

3 Règlement

*Vu pour être annexé à la délibération n° 20200227D05A
approuvant le PLUi de la Communauté de communes de
Maremne-Adour-Côte-Sud
en date du 27/02/2020*

Le président
Pierre Froustey





3.1.1 Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération n° 20200227D05A approuvant le PLUi de la Communauté de communes de Maremne-Adour-Côte-Sud en date du 27/02/2020

Le président
Pierre Froustey



SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	3
LEXIQUE	6
DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT	19
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	36
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	106
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	108
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	131
ANNEXES	

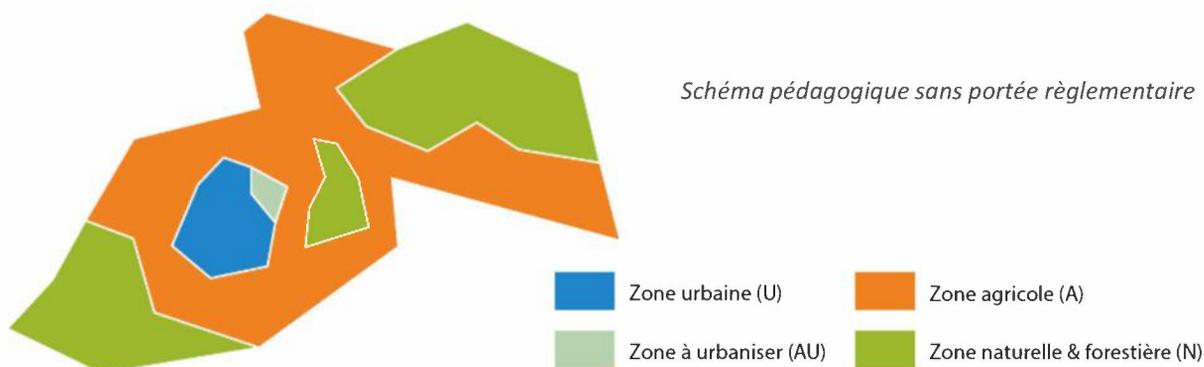


MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi se structure autour de plusieurs documents graphiques, organisé comme suit :

Plan n°3.2.1 : plan de zonage présentant les 4 zones règlementaires définies au PLU intercommunal. Il divise l'ensemble du territoire entre les zones U, AU, A et N en application de l'article R151-17 du CU.



Décliné ensuite à travers 11 documents graphiques thématiques valant règlement et qui s'appliquent chacun dans le cadre des zones définies par le plan 3.2.1 :

Plan n°3.2.2 : répartition de la mixité des fonctions en zone urbaine et STECAL des zones agricole ou naturelle et changement de destination permis des bâtiments en zone agricole ou naturelle

Plan n°3.2.3 : règles d'implantation des constructions par rapport aux voies

Plan n°3.2.4 : règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Plan n°3.2.5 : règles d'emprise au sol des constructions

Plan n°3.2.6 : règles de hauteurs des constructions

Plan n°3.2.7 : règles de préservation du patrimoine bâti et végétal

Plan n°3.2.8 : traduction réglementaire de la trame verte et bleue

Plan n°3.2.9 : prise en compte des risques et nuisances

Plan n°3.2.10 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (uniquement sur la commune de Soorts Hossegor)

Plan n°3.2.11 : délimitation et désignation des emplacements réservés (L.151-41 du code de l'urbanisme)

Chaque zone urbaine, agricole et naturelle fait l'objet d'un redécoupage identifiant des règles graphiques différenciées au sein de chacun des secteurs nouvellement dessinés. Parmi les règles graphiques agricoles et naturelles, certains constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.

Au sein de certains documents graphiques sont identifiées des prescriptions particulières : bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, etc... décrit (et réglementé) dans le règlement écrit ci-après.

NB : les zones AU ouvertes à l'urbanisation (1AU) comportant des OAP et identifiées au sein du plan 3.2.1, ne sont pas régies par les dispositions réglementaires du présent règlement. Les principes de celles-ci sont exposés au sein de la pièce n°4 du présent dossier de PLUi selon l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi se structure ...

B. ... et autour d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal à l'exception des secteurs d'OAP en zone U et 1AU régies par la pièce n°4 du présent dossier de PLUi au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques au sein de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimités par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux



LEXIQUE

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

Accession sociale à la propriété : logement destiné à la résidence principale de l'acquéreur, dont le prix est inférieur au prix du marché. Sont considérés comme des logements en accession sociale à la propriété :

- Les PSLA (Prêt Social Location Accession).
- Les logements en accession sociale réalisés par les coopératives HLM, avec des plafonds de ressources et des prix de vente règlementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du CCH.

Attique : niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Bâtiment . Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction. Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante. Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ainsi l'emprise au sol comprend :

- les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés

Est exclu du calcul de l'emprise au sol :

- Le débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- La surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- La surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0,60m par rapport au terrain naturel.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Définition	Exemples
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	Constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.	Logement du matériel, des animaux et des récoltes, ...
	1.2 Exploitation forestière	Constructions* et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries, ...
2. Habitation	2.1 Logement	Constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».	Maisons individuelles et immeubles collectifs, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ...
	2.2 Hébergement	Constructions* principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes âgées, ...	Maisons de retraite, EHPAD, foyers de jeunes travailleurs, résidences hôtelières à vocation sociale, hébergements d'urgences, ...
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	Constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle, ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, poissonneries) et de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure), ...
	3.2 Restauration	Constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'entre pas dans cette sous-catégorie la restauration collective, ...
	3.3 Commerce de gros	Constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Grossistes, ...
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa, magasins de téléphonie mobile, ...
	3.5 Hébergement hôtelier et touristique	Constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments* nécessaires au fonctionnement des campings, ...
	3.6 Cinéma	Constructions* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Ces constructions* nécessitent d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

LEXIQUE

4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions* des porteurs d'une mission de service public.	Mairies, préfectures, commissariat, URSAFF, RATP, maisons de services publics, ...
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.	Fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, ...
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	École, Lycée, collège, hôpitaux, cliniques, établissement d'enseignement et de formation pour adultes, ...
	4.4 Salles d'art et de spectacles	Constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, ...
	4.5 Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines municipales, ...
	4.6 Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».	Lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, maisons de quartier, ...
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	Constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie.	Construction automobile, construction aéronautiques, ateliers métallurgique, maçonnerie ou de peinture, ...
	5.2 Entrepôt	Constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Locaux logistiques, centres de données, ...
	5.3 Bureau	Constructions* destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	Constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

Les destinations et sous-destinations concernent uniquement les constructions*, et non les usages et affectations des sols qui disposent d'un régime propre.

1. LEXIQUE

Espaces libres. Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses non comprises dans l'emprise au sol) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Espaces en pleine terre. Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre. Son revêtement (profondeur minimal de 80cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les voiries ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...);
- les fosses d'assainissement individuel.

Extension. L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Equipements d'intérêt collectif et services publics. La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : elle recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : elle recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Façade. Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit. Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1. LEXIQUE

Hauteur.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

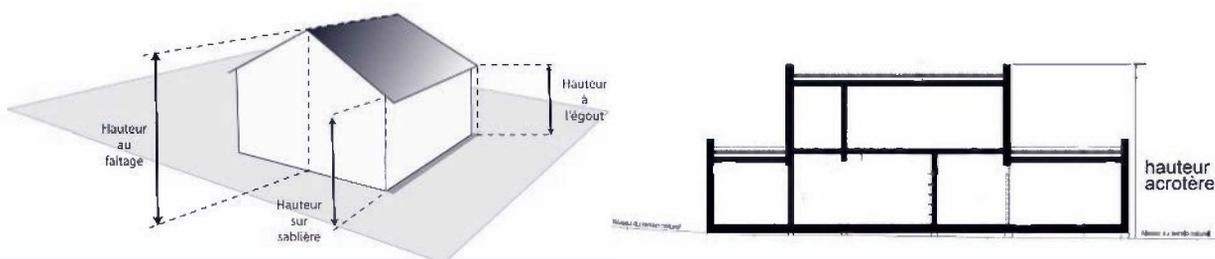
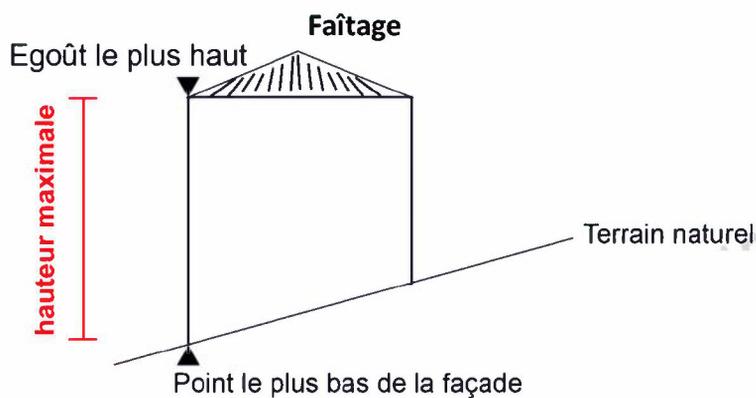


Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire Cas des terrains en pente



LEXIQUE

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle

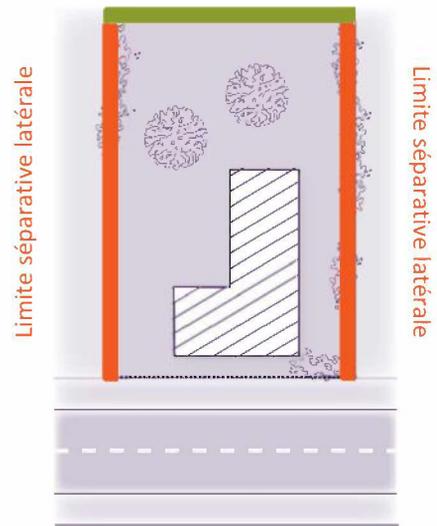


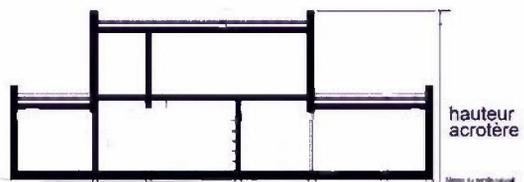
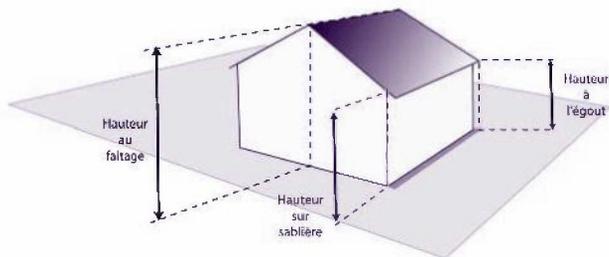
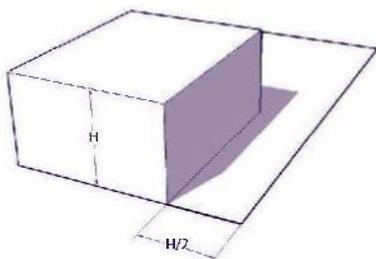
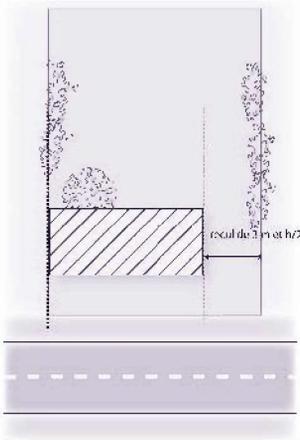
Illustration de la règle graphique - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°1 / Implantation sur une limite séparative latérale

Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ($R = H/2$ et $R > 3\text{m}$ mini) ou à 5 mètres selon les cas.

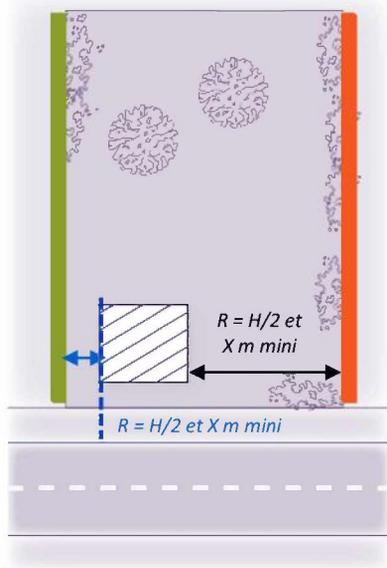
La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.



Limites séparatives

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°2 Implantation en retrait des limites séparatives latérales avec distance minimale et maximale



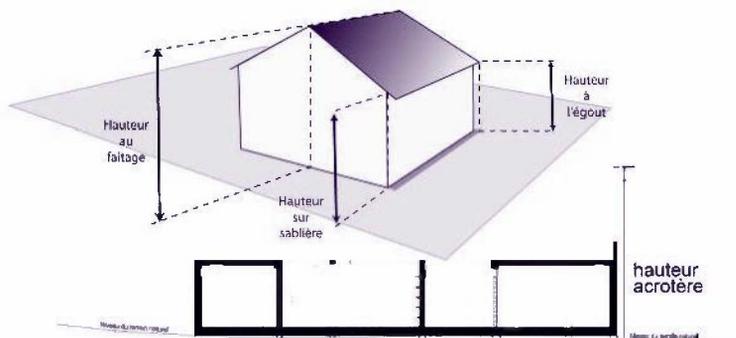
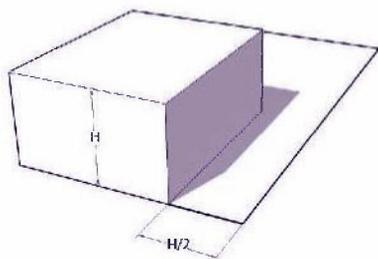
Dans ce cas de figure, les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales (en vert sur le schéma ci-contre) sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à X mètres ($R = H/2$ et $R > X$ m mini) selon les cas (Cf plans de zonage).

Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée (en orange sur le schéma ci-contre) sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à X mètres.

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

L'esprit de la règle vise à éviter que sur des parcelles de grandes superficies la construction soit implantée en milieu de parcelle de manière à permettre à plus ou moins long terme une ou plusieurs constructions nouvelles sur la parcelle.



LEXIQUE

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement annexe (commune de LABENNE)

Bâtiment d'habitation non lié à la construction principale et inférieur ou égal à 25 m² d'emprise au sol

Logement social

Sont considérés comme logements sociaux, l'ensemble des logements visés dans l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce sont notamment :

- Les logements locatifs sociaux agréés par l'Etat, en PLAI, PLUS et PLS, et visés par le Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- Les logements en accession sociale à la propriété en PSLA (Prêt Social Location Accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du même code.

Opération d'aménagement d'ensemble

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur la création de 4 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble

Un aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Surface de plancher

La surface de plancher est la somme des surfaces de l'ensemble des planchers construits, clos et couverts, mesurée au nu intérieur des murs de façades et dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1.80m.

À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)

Surface de vente

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

Entrent ainsi dans la surface de vente :

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

En sont écartés :

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

Voies ou emprises publiques

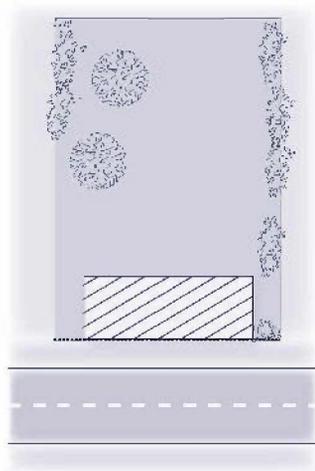
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°1

Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques



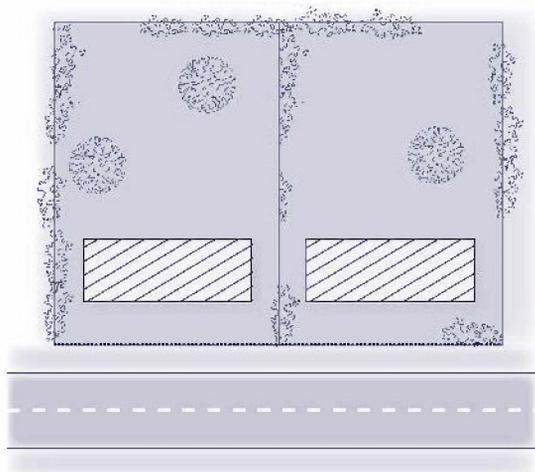
De manière préférentielle, la façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à l'alignement, soit au niveau de la limite entre le domaine privé et public.

L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres-villes, villages ou hameaux historiques.

En cas de nécessité d'aménagement de places de stationnements donnant sur la voie publique, la recherche d'alignement se fera par rapport à cet espace de stationnement.

Cas n°2

Même recul que les constructions existantes



Il est possible d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée jouxte une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Cas n°3

Retrait minimal de x mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



La totalité de la projection verticale de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Voies ou emprises publiques

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°3 / Dans une bande comprise entre x et x mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



Tout ou partie d'au moins une façade de la construction principale donnant sur la voie publique doit s'implanter avec un retrait compris entre X et X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

1. LEXIQUE

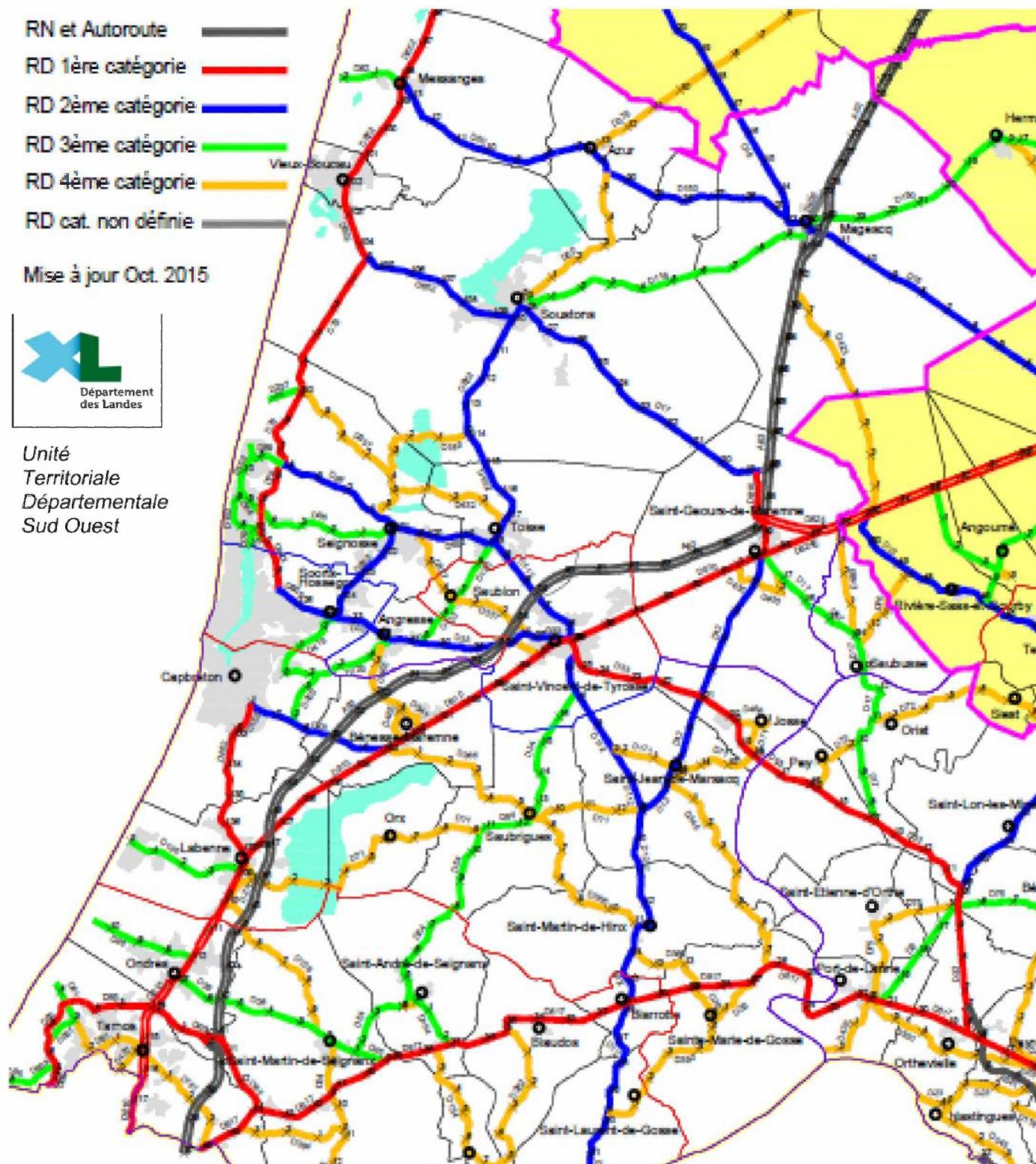
Voies ou emprises publiques :
classement du réseau national et départemental

- RN et Autoroute 
- RD 1ère catégorie 
- RD 2ème catégorie 
- RD 3ème catégorie 
- RD 4ème catégorie 
- RD cat. non définie 

Mise à jour Oct. 2015



Unité
Territoriale
Départementale
Sud Ouest





DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

1/ Champ d'application territorial des dispositions règlementaires du PLU intercommunal

Le présent règlement est établi conformément aux articles L151-8 à L151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal. L'ensemble des servitudes d'utilité publiques restent applicables (cf. article 7), notamment le Site patrimonial remarquable de Soorts-Hossegor, conformément à l'article L152-5 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement s'applique, d'une part, aux constructions nouvelles, et d'autre part, aux constructions existantes en cas d'aménagement.

Lorsqu'un projet est dispensé de toute formalité au titre de l'urbanisme, cela ne l'exonère pas de l'obligation de respecter les règles du présent règlement.

2/ Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N).

3/ Bâtiments détruits ou démolis

Il est rappelé que les dispositions des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'urbanisme demeurent applicables.

Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Conformément à l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

4/ Permis de démolir

Au sein des périmètres ABF (Site Patrimonial Remarquable / site classé / périmètres Monuments Historiques) et du site inscrit des étangs landais, les démolitions sont soumises aux permis de démolir (articles R421-26 et suivants du code de l'urbanisme).

5/ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme en lien avec la délibération du Conseil Communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU intercommunal.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

6/ Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du PLUi.

7/ Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique

Selon dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

8/ Site patrimonial remarquable

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

9/ Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

10/ Lotissements

Les dispositions prévues à l'article L.442-9 du code de l'urbanisme sont applicables concernant les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements.

11/ Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

12/ Droit de préemption

Un plan intégré en annexe du présent PLU intercommunal délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain et du droit de préemption urbain renforcé (article L121-1 et suivants du code de l'urbanisme)

13/ Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés au document graphique n°3.2.11 et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés (voir plans de zonage), donne les informations suivantes pour chaque emplacement réservé : numéro de référence, objet, bénéficiaire, superficie.

14/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment (Article L151-7 du code l'urbanisme) :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent dans un rapport de compatibilité dans les conditions définies par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme.

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au document graphique n°3.2.1. Les règles sont exposées en pièce n°4 du dossier de PLUi.

15/ Secteur de plan masse

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

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

16/ Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Dans certaines zones urbaines du PLUi, il est institué des servitudes interdisant pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune concernée d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (article L151-41). Ces secteurs sont identifiés au document graphique 3.2.1. Ainsi, il est fixé par le présent règlement les règles suivantes :

- Les constructions nouvelles d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol).
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

17/ Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) sont repérés sur le document graphique n°3.2.2 et listées dans les annexes du règlement écrit

Les changements de destination sont autorisés sous réserve que :

- ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
- les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié;
- cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ...).
- sur une unité foncière située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre. (rappel des dispositions générales)

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

18/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager

En complément du règlement écrit, se référer aux documents graphiques :

- n° 3.2.7. pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L.151-19 du CU pour des motifs d'ordre culturel (paysager)
- n° 3.2.8. pour les éléments naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique

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

Les éléments de paysage, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme **doivent être préservés.**

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, **ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte** au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et **à raison d'un élément replanté pour un détruit.** La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.

Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70% et un segment du bois (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle (excepté pour la commune de Soorts Hossegor).

Règles particulières

Sur les communes suivantes, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont de :

- 60% à Capbreton
- 50% à Labenne
- 45% à Seignosse pour les espaces boisés et 70% pour les surfaces naturelles.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

18/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager

B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)

Toute nouvelle construction est interdite.

Le **changement de destination est autorisé** sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.

Les **piscines et équipements techniques liés sont autorisés** sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. La hauteur totale des constructions est limitée à R+1. Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.

Il **conviendra de limiter les espaces de voirie et de stationnement et de veiller à leur non-imperméabilisation**. Les **voiries et chemins** ne devront, en aucun cas, recevoir un revêtement bitumé ou bétonné. Ils **seront constitués de sable ou de graves calcaires concassées de teinte jaune**.

Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :

- espace collectif ouvert complanté ou replanté de **chênes** complétés, éventuellement de **châtaigniers** et d'espèces fruitières. Les **clôtures en limites séparatives sont interdites**.
- espaces privilégiés (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine...) peuvent être **isolés par une haie vive d'essence locale** à port libre, doublée intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou touffes végétales devront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies de type citadin. La plantation de haies monovariées de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite.

Règles particulières

- **A Magescq** : les changements de destinations sont interdits dans certains airiaux, comme précisé dans les annexes du règlement écrit PLUI relatifs aux liste des bâtiments autorisés à changer de destination ou préservés pour leur valeur patrimoniale.
- **À Soustons** : la hauteur des constructions à vocation de local technique est limité à 4,5 m au faîtage.

C. PATRIMOINE BÂTI

Concernant les bâtiments identifiés au document graphique n° 3.2.7 pour leur valeur patrimoniale, une **déclaration préalable de travaux** (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré par le PLU intercommunal.

Les **aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques** constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront **respecter le caractère architectural de la construction**, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale **traditionnelle ou contemporaine** dans la mesure où elles **valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux** avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumental/es.

Règles particulières

À Soustons :

- les extensions et surélévations sont interdites,
- tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

17/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager

D. SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (document graphique n° 3.2.7)

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

E. ARBRES REMARQUABLES, HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES (document graphique n° 3.2.7)

Les arbres remarquables, haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme. Il convient d'éviter leur destruction ou leur détérioration irrémédiable.

L'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres autorisé entraîne l'obligation de replanter une haie ou un alignement d'arbres présentant les mêmes fonctionnalités écologiques que celle/celui arraché. Le choix d'essences locales devra être privilégié (cf. annexes).

Tout aménagement à proximité de l'arbre, de la haie ou de l'alignement d'arbre susceptible de lui porter atteinte doit **faire l'objet d'une déclaration préalable**. Il pourra être refusé s'il est de nature à détériorer de manière irrémédiable l'élément concerné. Les travaux d'entretien courant de l'arbre, de la haie ou de l'alignement d'arbres ne sont pas concernés.

F. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (document graphique n° 3.2.8)

1) Réservoirs de biodiversité

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

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

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

18/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager
F. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (document graphique n° 3.2.8)

1) Réservoirs de biodiversité (suite)

Les plantations existantes doivent être prioritairement maintenues. Si elles doivent être détruites, elles doivent être remplacées, au préalable de leur destruction, par des plantations équivalentes par leur strate, en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique, et à raison de deux éléments replantés pour un détruit sauf raison sanitaire. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des continuités écologiques figurant au plan de zonage. L'abattage, la coupe ou le défrichage sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, ...), aux infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée.

Les **clôtures doivent être perméables** à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

2) Corridors en pas japonais (surfaces naturelles)

Les parcs et jardins, repérés au document graphique 3.2.8 au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- Les éléments de corridors identifiés en milieu urbain (landes, prairies, boisements) sont à protéger strictement. Ils sont **inconstructibles et ne doivent pas être imperméabilisés**. Seule la construction d'une annexe de moins de 5m² par unité foncière sera autorisée dans les fonds de jardin.
- **Les plantations existantes** (allées d'arbres, haies, arbres remarquables, bosquets, etc.) **doivent être prioritairement maintenues. Elles peuvent être remplacées** par des plantations équivalentes par leur strate (en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique) et **à raison de deux éléments replantés pour un détruit** sauf raison sanitaire (adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations). La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des limites de la protection figurant au plan de zonage. L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire.
- Les **clôtures doivent être perméables** à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

Règles particulières à Soorts Hossegor :

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Le grillage sera à maille rectangulaire ou simple torsion.

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres. L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

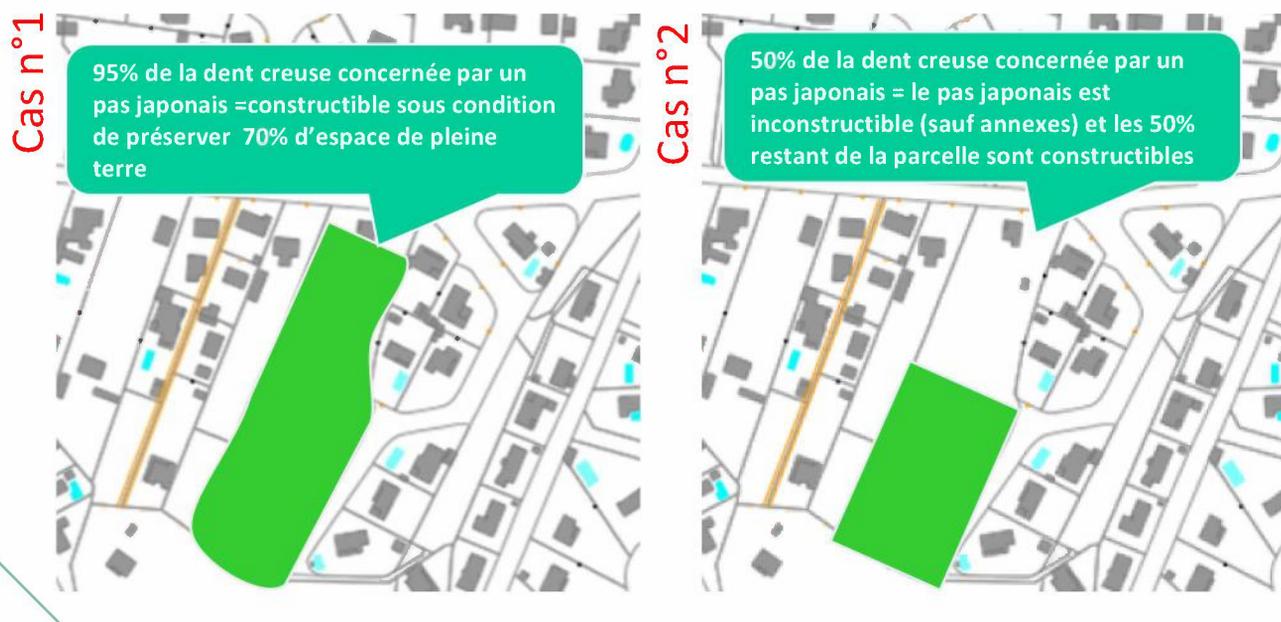
18/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager
F. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (document graphique n° 3.2.8)

2) Corridors en pas japonais (surfaces naturelles)

- Le cas des dents creuses (parcelle non construite entourée de parcelles bâties) :

1. Si une parcelle en dent creuse est concernée à 90% minimum par la présence d'un corridor en pas japonais, alors la construction est possible en priorité sur les espaces non concernés par le corridor et le cas échéant, elle pourra être possible au sein du corridor sous condition de conserver 70% de la superficie du terrain d'assiette de projet en espace de pleine terre.
1. En deçà de 90%, les espaces identifiés au sein du corridor sont inconstructibles et la nouvelle construction est autorisée dans les espaces exclus de celui-ci. Seules les annexes de moins de 5m² sont autorisées (cf. 1^{er} alinéa ci-dessus).

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



3) Zones humides

Les constructions ainsi que les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits dans les zones humides identifiées au document graphique sauf dans les cas :

- de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides ;
- de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

18/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager
F. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (document graphique n° 3.2.8)

4) Corridors écologiques extra urbains

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

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de **respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments.**
- **Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 20 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage** (marensines), sans limitation de surface
- **L'adaptation de l'existant et les annexes sont autorisés selon les mêmes règles qu'en réservoir de biodiversité.** Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative
- **Les clôtures doivent être perméables** à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

5) Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau

- **Le caractère naturel des berges doit être préservé**, tout en permettant l'entretien des plans d'eau, cours d'eau, ruisseaux et fossés.
- **les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdits** sauf pour des travaux de restauration ou de renaturation

En zone A et N : inconstructibilité sur 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau (soit 12,5m de part et d'autre de l'axe central)

En zones constructibles (zones U et STECAL) :

- La bande inconstructible des cours d'eau classée est réduite à 12m à partir de l'axe du cours d'eau sauf pour les cours d'eaux principaux (Courant d'Huchet, Courant de Soustons, Ruisseau de Magescq, Le Boudigau) pour lesquels le recul est de 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau .
- La bande inconstructible des cours d'eau non classés, fossés et crastes est réduite à 4m à partir des berges.
- La bande inconstructible le long des lacs est fixée à 4m (à partir de la côte des plus hautes eaux).

Dans tous les cas, les travaux (travaux sur berges, création de seuil, tranchée ou passage de canalisation en berge ou dans le cours d'eau, réfection, entretien ou réparation d'ouvrage, aménagement permettant le franchissement d'un cours d'eau tel que pont, busage, consolidation, traitement ou protection de berges, curage, drainage...) qui pourraient s'opposer à cette notion d'inconstructibilité sont autorisés sous condition d'en démontrer la nécessité.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

19/ Espaces boisés classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme :

- **Interdiction du changement d'affectation du sol**
- **Interdiction de défrichement**
- **Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable**, sauf dans les cas suivants :
 - S'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
 - S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
 - Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral.

Les EBC sont identifiés au document graphique 3.2.8.

20/ Prise en compte des risques

Conformément au 1° de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, le document graphique n°3.2.9 fait apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Dans ces secteurs de risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. Les Plan de Prévention des Risques sont annexés au présent PLU intercommunal.

En l'absence de PPR approuvé de risques connus, 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.

A. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Le PPRi vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUi. Les secteurs concernés, reportés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions du règlement de ce dernier.

B. SECTEURS CONCERNÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION HORS PPRi (ATLAS DES ZONES INONDABLES)

En secteur inondable, toute construction ou changement de destination conduisant à la réalisation d'un nouveau logement est interdite.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits.

L'adaptation ou la réfection de bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités est autorisée, lorsque ces travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire.

Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

20/ Prise en compte des risques

C. PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Dans les secteurs de risques soumis à l'érosion trait de côte (document graphique n°3.2.9), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes ;

1. 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.

2. Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourret Boudigau en cours d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets doivent être supérieures ou égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLUi.

3. Dans le cadre de sa stratégie locale de gestion de l'érosion du trait de côte, la commune de LABENNE a défini des règles limitant les possibilités d'évolution des constructions existantes (plans plages, colonies). Sont autorisées sous conditions :

- **Les commerces, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont admis sous réserve d'un schéma d'aménagement permettant à la fois :
 - de réduire les nuisances ou dégradations sur l'environnement immédiat liées à la présence d'équipements ou de constructions existants à la date d'approbation du présent PLUi,,
 - d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime,
 - de concilier les objectifs de préservation de l'environnement, d'organisation de la fréquentation touristique et de la sécurité publique.

- **Dans l'attente de l'approbation de ce schéma, les travaux d'adaptation sur le bâti existant**, à la date d'approbation du présent PLUi, sont admis s'ils sont destinés à réduire la vulnérabilité des biens et à améliorer la sécurité des personnes vis-à-vis des problèmes constatés d'érosion marine et du recul du trait de côte. Une modification des bâtiments existants est tolérée dans les limites suivantes :
 - L'emprise au sol d'une construction existante ne peut être augmentée, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires) publiques, et pour les installations nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau dans la limite de 10%.

- **Dans les colonies, seuls les travaux d'entretien courants du bâti existant** sont autorisés.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

20/ Prise en compte des risques

D) Risque feu de forêt

En zone A et N, toute construction doit être implantée à **une distance de 12 mètres minimum** de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

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

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

En zone Urbaine, toute construction autorisée devra être implantée à plus de 6 mètres des limites du massif forestier concerné par l'aléa fort incendie de forêt. La distance est comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus, au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.

Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises sous réserve de créer une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier, avec 6 mètres en dehors des lots (tout en restant sur l'assiette du projet) afin de :

- permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie le long des limites avec l'espace forestier, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile,
- et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.

En zone A Urbaniser et dans les espaces situés à proximité de zones concernées par l'aléa incendie de forêt, toute construction autorisée devra être implantée à plus de 12 mètres des limites du massif forestier concerné par l'aléa fort incendie de forêt. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.

Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier, avec 6 mètres en dehors des lots (tout en restant sur l'assiette du projet) afin de :

- permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie le long des limites avec l'espace forestier, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile,
- et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.

Le stockage de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul, ...) doivent rester à une distance de 12 mètres minimum.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à **au moins 20 mètres de tout peuplement résineux**. Cette distance est portée à **30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation**, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Au sein des terrains privatifs bâtis, **le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables**. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de **ne pas être réalisées à partir de végétaux secs** (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, **il sera obligatoirement procédé au débroussaillage** aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature **sur une profondeur de 50 mètres**, et aux abords des voies privées y donnant accès, **sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre**.

Les accès **au massif devront être assurés tous les 500 mètres minimum** depuis la voirie publique et permettre la **circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie**.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

20/ *Prise en compte des risques*

D) Risque feu de forêt (suite)

Règles particulières

Les zones Naturelles dédiées aux Golfs : la règle de recul par rapport à l'espace boisé ne s'applique pas, le bâti pourra être intégré à l'espace boisé (pour un moindre impact paysager).

21/ Prise en compte des captages d'eau potable

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

22/ Remontée de nappes

Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la communauté de communes à la date d'établissement du PLUI ou à partir des éléments déjà recensés dans les PLU (>labenne) :

- Les sous-sols sont interdits
- Le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique.

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

23/ Application des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à la protection et la mise en valeur du littoral (loi littoral)

Articles L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme

La loi dite Littoral définit les conditions que doivent respecter le développement de l'urbanisation et les autres formes d'utilisation du sol pour rester compatibles avec le respect des espaces naturels et des paysages remarquables, dans les communes riveraines de la mer ou d'un plan d'eau de plus de 1 000 hectares.

Sur le territoire, sont concernées par les dispositions de la loi littoral les communes de : Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maa, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains.

Les notions de la loi identifiées au présent règlement sont :

- La bande littorale de 100 mètres (ou plus) identifiée au document graphique 3.2.1 :

- en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite des plus hautes eaux connues reportée au plan graphique.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau et aux constructions et installations saisonnières autorisées par arrêté préfectoral dans le cadre de la gestion du domaine public maritime.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont également interdits.

- Les espaces proches du rivage identifiés au document graphique 3.2.1 :

- au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'ilot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites).

- Les espaces remarquables identifiés au document graphique 3.2.8 :

- Les espaces remarquables ne sont pas urbanisables.

Peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- Les postes d'observation de la faune, Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public

2) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, qu'elles maintiennent des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et leurs berges et qu'aucune autre implantation ne soit possible

3) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

23/ Application des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à la protection et la mise en valeur du littoral (loi littoral)

Articles L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme

- *Les espaces remarquables identifiés au document graphique 3.2.8 (suite)*

4) Les constructions et installations saisonnières autorisées dans le cadre de la gestion du domaine public maritime.

5) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, respectueuses de l'environnement et adaptées à la conservation de la richesse du milieu, dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50m² ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques

6) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre des monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être implantés les aménagements légers mentionnés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

- **Les espaces boisés significatifs identifiés au document graphique 3.2.8 :**

- Cf. ci-avant, chapitre 18

- **Les coupures d'urbanisation au document graphique 3.2.7 :**

- Les coupures d'urbanisation sont classées en zone agricole ou naturelle avec une prescription « coupure d'urbanisation de la loi littoral » et n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles constructions ni d'extensions de l'urbanisation. Les activités de loisirs et de plein air sont autorisées à condition d'être compatibles avec les fonctions et la vocation de cette coupure.



1

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE URBAINE (U)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Autorisation, limitation et Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les secteurs énumérés ci-après sont repérés au document graphique 3.2.2

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés

Secteur de « Mixité des fonctions renforcée »

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) ✓ Entrepôt si lié à l'artisanat et au commerce de détail et sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) <p>SAUF sur la commune de Capbreton</p> <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) <p>Exploitation agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le changement de destination à usage d'habitat des rez-de-chaussée d'une construction à usage de commerce existante à la date d'approbation du présent PLUi et dont une des façades est implantée sur la voie concernée par le linéaire commercial dessiné au document graphique plan n°3.2.2 ✓ commerce de gros (création et extension) <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <p>Sur la commune de CAPBRETON</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation forestière <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Secteur de « Mixité des fonctions sommaire »

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition SAUF pour la commune de Capbreton <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués ✓ 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 ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sur LABENNE OCEAN et en dehors du plan de masse, les logements annexes (<i>CF définition dans lexicque</i>) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25m². <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ✓ Commerce de détail sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial ou au plan masse de Labenne océan, identifiés au plan de zonage ✓ Extension des commerces de détails existants sous conditions de respecter les règles générales (stationnement, emprise au sol, etc) <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) ✓ Entrepôt si lié à l'artisanat ou commerce et sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) <p>SAUF sur la commune de Capbreton</p> <p>Exploitation agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <p>Sur la commune de CAPBRETON :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire (Industrie, Entrepôt) - Centre de congrès et d'exposition <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de gros (Création et extension) ✓ Sur la commune de Vieux Boucau (secteur du Mail délimité au plan 3.2.2) : Changement de destination des commerces en RDC en logement <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation forestière <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Secteurs de « mixité des fonctions limitées »

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détail ✓ Commerce de gros ✓ Cinéma <p>Activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Artisanat (de production) <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation agricole ✓ Exploitation forestière <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation résidentielle exclusive

Autorisé

Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Bureau

Equipements d'intérêt collectif et services publics

SAUF pour la commune de Capbreton

- ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires
- ✓ Établissements d'enseignement
- ✓ Établissements de santé ou d'action sociale
- ✓ Salles d'art ou de spectacle
- ✓ Equipements sportifs
- ✓ Autre équipement recevant du public

Autorisé sous condition

Activités de service

- ✓ Artisanat (de production) sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...), **sauf pour la commune de Soorts Hossegor**
- ✓ Commerce de détail sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial identifié au plan de zonage
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...)

Exploitation agricole

- Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant)

De manière générale :

- ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement.
- ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage.
- ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

Interdit

Commerce et activités de service

- ✓ Commerce de détail
- ✓ Restauration
- ✓ Commerce de gros
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique
- ✓ Cinéma

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Industrie
- ✓ Entrepôt
- ✓ Centre de congrès et d'exposition

Exploitation agricole et forestière

- ✓ Exploitation forestière

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, telles que :

- ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)
- ✓ Les carrières
- ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés
- ✓ **Equipements d'intérêt collectif et services publics sur la commune de Capbreton**
- ✓ **Artisanat (de production) sur la commune de Soorts Hossegor**

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation commerciale exclusive

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...), <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat (de production) ✓ commerce de gros <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation agricole ✓ Exploitation forestière <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués ✓ 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 ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement <p>Sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés : internat, logement de fonction, gardien, ...</p> <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>Sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier</p> <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bureau ✓ Entrepôt <p>Sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.</p> <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cinéma ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Centre de congrès et d'exposition ✓ Industrie <p>Exploitation agricole et forestière</p> <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation d'hébergement touristique dominante

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement hôtelier et touristique <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extension des logements existants liés à la gestion du site à condition de ne pas dépasser une SP totale de 100m² <p>Exploitation agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>Sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante</p> <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation forestière <p>▪ De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage</p>

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation d'énergie renouvelable

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions à usage d'habitation lorsque qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité, à savoir la fonction de gardiennage, à condition de limiter la construction à 40m² de surface de plancher et qu'elle soit intégrée dans la construction à usage d'activité ou accolée à la construction à usage d'activité <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la production d'énergies renouvelables. <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <p>Exploitation agricole et forestière</p> <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage</p>

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation de sports et de loisirs

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués ✓ 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 ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat ✓ Commerce de détail ✓ Commerce de gros ✓ Cinéma ✓ Hébergement hôtelier et touristique <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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

ZONE URBAINE (U)

Secteur à vocation de golf		
Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement hôtelier et touristique <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détail sous réserve d'être lié à l'activité du golf <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bureau sous réserve d'être lié à l'activité du golf <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espaces stratégiques »

Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces stratégiques sont :

- La ZA Atlantisud (Saint Geours de Maremne)
- La ZA Arriet (Benesse Maremne)
- La ZA Cramat (Soustons)
- La ZA Pédebert (Soorts Hossegor)

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués ✓ 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 ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » <p>→ Règle particulière pour PEDEBERT : les commerces de détails inférieurs à 1000m² de surface de vente sont autorisés</p> <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement sous conditions d'être lié à une établissement d'enseignement <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détails ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espace d'équilibre »

Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces d'équilibre sont :

- ZA le Tuquet (Angresse)
- ZA les 2 Pins (Capbreton)
- ZA Artiguenave, Berhouague et Housquit (Labenne)
- ZA Tinga (Magescq)
- ZA Barias (St-Geours-de-Maremne)
- ZA Terreblanque et Casablanca (St-Vincent-de-Tyrosse)
- ZA Laubian 2 et 3 (Seignosse)

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m². ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² de surface de vente ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espace de proximité »

Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces de proximité sont :

- ZA Lou Yeme (Azur)
- ZA communale et Guillebert (Bénesse-Maremne)
- ZA Mouta et Marquèze (Josse)
- ZA La Gare (Magescq)
- ZA Caserne des pompiers (Messanges)
- ZA La Palle (Moliets)
- ZA (Orx)
- ZA (St-Martin-de-Hinx)
- ZA Le Plach (Saubion)
- ZA La Haurie (Saubrigues)
- ZA Jouendema (Saubusse)
- ZA Lacomian et Beillicq (Tosse)
- ZA Pignadar (Vieux-Boucau)

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat (de production) ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détails ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières

Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « implantation ponctuelle locale »

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat (de production) ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détails ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières

ZONE URBAINE (U)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Servitude de mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette servitude s'applique dans les secteurs mentionnés sur le document graphique règlementaire 3.2.2 :

	Périmètre	Règle associée à la servitude
Capbreton	plan 3.2.2	40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Saint martin de hinx	plan 3.2.2	20% de logements locatifs sociaux
Saint-Vincent-de-Tyrosse	plan 3.2.2	100% de logements locatifs sociaux
Soorts-Hossegor	plan 3.2.2	Pour les opérations d'aménagement et permis de construire de plus de 10 logements ou 650m ² de surface de plancher, 20% de logements sociaux dont 10% de logement locatif social et 10% en accession sociale à la propriété.
Vieux-Boucau-les-Bains	plans 3.2.2	100% de logements locatifs sociaux

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

Angresse	à partir d'un programme de plus de 16 logements ou 1000 m ² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Bénesse-Maremne	à partir de 12 logements ou 750m ² de surface de plancher, 25 % de logements sociaux dont au minimum 10 % en accession sociale.
Capbreton	à partir d'un programme de 8 logements ou 500m ² de surface de plancher, 30% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Labenne	à partir de 10 logements ou 600 m ² de surface de plancher, 40% de logements locatifs sociaux
Saint-Vincent-de-Tyrosse	à partir de 16 logements ou 1000m ² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Soustons	<ul style="list-style-type: none"> - à partir de 12 logements ou 750 m² de surface de plancher, 20% de logements en accession sociale à la propriété. - à partir de 16 logements ou 1000 m² de surface de plancher, 15% de logements en accession sociale à la propriété et 25% de logements locatifs sociaux.
Tosse	à partir de 10 logements ou 625 m ² de surface de plancher, 30% de logements locatifs sociaux.
Vieux Boucau les bains	À partir de 16 logements, 50% de logements sociaux ou 1000 m² de surface plancher (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) > enquête publique

De plus, en zone AU, les OAP régissent les règles de mixité sociale.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

2. Mixité fonctionnelle et sociale (suite)

Modalité d'application

L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie suffisante des terrains à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés et ayant produit toutes les autorisations administratives et cautions financières exigibles par la commune pour garantir leur réalisation.

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements. L'autorisation et la réalisation de ces logements locatifs sociaux doivent se faire préalablement ou concomitamment à la demande de permis d'aménager des autres lots ou des autres constructions pour éviter de créer toute carence supplémentaire de logement sociaux.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

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

CF illustrations et définitions dans lexique

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

Ce recul est calculé hors avant toit.

Règles générales

En agglomération, les règles de recul sont régies par le document graphique 3.2.3 > Saubion

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés (sauf dérogations délivrées par les autorités compétentes), avec un recul minimum de :

Nature de voie	Recul minimum de part et d'autre de l'axe	Routes concernées (CF carte dans lexique)
RN et autoroute	100 mètres	Autoroute A63 et ses bretelles d'accès (RD824)
Catégorie 1	75 mètres	routes départementales 810 et 824E
Catégorie 1	50 mètres	routes départementales 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Orthevielle), 79, 652 (entre Léon et RD79), 152 et 152 E
Catégorie 2	35 mètres	routes départementales 12, 17 (entre RD 810 et RD652), 28, 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Soorts), 50, 89 (entre RD79 et Seignosse bourg), 112, 150 (entre Azur et Magescq) et 652 (entre Soustons et Soorts Hossegor)
Catégorie 3	25 mètres	routes départementales 16, 17 (entre RD33 et RD810), 54, 79, 82, 86, 89 (entre Le Penon et RD79), 117, 116, 126 (entre Labenne Océan et RD810), 133, 150 (entre Herm et Magescq), 152, 252, 337 (entre RD79 et Plage des casernes), 418, 10 E
Catégorie 4	15 mètres	routes départementales 28 (entre Sainte Marie de Gosse et RD817), 50 (entre Azur et Soustons), 70, 71, 126 (entre RD810 et RD 26), 171, 189, 271, 328, 337, 345, 347, 366, 378, 393, 423, 432, 435, 460, 465, 466

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction par rapport aux emprise ferroviaires.

L'intégralité de la construction ou du bâtiment à vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexique

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

Dans les autres cas,, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au document graphique 3.2.3 «règles d'implantations par rapport aux voie ».

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, à la condition d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions,
- Les **projets d'extension ou de surélévation dans le prolongement de la construction** (sans diminution du retrait existant), si le projet permet d'assurer une meilleure intégration architecturale.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, la réalisation d'un **équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité** d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour la **préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé**, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- En raison d'une **configuration atypique ou complexe du terrain** (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Dans le cadre de la réalisation **d'une opération d'aménagement d'ensemble**,
- Pour la **préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé** au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la **continuité de la végétation et des espaces non bâtis** avec des espaces publics ou privés existants, un recul plus important pourra être imposé.
- Pour permettre **une isolation par l'extérieur**, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Les **éventuelles saillies et surplombs au-dessus du domaine public** peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.
- Les **balcons, les éléments de décor architecturaux, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables** dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,80m de profondeur par rapport au nu de la façade des bâtiments.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

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

	Règles particulières
MACS	Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Bénése-Maremne	Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 10% (cf plan 3.2.5), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer dans une bande de 10 à 40 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies.
Labenne	A Labenne Océan, hors plan masse et « village des chalets du Boudigau », toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5m et 25m par rapport à l'alignement. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.
Seignosse	Une marge de recul de 10m est imposée par rapport aux parcours du Golf
Soustons	les dérogations aux règles générales ne s'appliquent pas dans le cadre d'une configuration atypique/complexes du terrain ni de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Soorts-Hossegor	<ul style="list-style-type: none">• la distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 40cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale.• toute construction implantée sur une parcelle contiguë au lac, au canal ou au golf sera implantée avec un recul de 6 mètres par rapport à l'espace public du lac, du canal ou du golf.• les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

3.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

CF illustrations et définitions dans lexique

Règles générales

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

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

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

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

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

Règles particulières

- **Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique**, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.

- **Sur la commune de Josse**, les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative est interdite.

- **Sur la commune de Soorts Hossegor :**

- la distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 40cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale.
- les annexes à la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle.
- les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

- **Sur la commune de Labenne :**

Dans le secteur résidentiel de LABENNE OCEAN, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5m. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

3.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (suite)

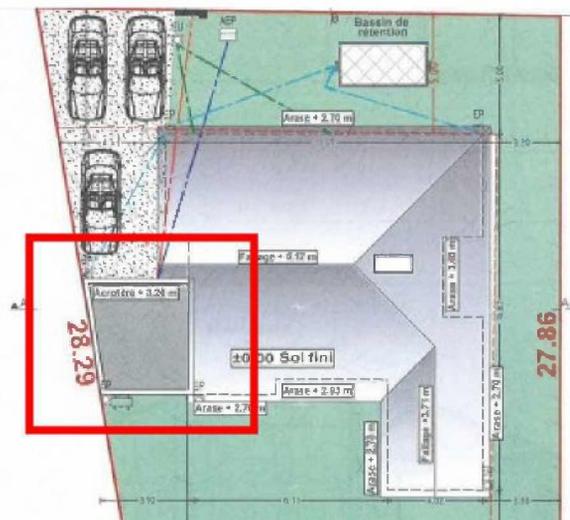
CF illustrations et définitions dans lexicque

Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en triangle, terrains à fort dénivelé, etc...). **Cette dérogation ne s'applique pas sur la commune de Soorts Hossegor et de Soustons;**
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants, un recul plus important pourra être imposé.
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour la prise en compte du risque incendie/feu de forêt (CF dispositions générales)
- Pour les parcelles en biais, avec une construction représentant un angle fermé par rapport à la limite séparative, il pourra être dérogé à la règle de recul, dans un souci de meilleure cohérence architecturale.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

3.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (suite)

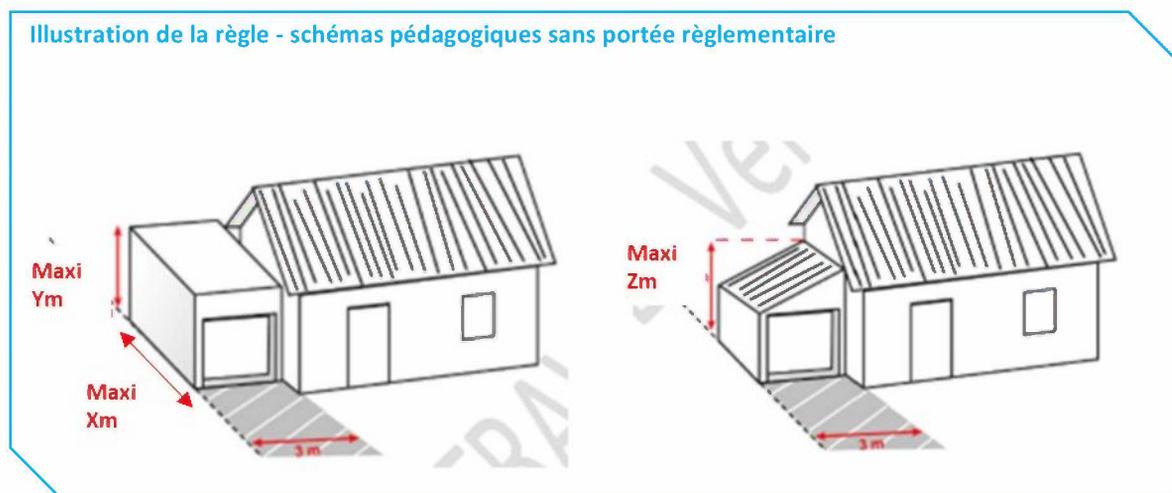
A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales :

Conformément au tableau ci-après, toute construction devra respecter :

- Une longueur maximale de X_m
- Une hauteur maximale de Y_m à l'égoût du toit sur limite et de Z_m dans une bande de 3m par rapport à la limite séparative

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Toutefois, cette hauteur et cette longueur sur limite séparative pourront être dépassées lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans dépasser toutefois la hauteur de l'existant implanté en limite séparative.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

3. 2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

CF illustrations et définitions dans lexique

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES

NR = non réglementé

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale à l'égout (Y)					Hauteur maximale au faitage dans une bande de 3m (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3 m	3,5m	5,5m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse				■				■						■	
Azur	■								■						
Benesse-Maremne				■					■						■
Capbreton	■								■		■				
Josse				■					■		■				
Labenne	■							■						■	
Magescq	■								■						■
Messanges	■					■									
Moliets-et-Maa	■					■									
Orx	■							■						■	
Saint-Geours-de-Maremne			■						■		■				
Saint-Jean-de-Marsacq	■								■						
Saint-Martin-de-Hinx		■					■				■				
Saint-Vincent-de-Tyrosse	■								■					■	
Sainte-Marie-de-Gosse			■						■		■				
Saubion			■				■								
Saubrigues			■						■						
Saubusse		■							■		■				
Seignosse				■					■			■			
Soorts-Hossegor	■					■					■				
Soustons	■								■	R+1	R+2				
Tosse				■				■							
Vieux-Boucau-les-Bains				■		Non autorisé						■			

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

3. 2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

CF illustrations et définitions dans lexique

B) PISCINES EXTÉRIURES

Les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines extérieures non couvertes qui peuvent s'implanter à X mètres des limites séparatives, calculé à partir de leurs margelles ou terrasses :

	Pas de dérogation	Mini 3 m	Mini 2,5 m	Mini 1m	Implantation libre
Angresse					
Azur					
Bénesse-Maremne					
Capbreton					
Josse					
Labenne					
Magescq					
Messanges					
Moliets-et-Maa					
Orx					
Saint-Geours-de-Maremne					
Saint-Jean-de-Marsacq					
Saint-Martin-de-Hinx					
Saint-Vincent-de-Tyrosse					
Sainte-Marie-de-Gosse					
Saubion					
Saubrigues					
Saubusse					
Seignosse					
Soustons					
Soorts-Hossegor					
Tosse					
Vieux-Boucau-les-Bains					

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

3.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

CF illustrations et définitions dans lexique

Sur la commune de Seignosse

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

Des implantations autres sont possibles pour :

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

Sur la commune de Soorts Hossegor

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

Ces règles ne sont pas applicables aux :

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

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

Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

3.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS

CF illustrations et définitions dans lexique

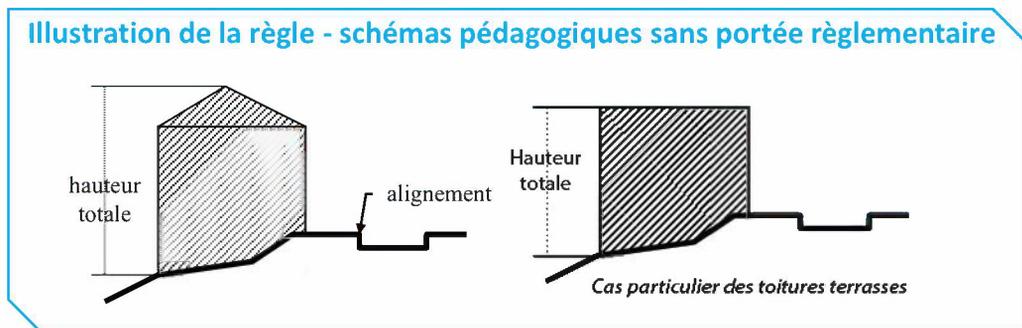
Règles générales

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique 3.2.6 « hauteur des constructions ».

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructure exclus. **La légende de la carte présente également la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère.**

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autres d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération pour chaque construction est celui existant avant travaux.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur du faitage sera prise du terrain naturel le plus bas au niveau de l'emprise de la construction. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment.



Ces règles générales ne s'appliquent pas aux :

- Ouvrages techniques nécessaires à la construction ou au bâtiment autorisés dans la zone (cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, etc) .
- Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

3.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS (suite)

CF illustrations et définitions dans lexique

Règles particulières

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

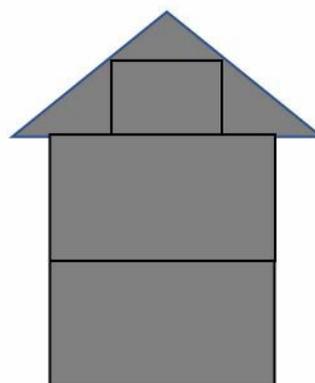
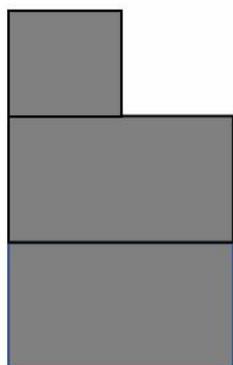
Sur la commune de Soorts Hossegor :

- cette règle particulière ne s'applique pas
- Dans les secteurs où s'appliquent une hauteur maximale de 15m, les hôtels ne peuvent dépasser une hauteur de 10 m à l'égout (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses)
- 13 m au faîtage
- les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

Sur certains secteurs délimités au plan graphique 3.2.6 sur la commune de Capbreton :

- Afin de faciliter une architecture contemporaine, le **dernier niveau** des constructions en R+1+Comble ou R+2 en Attique **devra représenter une superficie maximale de 50% de l'emprise au sol du bâtiment autorisé**. Il s'agit de garder des vues traversantes en direction du paysage forestier alentour. Les terrasses seront préférentiellement plantées et peuvent être associées aux logements mitoyens afin d'en garantir l'entretien.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexique

3.5- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est définie au document graphique 3.2.5 sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol.

Quand le terrain est concerné (même partiellement) par la trame verte et bleue, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).

Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée sur la totalité du terrain d'assiette du projet avant division.

Exemple avant division le terrain d'assiette du projet a une surface de 1000 m², l'emprise au sol des bâtiments existants est de 250m². L'emprise au sol totale autorisée est 40%. Il reste ainsi sur l'ensemble des parcelles, avant ou après division, un total de 150m² constructibles.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles spécifiques (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.

Règles particulières

- **Sur la commune de Capbreton**, ces règles de calcul de l'emprise au sol après division ou lotissement s'appliquent uniquement sur certains secteurs délimités au document graphique 3.2.5
- **Sur la commune de Soorts Hossegor :**
 - Dans les secteurs soumis à une emprise au sol de 20%, les hôtels peuvent dépasser cette emprise maximale, dans la limite de 50% d'emprise au sol
 - les secteurs concernés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, sont assortis de règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

CF illustrations et définitions dans lexique

4.1-RÈGLES GÉNÉRALES

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 matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

4.2- ADAPTATION AU SOL ET VOLUME

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possibles intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

4.3 - CAS DES CLIMATISEURS ET DES POMPES À CHALEUR

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

4.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLÔTURES

La qualité architecturale des constructions est réglementée par :

- Le document graphique 3.2.7 relatif au plan patrimoine : sont représentés les différents périmètres et degrés de prescriptions applicables au sein de la zone urbaine.
- le règlement écrit ci-après présente les prescriptions applicables sur chaque secteur patrimonial (degré 1 à 4)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

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, 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.

Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé. Dans le cas de constructions neuves, le garage ou l'abri-voiture réalisé au-dessus du terrain fini sera obligatoirement accolé au bâtiment principal.

Les constructions neuves pourront s'inspirer de l'architecture des villas de référence de la station ou être réalisées dans un style contemporain, mais, dans tous les cas, elles devront traduire leur appartenance à une station balnéaire.

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

Dans tous les cas, l'aménagement de chiens-assis, de lucarnes retroussés, de lucarnes rampantes, et de surélévation de toiture sous forme de lucarnes rampantes est interdit.

Les secteurs denses du centre-ville, concernés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, sont assortis de règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

FACADES

Dans les secteurs denses du centre-ville, réglementés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, il est exigé pour les façades des locaux commerciaux :

- Pour les fermetures, des baies vitrées surmontant un mur maçonné de 60 cm de hauteur seront utilisées.
- Les enseignes devront être prévues au moment du permis de construire. Elles devront s'intégrer dans la composition de la façade de la construction.
- Les dispositifs de protection des vitrines (grilles, stores) abaissés lors des heures de fermeture devront maintenir la visibilité de l'intérieur du local commercial. Les stores pleins sont donc interdits.

Au centre bourg de Soorts, réglementé par une emprise au sol de 40% dans le document graphique 3.2.5, la façade orientée vers l'espace public devra être la (ou l'une des) façade(s) principale(s).

BALCONS

Dans le document graphique 3.2.5, les secteurs soumis à : (UA)

- Une emprises au sol de 70% doivent intégrer les balcons à l'intérieur du gabarit-enveloppe du bâtiment.
- Une emprises au sol de 50% peuvent comporter des balcons dépassant de 1,10 mètres du gabarit-enveloppe du bâtiment.
- Une emprises au sol de 25% peuvent comporter des balcons dépassant de 1,50 mètres du gabarit-enveloppe du bâtiment.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI.

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. (UA+UB+UC+UD)

Dans les secteurs denses du centre-ville, réglementés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, les annexes commerciales seront obligatoirement couvertes de tuiles en terre cuite.

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.

LES PISCINES

Dans la zone résidentielle composée d'habitations individuelles au sein de jardins arborés à dominante de pins maritimes (caractéristique de la cité-parc) réglementée par une emprise au sol de 20% dans le document graphique 3.2.5, la piscine devra s'intégrer dans le plan de la construction principale. Elle sera donc implantée au plus près de cette dernière afin de minimiser l'effet de clairière dans le paysage boisé.

STORES ET CLIMATISATION

Pour les constructions neuves, stores et climatisation devront être prévus dès le permis de construire. Pour les constructions existantes, leur mise en œuvre devra s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade dans laquelle ils sont prévus.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR

DEGRÉ 1. 2 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE

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.

FACADES

La façade orientée vers l'espace public devra être la (ou l'une des) façade(s) principale(s).

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.

STORES ET CLIMATISATION

Pour les constructions neuves, stores et climatisation devront être prévus dès le permis de construire. Pour les constructions existantes, leur mise en œuvre devra s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade dans laquelle ils sont prévus.

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR

DEGRÉ 1.3 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION ÉCONOMIQUE

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.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 2» : LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-1 : Tissu urbain et dense

Degré 2-2 : Tissu périphérique au bourg ancien

Degré 2-3 : Tissu pavillonnaire

Compte tenu du caractère de chaque secteur (degré), les constructions, par leur architecture, leur hauteur, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion de leurs ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performances énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent règlement peuvent être assouplies pour ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent au paysage naturels et bâtis.

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

VOLUMETRIE

Les constructions neuves, extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

L'activité d'un local commercial sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts. Les enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

FAÇADES

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 2» : LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

FAÇADES

Les bardages et boiseries seront de couleur naturelle, ou sur la base du nuancier suivant :



Les couleurs des boiseries devront toutefois s'harmoniser avec les couleurs des bâtiments environnants.
Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

EPIDERMES

Pour les transformations, les matériaux apparents en façade seront conservés (pierre taillée, brique, enduits, montant en bois) ; il sera respecté leur utilisation dans la modénature des façades (soubassement, bandeaux, chainages, entourages de baies)

Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

Pour les constructions neuves, les maçonneries devront être enduites ; la finition sera talochée ou grattée.

Les constructions en bois ou en pan 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 verticales).

Les bardages et autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle. L'enduit sera de la même couleur que la façade de la maison principale

Les enduits devront être de teinte sable clair, sur la base du nuancier suivant :

Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 2» : LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

COUVERTURE

Pour les constructions existantes, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.

Les constructions neuves seront couvertes de tuiles « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge brun. Les tuiles seront d'une teinte « Type paysage ».

Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.

Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.

Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf pour réunir des bâtiments séparés, et ce dans la limite de 30% de la couverture totale des bâtiments joints.

Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC est interdit.

En cas d'extension et/ou de modification de toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou les réfections de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.

Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, ...) sont interdites.

MENUISERIES

Les menuiseries extérieures seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque.

La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles (murs, charpente apparente, volets, menuiseries) sera respectée.

En secteur Degré 2-3, le nombre de couleurs est limité à deux avec de teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, beige, sable, et des teintes plus soutenues pour les volets, avants toits, colombages et portes d'entrée.

Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade. La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite. Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche. S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite. Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3»

RÈGLES GÉNÉRALES :

Pour toute construction, extension, aménagement , réhabilitation :

- Rechercher de préférence des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti alentour existant.
- Utiliser des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement (CF référentiel CAUE)
- Traiter les éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) de manière homogène avec l'aspect de celle-ci.
- Rechercher pour l'implantation des bâtiments la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Toute intervention, modification ou extension exécutée sur un bâtiment existant devra employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère original du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment en ce qui concerne :

- La composition architecturale originelle des façades
- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes,
- La forme, la pente et le type de toiture,
- Les formes et les proportions des percements,
- Les enduits mis en œuvre, adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits),
- Les matériaux utilisés.

VOLUMETRIE

Les bâtiments seront composés de **volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale**, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire ou à des justifications liées à la réglementation thermique).

Règles particulières : à **Seignosse**, la dérogation liée à la configuration atypique du terrain ne s'applique pas.

FACADE

L'intervention sur les façades se fera de manière à **respecter les proportions et les rythmes des percements** correspondant aux typologies du bâti existant.



Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits. La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. Lors de la **réfection des enduits**, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants. Sur les constructions traditionnelles (CF référentiel CAUE), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).

Les **bardages** ou autres revêtements qui pourraient être mis en œuvre devront obligatoirement faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3»

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

TOITURES

En cas d'extension et/ou modification des toitures, **l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes**. Les **extensions doivent être couvertes du même type de couverture** que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou la réfection de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

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

Règles particulières : Sur la commune d'Angresse, les toitures terrasses sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale.

COLORATIONS

- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
 - à différencier différents volumes d'une même construction,
 - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

Lors de la **réfection des enduits**, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants. Sur les constructions traditionnelles (CF référentiel CAUE), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).

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 illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3»

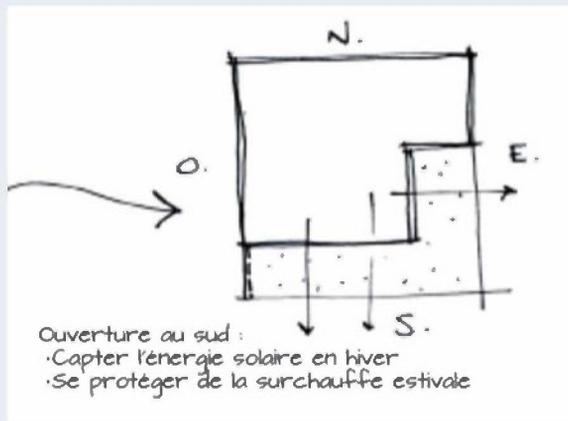
CONSTRUCTIONS NEUVES

IMPLANTATION

Le projet devra être réfléchi en fonction des contraintes du climat et de la topographie des lieux.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque, l'orientation Sud d'un pan de toit devra être étudiée.



VOLUMÉTRIE

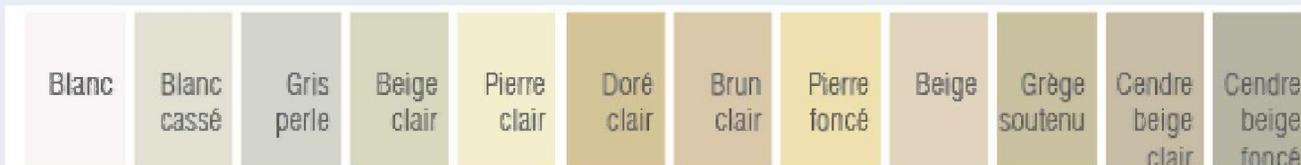
Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle).

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.

COLORATIONS

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



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 illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3»

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.

Les volets battants en bois devront être privilégiés.

Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).

Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

TOITURES

Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite.

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 mélangé ou vieilli. Les tuiles de couleur pastel, 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.

Règles particulières : sur la commune d'Angresse, les toitures terrasses sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale.



⊕ Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 4»

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

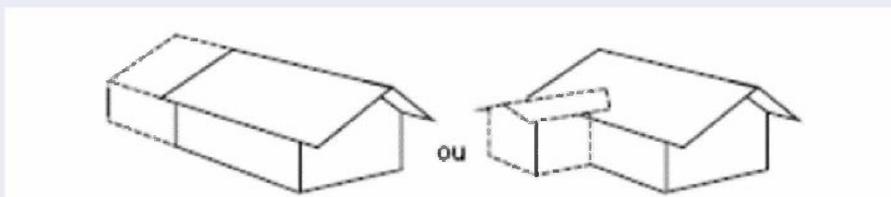
RÈGLES GÉNÉRALES :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère original du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades doit être respectée.
- Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits. Les enduits mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits).

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Outre le respect de prescriptions s'appliquant de manière générale aux constructions existantes, les extensions des anciennes fermes au plan rectangulaire, toit à deux eaux et façade pignon devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1:



COLORATIONS

Lors de la **réfection des enduits**, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants.

Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

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,..) :

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 4»

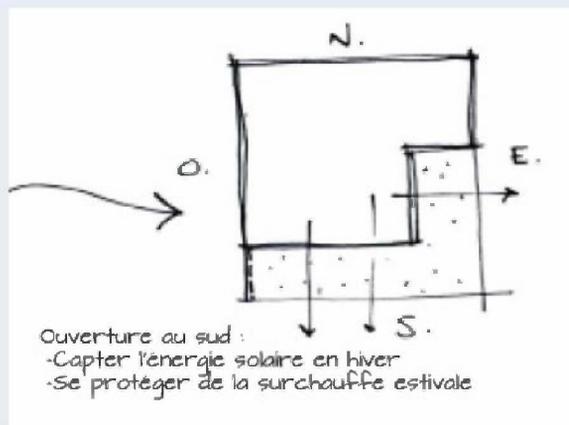
CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

La composition architecturale des façades doit être respectée. Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes

IMPLANTATION

Le projet devra être réfléchi en fonction des contraintes du climat et de la topographie des lieux. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. En vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque, l'orientation Sud d'un pan de toit devra être étudiée.



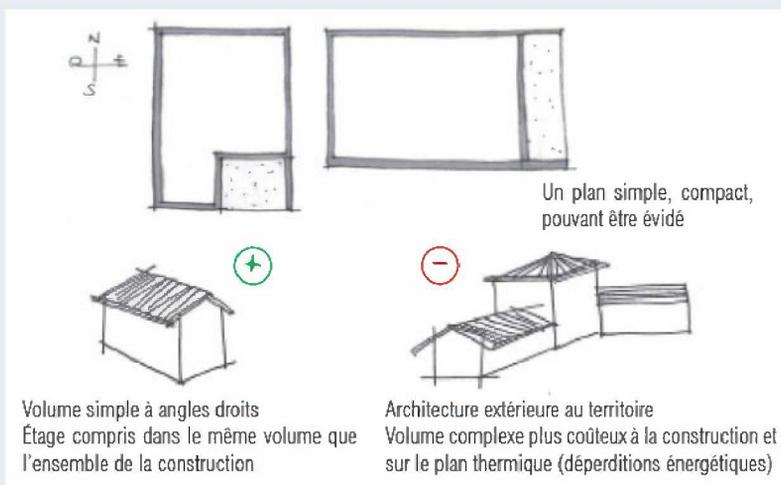
VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS

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 faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux (sauf exceptions liées à la forme parcellaire ou à des justifications liées à la réglementation thermique).

Règles particulières : sur la commune de Seignosse, la dérogation liée à la configuration atypique du terrain ne s'applique pas.



FACADES DES BÂTIMENTS

Les maçonneries seront enduites.

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 présentée ci-après.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 4 »

CONSTRUCTIONS NEUVES

TOITURE

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 unis ou mélangés ou vieillis.
- Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront au maximum de 35%.

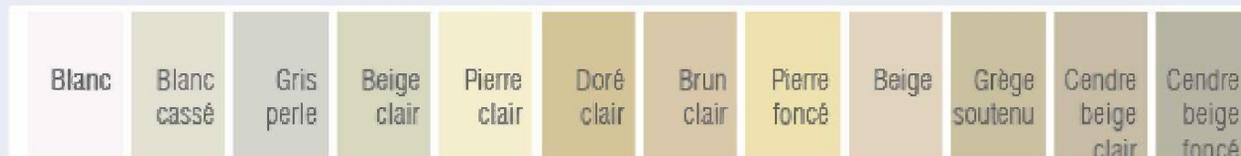


⊕ Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

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.

COLORATIONS

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



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 illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI.

CLOTURES

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec un soubassement maçonné de 50 cm de hauteur, de teinte blanche ou sable clair, surmonté d'un grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion.

Dans la zone résidentielle composée d'habitations individuelles au sein de jardins arborés à dominante de pins maritimes (caractéristique de la cité-parc), réglemée par une emprise au sol de 20% dans le document graphique 3.2.5, les clôtures sur voie ou espace public devront être réalisées selon l'un des trois modèles suivants :

1. **Clôtures grillagées** d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec un soubassement maçonné de 50 cm de hauteur, de teinte blanche ou sable clair, surmonté d'un grillage métallique de couleur verte, maille rectangulaire ou à simple torsion. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.
2. **Barrières basses**, composées de poteaux et de deux lisses, d'une hauteur maximale de 70 cm, de teinte naturelle ou aux couleurs de l'habitation pour celles réalisées en bois et peintes en blanc pour celles en béton. Le portail et le portillon sont réalisés en bois. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans la structure.
3. **Uniquement dans le cas de terrains en surplomb, des soutènements en bois** utilisé dans sa couleur naturelle, avec des plantations obligatoires au-dessus des soutènements dont la hauteur dépasse 50 cm. Les végétaux préconisés sont : arbousiers, chênes lièges, mimosas, genêts et ajoncs, bruyères, Eleagnus, hortensias, Pittosporum, camélias, cistes. Le portail et portillon sont réalisés en bois. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans le soutènement.

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

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR DEGRÉ 1.2 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE

CLOTURES

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres. L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Le grillage sera à maille rectangulaire ou simple torsion.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR DEGRÉ 1.3 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION ÉCONOMIQUE

CLOTURES

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

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

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

Règles à respecter pour les clôtures en limites séparatives

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

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 2» : LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

CLOTURES

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Haies vives d'essence locales, n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur, **seulement en secteur Degré 2-1.**
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pouvant dépasser 1,80 m.

En secteur Degré 2- 3, le long des limites séparatives avec la zone de risque feu de forêt, matérialisés par une trame mouchetée sous forme de croisillons sur les plans de zonage, les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être enfoncées par les services de secours incendie ; les clôtures maçonnées sont de ce fait interdites.

L'utilisation de tout autre matériau que ceux décrits ci dessus est interdite (brande, canisse et brise vues, palissade en bois, bâche, plaques en pvc, béton, bois ...)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

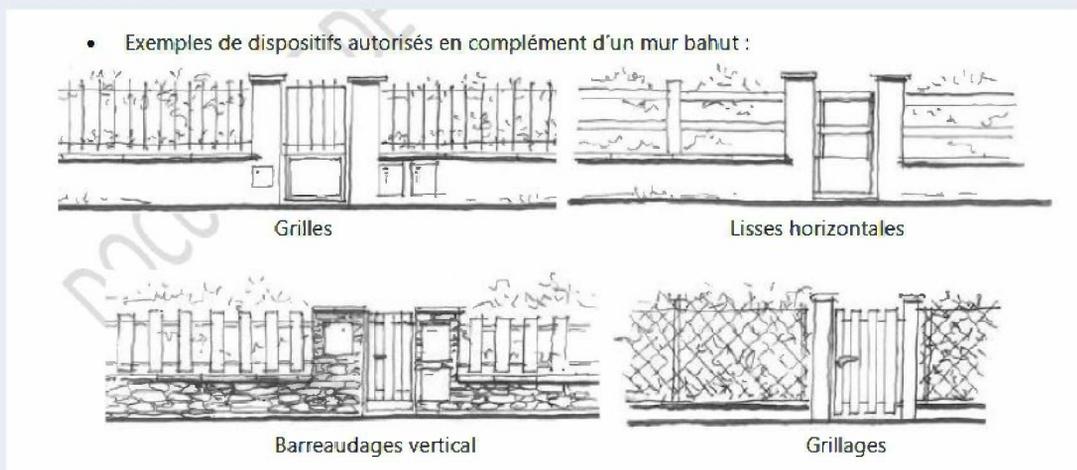
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLOTURES

- 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.
- 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 (CF dispositions générales).

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

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble pourra être doublé d'une haie.



2. **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.

3. **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.**

Les panneaux préfabriqués sont interdits



4. **Un mur plein**, sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Règles particulières : sur la commune de Seignosse, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé de part et d'autre du portail et/ou du portillon.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLOTURES

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés peuvent variés et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

	TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES					TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR EMPRISE PUBLIQUE				
	NR	1	2	3	4	NR	1	2	3	4
Angresse										
Azur										
Benesse-Maremne										
Capbreton										
Josse										
Labenne										
Magescq										
Messanges										
Moliets-et-Maa										
Orx										
Saint-Geours-de-Maremne										
Saint-Jean-de-Marsacq										
Saint-Martin-de-Hinx										
Saint-Vincent-de-Tyrosse										
Sainte-Marie-de-Gosse										
Saubion										
Saubrigues										
Saubusse										
Seignosse										
Soorts-Hossegor	CF règles architecturales du secteur 1									
Soustons										
Tosse										
Vieux-Boucau-les-Bains	CF règles architecturales du secteur 2									

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLOTURES

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés peuvent variés et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES					HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE				
	NR	1,5m	1,8m	2m		NR	1,5m	1,8m		
Angresse										
Azur										
Benesse-Maremne										
Capbreton										
Josse										
Labenne										
Magescq										
Messanges										
Moliets-et-Maa										
Orx										
Saint-Geours-de-Maremne										
Saint-Jean-de-Marsacq										
Saint-Martin-de-Hinx										
Saint-Vincent-de-Tyrosse										
Sainte-Marie-de-Gosse										
Saubion										
Saubrigues										
Saubusse										
Seignosse										
Soorts-Hossegor										
Soustons										
Tosse										
Vieux-Boucau-les-Bains										

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLOTURES

L'utilisation de tout autre matériau est interdite :

- Le doublage des parties ajourées par des systèmes d'occultation rapportés est interdit (bois, brande, canisse, plastique, toile, ...).
- Les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines sont interdites

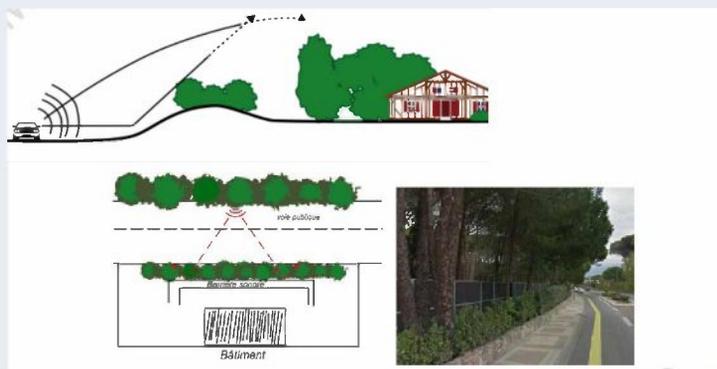


Règles particulières

- **Sur la commune de Saubion** : les panneaux pleins en PVC sur mur bahut sont autorisés.
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** :
 - sur limites d'emprise publique, un mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré sont autorisés
 - sur limites séparatives, les murs traditionnels ou haies vives doublée éventuellement d'un grillage, ou panneaux de bois ou matériaux de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré) sont autorisés.

Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** : est également autorisé un mur traditionnel enduit surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré, l'ensemble n'excédant pas 1m80 de hauteur



ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Constructions à destination des activités économiques

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).

FACADES

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, béton cellulaire...) 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.

COLORATIONS

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

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 mêmes 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, ...).

CLOTURES

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 réaliser 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.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Constructions à destination des activités économiques

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 extérieures 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 elles feront l'objet d'enclos maçonnés ou paysagés spécifiques (plantation d'une haie vive)
- ou elles seront disposées à l'arrière des bâtiments.

COLLECTE ET TRI DES DÉCHETS EXTERIEURS

Il devra être prévu dans les opérations d'aménagement:

- des réserves d'emprise d'au moins 50m² pour l'implantation de points tri (5 matériaux) en bordure des voies principales.
- une intégration paysagère des containers de collecte des déchets.

ENSEIGNES ET DISPOSITIFS LUMINEUX:

Sur façade, les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Les enseignes devront s'intégrer harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement du volume du bâtiment. L'implantation de panneaux publicitaires est interdite.

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.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Constructions à destination des activités touristiques

FACADES

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les teintes pastels seront privilégiées. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

Les teintes criardes et les tons vifs ne sont pas autorisées pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte rouge à rouge brun.

La pente maximale des toitures devra être de 40 %

CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les haies d'essences locales et variées sont à privilégier. (CF liste en annexe n°2)

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.5- PATRIMOINE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

4.6- PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les maçonneries anciennes telles que briques pleines, ou sur les édifices de qualité architecturale.

Dérogation aux règles d'aspect extérieur pour une meilleure performance énergétique

Il pourra être dérogé aux règles d'aspect extérieur des constructions pour les projets de construction innovante dont l'intégration est recherchée en terme énergétique (constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive), dans le respect :

- des dispositions générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- du SPR pour la commune de Soorts Hossegor.

Production d'énergies renouvelables

Pour les constructions et installations à vocation **économique ou d'équipements publics**, la construction de nouveaux bâtiments est autorisée uniquement s'ils intègrent des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Ces exigences varient selon l'emprise au sol des nouveaux bâtiments :

Emprise au sol de plus de 700 m ²	Emprise au sol comprise entre 500 et 700m ²
500 m ² minimum des toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).	200 m ² minimum de leurs toitures intègrent 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.

Sur la commune de Soorts Hossegor, ces réalisations devront être cohérentes avec le Site Patrimonial Remarquable.

En zone AU, cette règle est régie par les OAP à vocation économique.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.6- PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS (suite)

Bonus de constructibilité

Afin d'inciter à la réalisation de constructions durables (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), un dépassement de 10% 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).

Règles particulières

- **A Soustons** : le bonus de constructibilité est porté à 20%
- **A soorts Hossegor** : bonus non applicable

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1- ESPACES NON IMPERMÉABILISÉS

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre. Son revêtement (profondeur minimal de 80cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les voiries ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Le taux minimal de surface aménagée en pleine terre par assiette de projet est de :

- **10% dans les secteurs où l'emprise au sol est non règlementée,**
- **50% des espaces libres restants dans les secteurs où l'emprise au sol est égale ou inférieure à 80%.**

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, ces règles concernant les espaces de pleine de terre pourront être majorées, conformément :

- Aux secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue et
- Aux dispositions générales du présent règlement concernant la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager et les continuités écologiques.

Illustration de la règle :
schémas pédagogiques
sans portée réglementaire



Exemple de calcul de la règle

Surface terrain	550 m ²
Règles d'emprise au sol	40% soit 220 m ²
Espaces libres restants	60% soit 330 m ²
EPT imposé	50% des espaces libres : - Soit 165 m ² - Soit 30% du terrain

Application au projet

Surface terrain	550 m ²
Emprise au sol du bâtiment	192 m ²
Accès et terrasse	73 m ²
EPT	285 m²

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1- ESPACES NON IMPERMÉABILISÉS (suite)

Règles particulières :

La règle relative aux espaces de pleine terre peut varier dans certaines communes selon les règles d'emprise au sol ou des secteurs spécifiques :

Communes	Secteur d'application	REGLES PARTICULIERES
Capbreton et Saint Vincent de Tyrosse	emprise au sol de 30%	taux minimal de 50% d'espace de pleine terre
	emprise au sol de 40%	taux minimal de 40% d'espace de pleine terre
	emprise au sol de 60%	taux minimal de 20% d'espace de pleine terre
Moliets	quartier résidentiel de Maa	taux minimal de 40% d'espace de pleine terre
Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à 30%	taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
Soustons	emprise au sol inférieure à 70%.	taux minimal de 45% d'espace de pleine terre

Pour les autres catégories d'emprise au sol, c'est la règle générale qui s'applique.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

CF illustrations et définitions dans lexique

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A) Dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes tels que repérés dans le document graphique 3.2.2, les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison de :

	Non réglementé	1 arbre de haute tige par tranche de 500m ² de surface libre	1 arbre de haute tige par tranche de 100m ² de surface libre	2 arbres de haute tige par tranche de 100m ² de surface libre	1 arbre de haute tige pour 60m ² de surface de pleine terre
Angresse					
Azur					
Benesse-Maremne					
Capbreton					
Josse					
Labenne					
Magescq					
Messanges					
Moliets-et-Maa					
Orx					
Saint-Geours-de-Maremne					
Saint-Jean-de-Marsacq					
Saint-Martin-de-Hinx					
Saint-Vincent-de-Tyrosse					
Sainte-Marie-de-Gosse					
Saubion					
Saubrigues					
Saubusse					
Seignosse					
Soorts-Hossegor					
Soustons					
Tosse					
Vieux-Boucau-les-Bains					

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux ou en espaces verts communs. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5. 2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (suite)

A) Dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes tels que repérés dans le document graphique 3.2.2, les espaces libres devront représenter :

Règles particulières :

	Type d'opération d'aménagement	Secteur d'application	Règles d'espaces libres/plantations
Angresse et Soustons	au moins 5 logements	Zone U, résidentielle ou mixte	au minimum 25% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5.000 m ²	Emprise au sol de 30%	15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple).
	Toute	Emprises au sol de 40 et 60%	Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple).
Vieux-Boucau-les-Bains	Toute	Zone U, résidentielle ou mixte	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. - En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbusiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de l'environnement littoral : mimosa, fusain, pittosporum, eleagnus, hortensia, camelia, phyllirea, ciste, notamment aux abords des constructions.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (suite)

A) Dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes tels que repérés dans le document graphique 3.2.2

Règles particulières sur Soorts Hossegor

Secteur d'application	Règles d'espaces libres/plantations
Zone U , résidentielle ou mixte	<ul style="list-style-type: none"> Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et conserver le paysage de la cité-parc caractérisé par un paysage boisé au sein duquel s'intègrent les constructions. Une part du terrain privatif sera réservée pour être aménagée en espace vert, en lien avec la carte 3.2.5 d'emprise au sol des constructions Afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions, cet espace sera dessiné de manière à constituer une enveloppe végétale périphérique adaptée en fonction de la configuration du terrain. Les voies internes destinées aux véhicules pourront traverser cet espace, mais ne devront pas remettre en cause le caractère végétalisé de la périphérie de la parcelle. Cet espace sera également libre de toute construction et ne devra comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain répondant au strict besoin du projet. Afin d'assurer la conservation de la cohérence du cadre boisé, le pin maritime doit représenter un arbre sur deux. <div data-bbox="1068 1106 1182 1189" style="text-align: right;"> </div> En application du 2° alinéa 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 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'un arbre appartenant à l'une des essences précitées est donc soumise à autorisation. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20m de haut et de la même essence. En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbousiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de l'environnement littoral : mimosa, fusain, pittosporum, eleagnus, hortensia, camelia, phyllirea, ciste, notamment aux abords des constructions. 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. Lorsque la configuration du terrain (topographie, relief) impose une implantation de la piscine vers l'alignement, une bande minimale de 6 mètres le long de l'alignement à l'aide de bosquets d'essences locales, en particulier de pins maritimes, chênes lièges mimosas et arbousiers devra être conservée ou plantée.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (suite)

A) Dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes tels que repérés dans le document graphique 3.2.2

Règles particulières à Soorts Hossegor

Type d'opération d'aménagement	Secteur d'application	Règles d'espaces libres/plantations
Toute	Emprise au sol maximale de 70%	25 % du terrain d'assiette devra être traité en espace vert
Toute	Emprises au sol maximales de 30, 40 et 50%.	40 % du terrain d'assiette devra être traité en espace vert
Toute	Emprise au sol maximale de 25%	50 % du terrain d'assiette devra être traité en espace vert
Toute	Emprise au sol maximale de 20%	70 % du terrain d'assiette sera traité en espace de pleine terre avec végétalisation . Cette proportion est ramenée : - à 30 % dans le cas des hôtels et équipements publics et - à 20% dans le cas d'opération d'ensemble.
Opération d'aménagement d'ensemble	Zone U , résidentielle ou mixte	20% minimum du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces verts collectifs, largement ouverts sur les voies de circulation, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage. Ils seront plantés de pins maritimes avec, en mélange, des chênes pédonculés, des chênes lièges ou des cyprès de Lambert.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (suite)

B) Dans les secteurs mixtes et à vocation résidentielle repérés au document graphique 3.2.2, il sera exigé sur les parties destinées au stationnement des véhicules la plantation de :

Stationnement et plantations	Sans objet	1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
Angresse			
Azur			
Benesse-Maremne			
Capbreton			
Josse			
Labenne			
Magescq			
Messanges			
Moliets-et-Maa			
Orx			
Saint-Geours-de-Maremne			
Saint-Jean-de-Marsacq			
Saint-Martin-de-Hinx			
Saint-Vincent-de-Tyrosse			
Sainte-Marie-de-Gosse			
Saubion			
Saubrigues			
Saubusse			
Seignosse			
Soorts-Hossegor			
Soustons			
Tosse			
Vieux-Boucau-les-Bains			

Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

Règles particulières

Pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, les règles de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques, **sauf sur la commune de Soorts Hossegor.**

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (suite)

C) Dans les secteurs à vocations économiques et commerciales repérés au document graphique 3.2.2:

- 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.
- 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.

Règles particulières

Sur la commune de Soorts Hossegor, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les aires de dépôt de matériel seront masquées par la plantation d'une haie vive. Les limites avec les terrains à vocation d'habitation riverains doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant les dispositifs nécessaires à la réduction des nuisances sonores et visuelles.

Au niveau des terrains disposant d'une façade directe sur la RD652, un traitement paysager comportant des arbres d'essences locales (pins maritimes notamment) devra être réalisé en premier plan vis-à-vis des constructions et installations.

ZONE URBAINE (U)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.3- CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique (réservoir de biodiversité, corridors urbains en pas japonais et corridors extra urbains), les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Dans les zones soumises au risque incendie :

Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

Règles particulières

Sur la commune de Soorts Hossegor, il faudra veiller au respect des orientations du SPR sur les clôtures.

Les clôtures ne pourront être doublées que d'une haie vive plantée en privilégiant les essences locales ou familières des paysages locaux (arbousier, phillyrea, genêt à balais, genêt d'Espagne ajonc d'Espagne, bruyères, hortensia, mimosas, eleagnus ...).

5.4- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5.5- CONCERNANT LES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

6. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Tout parc de stationnement fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique et devra privilégier les revêtements perméables.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5mX5m ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres.

5.1 Les constructions nouvelles à usage de logement devront respecter 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un mini de 2 places/logement, arrondi au supérieur. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et pour les opérations d'ensemble comportant au moins 5 lots, doivent se rajouter :

- 1 place visiteurs par tranche de 5 logements/lots.
- local vélo comprenant 1 place par logement

Cette règle générale relative aux constructions neuves peut être majorée dans certaines communes ou minorée dans les centres urbains denses ou assorties de règles qualitatives (CF règles particulières page suivante)

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

Modalité d'application

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.

2. 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

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

6. Stationnement (suite)

6.1 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES À USAGE DE LOGEMENT

Règles particulières

HABITAT	Secteur d'application*	REGLES PARTICULIERES
Angresse	Zone U	3 places de stationnement minimum sont exigées par logement.
Capbreton	emprises au sol de 60% et de 40%	<ul style="list-style-type: none"> 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux). pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé.
Magescq	emprise au sol non réglementée	<ul style="list-style-type: none"> Logements de surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² : pas d'obligation dans le cas général. Logements de surface de plancher est supérieure à 50 m² : 1 place par logement dans le cas général.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	emprises au sol de 60% et de 40%	<ul style="list-style-type: none"> 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux). pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé.
	emprise au sol de 60%	en cas de réaménagement ou réhabilitation d'un bâtiment dans le volume existant, ou en cas de démolition d'un bâtiment et reconstruction dans le même volume, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Cette règle ne s'applique que dans le cas du maintien des activités à usage de bureaux, services, commerces, artisanat, industrie, hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions) existantes en rez-de-chaussée.
Saubrigues	Zone U	3 places de stationnement minimum sont exigées par logement.
Soorts-Hossegor	emprises au sol de 20% et de 30%	les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l'emprise du bâtiment.
	emprise au sol de 50%	les stationnements pourront être installés en plein air sous couvert arboré, sans abattage des arbres existants, dans la limite de 30 % de la surface du terrain
Soustons	Zone U	<ul style="list-style-type: none"> en cas d'extension, la surface de référence est celle du projet total (base + extension). 1 place visiteurs par tranche de 3 logements
	emprise au sol non réglementée et de 80%	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement.
Vieux-Boucau-les-Bains	Non réglementée	le stationnement est non réglementé.
	emprise au sol de 80%	pour les constructions nouvelles comprenant plus d'1 logement, il est exigé un minimum de 1,5 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cas d'un projet ne portant que sur 1 seul logement, le ratio est ramené à 1 emplacement par logement.
	emprise au sol de 60%	les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

* Pour les secteurs relatifs aux emprises au sol, se reporter au document graphique 3.2.5

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

6. Stationnement (suite)

6.2 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DESTINÉS À D'AUTRES USAGES

- **Bureaux, commerces et services** : la surface de stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction
- **Hébergement hôtelier et touristique** :
 - dans le cas de projet hôtelier, une place de stationnement par chambre est exigée
 - dans le cas d'Habitations Légères de Loisirs, une place de stationnement par emplacement est exigée
 - dans les Parcs Résidentiels de Loisirs, 1 place visiteur supplémentaire est exigée pour 6 emplacements
- **Restaurants** : 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration.
- **Salles de spectacles, polyvalentes ou sportives, établissement recevant du public** : 1 place pour 5 spectateurs/visiteurs.
- **Activités artisanales et industrielles** : le nombre de places de stationnement à aménager doit correspondre aux besoins de la clientèle et des employés.
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ne sont pas soumis aux règles relatives au stationnement dans leur ensemble.

Règles particulières

- **Sur les communes de Benesse Maremne, Capbreton, Moliets et Maa, Seignosse, Soorts Hossegor et Tosse**, les activités de commerces de détails et de restauration ne sont pas réglementées en terme de stationnement dans les zones de mixité renforcée ou les linéaires commerciaux matérialisés dans le document graphique n°3.2.2.
- **Sur les communes de Soorts Hossegor et de Vieux Boucau**, sont exemptés du présent article le cinéma
- **Sur les communes de Saint Vincent de Tyrosse et Soorts Hossegor** :

Règles de stationnement pour les autres usages	Bureaux et professions libérales au sein des zones sur lesquelles l'emprise au sol est égale ou inférieure à 30%	Etablissements hôteliers	Commerces et bureaux	Salles de spectacle, salles polyvalentes ou sportives
Saint-Vincent-de-Tyrosse		1 place pour 20 m ² de surface de plancher	2 places pour 60 m ² de surface de plancher	
Soorts-Hossegor	1 place pour 20m ² de plancher	1 place par chambre	Surface au moins égale 60% de la surface de plancher	1 place de stationnement pour 5 spectateurs
Soorts-Hossegor pour le secteur soumis à 47% d'emprise au sol			Surface au moins égale 30 % de la surface de plancher	

ZONE URBAINE (U)

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées

7.1- ACCÈS

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est en rive de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.
- Le dépôt d'une demande de permission de voirie est obligatoire pour toute création ou modification d'accès

Règle particulière :

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse**, les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur
- **Sur la commune de Soustons**, les accès ou bande de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres minimum, incluant une chaussée de 3,5 mètres minimum sur toute la longueur.

7.2- VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Le cas échéant, les voies nouvellement créées ou aménagées doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les nouvelles voies en impasse sont proscrites (sauf principes d'aménagement intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) hormis en cas d'impossibilité de créer ou prolonger le maillage viaire.
- En cas de voies se terminant en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et être connectées dans la mesure du possible à des cheminements doux.

7.3- ACCESSIBILITÉ

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

8. Desserte par les réseaux

8.1- 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.

8.2-ASSAINISSEMENT

▪ **Eaux usées**

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.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **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.

Pour les autres communes, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle ~~en priorité~~. A condition que le pétitionnaire démontre l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau public (avec l'accord du gestionnaire) ou le réseau hydrographique superficiel avec un débit limité à 3 l/s/ha maximum.

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.

8. 3-ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction doit être alimentée en électricité 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 encastres le long des façades de la façon la moins apparente possible.



2

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU :

Cette zone est en l'état fermée.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLUi comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R.151-20 du code de l'urbanisme).



3

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE AGRICOLE (A)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone agricole identifiée au document graphique 3.2.1

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations (= autorisé sous condition)

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

- **Les constructions à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à moins de 150 m** (à compter des bords extérieurs de la construction) sauf impossibilité technique dûment démontrée des exploitations dont elles dépendent et à la condition de justifier le lien nécessaire de la construction avec l'activité agricole exercée sur le site et toujours dans l'objectif d'une proximité. La nécessité d'une présence rapprochées et permanente sur le site de l'exploitation devra être démontrée (nature de l'activité, volume, etc.) ; en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou s'effectuer simultanément .
- **Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les changements de destination sous réserve que :**
 - les bâtiments concernés soient repérés au document graphique 3.2.2 et listés dans les annexes du règlement écrit
 - ils soient soumis à l'avis de la CDPENAF .
 - ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
 - Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié
 - cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
 - le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ...)
 - sur une unité foncière située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre. (rappel des dispositions générales)

ZONE AGRICOLE (A)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone agricole identifiée au document graphique 3.2.1

Limitations (= autorisé sous condition)

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

- **L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi**, sous réserve que :
 - l'usage soit exclusivement dédié à l'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole)
 - que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

Est autorisée dans la limite de :

- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension),
- L'ensemble des bâtiments annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m²
- Les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
- la possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi
- **Les aménagements légers liés à la valorisation du site** (voies vertes, cheminements piétons, etc)
- **Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).**
- **Les abris pour animaux de compagnie** sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 40 m².
- **Les affouillements et exhaussements** à condition d'être liés à la création de bassin de rétention ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement de la zone.

ZONE AGRICOLE (A)

Dans chacun des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, **et dans le respect des conditions générales de la zone A** sont en outre autorisés :

STECAL destiné à l'accueil ou à la sédentarisation des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage ;
STECAL à vocation d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions à vocation d'habitat, sous condition de ne pas être implantées à une distance de moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité. ▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve que les équipements soient raccordés aux réseaux publics ou que le demandeur joigne une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.
STECAL à vocation touristique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions, aménagements et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. ▪ Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport. ▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées dans le secteur si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher. ▪ Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.
STECAL à vocation d'activités sportives et de loisirs	<p>Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport.</p>
STECAL à vocation économique	<p>Les constructions, aménagements et installations liées à l'industrie, à l'artisanat et au bureau.</p>

ZONE AGRICOLE (A)

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Règles générales

Ce recul est calculé hors avant toit.

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 :

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

Nature de voie	Recul minimum de part et d'autre de l'axe	Routes concernées
RN et autoroute	100 mètres	Autoroute A63 et ses bretelles d'accès (RD824)
Catégorie 1	75 mètres	routes départementales 810 et 824E
Catégorie 1	50 mètres	routes départementales 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Orthevielle), 79, 652 (entre Léon et RD79), 152 et 152 E
Catégorie 2	35 mètres	routes départementales 12, 17 (entre RD 810 et RD652), 28, 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Soorts), 50, 89 (entre RD79 et Seignosse bourg), 112, 150 (entre Azur et Magescq) et 652 (entre Soustons et Soorts Hossegor)
Catégorie 3	25 mètres	routes départementales 16, 17 (entre RD33 et RD810), 54, 79, 82, 86, 89 (entre Le Penon et RD79), 117, 116, 126 (entre Labenne Océan et RD810), 133, 150 (entre Herm et Magescq), 152, 252, 337 (entre RD79 et Plage des casernes), 418, 10 E
Catégorie 4	15 mètres	routes départementales 28 (entre Sainte Marie de Gosse et RD817), 50 (entre Azur et Soustons), 70, 71, 126 (entre RD810 et RD 26), 171, 189, 271, 328, 337, 345, 347, 366, 378, 393, 423, 432, 435, 460, 465, 466

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction par rapport aux emprise ferroviaires.

L'intégralité de la construction ou du bâtiment à vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

ZONE AGRICOLE (A)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions (suite)

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

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

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.3.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole et les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Règles particulières à Soustons : l'implantation sur limite séparative est interdite.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.4.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ZONE AGRICOLE (A)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

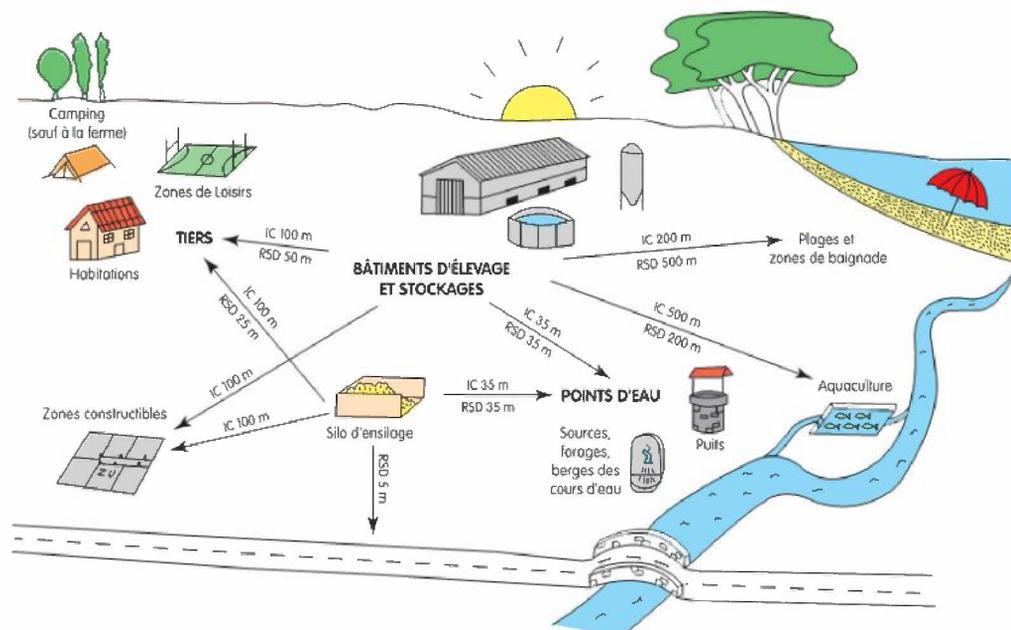
3. Volumétrie et implantation des constructions (suite)

LES RÈGLES DE DISTANCE LIÉES À L'ÉLEVAGE

- Des distances pour l'implantation des bâtiments d'élevage et des ouvrages de stockage des effluents sont imposées par rapport aux constructions de tiers, afin de limiter les nuisances sonores et olfactives induites par l'activité sur le voisinage. Ces normes sont fixées par l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 pour les élevages soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et par le Règlement Sanitaire Départemental pour les élevages non soumis (élevages de taille modeste dans la plupart des cas).
- Les parcours d'élevage clôturés, aménagés pour la production de volailles et palmipèdes, doivent également respecter des contraintes d'éloignement dans le cas des ICPE, à savoir 50 mètres des constructions de tiers pour les palmipèdes et les pintades, 20 mètres pour les autres espèces. De même pour les parcours de porcs plein air, dont la clôture doit aussi être implantée à 50 mètres des tiers pour les ICPE.
- Conformément à l'article L111-3 du Code Rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire".

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Règles générales d'implantation des bâtiments et annexes



Remarque : il existe des exceptions à ces règles notamment pour les élevages de très petite taille et pour des élevages existants et en règle avant le 30 septembre 2005 et bénéficiant de réglementations antérieures.

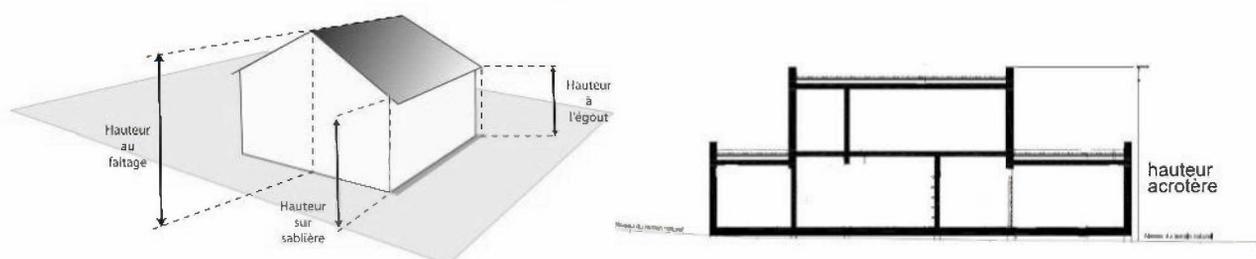
ZONE AGRICOLE (A)

4- Hauteurs des constructions et bâtiments

Règles générales

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements constructions autorisés dans la zone et couleurs adaptées, ...).

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront respecter les règles de hauteur maximale conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.6.

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

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

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

Dans le cadre d'extension, la hauteur maximale sera celle de la construction existante.

ZONE AGRICOLE (A)

5- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, (cf. définition au sein du lexique)

Quand le terrain est concerné (même partiellement) par la trame verte et bleue, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.

En zone A hors STECAL et hors conditions mentionnées au chapitre 1 précédent délimités au document graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.5.

Par ailleurs, au sein des périmètres des communes identifiées au document graphique 3.2.5, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée sur la totalité du terrain d'assiette du projet avant division.

Exemple avant division le terrain d'assiette du projet a une surface de 1000 m², l'emprise au sol des bâtiments existants est de 250m². L'emprise au sol totale autorisée est 40%. Il reste ainsi sur l'ensemble des parcelles, avant ou après division, un total de 150m² constructibles.

ZONE AGRICOLE (A)

6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possibles intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

ZONE AGRICOLE (A)

3- Façades, toitures et clôtures

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 4»

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

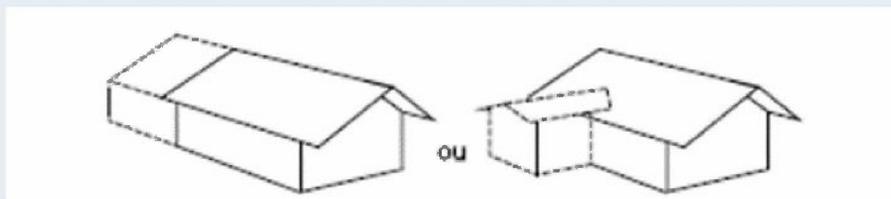
RÈGLES GÉNÉRALES :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère original du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades doit être respectée.
- Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits.
- Les enduits mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits).

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Outre le respect de prescriptions s'appliquant de manière générale aux constructions existantes, les extensions des anciennes fermes au plan rectangulaire, toit à deux eaux et façade pignon devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1:



COLORATIONS

Lors de la **réfection des enduits**, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants.

Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

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 illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

FACADES

La composition architecturale des façades doit être respectée. Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes

ZONE AGRICOLE (A)

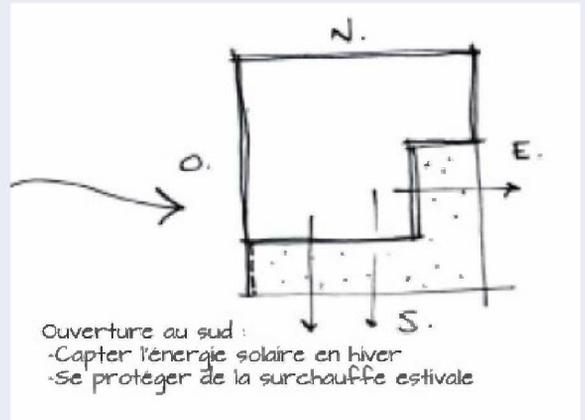
3- Façades, toitures et clôtures

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 4»

CONSTRUCTIONS NEUVES

IMPLANTATION

Le projet devra être réfléchi en fonction des contraintes du climat et de la topographie des lieux. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. En vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque, l'orientation Sud d'un pan de toit devra être étudiée.

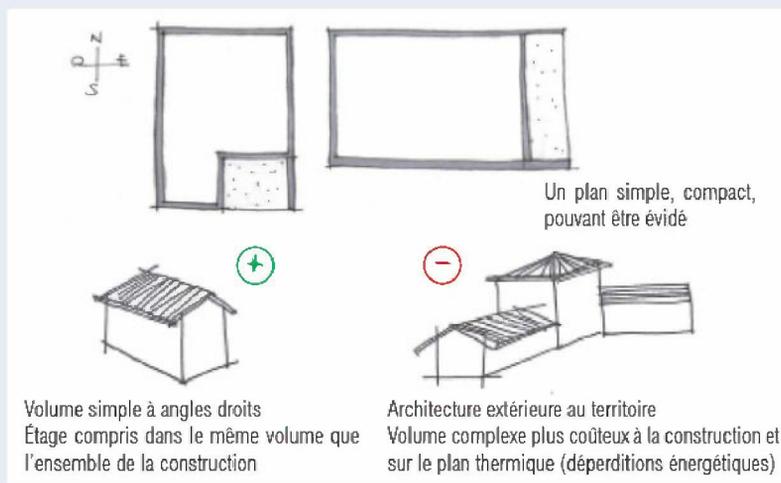


VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS

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 faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.



FAÇADES DES BÂTIMENTS

Les maçonneries seront enduites.

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 présentée ci-après.

ZONE AGRICOLE (A)

3- Façades, toitures et clôtures

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 4 »

CONSTRUCTIONS NEUVES

TOITURE

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 unis ou mélangés ou vieillis.
- Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront au maximum de 35%.

En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.



Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

COLORATIONS

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

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

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,..) :

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

ZONE AGRICOLE (A)

3- Façades, toitures et clôtures

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI.

CLOTURES

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec un soubassement maçonné de 50 cm de hauteur, de teinte blanche ou sable clair, surmonté d'un grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion.

Dans la zone résidentielle composée d'habitations individuelles au sein de jardins arborés à dominante de pins maritimes (caractéristique de la cité-parc), réglementée par une emprise au sol de 20% dans le document graphique 3.2.5, les clôtures sur voie ou espace public devront être réalisées selon l'un des trois modèles suivants :

1. **Clôtures grillagées** d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec un soubassement maçonné de 50 cm de hauteur, de teinte blanche ou sable clair, surmonté d'un grillage métallique de couleur verte, maille rectangulaire ou à simple torsion. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.
2. **Barrières basses**, composées de poteaux et de deux lisses, d'une hauteur maximale de 70 cm, de teinte naturelle ou aux couleurs de l'habitation pour celles réalisées en bois et peintes en blanc pour celles en béton. Le portail et le portillon sont réalisés en bois. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans la structure.
3. **Uniquement dans le cas de terrains en surplomb, des soutènements en bois** utilisé dans sa couleur naturelle, avec des plantations obligatoires au-dessus des soutènements dont la hauteur dépasse 50 cm. Les végétaux préconisés sont : arbousiers, chênes lièges, mimosas, genêts et ajoncs, bruyères, Eleagnus, hortensias, Pittosporum, camélias, cistes. Le portail et portillon sont réalisés en bois. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans le soutènement.

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

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR DEGRÉ 1. 2 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE

CLOTURES

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres. L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Le grillage sera à maille rectangulaire ou simple torsion.

ZONE AGRICOLE (A)

3- Façades, toitures et clôtures

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 2» : LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

CLOTURES

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Haies vives d'essence locales, n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur, **seulement en secteur Degré 2-1.**
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pouvant dépasser 1,80 m.

En secteur Degré 2- 3, le long des limites séparatives avec la zone de risque feu de forêt, matérialisés par une trame mouchetée sous forme de croisillons sur les plans de zonage, les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être enfoncées par les services de secours incendie ; les clôtures maçonnées sont de ce fait interdites.

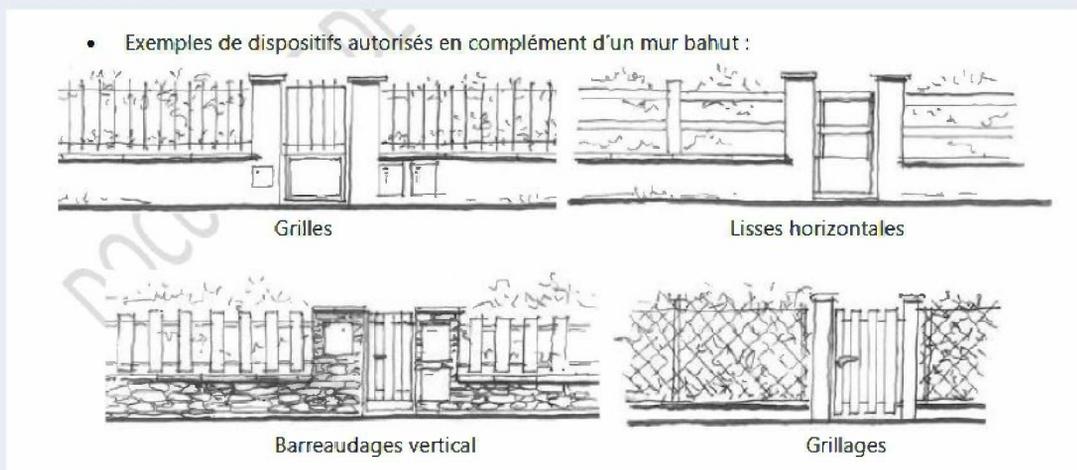
L'utilisation de tout autre matériau que ceux décrits ci dessus est interdite (brande, canisse et brise vues, palissade en bois, bâche, plaques en pvc, béton, bois ...)

LES CLOTURES (HORS VIEUX BOUCAU ET SOORTS HOSSEGOR)

- 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.
- 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 (CF dispositions générales).

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

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble pourra être doublé d'une haie.



2. **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.

3. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.

Les panneaux préfabriqués sont interdits



4. **Un mur plein**, sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Règles particulières sur la commune de Seignosse, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé de part et d'autre du portail et/ou du portillon.

ZONE AGRICOLE (A)

3- Façades, toitures et clôtures

LES CLOTURES (HORS VIEUX BOUCAU ET SOORTS HOSSEGOR)

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés peuvent variés et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

	TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES					TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR EMPRISE PUBLIQUE				
	NR	1	2	3	4	NR	1	2	3	4
Angresse										
Azur										
Benesse-Maremne										
Capbreton										
Josse										
Labenne										
Magescq										
Messanges										
Moliets-et-Maa										
Orx										
Saint-Geours-de-Maremne										
Saint-Jean-de-Marsacq										
Saint-Martin-de-Hinx										
Saint-Vincent-de-Tyrosse										
Sainte-Marie-de-Gosse										
Saubion										
Saubrigues										
Saubusse										
Seignosse										
Soorts-Hossegor	<i>CF règles architecturales du secteur 1</i>									
Soustons										
Tosse										
Vieux-Boucau-les-Bains	<i>CF règles architecturales du secteur 2</i>									

ZONE AGRICOLE (A)

3- Façades, toitures et clôtures

LES CLOTURES (HORS VIEUX BOUCAU ET SOORTS HOSSEGOR)

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés peuvent variés et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES					HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE				
	NR	1,5m	1,8m	2m		NR	1,5m	1,8m		
Angresse										
Azur										
Benesse-Maremne										
Capbreton										
Josse										
Labenne										
Magescq										
Messanges										
Moliets-et-Maa										
Orx										
Saint-Geours-de-Maremne										
Saint-Jean-de-Marsacq										
Saint-Martin-de-Hinx										
Saint-Vincent-de-Tyrosse										
Sainte-Marie-de-Gosse										
Saubion										
Saubrigues										
Saubusse										
Seignosse										
Soorts-Hossegor										
Soustons										
Tosse										
Vieux-Boucau-les-Bains										

ZONE AGRICOLE (A)

3- Façades, toitures et clôtures

LES CLOTURES (HORS VIEUX BOUCAU ET SOORTS HOSSEGOR)

L'utilisation de tout autre matériau est interdite :

- Le doublage des parties ajourées par des systèmes d'occultation rapportés est interdit (bois, brande, canisse, plastique, toile, ...).
- Les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines sont interdites

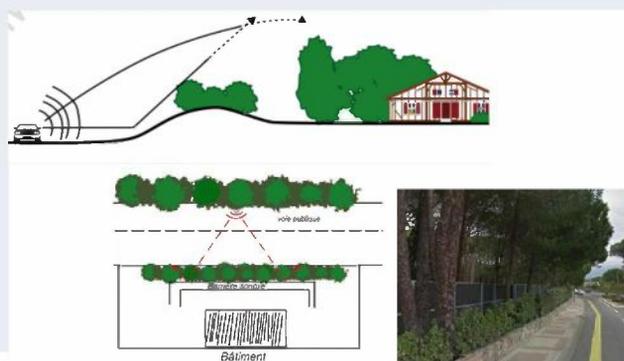


Règles particulières

- **Sur la commune de Saubion** : les panneaux pleins en PVC sur mur bahut sont autorisés.
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** :
 - sur limites d'emprise publique, un mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré sont autorisés
 - sur limites séparatives, les murs traditionnels ou haies vives doublée éventuellement d'un grillage, ou panneaux de bois ou matériaux de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré) sont autorisés.

Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** : est également autorisé un mur traditionnel enduit surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré, l'ensemble n'excédant pas 1m80 de hauteur



ZONE AGRICOLE (A)

3- Façades, toitures et clôtures

Pour les constructions agricoles :

FACADES	<p>Pour les constructions à usage d'activité agricole, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p>Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses) ne doivent pas être laissés apparents.</p> <p>Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.</p> <p>L'utilisation du bardage bois est autorisée. Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.</p> <p>S'ils ne sont pas en bois, les bardages seront de teinte foncée (gris, noir ou vert) pour une meilleure intégration dans le paysage.</p>
TOITURES	<p>Les toitures seront en règle générale à 2 ou 3 pans. Si par nécessité fonctionnelle il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, elles se limiteront à 6. Les toitures terrasses seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent également être végétalisées.</p> <p>Les matériaux utilisés pour la couverture des toits en pente seront la tuile rouge ou un système de toiture par plaques, de type bac acier, de couleur sombre (vert foncé, gris ou noir).</p>
CLOTURES	Non réglementé

Pour les autres constructions : les règles générales s'appliquent.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ZONE AGRICOLE (A)

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Les espaces de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

2- Espaces libres et plantations

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

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame L.151-23 du code de l'urbanisme, les clôtures en limites séparatives seront idéalement végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.). Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

6. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ZONE AGRICOLE (A)

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est en rive de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.

2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

8. Desserte par les réseaux

1- 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.

2-Assainissement

▪ Eaux usées

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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, les bassins d'orage ou les collecteurs du réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

▪ 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.

Pour les autres communes, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle en priorité. A condition que le pétitionnaire démontre l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau public (avec l'accord du gestionnaire) ou le réseau hydrographique superficiel avec un débit limité à 3 l/s/ha maximum.

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.

▪ Electricité et télécommunications

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.



4

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIÈRES

ZONE NATURELLE (N)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone Naturelle identifiée au document graphique 3.2.1

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations (= autorisé sous condition)

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

- **Les constructions et installations** dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme
- **Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.**
- **Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage** (marensines), sans limitation de surface
- **Dans les communes littorales :**
 - **Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau**, notamment liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - **Les concessions de plage** dans le cadre de la gestion du domaine public maritime naturel
- **Les changements de destination sous réserve que :**
 - les bâtiments concernés soient repérés au document graphique 3.2.2 et listés dans les annexes du règlement écrit
 - ils soient soumis à l'avis de la CDNPS
 - ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
 - Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié
 - cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
 - le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ..)
 - sur une unité foncière située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre. (rappel des dispositions générales)

ZONE NATURELLE (N)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone naturelle identifiée au document graphique 3.2.1

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations (= autorisé sous condition)

- **L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi**, sous réserve que :
 - l'usage soit exclusivement dédié à l'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole)
 - que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

Est autorisée dans la limite de :

- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension),
- L'ensemble des bâtiments annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m²
- Les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
- la possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.

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

- **Les aménagements légers liés à la valorisation du site** (voies vertes, cheminements piétons, etc)
- **Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).**
- **Les abris pour animaux de compagnie** sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 40 m².
- **Les affouillements et exhaussements** à condition d'être liés à la création de bassin de rétention ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement de la zone.
- **La création d'ICPE**, sous conditions d'avoir régulièrement acquis l'autorisation administrative d'exploiter avant la date d'approbation du PLUi, dans le cadre des procédures en vigueur

ZONE NATURELLE (N)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

STECAL destiné à l'accueil ou à la sédentarisation des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none">▪ L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage ;
STECAL à vocation d'habitat	<ul style="list-style-type: none">▪ Les constructions à vocation d'habitat, sous condition de ne pas être implantées à une distance de moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité.▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve que les équipements soient raccordés aux réseaux publics ou que le demandeur joigne une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.
STECAL à vocation touristique	<ul style="list-style-type: none">▪ Les constructions, aménagements et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique.▪ Les constructions, installations techniques et aménagements relatifs aux activités de loisirs, de détente et de sport, sous condition d'être liée à un hébergement hôtelier et touristique.▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées dans le secteur si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher.▪ Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.
STECAL à vocation d'activités sportives et de loisirs	Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport.
STECAL à vocation économique	Les constructions, aménagements et installations liées à l'industrie, à l'artisanat et au bureau.

ZONE NATURELLE (N)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Zone destinée à l'exploitation de carrière	<ul style="list-style-type: none">▪ Les affouillements et exhaussements du sol en lien direct avec l'exploitation de carrières▪ Les activités industrielles et commerciales liées à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, aux transits de matériaux et de déchets inertes, à la valorisation et aux installations de stockage de déchets inertes. >EP▪ Les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, au traitement des matériaux naturels ou artificiels y compris les installations classées pour la protection de l'environnement. >EP▪ Les parcs de panneaux photovoltaïques au sol sous réserve qu'ils soient installés à la fin de l'exploitation de la carrière ou qu'ils ne compromettent pas l'activité actuelle.
Zone naturelle d'équipement	<ul style="list-style-type: none">▪ Les constructions, installations techniques et aménagements nécessaires aux services publics.
Zone naturelle réservée aux activités sportives et de loisirs	<ul style="list-style-type: none">▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages▪ Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack...) dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale.▪ L'extension ou la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLUi.▪ Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage, que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière.▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).>EP

ZONE NATURELLE (N)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Zone naturelle réservée au parcours golfique	<ul style="list-style-type: none">• Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public) liés à l'animation, la vie et la gestion du parcours golfique.• Les constructions et installations en lien avec l'activité golfique.
Zone NT1 réservée aux activités touristiques avec hébergement (campings aménagés)	<ul style="list-style-type: none">• Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.• Les habitations légères de loisirs dans la limite de 20% du nombre d'emplacements et de 45 m² d'emprise au sol par HLL.• Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack...) dans la limite de 100 m² de surface de plancher créées.• La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.• Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.• Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).
Zone NT2 réservée aux activités touristiques avec hébergement, sur site à forte valeur paysagère ou environnementale	Seules sont admises: <ul style="list-style-type: none">▪ les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,▪ les changements de destination▪ les aménagements en relation avec les activités touristiques, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires)
Zone NT3 réservée aux aires naturelles de camping	<ul style="list-style-type: none">▪ Seuls sont autorisés les terrains de camping et de caravanage▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).▪ Capacité limitée à 30 emplacements à l'hectare, maximum <p><i>CF Arrêté du 17 février 2014</i></p>

ZONE NATURELLE (N)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Zone réservée aux activités économiques existantes.	Seules sont admises : <ul style="list-style-type: none">- Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante, sous réserve que l'opération projetée :<ul style="list-style-type: none">▪ ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site,▪ ne crée pas de nouveau logement,▪ L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante.
Zone réservée au parc zoologique	<ul style="list-style-type: none">▪ Sous-secteur Ntln, zone naturelle sous couvert forestier nécessaire aux espaces libres de parcours de animaux : Les aménagements légers pour les besoins vitaux des animaux (par exemple : abreuvoirs, mangeoires, enclos...)▪ Sous-secteur Ntlp, réservé au stationnement nécessaire à l'accueil du public : Les aires de stationnement ouvertes au public et nécessaires au fonctionnement du parc zoologique<ul style="list-style-type: none">- à condition qu'elles n'entraînent aucune imperméabilisation des sols. Les matériaux contribuant à un aspect artificialisé du secteur sont interdits (revêtement bitumineux, ...) et sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière▪ Sous-secteur Ntlz, réservé aux constructions nécessaires à l'activité du zoo :<ul style="list-style-type: none">- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique.- Les constructions nécessaires à toutes les activités liées à un parc zoologique permettant notamment l'accueil et l'hébergement des animaux, leurs soins et leur élevage, l'accueil et la distraction du public, l'exploitation technique et la promotion de l'éducation du public.- L'hébergement lié à la découverte des animaux d'une emprise au sol totale maximum de 200m².▪ En dehors des secteurs NtLp et NtLn, l'habitation est autorisée sous forme d'extension de l'existant et annexe, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'activité d'entretien et d'exposition des animaux.

ZONE NATURELLE (N)

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Règles générales

En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 :

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

Nature de voie	Recul minimum de part et d'autre de l'axe	Routes concernées
RN et autoroute	100 mètres	Autoroute A63 et ses bretelles d'accès (RD824)
Catégorie 1	75 mètres	routes départementales 810 et 824E
Catégorie 1	50 mètres	routes départementales 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Orthevielle), 79, 652 (entre Léon et RD79), 152 et 152 E
Catégorie 2	35 mètres	routes départementales 12, 17 (entre RD 810 et RD652), 28, 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Soorts), 50, 89 (entre RD79 et Seignosse bourg), 112, 150 (entre Azur et Magescq) et 652 (entre Soustons et Soorts Hossegor)
Catégorie 3	25 mètres	routes départementales 16, 17 (entre RD33 et RD810), 54, 79, 82, 86, 89 (entre Le Penon et RD79), 117, 116, 126 (entre Labenne Océan et RD810), 133, 150 (entre Herm et Magescq), 152, 252, 337 (entre RD79 et Plage des casernes), 418, 10 E
Catégorie 4	15 mètres	routes départementales 28 (entre Sainte Marie de Gosse et RD817), 50 (entre Azur et Soustons), 70, 71, 126 (entre RD810 et RD 26), 171, 189, 271, 328, 337, 345, 347, 366, 378, 393, 423, 432, 435, 460, 465, 466

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction par rapport aux emprise ferroviaires.

L'intégralité de la construction ou du bâtiment à vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

Ce recul est calculé hors avant toit.

ZONE NATURELLE (N)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.3.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .

2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole et les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.4.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ZONE NATURELLE (N)

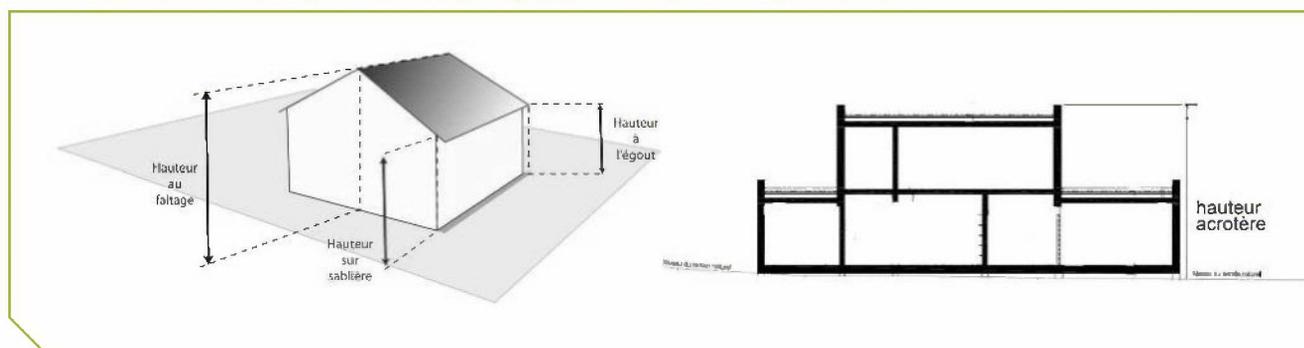
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

Règles générales

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements constructions autorisés dans la zone et couleurs adaptées, ...).

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront respecter les règles de hauteur maximale conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.6.

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

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

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

Dans le cadre d'extension, la hauteur maximale sera celle de la construction existante.

Règles particulières

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

ZONE NATURELLE (N)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (cf. définition au sein du lexique).

Quand le terrain est concerné (même partiellement) par la trame verte et bleue, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.

En zone N hors STECAL délimités au document graphique et hors conditions mentionnées au chapitre 1 précédent, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.5.

Par ailleurs, au sein des périmètres des communes identifiées au document graphique 3.2.5, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée sur la totalité du terrain d'assiette du projet avant division.

Exemple avant division le terrain d'assiette du projet a une surface de 1000 m², l'emprise au sol des bâtiments existants est de 250m². L'emprise au sol totale autorisée est 40%. Il reste ainsi sur l'ensemble des parcelles, avant ou après division, un total de 150m² constructibles.

ZONE NATURELLE (N)

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possibles intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

ZONE NATURELLE (N)

3- Façades, toitures et clôtures

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 4»

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

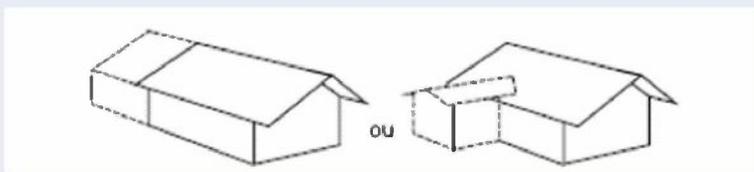
RÈGLES GÉNÉRALES :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades doit être respectée.
- Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits.
- Les enduits mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits).

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Outre le respect de prescriptions s'appliquant de manière générale aux constructions existantes, les extensions des anciennes fermes au plan rectangulaire, toit à deux eaux et façade pignon devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1:



COLORATIONS

Lors de la **réfection des enduits**, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants.

Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

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,...) :

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

FACADES

La composition architecturale des façades doit être respectée. Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes

ZONE NATURELLE (N)

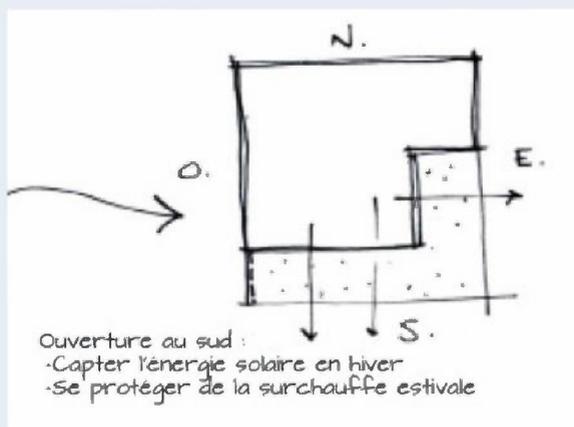
3- Façades, toitures et clôtures

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 4»

CONSTRUCTIONS NEUVES

IMPLANTATION

Le projet devra être réfléchi en fonction des contraintes du climat et de la topographie des lieux. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. En vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque, l'orientation Sud d'un pan de toit devra être étudiée.

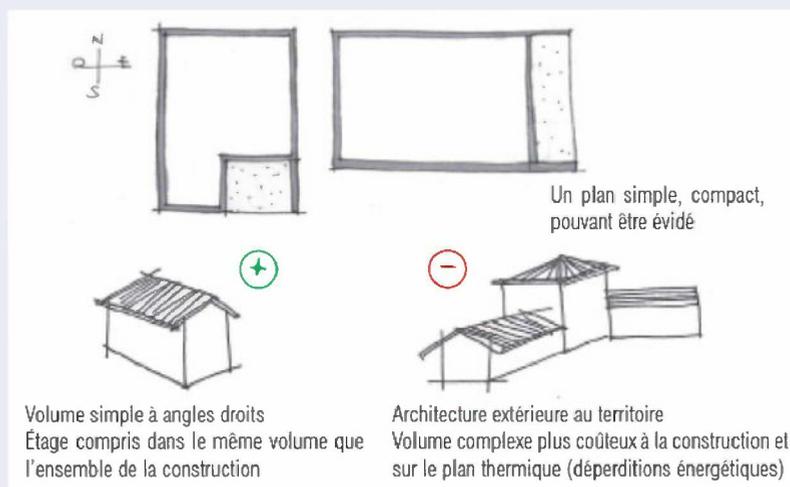


VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS

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.



FAÇADES DES BÂTIMENTS

Les maçonneries seront enduites.

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 présentée ci-après.

ZONE NATURELLE (N)

3- Façades, toitures et clôtures

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 4 »

CONSTRUCTIONS NEUVES

TOITURE

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 unis ou mélangés ou vieillis.
- Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront au maximum de 35%.

En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.



⊕ Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orange

COLORATIONS

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

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

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

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

ZONE NATURELLE (N)

3- Façades, toitures et clôtures

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI.

CLOTURES

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec un soubassement maçonné de 50 cm de hauteur, de teinte blanche ou sable clair, surmonté d'un grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion.

Dans la zone résidentielle composée d'habitations individuelles au sein de jardins arborés à dominante de pins maritimes (caractéristique de la cité-parc), réglemée par une emprise au sol de 20% dans le document graphique 3.2.5, les clôtures sur voie ou espace public devront être réalisées selon l'un des trois modèles suivants :

1. **Clôtures grillagées** d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec un soubassement maçonné de 50 cm de hauteur, de teinte blanche ou sable clair, surmonté d'un grillage métallique de couleur verte, maille rectangulaire ou à simple torsion. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.
2. **Barrières basses**, composées de poteaux et de deux lisses, d'une hauteur maximale de 70 cm, de teinte naturelle ou aux couleurs de l'habitation pour celles réalisées en bois et peintes en blanc pour celles en béton. Le portail et le portillon sont réalisés en bois. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans la structure.
3. **Uniquement dans le cas de terrains en surplomb, des soutènements en bois** utilisé dans sa couleur naturelle, avec des plantations obligatoires au-dessus des soutènements dont la hauteur dépasse 50 cm. Les végétaux préconisés sont : arbousiers, chênes lièges, mimosas, genêts et ajoncs, bruyères, Eleagnus, hortensias, Pittosporum, camélias, cistes. Le portail et portillon sont réalisés en bois. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans le soutènement.

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

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR DEGRÉ 1.2 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE

CLOTURES

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres. L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Le grillage sera à maille rectangulaire ou simple torsion.

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 2» : LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

CLOTURES

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Haies vives d'essence locales, n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur, **seulement en secteur Degré 2-1.**
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pouvant dépasser 1,80 m.

En secteur Degré 2- 3, le long des limites séparatives avec la zone de risque feu de forêt, matérialisés par une trame mouchetée sous forme de croisillons sur les plans de zonage, les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être enfoncées par les services de secours incendie ; les clôtures maçonnées sont de ce fait interdites.

L'utilisation de tout autre matériau que ceux décrits ci dessus est interdite (brande, canisse et brise vues, palissade en bois, bâche, plaques en pvc, béton, bois ...)

ZONE NATURELLE (N)

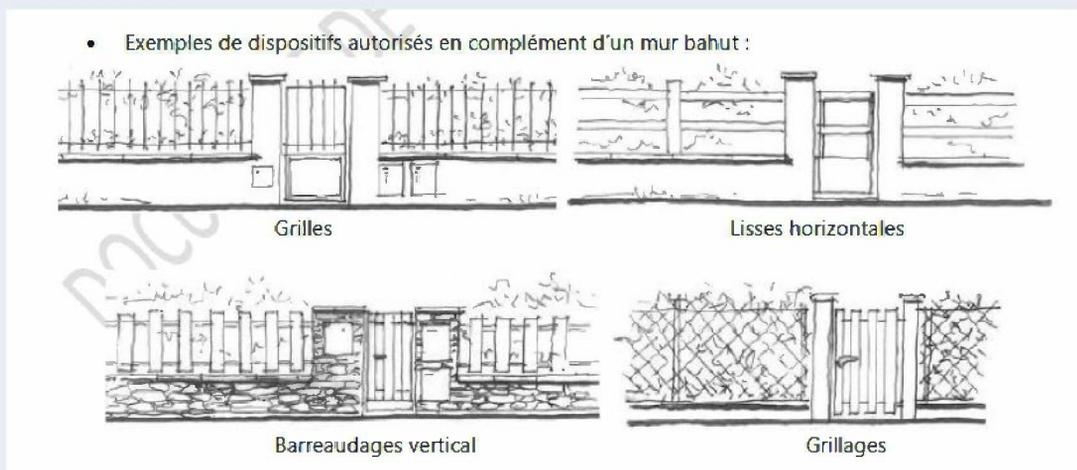
3- Façades, toitures et clôtures

LES CLOTURES (HORS VIEUX BOUCAU ET SOORTS HOSSEGOR)

- 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.
- 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 (CF dispositions générales).

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

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble pourra être doublé d'une haie.



2. **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.

3. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.

Les panneaux préfabriqués sont interdits



4. **Un mur plein**, sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Règles particulières sur la commune de Seignosse, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé de part et d'autre du portail et/ou du portillon.

ZONE NATURELLE (N)

3- Façades, toitures et clôtures

LES CLOTURES (HORS VIEUX BOUCAU ET SOORTS HOSSEGOR)

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés peuvent variés et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

	TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES					TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR EMPRISE PUBLIQUE				
	NR	1	2	3	4	NR	1	2	3	4
Angresse										
Azur										
Benesse-Maremne										
Capbreton										
Josse										
Labenne										
Magescq										
Messanges										
Moliets-et-Maa										
Orx										
Saint-Geours-de-Maremne										
Saint-Jean-de-Marsacq										
Saint-Martin-de-Hinx										
Saint-Vincent-de-Tyrosse										
Sainte-Marie-de-Gosse										
Saubion										
Saubrigues										
Saubusse										
Seignosse										
Soorts-Hossegor	<i>CF règles architecturales du secteur 1</i>									
Soustons										
Tosse										
Vieux-Boucau-les-Bains	<i>CF règles architecturales du secteur 2</i>									

ZONE NATURELLE (N)

3- Façades, toitures et clôtures

:

LES CLOTURES (HORS VIEUX BOUCAU ET SOORTS HOSSEGOR)

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés peuvent variés et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES				HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE			
	NR	1,5m	1,8m	2m	NR	1,5m	1,8m	
Angresse								
Azur								
Benesse-Maremne								
Capbreton								
Josse								
Labenne								
Magescq								
Messanges								
Moliets-et-Maa								
Orx								
Saint-Geours-de-Maremne								
Saint-Jean-de-Marsacq								
Saint-Martin-de-Hinx								
Saint-Vincent-de-Tyrosse								
Sainte-Marie-de-Gosse								
Saubion								
Saubrigues								
Saubusse								
Seignosse								
Soorts-Hossegor								
Soustons								
Tosse								
Vieux-Boucau-les-Bains								

ZONE NATURELLE (N)

3- Façades, toitures et clôtures

LES CLOTURES (HORS VIEUX BOUCAU ET SOORTS HOSSEGOR)

L'utilisation de tout autre matériau est interdite :

- Le doublage des parties ajourées par des systèmes d'occultation rapportés est interdit (bois, brande, canisse, plastique, toile, ...).
- Les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines sont interdites

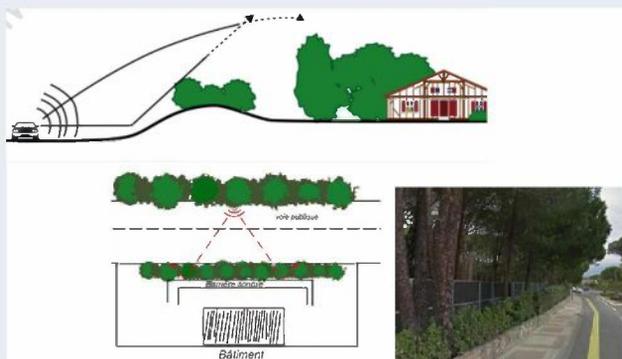


Règles particulières

- **Sur la commune de Saubion** : les panneaux pleins en PVC sur mur bahut sont autorisés.
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** :
 - sur limites d'emprise publique, un mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré sont autorisés
 - sur limites séparatives, les murs traditionnels ou haies vives doublée éventuellement d'un grillage, ou panneaux de bois ou matériaux de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré) sont autorisés.

Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** : est également autorisé un mur traditionnel enduit surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré, l'ensemble n'excédant pas 1m80 de hauteur



ZONE NATURELLE (N)

Dans les autres cas (extérieur des degrés 3 et 4 identifiés au document graphique 3.2.7, les règles sont les suivantes :

Pour les constructions forestières et agricoles :

FACADES	<p>Pour les constructions à usage d'activité agricole, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p>Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses) ne doivent pas être laissés apparents.</p> <p>Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.</p> <p>L'utilisation du bardage bois est autorisée ainsi que le bardage bac acier mat de couleur sombre (dans la gamme des couleurs vertes ou terre) Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.</p> <p>S'ils ne sont pas en bois, les bardages et couvertures seront de teinte foncée (gris, noir ou vert) pour une meilleure intégration dans le paysage.</p>
TOITURES	<p>Les toitures seront en règle générale à 2 ou 3 pans. Si par nécessité fonctionnelle il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, elles se limiteront à 6. Les toitures terrasses seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent également être végétalisées</p> <p>Les matériaux utilisés pour la couverture des toits en pente seront la tuile rouge ou un système de toiture par plaques, de type bac acier, de couleur sombre (vert foncé, gris ou noir).</p>
CLOTURES	Non réglementé

Pour les autres constructions :
les règles générales s'appliquent.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ZONE NATURELLE (N)

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Les espaces de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

2- Espaces libres et plantations

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

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame L.151-23 du code de l'urbanisme, les clôtures en limites séparatives seront idéalement végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.). Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

6. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ZONE NATURELLE (N)

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est en rive de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.

2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ZONE NATURELLE (N)

8. Desserte par les réseaux

1- 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.

2-Assainissement

▪ Eaux usées

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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, les bassins d'orage ou les collecteurs du réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

▪ 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.

Pour les autres communes, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle en priorité. A condition que le pétitionnaire démontre l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau public (avec l'accord du gestionnaire) ou le réseau hydrographique superficiel avec un débit limité à 3 l/s/ha maximum.

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.

▪ Electricité et télécommunications

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.