

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



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



COMMUNE DE SOUSTONS

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



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



A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

(INTÉGRANT LES ENCLAVES NON BÂTIES DE PLUS DE 2HA)

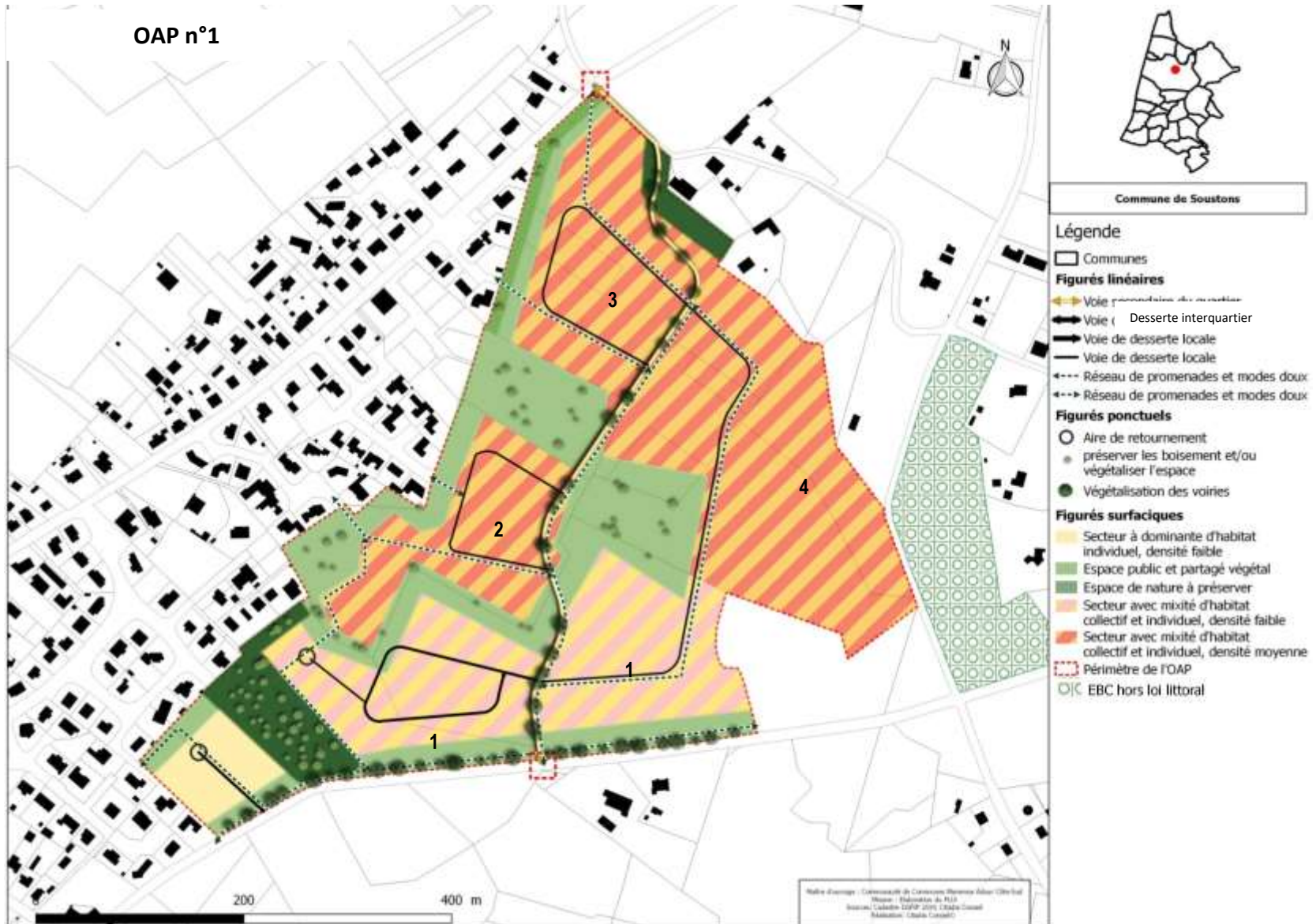
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



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



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

Les deux secteurs de développement sont localisés en extension de l'agglomération, dans la poursuite des quartiers de mixité des fonctions sommaire existants. 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"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

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	<p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal, avec un ordre du phasage envisagé sur l'OAP n°1 de la manière suivante :</p> <p>OAP n°1 : secteur 1 à partir de 2019 / secteur 2 à partir de 2020 / secteur 3 à partir de 2023 et secteur 4 à partir de 2025</p> <p>OAP 2 : 2022</p>
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Pour l'ensemble des secteurs d'OAP : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>Développement d'une offre diversifiée : Habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, réalisation de bâtiments de logements collectifs</i>
Densité brute OAP	OAP n°1 : 20 à 25 logts/ha OAP n°2 : 30 logts/ha
Densité limitrophe observée	Entre 10 à 15 logts/ha (habitat pavillonnaire)
Surface OAP	OAP n°1 : env. 24 ha dont env. 4 ha conservés en espaces boisés OAP n°2 : env. 2,4 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : env. 430 logements OAP n°2 : env. 70 logements

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

Il est retenu 45% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :

- 25% logements locatifs sociaux ;
- 20% d'accession sociale.

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 et au cœur de l'opération.
- 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.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Une continuité de ces espaces devra être trouvée et leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- OAP n°1 : Il sera exigé également une bande tampon d'une largeur de 20 mètres minimum pour limiter les rapports de cohabitation avec l'activité agricole.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions sera, en cohérence avec le bâti environnant :

- De R+1 (6 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 8 mètres au faitage)
- Possibilité de R+2 (9 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 11 mètres au faitage) sous réserve de la bonne insertion des constructions au regard des covisibilités entre les logements et du projet paysager.

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 sera parallèle à l'alignement avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en 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.

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les annexes de moins 10 m² implantées à l'arrière de la construction principale.
 - 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...),
 - 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 publics 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 bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au minimum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

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

Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



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 »

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.

Clôtures :

- 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 :
 - 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 1,80m et de couleur verte ou grise.
 - Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits.
 - Un mur plein, sur une longueur maximale de 5m 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.
- 2 types de clôtures sont autorisés sur les limites séparatives :
 - Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois d'une hauteur maximale de 2m. 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 5m 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 2m.
- 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)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma.

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.

- 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.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



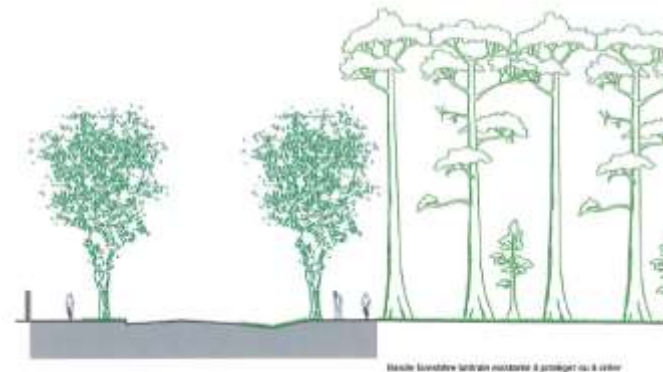
ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A7-AU

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

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

- Pour l'OAP n°1 : la route d'Azur au Nord et route de Magescq au Sud ;
- Pour l'OAP n°2 : le giratoire de la RD17 au Sud de la zone.
- La voie de desserte secondaire (desserte interquartier) devra respecter le profil-contre et les dimensions données ci-contre :
 - Trottoir mixte (piéton + piste cyclable unidirectionnelle) de 3m ;
 - Plantations et végétalisation des abords de la chaussée. Sur un côté, la largeur devra être d'environ 2,50m. Sur l'autre côté, celle-ci sera de 5,00m environ pour gestion hydraulique des espaces publics ;
 - Chaussée d'une largeur de 6,00 mètres ;
 - Bande forestière sur un côté d'une largeur d'environ 15,00m.

Profil de desserte interquartier



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 est imposé la création de :
 - Une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.
 - Une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements et/ou lots.
 - Les opérations de logements collectifs devront aménager un local à vélo comprenant 1 place par logement, avec un minimum de 1,5m² par place.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Plusieurs points d'arrêt de la ligne YEGO desservent la commune et notamment le long de la RD 652 et boulevard Dariguade à proximité des secteurs de projet.

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

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.

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.

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



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



B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



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



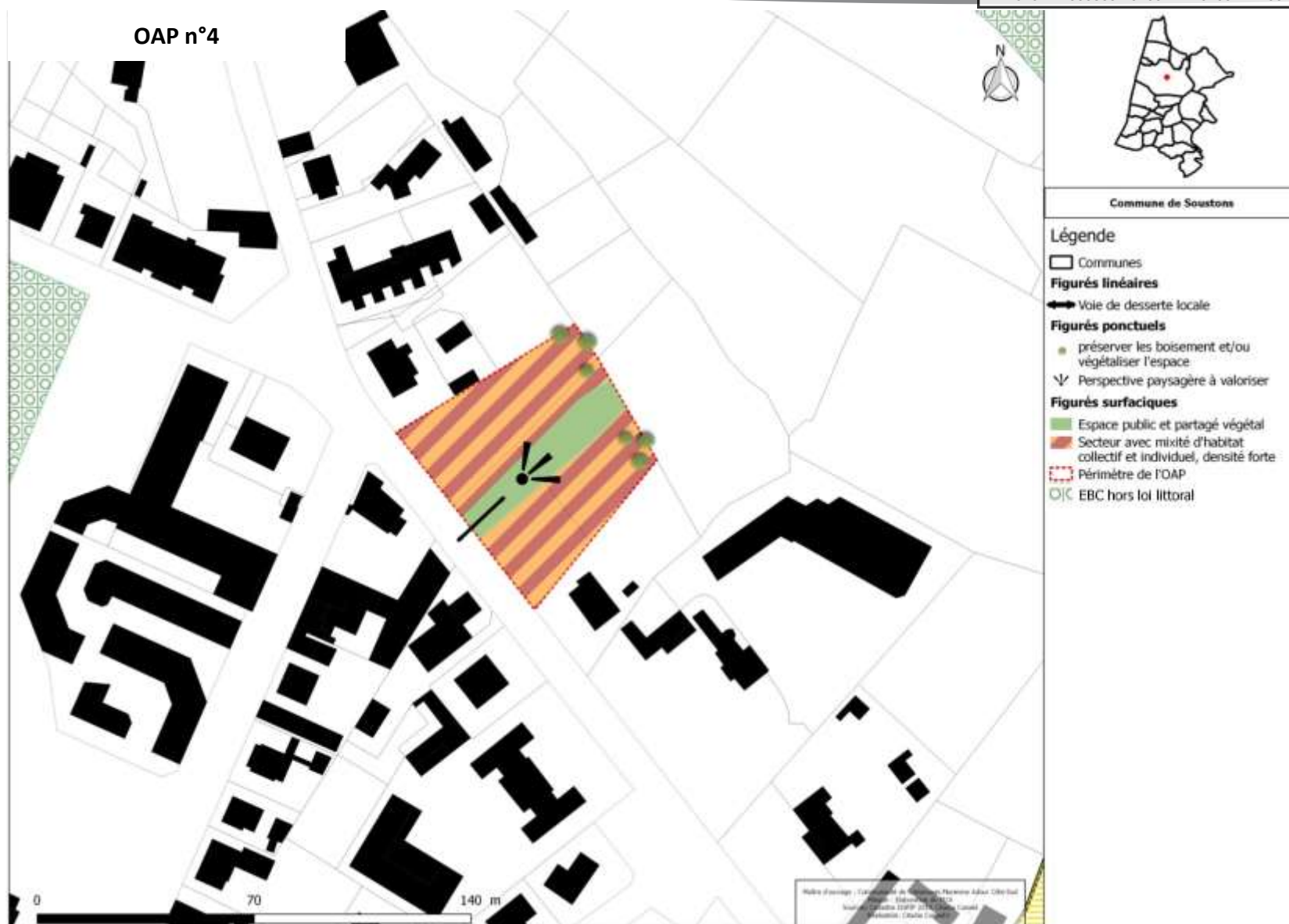
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

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

Les trois secteurs de développement sont localisés au sein des espaces urbanisés de Soustons et l'agglomération, et consistent soit à une opération de densification en dent creuse, soit ont pour objet une opération de démolition-reconstruction au sein des quartiers de mixité des fonctions renforcée ou sommaire constitués. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

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

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 des secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Pour l'ensemble des secteurs d'OAP : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	Ensemble des OAP: développement d'une offre diversifiée : Habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, réalisation de bâtiments de logements collectifs OAP n°3 et n°4 : il est demandé au sein du programme de logements une proportion de T4 à hauteur de 10% minimum de la totalité du programme. OAP n°5 : il est demandé au sein du programme de une proportion de T4 à hauteur de 8% minimum de la totalité du programme.
Densité brute OAP	OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha OAP n°4 : 55 logts / ha
Densité limitrophe observée	Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)
Surface OAP	OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés OAP n°4 : env. 0,4ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



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

**Nbre de lgts
estimé**

OAP n°3 : env. 115 logements
OAP n°4 : env. 25 logements

C. MIXITE SOCIALE

Il est retenu :

- pour l'OAP n°3 : 30% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :
 - 25% logements locatifs sociaux ;
 - 5% d'accession sociale.
- pour l'OAP n°4 : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :
 - 25% logements locatifs sociaux ;
 - 15% d'accession sociale.

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 et au cœur de l'opération.
- 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.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Une continuité de ces espaces devra être trouvée et 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 maximale des constructions sera, en cohérence avec le bâti environnant :
 - De R+1 (6 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 8 mètres au faitage)
 - Possibilité de R+2 (9 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 11 mètres au faitage) sous réserve de la bonne insertion des constructions au regard des covisibilités entre les logements et du projet paysager.

Avec les particularités :

- OAP n°3 : R+1 avec possibilité de R+2 en cœur d'opération sous réserve de sa bonne insertion au regard des covisibilités et des vues depuis le domaine public
- OAP n°4 : Possibilité de R+2 sous réserve d'une bonne insertion dans le site

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 sera parallèle à l'alignement avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en 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.
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les annexes de moins 10 m² implantées à l'arrière de la construction principale.
 - 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...),
 - 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 publics traversant la parcelle

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

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.
- Plus particulièrement, pour l'OAP n°1 : Le projet paysager doit assurer côté avenue de Quina et route de l'étang d'Hardy un écran végétal suffisamment épais pour conserver un caractère naturel à l'opération

- Spécifiquement sur l'OAP n°6 : La perspective paysagère devra être maintenue et valorisée dans l'aménagement du secteur.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au minimum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

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

Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



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 »

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 :
 - 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 1,80m et de couleur verte ou grise.
 - Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits.
 - Un mur plein, sur une longueur maximale de 5m 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.
- Clôtures sur les limites séparatives :

Sa hauteur maximale est limitée à de 2m.
 - 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)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma.

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.

- 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.

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 :

- Pour l'OAP n°3 : L'Avenue de Quina et la Route de l'Etang d'Hardy ;
- Pour l'OAP n°4 : L'Avenue du Général de Gaulle.

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 est imposé la création de :
 - 1,5 places par logement ;
 - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements et/ou lots.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Plusieurs points d'arrêt de la ligne YEGO desservent la commune et notamment le long de la RD 652 et boulevard Dariguade à proximité des secteurs de projet.

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

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.

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.