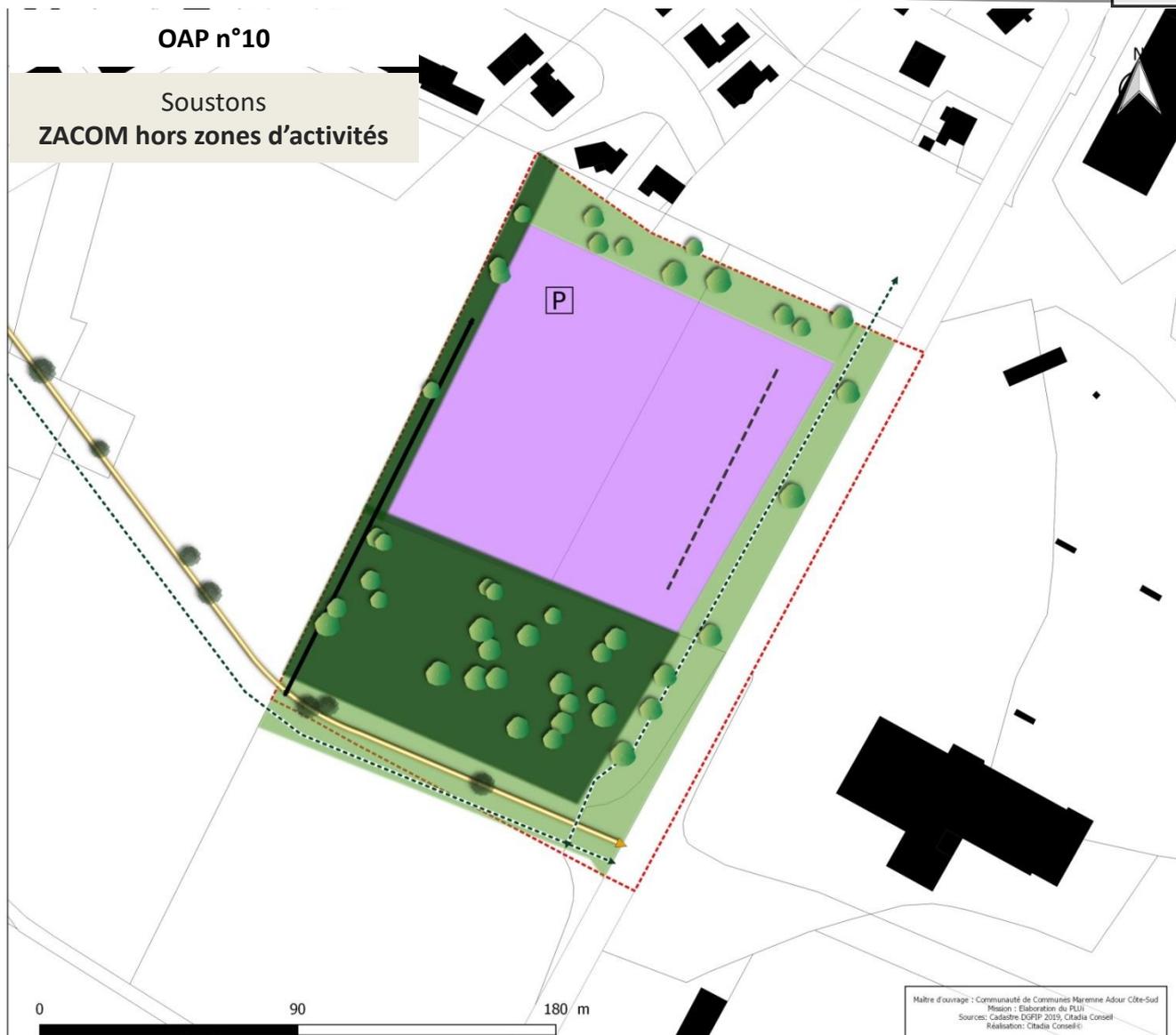
# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°10  
Soustons  
ZACOM hors zones d'activités



Commune de Soustons

- Légende**
- Communes
  - Figurés linéaires**
    - Front bâti
    - Voie secondaire du quartier
    - Voie de desserte locale
    - Réseau de promenades et modes doux
  - Figurés ponctuels**
    - Aire de stationnement privé
    - préservé le boisement et/ou végétaliser l'espace
    - Végétalisation des voiries
  - Figurés surfaciques**
    - Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
    - Espace public et partagé végétal
    - Espace de nature à préserver
    - Périmètre de l'OAP

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud  
Mission : Elaboration du PLU  
Sources : Cadastre, DGFP 2019, Citadia Conseil  
Réalisation: Citadia Conseil®

## 2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



### 3/ La vocation « ZACOM hors zones d'activités », il est :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</li><li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</li><li>✓ Établissements d'enseignement</li><li>✓ Établissements de santé ou d'action sociale</li><li>✓ Salles d'art ou de spectacle</li><li>✓ Equipements sportifs</li><li>✓ Autre équipement recevant du public</li></ul>	<p><b>Commerce</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Le commerce de détail, à condition de dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li></ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.</li></ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Logement</li><li>✓ Hébergement</li></ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li><li>✓ Hébergement hôtelier et touristique</li><li>✓ Cinéma</li></ul> <p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et leurs sous-destinations</b></p>



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

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Le caractère végétal des espaces libres collectifs sera donc privilégié.
- Ils seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue depuis les voies .
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.
- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la superficie du terrain. La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager. Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.
- Pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, les règles de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques.

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions : elle sera définie en cohérence avec le bâti environnant.

#### Implantation des constructions :

- Les constructions seront implantées en cohérence avec les caractéristiques des tissus environnants (libre, à l'alignement ou en retrait en fonction des implantations préexistantes). Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante doit être toujours aménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres
- Pour les OAP 8, 9 et 10, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 3m minimum. Leur implantation sera libre par rapport à la limite séparative.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

#### Emprise au sol des constructions :

- Il est retenu pour l'ensemble du secteur un ratio 85/15 : 85% d'espaces bâtis/artificialisés et 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. L'architecture devra être composée de volumes simples et assurer une unité de l'ensemble bâti (toitures, murs, couleurs et matériaux).

#### Toitures

- Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures en pente sont autorisées à condition que:
  - les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique;
  - ou qu'elles présentent les même aspects de qualité de matériaux et de structure en harmonie avec les façades (toitures courbes, architecturées,..)
  - ou qu'elles soient le fruit d'un parti d'aménagement de qualité environnementale ou de performance énergétique (solaire, plantations, ...).



## Façades :

- Le dispositif de traitement architectural sur les façades longeant les voies publiques devra être particulièrement soigné. Sur les façades longeant les voies publiques, ces dernières pourront présenter des débords latéraux de façon à dissimuler d'éventuelles zones de stockage, livraisons, services.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre, ..) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.
- Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsqu'elle a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique.

## Couleurs des matériaux :

- La palette des couleurs des bardages, des menuiseries, volets, grilles et tout autre revêtement extérieur ne doit pas excéder trois teintes.

## Clôtures :

- Elles ne sont pas obligatoires. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des circulations routières.
- Il sera privilégié dans la mesure du possible une perception ouverte sur les parcelles depuis les espaces publics (voies, réserve verte,...).
- En conséquence, le traitement des clôtures (sur limites séparatives et voies publiques) pourra se faire:
  - par l'usage de fossés plantés;
  - ou par des grillages, éventuellement doublés d'une haie. En bordure de voies, ces grillages devront être de couleur grise ou verte.
  - ou par des haies arbustives et arborées
- Il est possible de trouver une partie de la clôture en matériaux opaques - en harmonie avec le bâtiment principal et avec les clôtures environnantes - afin d'intégrer les locaux techniques et ouvrages annexes. Cette partie opaque sera associée à l'entrée sur la parcelle et ne pourra dépasser 4 m de longueur en façade sur voie.

## Locaux techniques et ouvrages annexes

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture en matériaux opaques citée ci-dessus. Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

## Aires de dépôt et de stockage

- Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue. Pour cela, elles seront :
  - disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis brise-vue;
  - ou bien elles feront l'objet d'enclos maçonnés ou paysagés spécifiques (plantation d'une haie vive)
  - ou bien elles seront disposées à l'arrière des bâtiments.

## Collecte et tri des déchets extérieurs

- Il devra être prévu dans les opérations d'aménagement :
  - des réserves d'emprise d'au moins 50m<sup>2</sup> pour l'implantation de points tri (5 matériaux) en bordure des voies principales.
  - une intégration paysagère des containers de collecte des déchets.

## Silos

- Les silos éventuels devront être traités avec une architecture d'accroche au sol analogue aux bâtiments existants, Leurs éléments émergents en hauteur devront être traités avec une architecture utilisant un vocabulaire de matériaux contemporains (inox, claustras, brise-vues) en évitant dans tous les cas de laisser des silos en ciment brut apparent.

## 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



### A. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

### B. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.
- **Dans le secteur d'OAP soumis aux risques d'aléas submersion marine** (Messanges), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes ;
  - **En l'absence de PPR approuvé**, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

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



## C. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Pour tous les projets à vocation économique développant une emprise au sol de plus de 700 m<sup>2</sup>, la construction de nouveaux bâtiments est autorisée uniquement s'ils intègrent sur 500 m<sup>2</sup> minimum de leurs toitures des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire)
- Pour les projets à vocation économique développant une emprise au sol comprise entre 500 et 700m<sup>2</sup> la construction de nouveaux bâtiments est autorisée uniquement s'ils intègrent sur 200 m<sup>2</sup> minimum de leurs toitures des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).
- Les éléments de toitures pris en considération sont ceux des bâtiments et des ombrières.

### **Bonus de constructibilité**

Afin d'inciter à la réalisation de constructions durables, un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent).

## 5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



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

- L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis l'accès indiqué à chaque schéma.

### B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la clientèle et des employés.
- Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5\*5m pour les véhicules légers, ainsi que 12 à 15m<sup>2</sup> d'espace disponible pour les manœuvres
- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par l'article L. 151-33 du CU, sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations en justifiant :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- l'ensemble des communes est desservi par les lignes de transports en commun YEGO.



### A. EAU POTABLE

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

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

### B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

### C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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



Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



## 3.C. OAP DE LA ZAC DU SPARBEN

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



## 3.C.1 OAP DE LA ZAC DU SPARBEN

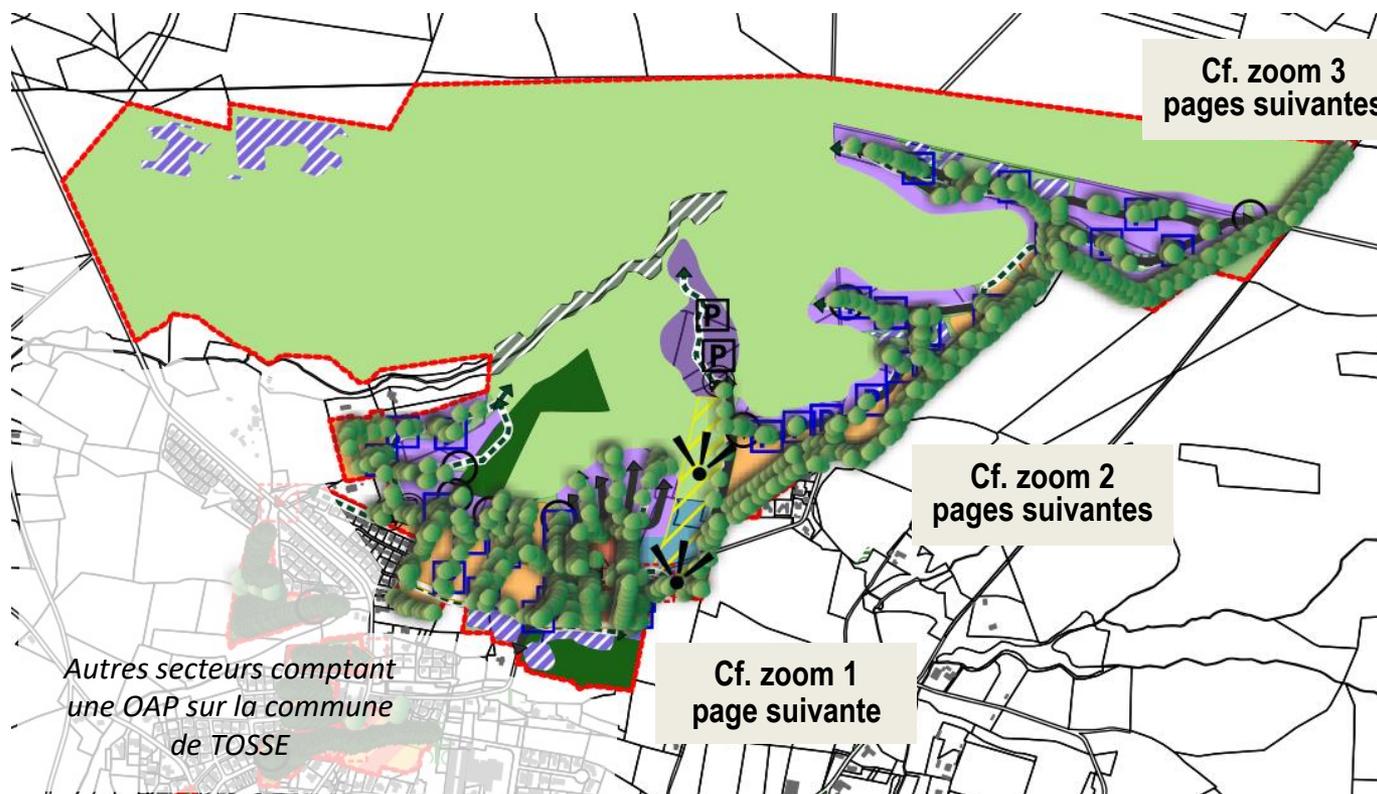
# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT GENERAL DE LA ZAC DU SPARBEN

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



## Légende

### Figurés ponctuels

- ▽ Perspective paysagère à valoriser
- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Ⓟ Aire de stationnement privé
- Ⓟ Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Ⓜ Arrêt envisagé - Transport en commun

### Figurés linéaires

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

### Figurés surfaciques

- Secteur réservé à l'habitat permanent
- ▨ Zone humide
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, hôtel et club house
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type villa bord de golf
- Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- ▨ Zone naturelle d'intérêt écologique fort - en partie Natura 2000 (ancienne zone Nn dans le précédent document d'urbanisme)
- ▨ Zone humide existante conservée et valorisée dans l'aménagement de la ZAC
- Espace de nature à préserver
- Parcours golfique
- ▨ Gestion pluviale / noue à aménager
- Secteur à vocation mixte : se référer au règlement écrit
- Zone de parking événementiel
- Espace public. Traitement de préférence en espaces verts : limiter l'imperméabilisation du sol
- ▽ Perspective paysagère à valoriser
- Périmètre de l'OAP

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT – ZOOM 1

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

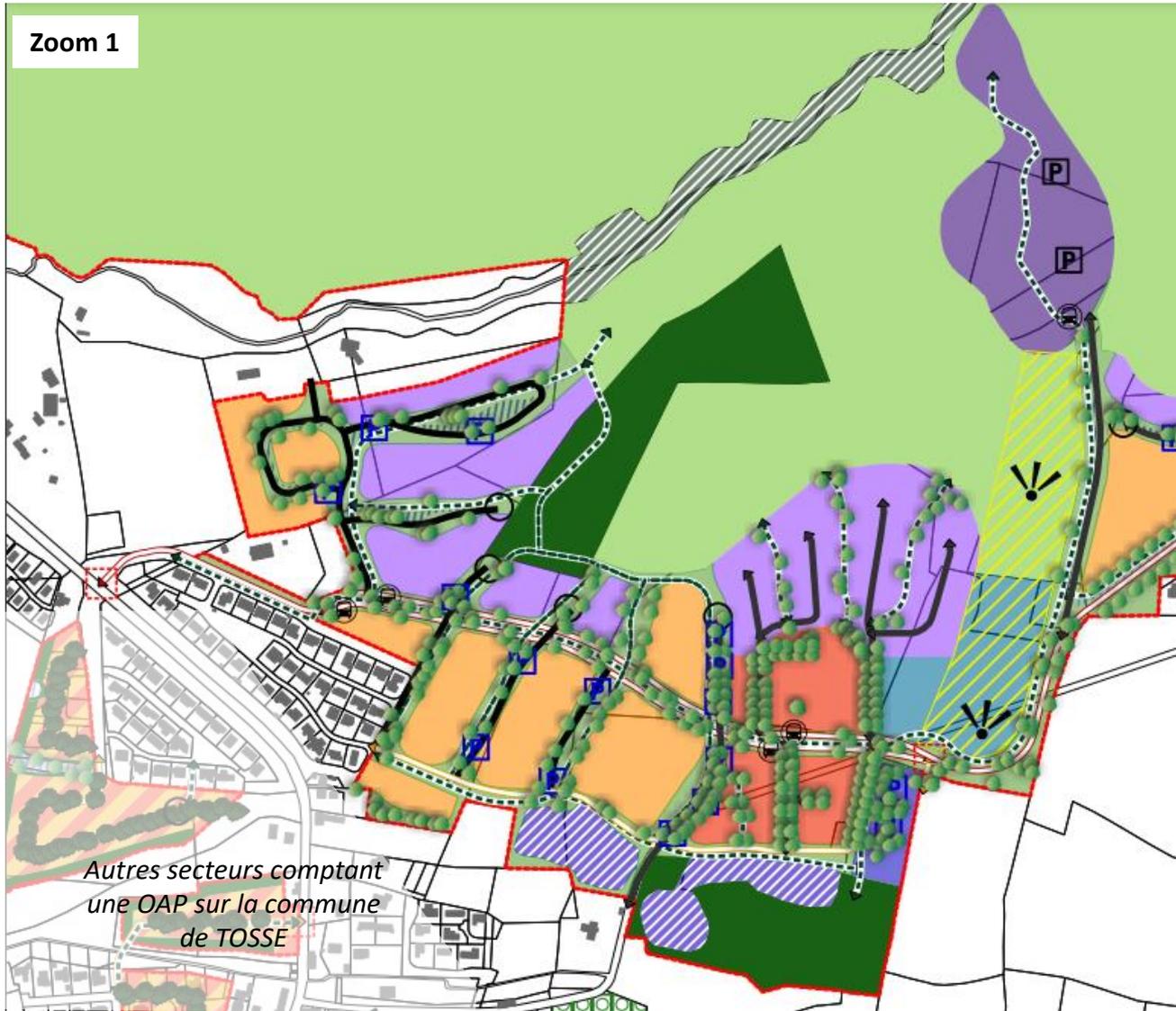
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Zoom 1



Autres secteurs comptant une OAP sur la commune de TOSSE

## Légende

### Figurés ponctuels

- ↘ Perspective paysagère à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- P Aire de stationnement privé
- P Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- ⊙ Arrêt envisagé - Transport en commun

### Figurés linéaires

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

### Figurés surfaciques

- Secteur réservé à l'habitat permanent
- ▨ Zone humide
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, hôtel et club house
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type villa bord de golf
- Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- ▨ Zone naturelle d'intérêt écologique fort - en partie Natura 2000 (ancienne zone N1 dans le précédent document d'urbanisme)
- ▨ Zone humide existante conservée et valorisée dans l'aménagement de la ZAC
- Espace de nature à préserver
- Parcours golfique
- ▨ Gestion pluviale / noue à aménager
- Secteur à vocation mixte : se référer au règlement écrit
- Zone de parking événementiel
- Espace public. Traitement de préférence en espaces verts : limiter l'imperméabilisation du sol
- ↘ Perspective paysagère à valoriser
- ⊠ Périmètre de l'OAP

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT – ZOOM 2

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



## Zoom 2



## Légende

Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels

Aire de retournement

Carrefour à créer

Aire de stationnement privé

Aire de stationnement

préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Végétalisation des voiries

Cône de vue

Arrêt envisagé - Transport en commun

Figurés linéaires

Voie principale du quartier

Voie secondaire du quartier

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

Secteur à vocation mixte : se référer au règlement écrit

Secteur réservé à l'habitat permanent

Zone humide existante conservée et valorisée dans l'aménagement de la ZAC

Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type villa bord de golf

Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type résidence de tourisme, hôtel et club house

Zone de parking événementiel

Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)

Perspective paysagère à valoriser

Parcours golfique

Zone naturelle d'intérêt écologique fort - En partie Natura 2000 (ancienne zone Nn dans le précédent document d'urbanisme)

Espace public. Traitement de préférence en espaces verts. Limiter l'imperméabilisation du sol

Espace de nature à préserver

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT – ZOOM 4-2

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

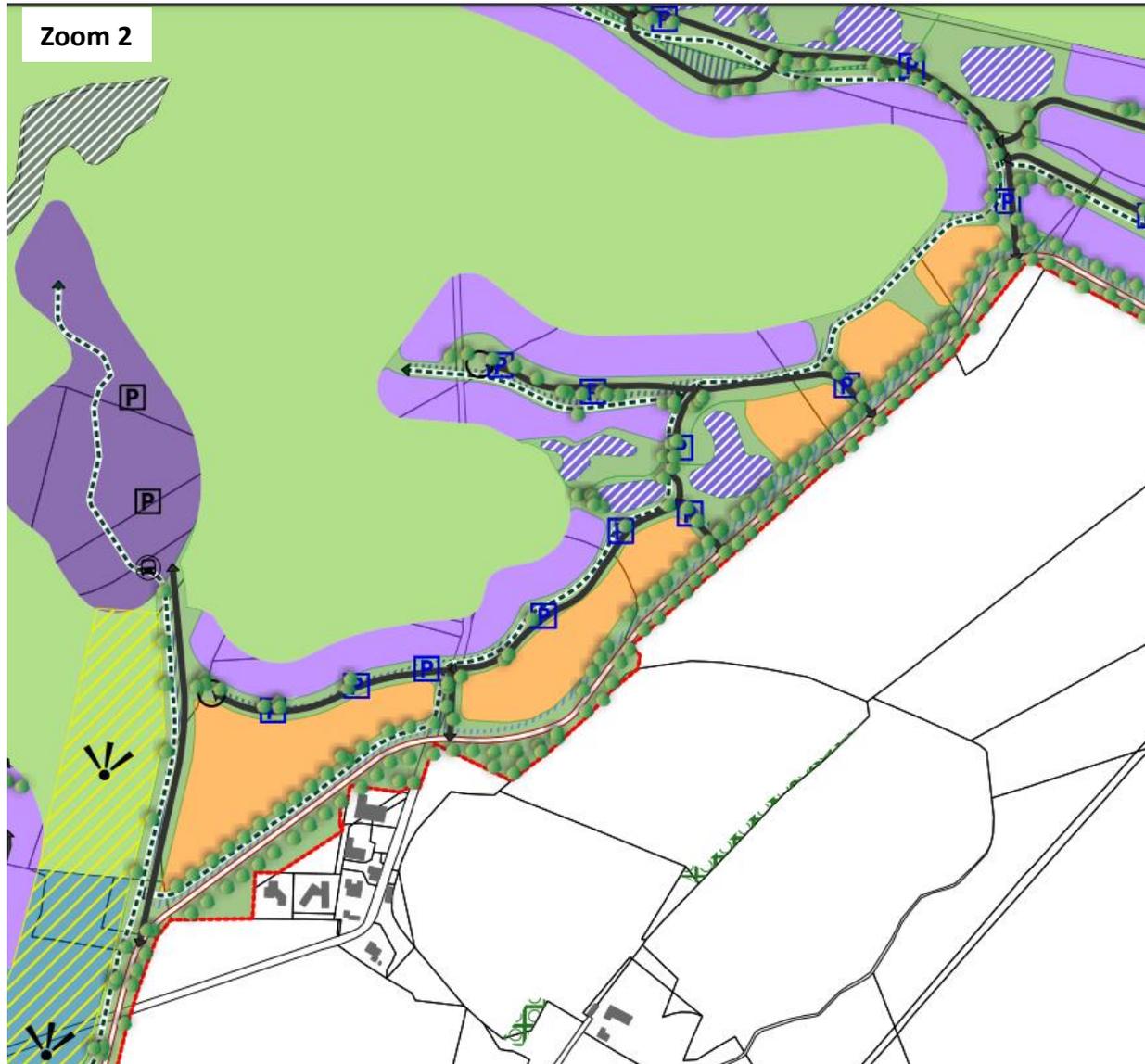
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Zoom 2



## Légende

### Figurés ponctuels

- Perspective paysagère à valoriser
- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Arrêt envisagé - Transport en commun

### Figurés linéaires

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

### Figurés surfaciques

- Secteur réservé à l'habitat permanent
- Zone humide
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, hôtel et club house
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type villa bord de golf
- Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- Zone naturelle d'intérêt écologique fort - en partie Natura 2000 (ancienne zone Nin dans le précédent document d'urbanisme)
- Zone humide existante conservée et valorisée dans l'aménagement de la ZAC
- Espace de nature à préserver
- Parcours golfique
- Gestion pluviale / noue à aménager
- Secteur à vocation mixte : se référer au règlement écrit
- Zone de parking événementiel
- Espace public. Traitement de préférence en espaces verts : limiter l'imperméabilisation du sol
- Perspective paysagère à valoriser
- Périmètre de l'OAP

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT – ZOOM 3

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



## Zoom 3





### A. MIXITE FONCTIONNELLE

L'OAP graphique présente plusieurs usages / vocations. Concernant :

#### 1/ le futur parcours golfique (équipements golifiques)

##### Y sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone, du secteur de zone.
- Les activités agricoles
- Les créations d'installations classées.
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires à la réalisation des parcours de golf.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
- Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt autres que celles nécessaires à l'activité golfique.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitations, en dehors des possibilités de changement de destination précisées ci-après.
- Le changement de destination des constructions existantes n'est pas autorisé au niveau des constructions qui se situent à moins de 12 mètres des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.
- Toutes constructions en dehors de celles nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements golifiques.
- Les constructions doivent préserver **le cône de vue** indiquée dans l'OAP graphique sur lequel une surface de plancher maximum de 5m2 est admise.

##### Y sont autorisés :

- La construction n'est pas limitée pour les bâtiments ou annexes nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements golifiques.

- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé mais limité aux constructions proches d'une habitation existante (d < 25m) et qui par leur architecture et leur mode constructif (volume, matériaux, état de conservation) peuvent être considérées comme des références du bâti traditionnel et méritent à ce titre d'être conservées. Par ailleurs le changement de destination ne doit pas générer une gêne vis-à-vis de l'activité.

#### 2/ une zone réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif > secteur à vocation de loisirs identifié au schéma

##### Y sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
- Le stationnement isolé de caravane.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### Y sont autorisées sous conditions :

- Les constructions doivent préserver **le cône de vue** indiquée sur l'OAP graphique sur lequel une surface de plancher maximum de 5m2 est admise,
- Les locaux d'habitation sont autorisés dans la mesure où ils sont liés avec une nécessité de gardiennage des diverses installations.

## 2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



3/ les futurs secteurs à caractère principal d'habitat résidentiel et touristique, de service ou d'activités complémentaires à l'habitat, comprenant comme délimité au schéma et détaillé ci-contre :

**SECTEUR A** : Un secteur réservé à l'hébergement touristique et les équipements golfs conformément à l'OAP graphique

- Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type villa bord de golf
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type résidence de tourisme, hôtel et club house

**SECTEUR B** : Un secteur réservé à l'habitat permanent

- Secteur réservé à l'habitat permanent

**SECTEUR C** :

- Secteur à vocation mixte

Au-delà de l'habitat permanent, le secteur repéré sur l'OAP graphique pourra accueillir des activités de services et de commerces, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans toutes ces différentes zones, il est interdit :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou des secteurs de zones ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les créations ou extensions d'installations classées ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ;
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ;
- Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

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

<b>1/Echéancier</b>	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, sur la période 2020-2030.</b>
<b>2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la ZAC du Sparben
<b>3/Programmation</b>	
Forme urbaine	Mixte
Densité nette OAP	densité moyenne = Environ 40 logements / ha pour l'habitat permanent
Surface OAP À l'horizon du PLUi (2030)	<p>237hectares pour l'ensemble de la ZAC</p> <p><b>Consommation de 137 ha env. à l'horizon du PLU répartie de la façon suivante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements golfs : 159 ha dont 78 ha aménagés et artificialisés (81 ha d'espaces naturels ne sont pas impactés) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements sportif public : 3,14ha</li> </ul> </li> <li>- Secteur d'hébergement touristique de type villa (Ilots 1, 2, 3, 6 et 7) : 33,11ha</li> <li>- Secteur d'hébergement touristique de type hôtel, et club house) : -2,78ha</li> <li>- Secteur résidentiel – habitat permanent (îlot 4, 8, 9 et 10) : 18,45 ha <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voiries et stationnements : 17,60ha</li> </ul> </li> <li>- Zones humides existantes: Préservées en totalité</li> </ul>

## 2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



Nombre de logements\*

- Secteur d'hébergement touristique de type villa (Ilots 1,2, 3, 6 et 7) : 207 parcelles et 47 maisons jumellées 20,87 ha cessibles
- Secteur résidentiel – habitat permanent. La ZAC SPARBEN prévoit à terme de l'opération, la création d'environ 520 logements, en respectant une consommation foncière moyenne de 245m<sup>2</sup>/logement pour les 37 750m<sup>2</sup> prévisionnels de surface de plancher théorique, dont 60% de programmation immobilière sociale (localitif et / ou accession).

- **La programmation devra respecter les différentes fiches de lots annexées à la présente OAP.**

### C. MIXITE SOCIALE

Dans les secteurs à vocation d'habitat, les programmes comporteront :

- 30% de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat,
- 30% de logements en accession sociale (BRS)
- 40% en marché libre.



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

### Traitement des espaces partagés et privatifs

- Les espaces libres doivent être aménagés et plantés dans le souci de participer à une composition qualitative du paysage.
  - L'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.
  - Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être aménagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par quatre emplacements.
  - Les dépôts et équipements techniques inesthétiques extérieurs doivent être masqués à l'aide de plantation d'une haie vive.
  - Hors parcours golfique, les plantations devront s'inscrire dans un registre formel qui s'inspire des formes paysagères locales et participer de la structuration d'un paysage rural et/ou forestier habité. La plantation des variétés à fruits comestibles, propices à la cueillette offrant ainsi une ressource alimentaire locale d'appoint est encouragée. Les figures paysagères suivantes pourront être utilisées :
- **Arbres d'alignement.**
    - Vocabulaire urbain, bordant les chemins en milieu rural, les arbres d'alignement seront préférés pour l'espace public, le long des voies de circulation véhicule ou piéton. Les alignements permettent la mise en scène d'un point de vue et structurent fortement un espace. Les arbres tiges caducs seront préférables.
  - **Arbre isolé dans l'espace public.**
    - Les sujets isolés seront préférablement des arbres tiges à feuillage caduc. Les sujets de grand développement pourront ainsi s'épanouir. Les arbres isolés structurent l'espace public et constituent des points de mire. Ils offrent une ombre bénéfique en période de chaleur estivale.

### ➤ Haie séparative champêtre

- La haie peut constituer à la fois un écran visuel mais également jouer le rôle de brise-vent. Elle contribue également à stabiliser les sols et limite l'érosion des talus. Elle peut se composer d'essences diversifiées. Le mélange de sujets caducs et persistants permettra à la haie de jouer son rôle séparatif toute l'année, tout en variant d'aspects au grès des saisons. Les végétaux de haie peuvent produire de petits fruits à cueillir. La haie constitue une véritable réserve de biodiversité. Les haies monospécifiques sont à proscrire.

### ➤ Bosquet taillé en cépée

- Les petits groupes d'arbres sur tige ou bien en taillis en cépée produisent un effet champêtre se mariant harmonieusement avec un paysage rural. D'une hauteur moyenne, les taillis constituent un front végétal filtrant. Ces formes végétales peuvent se retrouver dans les jardins (fond de parcelle, élément groupé sur une pelouse, le long d'un pignon etc.) aussi bien que dans l'espace public. Les essences caduques seront privilégiées mais pourront s'accompagner de sujets persistants préférablement d'essence locale.

### ➤ Prairies, landes et pelouses

- Les espaces ouverts dans l'espace public comme dans les jardins pourront être tenus en prairie fauchées. Pour un aspect plus tenue, la pelouse composée d'un mélange d'herbacées demandera un entretien plus important.

### ➤ L'airial

- L'airial image emblématique des landes se base sur un vocabulaire végétal particulier. Espace de pelouse entourant généralement la ferme landaise, elle est le plus souvent entourée par une haie de feuillue et un fossé. On trouve également au centre de l'airial des petits bosquets de chênes, d'arbres isolés comme le pin parasol ou encore d'arbres fruitiers.

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

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



#### Palette végétale à privilégier :

La palette végétale préconisée dans le cadre de la ZAC du Sparben vient préciser et compléter de manière cohérente par rapport au site, la palette végétale privilégiée dans l'OAP « référentiel commun ».

#### **Arbres d'alignement :**

Aubépine - *Crataegus laevigata*  
Chêne pédonculé - *Quercus robur*  
Chêne vert - *Quercus ilex*  
Chêne liège - *Quercus suber*  
Chêne des marais - *Quercus palustris*  
Pin parasol - *Pinus pinea*  
Platane d'Orient - *Platanus orientalis*  
Platane d'Occident - *Platanus occidentalis*  
Platane commun - *Platanus x acerifolia*  
Tilleul - *Tilia cordata*

#### **Arbre isolé dans l'espace public :**

Aubépine - *Crataegus laevigata*  
Chêne pédonculé - *Quercus robur*  
Chêne vert - *Quercus ilex*  
Chêne liège - *Quercus suber*  
Chêne des marais - *Quercus palustris*  
Chêne tauzin - *Quercus pyrenaica*  
Erable champêtre - *Acer campestre*  
Pin parasol - *Pinus pinea*  
Platane d'Orient - *Platanus orientalis*  
Platane d'Occident - *Platanus occidentalis*  
Platane commun - *Platanus x acerifolia*  
Tilleul - *Tilia cordata*

#### **Haie séparative champêtre :**

Bouleau blanc - *Betula alba*  
Bouleau veruqueux - *Betula pendula*  
Chêne vert - *Quercus ilex*  
Chêne liège - *Quercus suber*  
Chêne tauzin - *Quercus pyrenaica*  
Erable champêtre - *Acer campestre*  
Azalée - *Azalea*  
Rhododendron  
Arbousier - *Arbutus unedo*  
Argousier - *Hippophae rhamnoides*  
Aubépine - *Crataegus monogyna*  
Charme - *Carpinus betulus*  
Cognassier - *Cydonia oblonga*  
Filaire - *Phyllirea angustifolia*  
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*  
Genêt à balais - *Cytisus scoparius*  
Laurier noble - *Laurus nobilis*  
Noisetier - *Coryllus avellana*  
Prunellier - *Prunus spinosa*  
Sorbier - *Sorbus aucuparia*

#### **Bosquet taillé en cépée :**

Chataignier - *Castanea sativa*  
Bouleau blanc - *Betula alba*  
Bouleau veruqueux - *Betula pendula*  
Chêne pédonculé - *Quercus robur*  
Chêne vert - *Quercus ilex*  
Chêne liège - *Quercus suber*  
Chêne des marais - *Quercus palustris*  
Chêne tauzin - *Quercus pyrenaica*  
Erable champêtre - *Acer campestre*  
Frênes - *Fraxinus*  
Noisetier - *Coryllus avellana*

#### **Prairies, landes et pelouses :**

Bruyères - *Erica*  
Callune - *Calluna vulgaris*  
Cistes - *Cistus*  
Fougère aigle - *Pteridium aquilinum*  
Graminées : *Molinia*, *Festuca*, *Deschampsia*,  
*Carex*,  
*Polytrichum*

#### **L'airial :**

Aubépine - *Crataegus laevigata*  
Bouleau blanc - *Betula alba*  
Bouleau veruqueux - *Betula pendula*  
Chêne pédonculé - *Quercus robur*  
Chêne vert - *Quercus ilex*  
Chêne liège - *Quercus suber*  
Chêne des marais - *Quercus palustris*  
Eglantier - *Rosa canina*  
Fruitiers : Pommiers, Poiriers, cerisiers...  
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*  
Fragon - *Ruscus aculeatus*  
Ormes - *Ulmus*  
Pin parasol - *Pinus pinea*  
Platane d'Orient - *Platanus orientalis*  
Platane d'Occident - *Platanus occidentalis*  
Platane commun - *Platanus x acerifolia*  
Prunellier - *Prunus spinosa*  
Tilleul - *Tilia cordata*

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

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



#### **Palette végétale à proscrire.**

Les haies mono-spécifiques seront interdites.

Les espèces suivantes sont interdites.

- *Thuyas*.
- *Cyprès*.
- *Lauriers palmes (Prunus lauracerasus)*
- *Photinia* .
- *Eleagnus X ebengeii*.
- *Gynerium*.
- *Berberis*.
- *Aucuba*.
- *Mahonia*.

Les essences invasives avérées seront interdites. (Référence conservatoire botanique national Sud-Atlantique – Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d’Aquitaine).

- Acer negundo*** - Erable negundo
- Ailanthus altissima*** - Ailante glanduleux
- Ambrosia artemisiifolia*** - Ambroisie
- Baccharis halimifolia*** - Sénéçon
- Bidens frondosa***
- Buddleja davidii***
- Campylopus introflexus***
- Cortaderia selloana*** - Herbe de la pampa
- Crocsmia x crocosmiiflora*** - Montbretia
- Egeria densa*** - Elodée
- Eleocharis bonariensis***
- Euthamia graminifolia*** - Solidage
- Galega officinalis***

***Impatiens glandulifera*** Royle - Balsamine

***Lagarosiphon major***

***Lemna minuta*** - Lentille d'eau

***Lindernia dubia*** - Lindernie

***Lonicera japonica*** - Chèvrefeuille du Japon

***Ludwigia grandiflora***

***Ludwigia peploides***

***Myriophyllum aquaticum***

***Oenothera rosea*** - Onagre rosée

***Parthenocissus inserta*** - Faux vigne vierge

***Paspalum dilatatum*** Poir.

***Paspalum distichum***

***Bambusoideae*** (inclus les espèces des genres *Phyllostachys*, *Sasa*, *X Pseudosasa*, *Arundinaria*, *Fargesia*, *Chimonobambusa*)

- ***Bambous***

***Potentilla indica*** - Fraisier des indes

***Prunus laurocerasus*** - Laurier palme

***Prunus serotina*** - Cerisier noir

***Reynoutria japonica*** - Renouée du japon

***Reynoutria x bohemica***

***Robinia pseudoacacia*** - Robinier faux acacia

***Solidago gigantea*** - Solidage géant

***Sporobolus indicus***

***Symphotrichum***



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

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- Hors parcours golfique, la hauteur totale des constructions est limitée en général à :
  - Pour les constructions à destination d'habitat individuel = R+1.
  - Pour les constructions à destination d'habitat en collectif ou petit collectif = R+1.
  - Pour les constructions à destination d'habitat locatif social ou accession sociale = R+1.
  - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en habitat individuel = R+1.
  - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en hôtel = R+2. Les projets pourront comporter un étage supplémentaire dans la limite de 50% de l'emprise au sol des constructions pour favoriser une meilleure qualité architecturale.
  - Pour les constructions à destination des équipements golfs (club house, ...) = R+1.
  - Pour la zone de loisirs (zone sportive) : Non réglementé.
- Sur le secteur C, la hauteur est alors limitée à R+2;
- Dans tous les cas, les projets peuvent comporter des surhauteurs d'un étage supplémentaire dans la limite du 10% de l'emprise au sol de la construction si ceci contribue à une meilleure architecture.

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

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



#### Implantation des constructions :

##### Implantation par rapport aux voies :

- Sur les secteur A et B repérée sur l'OAP graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer
- Sur le secteur C, toute construction nouvelle comportant des usages autres que l'habitat au rez-de-chaussée peut être implantée à l'alignement ou à 3 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer. Des éléments en saillie ne déterminant pas un espace clos et couvert sont également autorisés sur cette zone à partir du R+1 en surplomb sur l'espaces public. Une permission de voirie sera nécessaire dans le cas de création de balcon en surplomb sur la voie publique.
- Dans tous les cas, les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- L'implantation est libre concernant le secteur dédiés aux activités de loisirs
- Au sein du parcours golfique : Toute construction doit être implantée à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des RD n° 112, RD n°133, RD n°652 et de la voie prévue pour relier la RD n°112 à la RD n°652, et à 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Hors parcours golfique et secteur dédié aux activités de loisirs : Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative sauf si la limite séparative constitue une limite de zone, de secteur ou de périmètre de l'OAP. Si la limite séparative constitue une limite de zone, de secteur ou du périmètre de l'OAP, toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

- Au sein du secteur dédié aux activités de loisirs : Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- Au sein du parcours golfique : Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 6 mètres.
- Cas particulier des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux :
  - Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum.
  - Les stockages non enterrés de produits inflammables (gaz,fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres.
- Dans tous les cas, les piscines pourront être implantées différemment, à une distance minimale de 1 mètre.

##### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

- Hors parcours golfique et secteur dédiés aux activités de loisirs, la distance entre deux bâtiments doit être supérieur ou égal à la hauteur du bâtiment le plus haut moins 1m ( $D \geq H_{max}-1$ ), avec un minimum de 2 m.
- Au sein du secteur dédiés aux activités de loisirs : La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres, mesuré au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux.
- Au sein du parcours golfique : La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs, avec un minimum de 6 mètres, mesuré au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux.

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

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



#### Aspect des constructions

- Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.
- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ainsi que les espaces extérieurs devront être soignés.
- Tant dans le choix des matériaux que des couleurs, une attention particulière sera portée à l'insertion des constructions dans l'environnement naturel du site.
- Également au sein du parcours golfique, dans le cas des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux : Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits.

#### Clôture

- Généralités : Le quartier d'habitat, ainsi que les équipements golfiques et touristiques s'inscrivent dans un environnement ouvert et généreusement végétalisé. Il est souhaité que les bâtiments s'insèrent dans ce cadre naturel sans matérialiser de façon trop urbaine les limites de parcelles. La référence est ici l'airial landais, espace de vie ouvert à dominante végétale où l'espace public, les espaces communs et les espaces privatifs s'inscrivent dans une même continuité spatiale. Dans ce contexte, les murs maçonnés, les grilles et ferronneries rigides et les grillages nus sont interdits.

Des dispositions spécifiques permettant le passage de la petite faune seront à privilégier.

- Les clôtures pleines seront interdites.
- Les clôtures grillagées à petite maille ainsi que les clôtures à barreaudage (vertical ou horizontal) devront ménager un passage libre de 0,15 m entre le terrain naturel et la clôture.

#### Pour le secteur :

SECTEUR A : Les clôtures, portails et portillons en façade sur l'espace public devront être réalisées en bois et d'une hauteur maximum de 1,20m. Elles pourront être accompagnée d'une haie mélangée, implantée en arrière de la clôture. Les clôtures en mitoyenneté n'excéderont pas une hauteur de 1,80m. Elles seront constituées d'une haie mélangée, éventuellement doublée d'une clôture grillagée souple. Les clôtures de fond de parcelle face au golf devront être réalisées en bois et ne pourront excéder 1,20m.

SECTEUR B : Les clôtures, portails et portillons sur l'espace public devront être réalisées en bois et d'une hauteur maximum de 1,20m. Elles pourront être accompagnée d'une haie mélangée, implantée en arrière de la clôture. Les clôtures en mitoyenneté n'excéderont pas une hauteur de 1,80m. Elles seront constituées d'une haie mélangée éventuellement doublée d'une clôture grillagée souple.

SECTEUR C : S'agissant de l'espace urbain de centre de quartier, les clôtures en limite de parcelle sont interdites, seuls pourront être autorisés des clôtures ponctuelles pour isoler/sécuriser un équipement particulier (ouvrage hydraulique, parking sécurisé, jardin privatif de rez-de-chaussée ...).

## 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



### A. GENERALITES

- Hors parcours golfique et secteur dédié aux loisirs, toute opération de construction doit comporter un pourcentage du terrain d'assiette en espaces verts de pleine terre. Un espace sera planté et arboré, libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées.

Le pourcentage est défini en fonction du secteur et de l'usage de la parcelle :

- SUR LE SECTEUR A :
  - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en habitat individuel = pourcentage de 50%.
  - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en collectif ou petit collectif = pourcentage de 30%.
  - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en hôtel, club house et stationnement destinée aux équipements golfs = non réglementé
- SUR LE SECTEUR B
  - Pour les constructions à destination d'habitat individuel = pourcentage de 50%.
  - Pour les constructions à destination d'habitat en collectif ou petit collectif = pourcentage de 30%.
  - Pour les constructions à destination d'habitat locatif social ou accession sociale = non réglementé
- SUR LE SECTEUR C = non réglementé
- Au sein du parcours golfique, le caractère rural de la commune se matérialise par un agencement souple où alternent les espaces fermés et ouverts, sans délimitation stricte des espaces privés. Dans ce paysage rural, le végétal domine le minéral et influe de manière essentielle sur l'image et l'identité de la commune. L'aménagement des espaces libres et les plantations autour des constructions devront être réalisées dans l'objectif de maintenir cette identité et favoriser l'intégration des nouvelles réalisations dans le paysage local.

- Pour les plantations :
  - Lors des projets de constructions sur des terrains boisés, de veiller à conserver le maximum d'arbres autour de l'emprise des bâtiments.
  - Dans les projets de plantation, de privilégier les essences feuillues locales.
- Pour les haies, l'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuyas, laurier...) en périphérie de parcelles bâties conduit à une banalisation du paysage résidentiel et est contraire au caractère de la partie rurale de la commune. Ce type de plantation devra être évité. Il lui sera préféré un agencement végétal plus souple et plus varié - tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences - participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

### B. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter de nouveaux conflits d'usage.
- Cas particulier des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux : Le recul minimum de 12 mètres des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devra être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils pourront être plantés d'arbres feuillus sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

## 5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



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

- Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.
- Chaque opération devra comporter des cheminements doux destinés aux piétons et cyclistes, se connectant de manière efficace avec les dessertes situées en amont et en aval et visant à permettre les liaisons avec les pôles centraux du bourg. Les opérations de logements destinées à accueillir moins de 4 logements sont dispensés de cette obligation.
- L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis l'accès indiqué à chaque schéma.

### B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SP affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondie au nombre supérieur ;
- Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SP : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement pour le stationnement des résidents, plus une place supplémentaire par tranche de 4 logements pour le stationnement des visiteurs. Les constructions se situant sur une voie comportant des places de stationnement libres peuvent déroger à la réalisation des places des visiteurs à l'intérieur de l'unité foncière.

- Toutefois, en application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- En outre, pour les logements collectifs, 1,5 m<sup>2</sup> par logement sera réservé pour le stationnement des deux roues. Les espaces dédiés au stationnement des deux roues doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction.
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif susceptibles d'accueillir des spectateurs (salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives ...), une place pour 5 spectateurs,
- Pour les autres destinations, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations. Ce nombre de places sera au minimum d'une place par salarié et d'une place par véhicule professionnel.
- Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.
- La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m<sup>2</sup> (surface correspondant à la place ainsi qu'aux nécessaires aires de manœuvre).
- Pour les constructions d'intérêt général le nombre de places nécessaire pourra être diminué compte tenu de la nature du projet, de son environnement et de sa situation.

## 5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



### Solutions alternatives en cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire lui-même aux obligations en matière de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie les places de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement, en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ces obligations par la mise en œuvre de solutions alternatives suivantes :

- Création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé à proximité de l'opération. Étant entendu que l'aménagement de substitution devra respecter, lui-même le règlement.
- Obtention d'une convention à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération. Un parc public sera considéré en cours de réalisation si la collectivité a acquis les terrains d'assise, et que les moyens financiers ont été précisés.
- Achat de places dans un parc privé de stationnement, situé à proximité de l'opération.

### Traitement des places de stationnement :

- Spécifiquement au secteur du parcours golfique, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée. Seul des parkings événementiels pourront être réalisés, sous réserve que ces derniers présentent des places en matériaux circulables, perméables et végétalisées. Les places nécessaires devront être réalisées sur le secteur A, à proximité de l'accès au golf.
- Spécifiquement au secteur dédié aux loisirs, la réalisation des aires de stationnement événementiels est admise pour respecter le nombre de places de stationnement nécessaire sous réserve que ces places soient réalisées en matériaux circulables, perméables et végétalisées.
- La plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement devra être prévu.
- L'utilisation des matériaux circulaire mais perméable et végétalisés. (Dalles gazons, mélange terre-pierre...) est préconisée.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés à trois endroits sur la commune : 2 sur la RD652 dont entrée Nord de la commune et 1 le long de la RD 112.
- L'OAP prévoit également des arrêts de bus. Les liaisons douces devront assurer une déambulation optimale vers ces différents points.



### A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

### B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

### C. EAUX PLUVIALES

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

### D. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



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

### *FICHES LOTS*



SAMA  
ZUZU



**PROGRAMME IMMOBILIER  
TOURISTIQUE**

**Quartier Est**

**ilot 1**  
63 villas golf (phase 2)

**ilot 2**  
27 villas golf

**ilot 3**  
42 villas golf

**ilot 7**  
53 villas golf

**ilot 6**  
22 villas golf  
47 maisons jumelées

**Hôtel 4 étoiles**  
80-120 chambres

**Villas golf**

**total 254 lgts.**  
35 lots 1200m<sup>2</sup>  
86 lots 1000m<sup>2</sup>  
63 lots 800m<sup>2</sup>  
23 lots 600m<sup>2</sup>

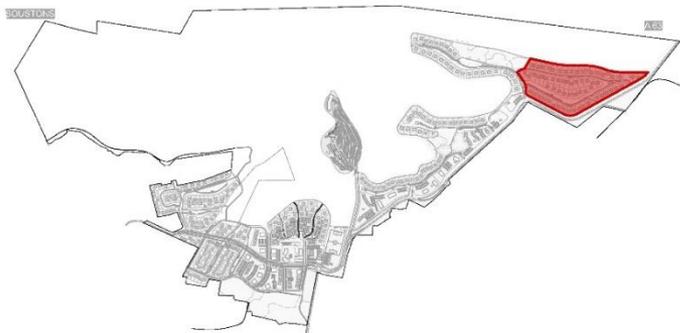
47 m. jumelées

**POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
TOSSÉ  
HEBERGEMENT  
TOURISTIQUE ind F**

1:8000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazuzu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazuzu. Aucune modification de ce document n'est permise.



## ILOT 1 – Parcelles dédiées aux villas bord de golf.



<b>ilot</b>	<b>1</b>
surface total (m2)	89.702
type d'ilot	habitat individuel bourgeois
surface total (ha)	<b>8,97</b>
surface total lot privés	<b>65.375</b>
ha-ha (hors ilot)	<b>5.569</b>
n° logements	<b>63</b>
type programme	1 lots 1200 62 lots 1000

% pleine terre en terrain privatif	%	50
% habitat individuel		
% habitat groupé		

<b>ESPACE PUBLIC</b>		
surface espace public total	m²	24.327
total espaces verts	m²	19.719

<b>voies</b>		
voies largeur 6m	ml	
voies largeur 5,8m	ml	
voies largeur 5,5m	ml	
voies largeur 4,5m	ml	150
voies largeur 4m		
voies largeur 3,5m	ml	
voies largeur 3m	ml	900
voies douces largeur 3m	ml	370

<b>STATIONNEMENT</b>		
stationnement selon PLU		142
st. dans les parcelles		126
stationnement en voirie	places	16
terre pierre largeur 5m	ml	350

**POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
TOSSE  
MACROLOT 1 ind E**

**A.10.02**  
1:3000



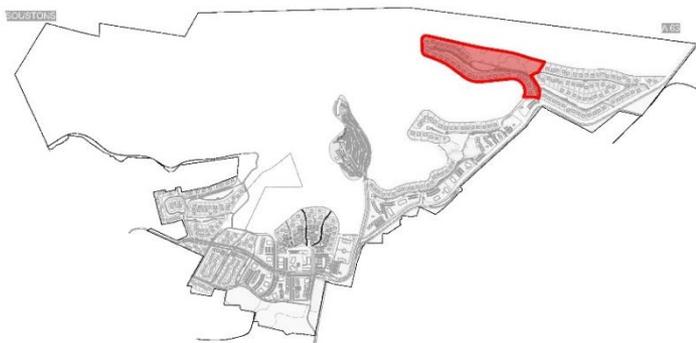
23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazuzu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit, sont soumis à autorisation explicite de samazuzu. Aucune modification de ce document n'est permise.



SAMA

## ILOT 2 – Parcelles dédiées aux villas bord de golf



<b>ilot</b>	<b>2</b>
surface total (m2)	72 669
type d'ilot	habitat groupé
surface total (ha)	ha <b>7,27</b>
surface total lot privés	<b>31.281</b>
ha-ha (hors ilot)	<b>8.573</b>
n° logements	<b>27</b>
type programme	20 lots 1200 7 lots 1000

% pleine terre en terrain privatif	%	50
% habitat individuel		
% habitat groupé		

<b>ESPACE PUBLIC</b>		
surface espace public total	m²	41 388
total espaces verts	m²	36 285

<b>voies</b>		
voies largeur 6m	ml	
voies largeur 5,8m	ml	
voies largeur 5,5m	ml	
voies largeur 4,5m	ml	610
voies largeur 4,m	ml	
voies largeur 3,5m	ml	
voies largeur 3m	ml	
voies douces largeur 3m	ml	660

<b>STATIONNEMENT</b>		
stationnement selon PLU		61
st. dans les parcelles		54
stationnement en voirie	places	7
terre pierre largeur 5m	ml	150

**POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
TOSSE  
MACROLOT 2 ind F**

**A.10.03**

1:3000

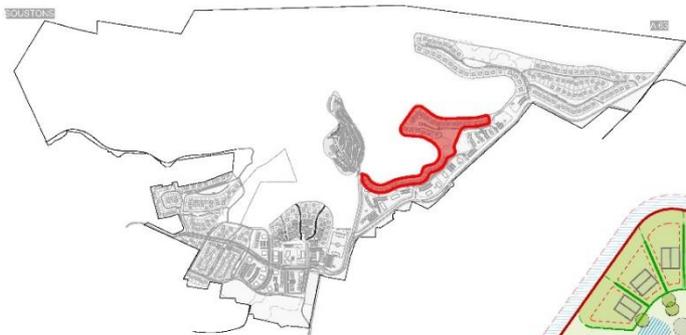


23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazuzu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation explicite de samazuzu. Aucune modification de ce document n'est permise.



**ILOT 3 – Parcelles dédiées aux villas** ID : 040-24400865-20230627-20230627D06BA5-AU



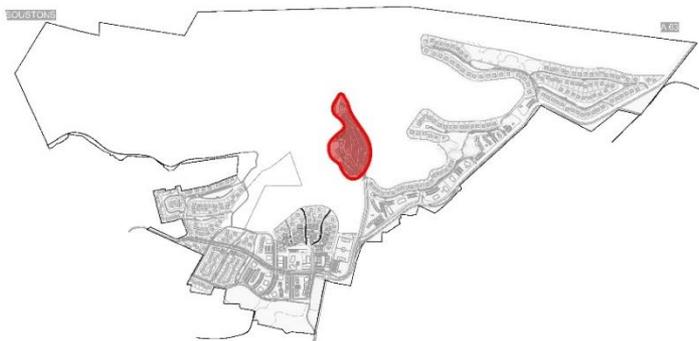
<b>ilot</b>		<b>3</b>
surface total (m2)		57.527
type d'ilot	habitat	touristique
surface total (ha)	ha	<b>5,76</b>
surface total lot privés		40.307
ha-ha (hors ilot)		11.447
n° logements		<b>42</b>
type programme		10 lots 1200 12 lots 1000 20 lots 800
<hr/>		
% pleine terre en terrain privatif	%	50
<hr/>		
% habitat individuel		
% habitat groupé		
<hr/>		
<b>ESPACE PUBLIC</b>		
surface espace public total	m <sup>2</sup>	17.320
total espaces verts	m <sup>2</sup>	16.227
<hr/>		
<b>voies</b>		
voie largeur 6m	ml	
voie largeur 5,8m	ml	
voie largeur 5,5m	ml	
voie largeur 4,5m	ml	200
voie largeur 4,1m	ml	
voie largeur 3,5m	ml	
voie largeur 3m	ml	
voies douces largeur 3m	ml	
<hr/>		
<b>STATIONNEMENT</b>		
stationnement selon PLU		95
st. dans les parcelles		84
stationnement en voirie	places	12
terre pierre largeur 5m	ml	

**POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
TOSSE  
MACROLOT 3 ind F**

**A.10.04**  
1:3000

  
23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazuzu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation explicite de samazuzu. Aucune modification de ce document n'est permise.



## ILOT 5 – Secteur dédié :

**A – au Club House**

**B – à l’hôtel**

**C – au stationnement des équipements golfiques**



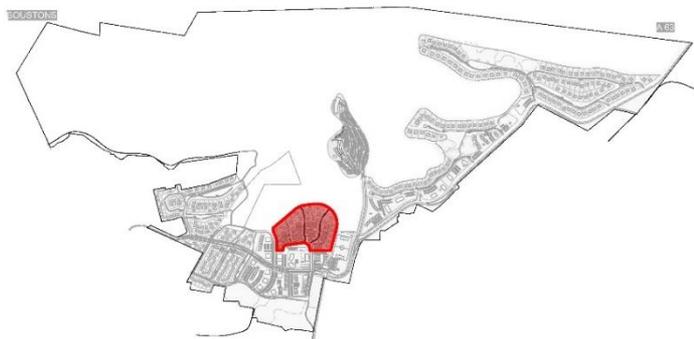
ilot		5		
surface total (m2)		22.196	5.619	15.449
type d'ilot		hotel	club house	parking golf
surface total (ha)	ha	<b>2,22</b>	<b>0,56</b>	<b>1,55</b>
surface total lot privés		2.650	1.200	
ha-ha (hors ilot)				
n° logements				
type programme				
% pleine terre en terrain privatif	%	0	0	0
% habitat individuel				
% habitat groupé				
<b>ESPACE PUBLIC</b>				
surface espace public total	m²	19.545	4.419	15.449
total espaces verts	m²	15.075	3.281	7.437
<b>voies</b>				
voiries largeur 6m	ml	164	67	455
voiries largeur 5,8m	ml			
voiries largeur 5,3m	ml			
voiries largeur 4,3m	ml			
voiries largeur 4,1m	ml			
voiries largeur 3,5m	ml	164	80	415
voiries largeur 3m	ml			
voies douces largeur 3m	ml	230		118
<b>STATIONNEMENT</b>				
<b>stationnement selon PLU</b>				
st. dans les parcelles		123	0	265
stationnement en voirie	places			
terre pierre largeur 5m	ml			

**POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
TOSSE  
MACROLOT 5 ind E**

**A.10.05**  
1:3000

  
23/05/2022

Le présent document est la propriété de sarrazzu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sans l'autorisation écrite de sarrazzu. Aucune modification de ce document n'est permise.



## ILOT 6 – Secteur dédié à la réalisation de villas bord de golf



<b>ilot</b>	<b>6</b>
surface total (m <sup>2</sup> )	48.092
<b>type d'ilot</b>	habitat individuel touristique
surface total (ha)	ha <b>4,81</b>
surface total lot privés	<b>33.497</b>
ha-ha (hors ilot)	
n° logements	<b>69</b>
type programme	4 lots 1200 5 lots 1000 13 lots 800 47 M. jumelles
% pleine terre en terrain privatif	%
% habitat individuel	50
% habitat groupé	30
<b>ESPACE PUBLIC</b>	
surface espace public total	m <sup>2</sup> 14.601
total espaces verts	m <sup>2</sup> 9.803
<b>voies</b>	
voies largeur 6m	ml
voies largeur 5,8m	ml
voies largeur 5,5m	ml
voies largeur 4,5m	ml 595
voies largeur 4,m	
voies largeur 3,5m	ml
voies largeur 3m	ml
voies douces largeur 3m	ml 580
<b>STATIONNEMENT</b>	
stationnement selon PLU	155
si, dans les parcelles	138
stationnement en voirie	places 24
terre pierre largeur 5m	ml

**POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
TOSSE  
MACROLOT 6 ind H**

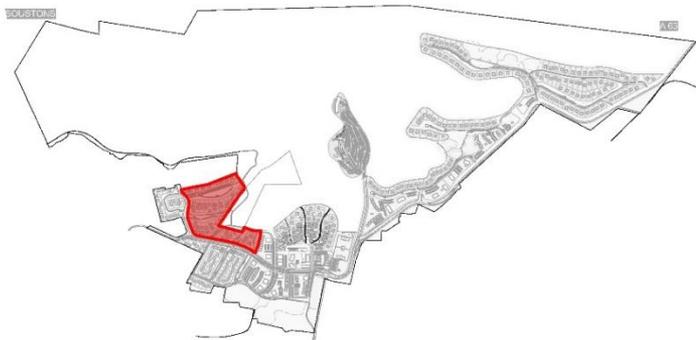
**A.10.06**

1:3000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazuzi. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazuzi. Aucune modification de ce document n'est permise.

**ILOT 7 – Parcelles dédiées aux villas** ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



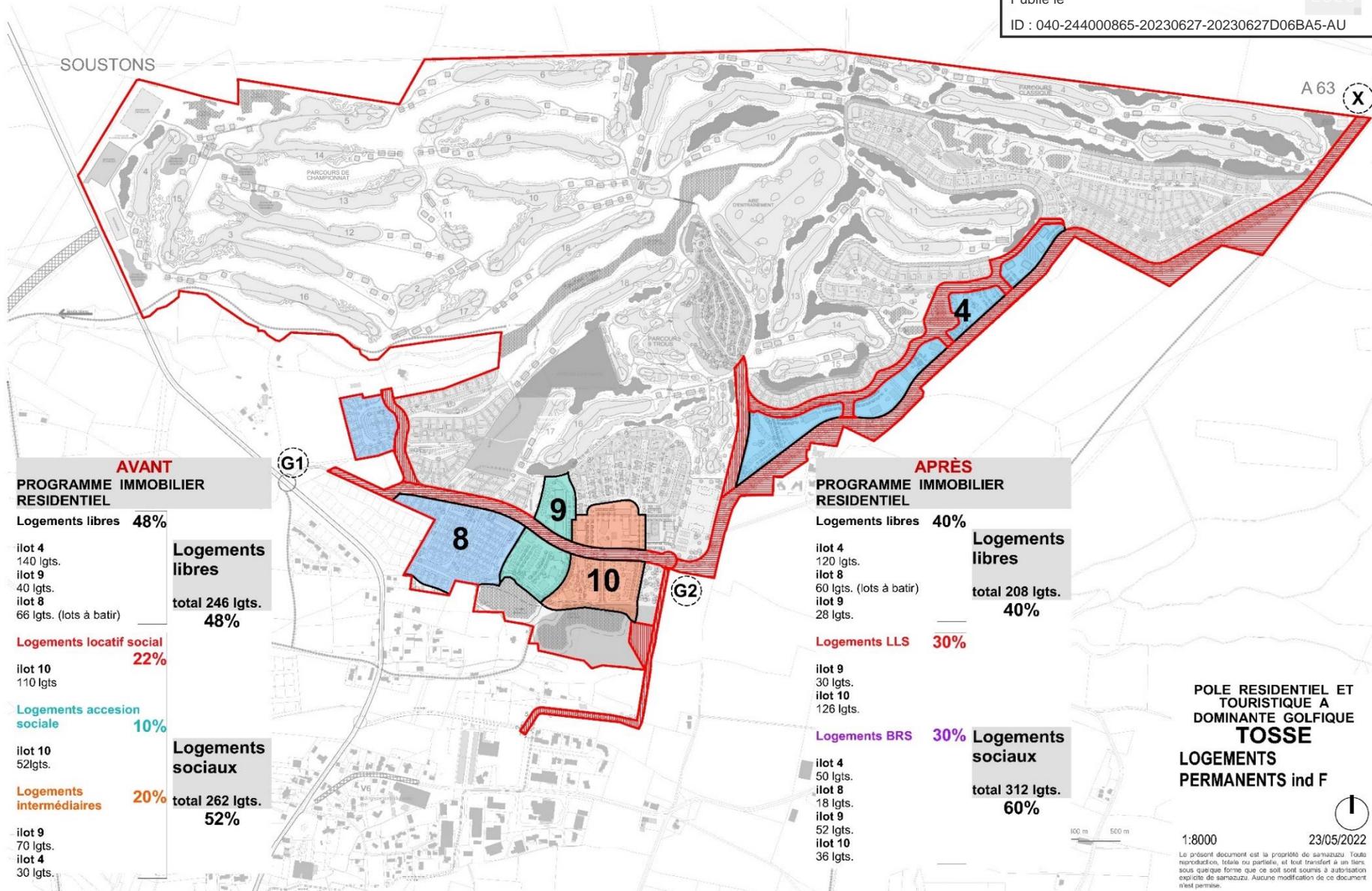
<b>ilot</b>	<b>7</b>
surface total (m2)	62 926
<b>type d'ilot</b>	habitat individuel touristique
surface total (ha)	<b>ha 6,30</b>
surface total lot privés	<b>38.326</b>
ha-ha (hors ilot)	
<b>n° logements</b>	<b>53</b>
<b>type programme</b>	
	30 lots 800
	23 lots 600
% pleine terre en terrain privatif	% 50
% habitat individuel	
% habitat groupé	
<b>ESPACE PUBLIC</b>	
surface espace public total	m² 24 600
total espaces verts	m² 19.543
<b>voies</b>	
voiries largeur 6m	<b>ml</b>
voiries largeur 5,8m	<b>ml</b>
voiries largeur 5,5m	<b>ml</b>
voiries largeur 4,5m	<b>ml 345</b>
voiries largeur 4,m	
voiries largeur 3,5m	<b>ml</b>
voiries largeur 3m	<b>ml 370</b>
voies d'accès largeur 3m	<b>ml 665</b>
<b>STATIONNEMENT</b>	
stationnement selon PLU	119
st. dans les parcelles	106
stationnement en voirie	places 16
terre pierre largeur 5m	<b>ml</b>

**POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
TOSSE  
MACROLOT 7 ind E**

**A.10.07**  
1:3000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazeuilh. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation expresse de samazeuilh. Aucune modification de ce document n'est permise.



**AVANT**  
PROGRAMME IMMOBILIER  
RESIDENTIEL

Logements libres **48%**

- ilot 4  
140 lgts.
- ilot 9  
40 lgts.
- ilot 8  
66 lgts. (lots à bâtir)

**Logements libres**  
total 246 lgts.  
**48%**

Logements locatif social **22%**

- ilot 10  
110 lgts

Logements accession sociale **10%**

- ilot 10  
52lgts.

Logements intermédiaires **20%**

- ilot 9  
70 lgts.
- ilot 4  
30 lgts.

**Logements sociaux**  
total 262 lgts.  
**52%**

**APRÈS**  
PROGRAMME IMMOBILIER  
RESIDENTIEL

Logements libres **40%**

- ilot 4  
120 lgts.
- ilot 8  
60 lgts. (lots à bâtir)
- ilot 9  
28 lgts.

**Logements libres**  
total 208 lgts.  
**40%**

Logements LLS **30%**

- ilot 9  
30 lgts.
- ilot 10  
126 lgts.

Logements BRS **30%**

- ilot 4  
50 lgts.
- ilot 8  
18 lgts.
- ilot 9  
52 lgts.
- ilot 10  
36 lgts.

**Logements sociaux**  
total 312 lgts.  
**60%**

**POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
TOSSE**  
**LOGEMENTS  
PERMANENTS ind F**

100 m 500 m

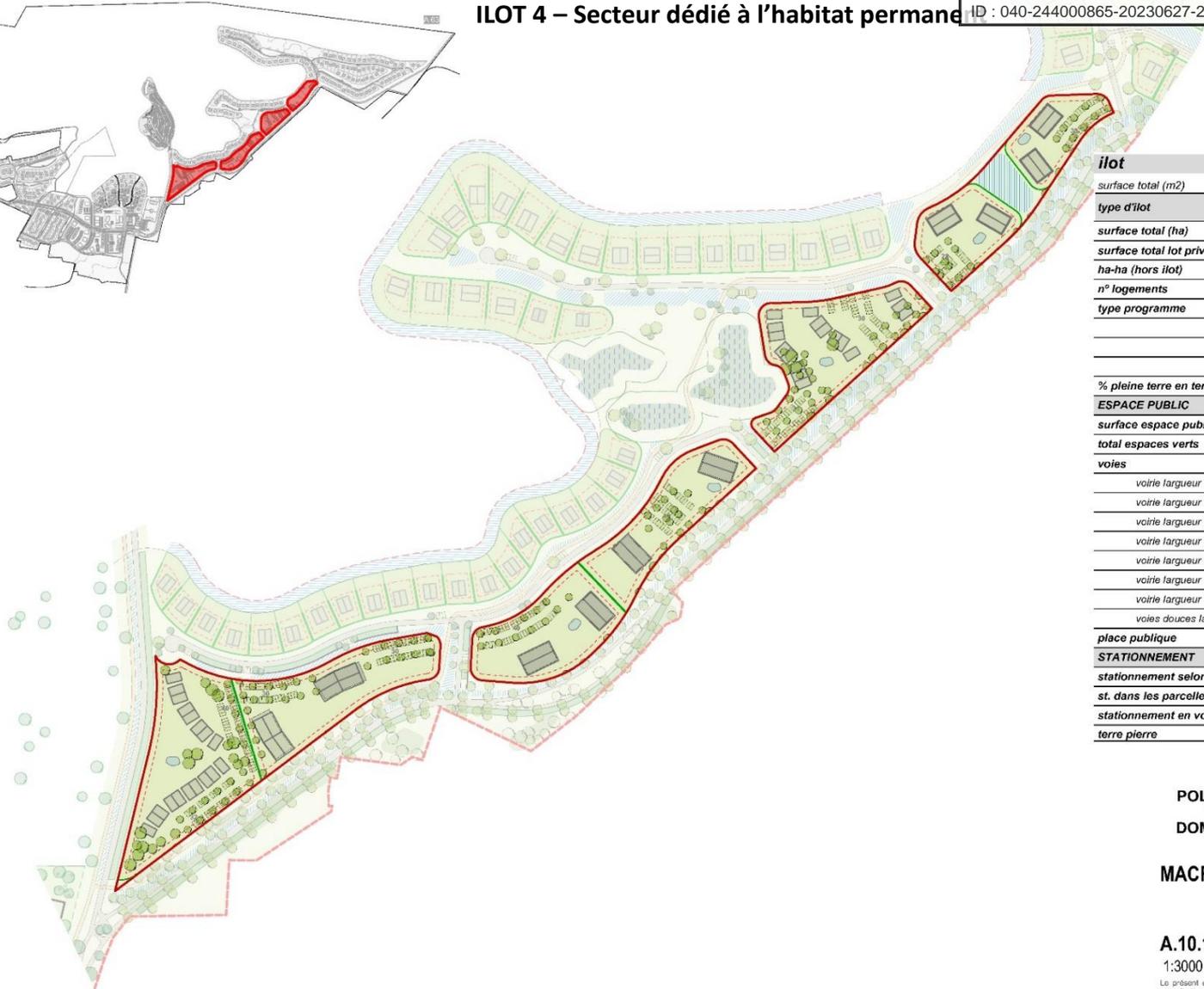
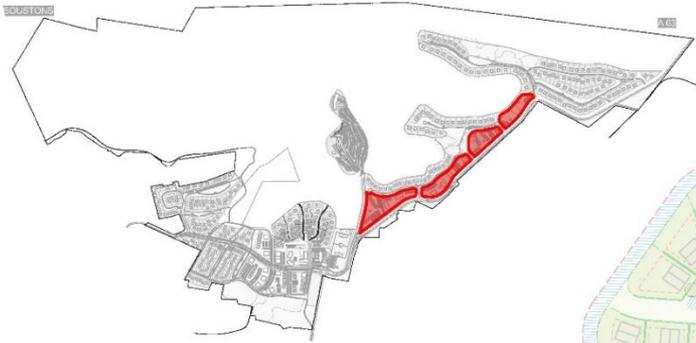
1:8000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazou. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazou. Aucune modification de ce document n'est permise.



## ILOT 4 – Secteur dédié à l’habitat permanent



<b>ilot</b>	<b>4</b>
surface total (m <sup>2</sup> )	51.614
<b>type d'ilot</b>	<b>logements permanents</b>
surface total (ha)	ha <b>5,16</b>
surface total lot privées	<b>50,042</b>
ha-ha (hors ilot)	
n° logements	<b>170</b>
type programme	120 lgts. Libres
	50 lgts. BRS
<b>% pleine terre en terrain privatif</b>	<b>% 30</b>
<b>ESPACE PUBLIC</b>	
surface espace public total	m <sup>2</sup> 1.572
total espaces verts	m <sup>2</sup> 1.572
<b>voies</b>	
voirie largeur 6m	<b>ml</b>
voirie largeur 5,8m	<b>ml</b>
voirie largeur 5,5m	<b>ml</b>
voirie largeur 4,5m	<b>ml</b>
voirie largeur 4m	<b>ml</b>
voirie largeur 3,5m	<b>ml</b>
voirie largeur 3m	<b>ml</b>
voies douces largeur 3m	<b>ml</b>
place publique	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>STATIONNEMENT</b>	
stationnement selon PLU	<b>383</b>
st. dans les parcelles	<b>383</b>
stationnement en voirie	
terre pierre	

**POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
TOSSE  
MACROLOT 4 ind G**

**A.10.10**  
1:3000

23/05/2022

Le présent document est la propriété de sarrazac. Toute reproduction, totale ou partielle, est formellement interdite sans autorisation écrite de sarrazac. Aucune modification de ce document n'est permise.

## ILOT 8 – Secteur dédié à l’habitat pe



<b>ilot</b>	<b>8</b>
surface total (m2)	80.537
<b>type d'ilot</b>	<b>logements permanents</b>
surface total (ha)	ha <b>6,05</b>
surface total lot privés	<b>40.375</b>
ha-ha (hors ilot)	
n° logements	<b>78</b>
type programme	60 lgts. Libres
	18 lgts. BRS
% pleine terre en terrain privatif	% 50
<b>ESPACE PUBLIC</b>	
surface espace public total	m <sup>2</sup> 20.145
total espaces verts	m <sup>2</sup> 14.824
<b>voies</b>	
voirie largeur 6m	ml
voirie largeur 5,8m	ml
voirie largeur 5,5m	ml
voirie largeur 4,5m	ml 695
voirie largeur 4m	ml
voirie largeur 3,5m	ml
voirie largeur 3m	ml 188
voies douces largeur 3m	ml 697
place publique	m <sup>2</sup>
<b>STATIONNEMENT</b>	
stationnement selon PLU	149
st. dans les parcelles	136
stationnement en voirie	40
terre pierre	

**POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
TOSSE  
MACROLOT 8 ind H**

A.10.11

1:3000, 1:1,42

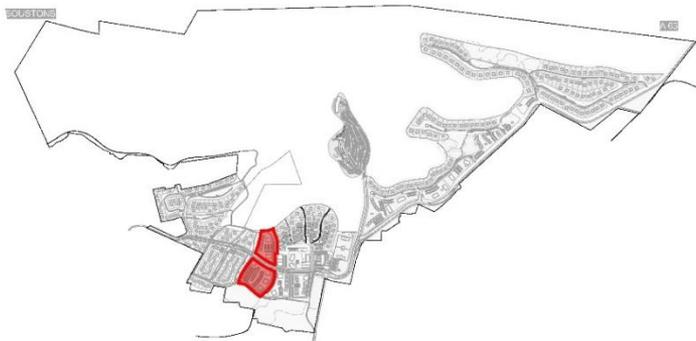
23/05/2022

Le présent document est la propriété de samsazou. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samsazou. Aucune modification de ce document n'est permise.



SAMA

## ILOT 9 – Secteur dédié à l’habitat pe



<b>ilot</b>	<b>9</b>
surface total (m2)	29.987
type d'ilot	logements permanents
surface total (ha)	ha <b>3,00</b>
surface total tot privés	<b>20.605</b>
ha-ha (hors ilot)	
n° logements	<b>110</b>
type programme	28 lgts. Libres
	52 lgts. BRS
	30 lgts. LLS
% pleine terre en terrain privatif	% 30
<b>ESPACE PUBLIC</b>	
surface espace public total	m <sup>2</sup> 9.362
total espaces verts	m <sup>2</sup> 5.050
<b>voies</b>	
voirie largeur 6m	ml 230
voirie largeur 5,8m	ml
voirie largeur 5,5m	ml
voirie largeur 4,5m	ml 140
voirie largeur 4m	ml
voirie largeur 3,5m	ml
voirie largeur 3m	ml
voies douces largeur 3m	ml 460
place publique	m <sup>2</sup>
<b>STATIONNEMENT</b>	
stationnement selon PLU	248
st. dans les parcelles	165
stationnement en voirie	105
terre pierre	

POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
**TOSSE**  
MACROLOT 9 ind F

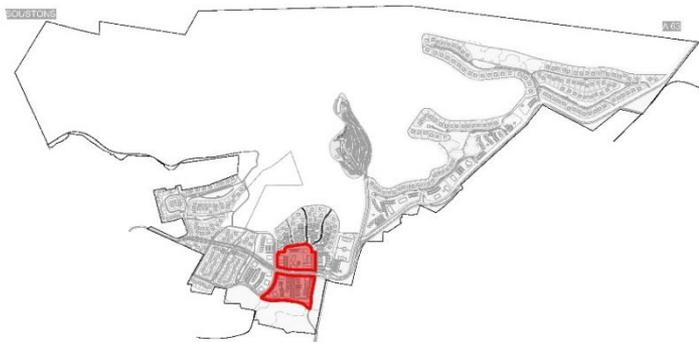
A.10.12

1:3000



23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazuu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazuu. Aucune modification de ce document n'est permise.



## ILOT 10 –

**A - Secteur dédié à l'habitat permanent et services, et à la réalisation d'une place publique d'environ 4 000m<sup>2</sup>**

**B – Secteur dédié à l'habitat permanent**



ilot	10	
surface total (m <sup>2</sup> )	42.412	
type d'ilot	logements permanents	
surface total (ha)	ha	<b>4,24</b>
surface total lot privés	16.023	
ha-ha (hors ilot)		
n° logements	162	
type programme		
	36 lgts. BRS	
	126 lgts. LLS	
% pleine terre en terrain privatif	%	0
<b>ESPACE PUBLIC</b>		
surface espace public total	m <sup>2</sup>	25.971
total espaces verts	m <sup>2</sup>	19.405
<b>voies</b>		
voirie largeur 6m	ml	568
voirie largeur 5,8m	ml	
voirie largeur 5,5m	ml	
voirie largeur 4,5m	ml	205
voirie largeur 4m	ml	
voirie largeur 3,5m	ml	
voirie largeur 3m	ml	
voies douces largeur 3m	ml	380
place publique	m <sup>2</sup>	5.720
<b>STATIONNEMENT</b>		
stationnement selon PLU	365	
st. dans les parcelles	64	
stationnement en voirie	301	
terre pierre		

**POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
TOSSE  
MACROLOT 10 ind H**

**A.10.13**

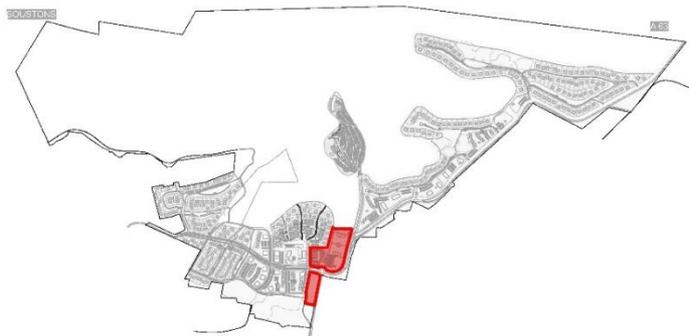
1:3000

24/05/2022

Le présent document est la propriété de samazou. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazou. Aucune modification de ce document n'est permise.



## ILOT 11 – Secteur dédié aux équipements



type d'ilot		sports
surface total (ha)	ha	<b>3,14</b>
surface total lot privés		
ha-ha (hors ilot)		
n° logements		
type programme		
% pleine terre en terrain privatif	%	0
<b>ESPACE PUBLIC</b>		
surface espace public total	m <sup>2</sup>	
total espaces verts	m <sup>2</sup>	19.711
<b>voies</b>		
voirie largeur 6m	ml	
voirie largeur 5,8m	ml	
voirie largeur 5,5m	ml	
voirie largeur 4,5m	ml	
voirie largeur 4m	ml	
voirie largeur 3,5m	ml	
voirie largeur 3m	ml	
voies douces largeur 3m	ml	80
<b>STATIONNEMENT</b>		
stationnement selon PLU		
stationnement dans les parcelles		
stationnement en voirie		33
terre pierre		

**POLE RESIDENTIEL ET  
TOURISTIQUE A  
DOMINANTE GOLFIQUE  
TOSSE  
MACROLOT 11 ind E**

**A.10.15**  
1:3000

  
23/05/2022

Le présent document est la propriété de samazuu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation explicite de samazuu. Aucune modification de ce document n'est permise.

# OAP LOISIRS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



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

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



OAP n°11

Soustons



Commune de Soustons

### Légende

- Communes
- Figurés linéaires**
  - ← Voie de desserte locale
- Figurés ponctuels**
  - Aire de retournement
- Figurés surfaciques**
  - Espace de nature à préserver
  - ▨ Secteur destiné à l'accueil de camping-cars
  - ▭ Périimètre de l'OAP
  - EBC hors loi littoral

Maire d'ouvrage : Communauté de Communes Merenne Adour Côte-Sud  
Mission : Elaboration du PLU  
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadis Conseil  
Réalisation : Citadis Conseil

## 2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



### A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Ce secteur d'OAP consiste à accueillir une aire de camping-cars.
- Ainsi, en lien avec la vocation de la zone affichée sur le schéma d'aménagement, il est :

Autorisé	Interdit
<ul style="list-style-type: none"><li>• Les aires dédiées au stationnement des caravanes et résidences mobiles de loisirs pour une durée maximale de 3 mois.</li><li>• Les installations techniques (bornes d'électricité et d'eau potable) nécessaires à l'usage du site.</li><li>• Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.</li></ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Logement</li><li>✓ Hébergement</li></ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <p><b>Commerce</b></p> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Artisanat</li><li>✓ Restauration</li><li>✓ Commerce de gros</li><li>✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li><li>✓ Hébergement hôtelier et touristique</li></ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Industrie</li><li>✓ Entrepôt</li><li>✓ Bureau</li><li>✓ Centre de congrès et d'exposition</li></ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</li><li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</li><li>✓ Établissements d'enseignement</li><li>✓ Établissements de santé ou d'action sociale</li><li>✓ Salles d'art ou de spectacle</li><li>✓ Equipements sportifs</li><li>✓ Autre équipement recevant du public</li></ul>

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

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



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

##### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Le caractère végétal des espaces libres collectifs sera donc privilégié.
- Ils seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

##### Volumétrie et implantation des constructions

###### Hauteur des constructions :

- Non règlementé

###### Implantation des constructions :

- Non règlementé

###### Emprise au sol des constructions :

- Non règlementé

#### B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Non règlementé

## 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



### A. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

### B. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.

### C. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Sans objet

## 5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



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

- L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis l'accès indiqué à chaque schéma.

### B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Sans objet

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Sans objet



### A. EAU POTABLE

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

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

### B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

### C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU



## 3.E LES OAP A VOCATION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Déclaration de projet n°1 – 24/03/2022





Le projet de centrale photovoltaïque flottante et les mesures environnementales et paysagères associées nécessitent l'intégration, dans le PLUi de la MACS d'une OAP

## A. ETAT DES LIEUX

- ➔ Situation à l'Ouest du territoire communale de Sainte-Marie-de-Gosse ;
- ➔ Implantation sur une retenue collinaire d'une superficie de 24,9 hectares servant à l'irrigation de terrains agricoles ;
- ➔ Le zonage dédié à l'installation de la centrale photovoltaïque flottante couvre une surface de 2,9 hectares sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse ;

## B. OBJECTIFS

- ➔ Participer à la transition énergétique du territoire ;
- ➔ Inscrire la stratégie territoriale dans les objectifs supra communaux : loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le SCOT de la MACS ;
- ➔ Exploiter le potentiel d'un site historiquement anthropisé ;

## C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- ➔ L'aménagement du site devra avoir un impact paysager limité ;
- ➔ Les bords du lac et le plan d'eau seront préservés en état naturel ;

## D. MESURES PRECONISEES

- ➔ Maintien de la ripisylve du lac ;
- ➔ Mise en place d'une clôture flottante pour une meilleure intégration paysagère ;
- ➔ Habillage en bois pour les postes électriques incluant les portes ;
- ➔ Maintien du chemin de randonnée à l'Ouest du site et implantation d'un panneau pédagogique ;
- ➔ Mise en place d'un suivi naturaliste et environnemental à N+1, N+2, N+3, N+5 et tous les 5 ans pendant l'exploitation de la centrale. Ce suivi sera piloté par l'exploitant de la centrale et le propriétaire du site (ASA), qui associeront les représentants des 2 EPCI et des 3 communes concernées, et les services de l'Etat :
  - Suivi de la qualité de l'eau 2 fois par an (la première mesure se faisant avant les travaux) : mesures de la température, DBO, DCO, Oxygène dissous, ... ;
  - Suivi de la flore protégée et invasive : 3 passages entre avril et septembre, avec pointage GPS des stations, évaluation du nombre de pieds, et de la qualité de l'habitat en année ;
  - Suivi de la faune (mortalité ou collision, point de contact, estimation de la population et de la qualité de l'habitat) :
    - oiseaux : 7 passages par an sur un cycle biologique complet,
    - amphibiens : 2 passages nocturnes entre février et avril,
    - reptiles : 2 passages entre avril et juin,
    - chiroptères : 2 sessions d'enregistrement entre mai et aout,
    - entomofaune (odonates et rhopalocères) : 3 passages entre mai et septembre
    - poissons : ADN environnemental



Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06BA5-AU

