

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



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



# COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR

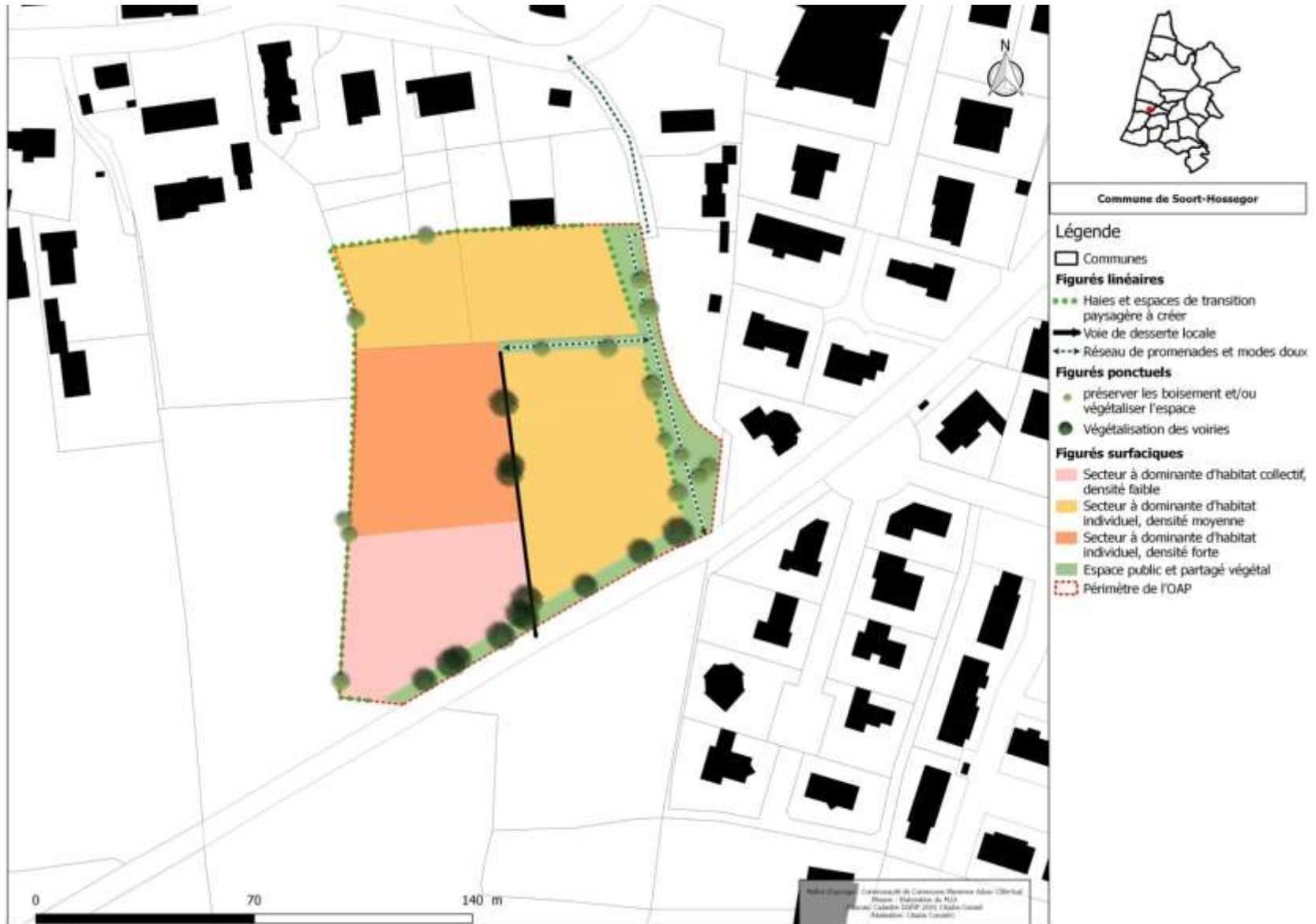
# 1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



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



## 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

Le secteur est localisé au Sud de la commune en extension du bourg de Soorts. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
<ul style="list-style-type: none"> <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

<b>1/Echéancier</b>	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
<b>2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
<b>3/Programmation</b>	
Forme urbaine	<i>L'habitat individuel est retenu sur le secteur avec la répartition suivante : individuel libre (50%) / individuel accolé (30%) / Petit collectif ou habitat intermédiaire (20%)</i>
Densité brute OAP	Densité moyenne retenue : 15 logements/ha
Densité limitrophe observée	15 logts/ha
Surface OAP	1,34 ha
Nbre de lgts estimé	Environ 20 logements

### C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements sociaux (dont 10% en locatif social et 10% en accession sociale à propriété) devront être réalisés au sein du programme d'aménagement de l'opération.

# 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

## 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/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- 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.

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 m à l'égout et 8 m au faîtage. Pour les toitures terrasses, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 m.
- Dans le cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur au faîtage est ramenée à 6 m dans le cas de constructions mitoyennes et à 4 mètres sinon.

#### Adaptation au sol :

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

#### Implantation des constructions :

- Par rapport aux voies et emprises publiques :
  - Les constructions principales seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à la voie de desserte.

- Par rapport aux limites séparatives :
- Toute construction doit être implantée :
  - à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
  - sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement. Pour les constructions implantées sur limite séparative, s'il existe déjà une construction en mitoyenneté sur la parcelle voisine, la construction nouvelle doit être accolée, au moins en partie, au bâtiment existant.
  - sur limite latérale et limite arrière pour les annexes non incorporées au bâtiment principal pour lequel l'arrêté d'autorisation de construire aura plus de 10 ans.
- Toute extension de construction existante peut respecter le même recul que celui-ci par rapport à la limite séparative. Elle ne pourra être composée que par un seul corps de bâtiment.
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
  - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - 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 :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.
- Par ailleurs, 40 % du terrain seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace sera planté et arboré à l'aide d'arbres d'essences locales à la densité de 2 arbres pour 100 m<sup>2</sup>. Cet espace sera également libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain répondant au strict besoin du projet.

#### 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 voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

- 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). Ils doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local à savoir le platane, le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Toute coupe d'arbre appartenant à l'une des essences précitées réalisée en dehors d'un projet de construction sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet âgé d'au moins trois ans et de la même essence.
- Les clôtures ne pourront être doublées que d'une haie vive plantée en privilégiant les essences d'essence locale ou familières des paysages locaux (arbousier, phillyrea, genêt à balais, genêt d'Espagne ajonc d'Espagne, bruyères, hortensia, mimosas, eleagnus ...). La hauteur des haies sur voie est limitée à celle de la clôture.
- L'implantation des piscines ne devra pas conduire à une atteinte à la qualité paysagère de la zone résidentielle ; elle doit en particulier respecter les règles concernant la préservation de la trame arborée des jardins.

#### Principe général :

- 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.

### 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

#### Toitures :

- Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites.
- Les couvertures en tuiles seront rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes.

#### Ouvertures :

- Les dispositifs d'occultation des baies (volets battants, persiennes, volets roulants) devront être conservés ou réalisés dans une couleur en harmonie avec celle du bâti.

#### Règles à respecter pour les stores et climatisation :

- Pour les constructions neuves, stores et climatisation devront être prévus dès le permis de construire.

#### Clôtures :

- Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public :
  - Un soubassement de 50 cm maximum, maçonné blanc ou sable clair.
  - Un grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion est imposé.
  - La structure du grillage métallique sera de couleur grise.
  - La hauteur maximale de la clôture est fixé à 1,50 m.
  - Le portail et le portillon devront évoquer le style architectural de l'habitation.
  - Les coffrets EDF et boîtes à lettres seront intégrés dans les éléments maçonnés.
  - L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.
- Règles à respecter pour les clôtures sur limites séparatives
  - Les clôtures grillagées sont obligatoires ;
  - Une couleur verte ou grise du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte est imposée
  - Le grillage sera de maille rectangulaire ou à simple torsion
  - La hauteur maximale de la clôture est fixé à 2,00 m.

## 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)

- Les arbres les plus significatifs seront conservés.

### B. 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 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.
- Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

- 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 l'impasse de la Bouchonnerie.

### 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 2 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO les plus proches sont situés en centre-bourg de Soorts le long de la RD 652.





### 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.

### 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 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.