

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A7-AU



# COMMUNE DE BENESSE-MAREMNE

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A7-AU

OAP n°1



Commune de Benesse-Mareanne

## Légende

- Communes
- Figurés linéaires**
  - Voie secondaire du quartier
- Figurés ponctuels**
  - Aire de stationnement
  - Végétalisation des voiries
- Figurés surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
  - Espace public et partagé végétal
  - Périmètre de l'OAP

0 70 140 m

Mairie de Benesse-Mareanne  
Communauté de Communes Marennes-Aulais Coteau  
Rue de la République - 17120 Benesse-Mareanne  
Téléphone : 05 46 51 11 11  
Site internet : www.ccm-aucoteau.fr  
Mars 2020 - Carte d'Aménagement

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A7-AU

OAP n°2



Commune de Benesse-Maremne

## Légende

- Communes
- Figurés linéaires**
  - Voie secondaire du quartier
  - Voie secondaire
- Figurés ponctuels**
  - Hauteur indicative des bâtiments
  - Aire de stationnement
  - préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Figurés surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
  - Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
  - Espace public et partagé végétal
  - Espace de nature à préserver
  - Périmètre de l'OAP

Plan de zonage : Communauté de Communes Benesse Maremne (CCBM)  
Maire - Président de l'CCBM  
Monsieur Christian GUYOT, 10 rue de la Gare  
16100 Benesse-Maremne

# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A7-AU

OAP n°3



## 2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A7-AU

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés au sein ou en extension des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

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

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

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<p>OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</p> <p>OAP n°2 et 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</p>
Densité brute OAP	<p>OAP n°1 : 10 logts/ha</p> <p>OAP n°2 et n°3 : 20 logts/ha</p>
Densité limitrophe observée	Environ 10 à 15 logts/ha
Surface OAP	<p>OAP n°1 : 1,15 ha</p> <p>OAP n°2 : 2,79 ha</p> <p>OAP n°3 : 3,51 ha (dont environ 8000 m<sup>2</sup> non constructibles)</p>
Nbre de lgts estimé	<p>OAP n°1 : Environ 10 logements</p> <p>OAP n°2 : Environ 55 logements</p> <p>OAP n°3 : Environ 55 logements</p>

## 2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A7-AU

### C. MIXITE SOCIALE

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

- 20% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété

OAP n°1 : Non réglementé



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

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Les programmes d'aménagement des OAP n°2 et 3 intégreront les principes d'espaces verts collectifs en cœur d'îlot indiqués aux schémas.

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faitage en cohérence avec le bâti environnant
- En limite séparative, la hauteur maximale autorisée est fixée à 3,50m à l'égout.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma, le R+1 sera implanté de manière préférentielle en cœur d'îlot, ou proche des bâtis les hauts environnants

#### Adaptation au sol :

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

#### Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en :
  - Limite séparative sans dépasser une longueur maximale de 10m.
  - retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites à l'exception des piscines qui pourront avoir un retrait minimal de 2,50m
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
  - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
  - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
  - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
  - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
  - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
  - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),

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

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A7-AU

- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

#### B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

#### C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

#### Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

#### Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées si :
  - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
  - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
  - Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

#### Façades

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



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

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A7-AU

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



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

#### Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- 4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :
  - Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
  - Une haie d'essences locales (cf palette végétale) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
  - Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (proposition visant à interdire les « claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
  - Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m de part et d'autre du portail et/ou du portillon. Ce mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m.
- L'utilisation de tout autre matériau brande, cannisse et brise-vues, palissade en bois, bâche, plaques pleines en PVC, composite, béton, bois...) est interdite.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

## 4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A7-AU

### A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- OAP n°2 : L'aménagement global de la zone tiendra compte de la présence d'une zone en cœur d'îlot identifiée comme humide, un espace vert récréatif sera constitué pour préserver ce secteur écologique sensible.

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

### C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

## 5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A7-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 ...

- OAP n° n°1 : la rue de Maysonnave
- OAP n° n°2 : la route d'Angresse pour rejoindre le chemin du Haou
- OAP n° n°3 : le chemin du Pont pour rejoindre l'impasse Saint-Joseph

### B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long de la RD 810.

## 6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A7-AU

### A. EAU POTABLE

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

### B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

### C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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