

PLUi

MACS

5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

| Version | Date |
|---|---------------------|
| PLUi arrêté | 11 juillet 2019 |
| PLUi approuvé | 27 février 2020 |
| Modification Simplifiée N°1 du PLUi approuvée | 6 mai 2021 |
| Modification N°1 du PLUi approuvée | 24 mars 2022 |
| Déclaration de projet n°1 du PLUi | 24 mars 2022 |

Vu pour être annexé à la délibération n° 20220324D06C approuvant la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud et la délibération n° 20220324D06B approuvant la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLUi en date du 24/03/2022

Le président,
Pierre Frous





5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune d'Angresse, Saubion, Benesse-Maremne et St Vincent
de Tyrosse

Modification n°1



3.A. LES OAP A VOCATION D'HABITAT ET/OU MIXTE



COMMUNE D'ANGRESSE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.

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

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

| | |
|---|---|
| 1/Echéancier | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme |
| 2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation | Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble |
| 3/Programmation | |
| Forme urbaine | <i>Mixité des typologies : Habitat individuel de densité moyenne à forte en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne + habitat intermédiaire et petit collectif de densité moyenne</i> |
| Densité brute OAP | 20 logts/ha |
| Densité limitrophe observée | 10 logements/ha |
| Surface OAP | 3,92 ha |
| Nbre de lgts estimé | Environ 80 logements. |

C. MIXITE SOCIALE

25% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein du programme d'aménagement de l'opération, soit environ 20 logements sociaux.

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces publics. Le caractère végétal de ces espaces sera privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma, le R+1 sera implanté de manière préférentielle en cœur d'îlot.

Adaptation au sol :

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

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

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

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. **Au sein de chaque lot, il est exigé une emprise au sol maximale de 30%.**

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

Volumétrie

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

Toitures

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

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

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

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

Façades

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



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



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande
 • Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.

- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.

- 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 imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :
 - 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). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
 - Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
 - Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
 - Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sa longueur maximale est de 5 m.
- Sur limites séparatives, les clôtures sont uniquement réglementées en terme de hauteur, fixée à 2 m maximum.
- Les matériaux non pérennes sont interdits
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

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

- L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis le chemin de Sarrebruck

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de :
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement en collectif et 3 places par logement individuel.
 - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-bourg d'Angresse.

6. RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

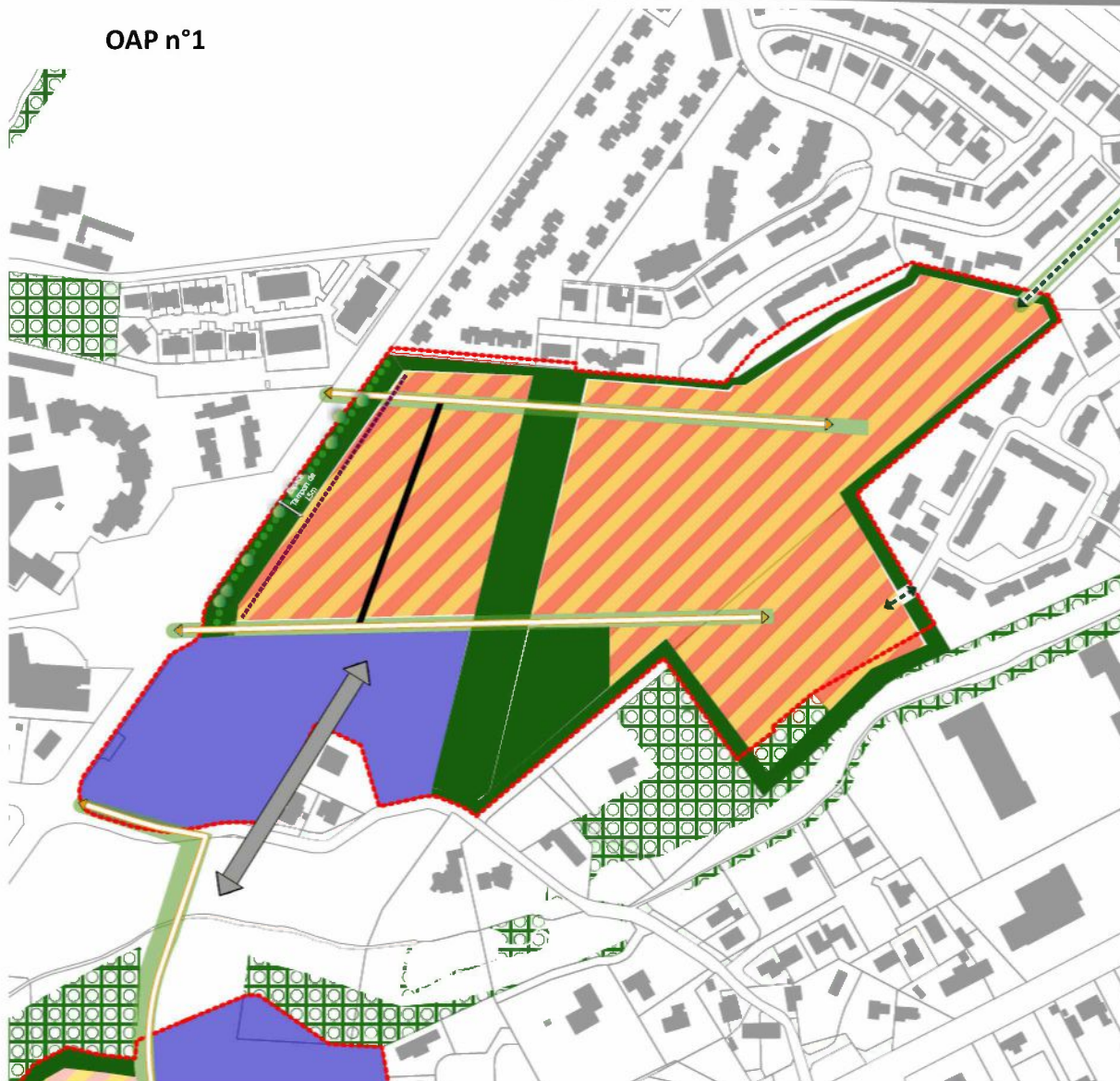
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



COMMUNE DE SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1



Commune de
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Figurés ponctuels

- préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Linéaire commercial : possibilité d'implantation de commerce en RDC sur front de rue
- ⇨ Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- ⇄ Réseau de promenades et modes doux
- ⇄ Liaison de desserte routière et modes doux à étudier

Figurés surfaciques

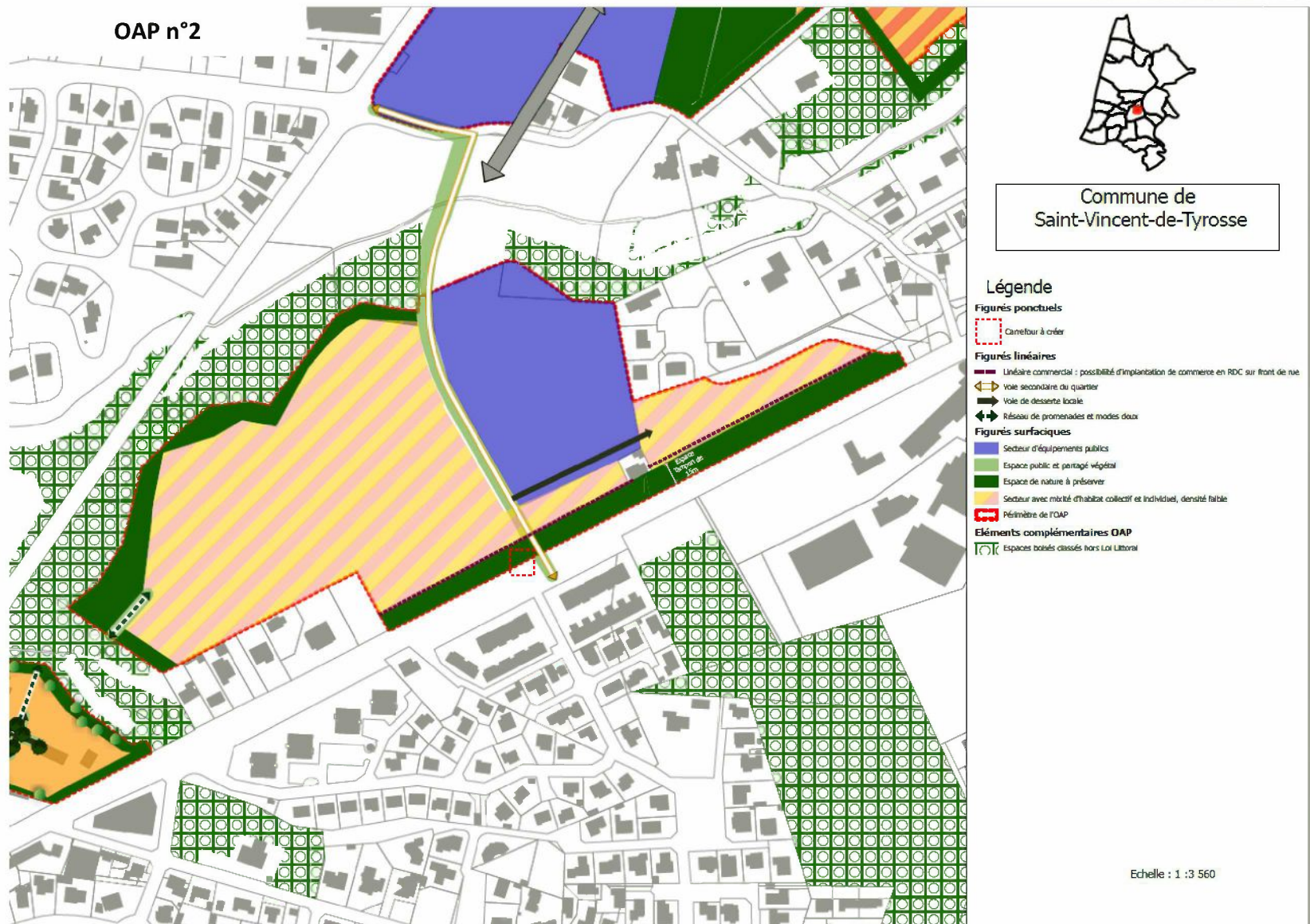
- Secteur d'équipements publics
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de TOAP

Éléments complémentaires OAP

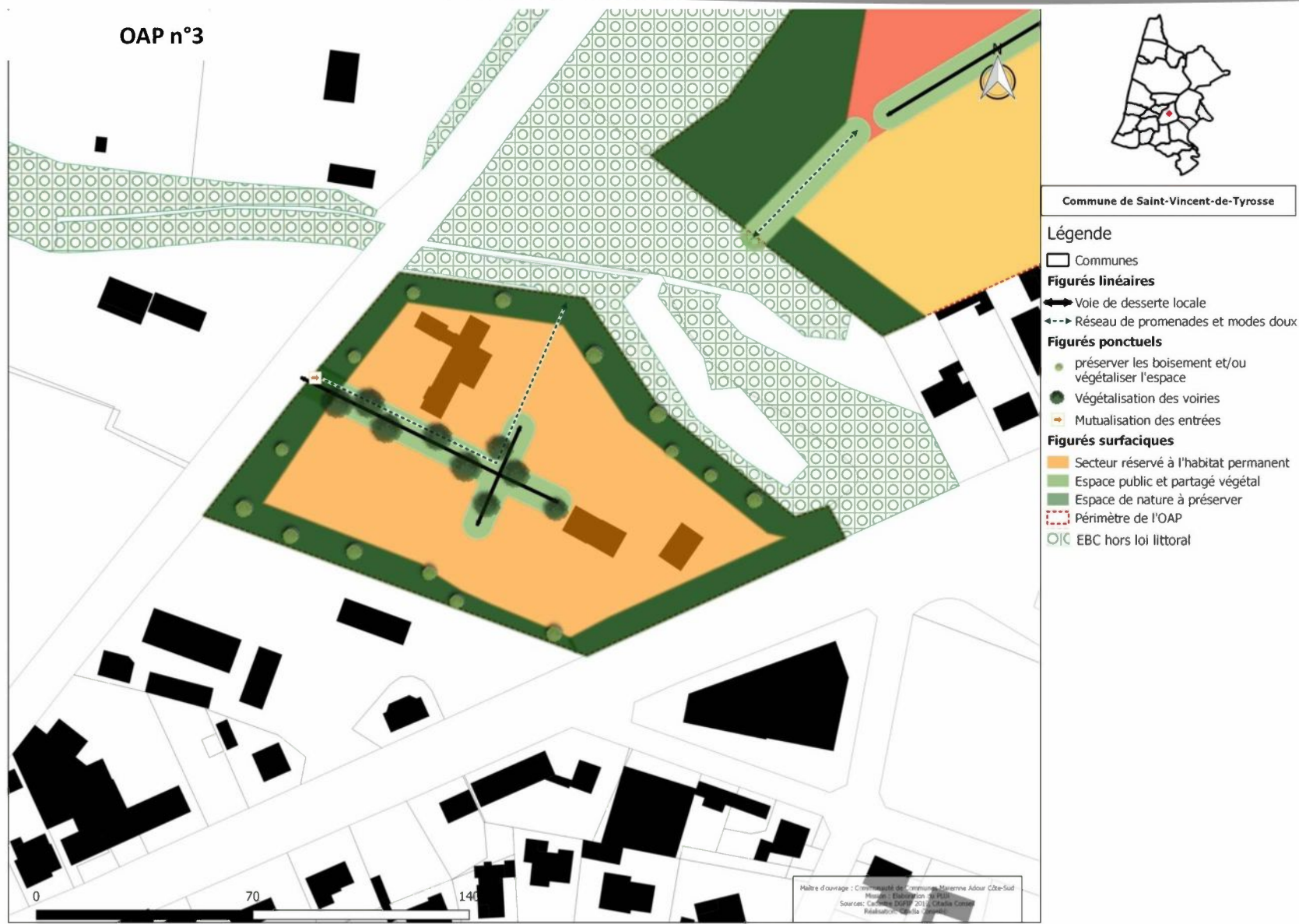
- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 : 3 337

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés en extension des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Les secteurs n°1, n° 2 et n°3 accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour ces deux secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

| OAP N°1 ET 2 | |
|---|--|
| INTERDICTIONS | AUTORISATIONS |
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> : | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> : |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat <ul style="list-style-type: none"> ➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Restauration ▪ Artisanat ▪ Commerce de détails, <ul style="list-style-type: none"> ➢ <i>sous réserve d'être implanté le long du linéaire commercial matérialisé dans le schéma d'OAP</i> ➢ <i>sous réserve que sa surface de vente soit inférieure à 1000 m2.</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général |

Pour les OAP n° 1 et n° 2, un secteur sera réservé pour la création d'équipement public (collège et équipements sportifs).

Une mixité entre logements et activités économiques sera possible dans des secteurs désignés sur le plan (commerce de détail et services)

| OAP N°3 | |
|--|--|
| INTERDICTIONS | AUTORISATIONS |
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> : | Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> : |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation <ul style="list-style-type: none"> ➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i> |

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

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

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

| | |
|--|---|
| 1/Echéancier | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme sur la période 2021-2030. |
| 2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation | La réalisation de l'OAP 1 est conditionnée à la programmation d'accroches viaires permettant la liaison entre la voie romaine et la RD 810. |
| Forme urbaine | <i>OAP n°1 et n°2 : mixité des formes et typologies de logements souhaitées comme proposées au schéma. Les opérations devront être harmonisées et cohérentes avec la construction de l'équipement public</i> <i>OAP n°3 : secteur à vocation d'habitat moyennement dense (R+1 maximum)</i> |

| | |
|---------------------|--|
| Surface OAP | OAP n°1 = 12,53 ha OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat OAP n°3 = 1,39 ha |
| Nbre de lgts estimé | OAP n°1 = 390 logements maximum OAP n°2 350 logements maximum OAP n°3 = environ 35 logements maximum |

C. MIXITE SOCIALE

25% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement à vocation d'habitat

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.

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les différentes opérations devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, sur l'ensemble des périmètres OAP. Dans les opérations d'aménagement, 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. Cf. référentiel)
- Les zones réservées à des opérations de logements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations pourront être réparties sur l'assiette totale du projet (et pas seulement sur les espaces de stationnement). Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont réglementés.
- 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).
- Les espaces situés en bordure de la RD810 devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de :

Pour les OAP n°1 et 2

- Pour les bâtiments de logements collectifs: R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
- Pour les logements individuels : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.

Pour le OAP n°3

R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.

La hauteur des équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Adaptation au sol :

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

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

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

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Sur les limites d'emprise publique, les constructions seront implantées à 15mètres de la RD810 et 5 m des autres voies

Sur les limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives, avec une distance de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout), sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage, pourront être implantées en limites séparatives. En cas d'adossement à une construction contiguë de hauteur plus importante en limites séparatives, une hauteur équivalente pourra être autorisée.
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est retenu le ratio :
 - Pour les OAP N°1 et 2 : 70/30 > 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé ; avec 40% maximum d'emprise au sol des constructions
 - Pour l'OAP N°3 : 60/40 > 60% d'espaces bâtis/artificialisés et 40% d'espace de pleine terre non imperméabilisé ; avec 30% maximum d'emprise au sol des constructions

Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ces éléments ne sont pas réglementés

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

• B. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

C. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

Volumétrie :

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

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - Elles devront être en terre cuite.
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront minimum de 35 % et au maximum de 45%.
- 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.

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

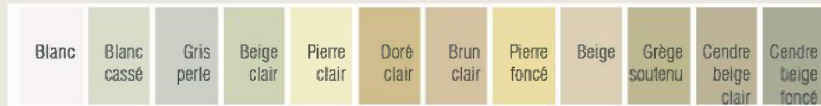
• C. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Façades

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

Colorations :

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



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

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



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

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

• C. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

Sur emprises publiques, 5 types de clôtures sont autorisés :

1. mur maçonné de 1m50 de hauteur.
2. muret ou soubassement surmonté :
 - a. de panneaux de grillage rigides occultés par des lames de bois ou pvc d'une hauteur maximale de 1m50.
 - b. d'un grillage simple torsion ou soudé sans occultation d'une hauteur maximale de 1m50.
 - c. de lames ou panneaux bois, pvc, alu ou ciment aggloméré d'une hauteur maximale de 1m50.
3. gabion d'une hauteur maximale de 1m50
4. ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50
5. haie d'essences locales seule, ou venant doubler les dispositifs évoqués ci-dessus.

Sur limites séparatives, les clôtures devront s'harmoniser avec celles sur emprise publique. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 m. Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi que tout autre matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) est autorisé.

- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- OAP n°1 et n°2 : Les habitats observés sont potentiellement favorables au développement d'espèces patrimoniales. Ainsi, il conviendra de réaliser une étude spécifique environnementale portant sur un inventaire faunistique et floristique 4 saisons (examen des espèces végétales et/ou des sols), préalablement à toute opération d'aménagement.
- Le cas échéant, les nouvelles constructions devront s'implanter :
 - - à 10 mètres des berges des cours d'eau
 - - à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants.
 - Pour les annexes et les piscines, le recul par rapport aux berges des cours d'eau est réduit à 5 mètres.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

- Les 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.
- Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du schéma directeur des eaux pluviales communal et du Règlement de l'organisme compétent.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.
- Dans les secteurs concernés par la servitude acoustique liée à la proximité d'une voie classée à grande circulation, les constructions devront prévoir un isolement acoustique suffisant, conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, rendues applicables dans le département des Landes par arrêté préfectoral du 2août 1982.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

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

- Desserte / accès terrain : cf. schéma
- Concernant l'OAP n°1, les modalités de desserte par le Nord du secteur pourront être adaptées selon l'évolution du projet et/ou la nécessité de sécuriser les flux entrant et/ou sortant sur la voie romaine. Une liaison multimodale entre les OAP 1 et 2 sera à étudier.
- Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite. Les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :
 - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...);
 - 2,50 à 3 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle);
 - 3 à 5 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles, selon le niveau de densité des usages attendu.
 - Concernant les voies internes de desserte, se référer aux profils de voies figurant dans le référentiel commun (règlement de voirie MACS)
 - Concernant la liaison entre les deux OAP, prévoir une largeur minimale de voirie de 12 m, dans le cas d'une circulation à double sens. Cette largeur pourra être majorée de 4m si les eaux pluviales devaient être gérées en surface.
 - De manière générale, selon les usages envisagés, se reporter au référentiel commun des OAP (p.27) qui aborde les principes généraux d'aménagement et les profils en travers types tirés du règlement de voirie de MACS.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Pour les constructions à destination d'habitat, il est imposé la création de :
 - 2 emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.
 - 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux).
 - 1 place vélo par logement pour les opérations du plus de 5 logements.
- Pour les autres constructions, il est imposé la création de :
 - 2 places pour 60 m² de surface de plancher à usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie.
 - 1 place pour 20 m² de surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc...).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Les points d'arrêts YEGO sont nombreux sur la commune.

Plusieurs arrêts YEGO existent sur la voie romaine et la RD810. Des arrêts supplémentaires sont en projet sur la RD810, à proximité immédiate de l'OAP n°2.

6. RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

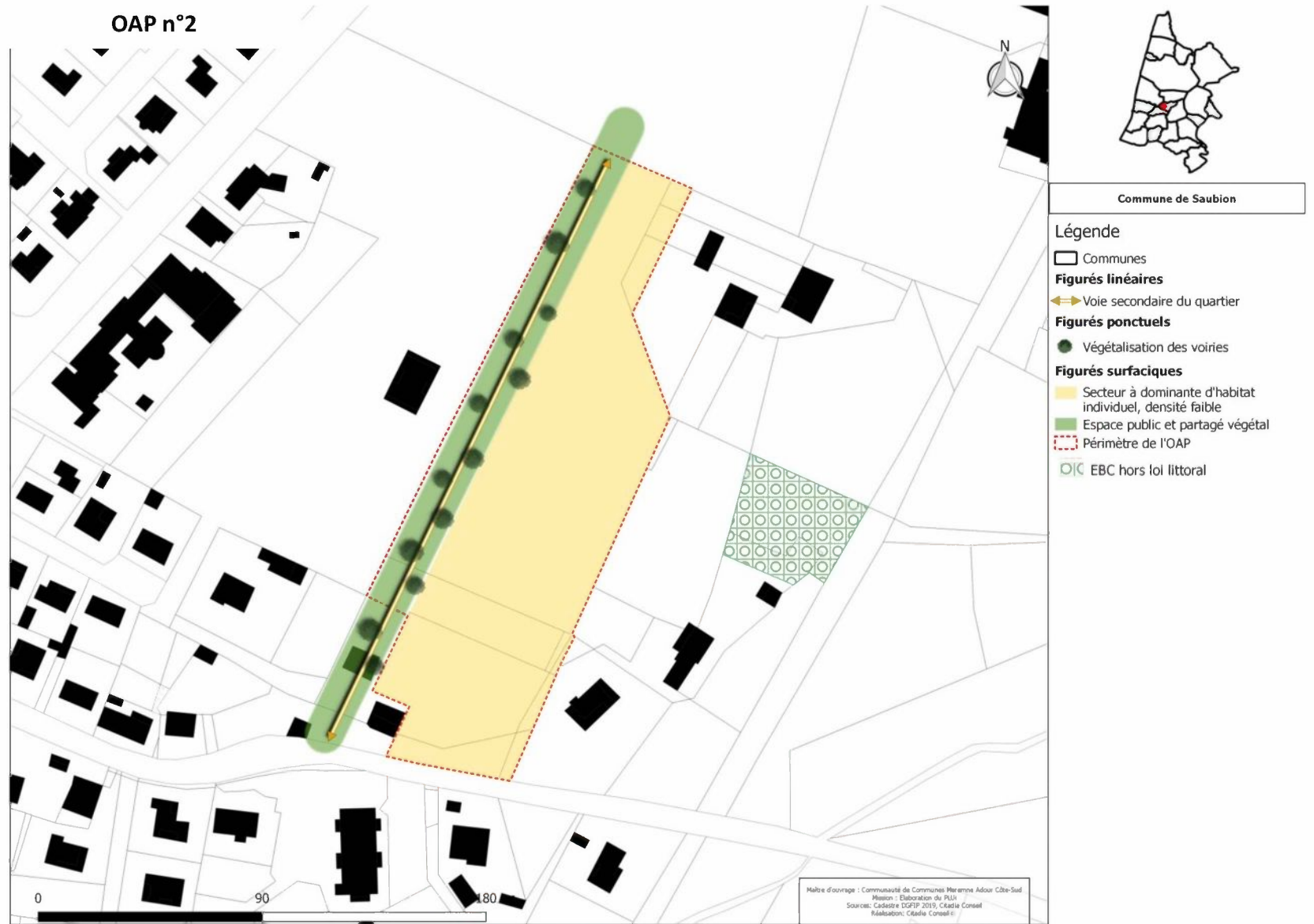


COMMUNE DE SAUBION

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs sont localisés en continuité des espaces bâtis agglomérés de la commune, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

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

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

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

| | |
|---|--|
| 1/Echéancier | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal. |
| 2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation | Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble |
| 3/Programmation | |
| Forme urbaine | <p><i>OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs + Densité plus faible à proximité des échasses (label relais du silence) (secteur nord)</i></p> <p><i>OAP n°2 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</i></p> |
| Densité brute OAP | <p>OAP n°1 : 20 logts/ha</p> <p>OAP n°2 : 5 logts/ha</p> |
| Densité limitrophe observée | 20 à 25 logts/ha |
| Surface OAP | <p>OAP n°1 : 3,19 ha (dont 1/3 préservé en espace vert), soit 2,65 ha environ</p> <p>OAP n°2 : 1,66 ha</p> |
| Nbre de lgts estimé | <p>OAP n°1 : Environ 50 logements</p> <p>OAP n°2 : Environ 8 logements</p> |

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).

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

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

- De manière générale, l'OAP n°1 devra favoriser un aménagement cohérent avec l'opération déjà existante située à l'Ouest (traitement des espaces partagés, implantation des constructions, etc.).

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Dans le cas de l'OAP n°1, la préservation des espaces naturels les plus sensibles au sein de la zone pourra être le support l'aménagement d'espaces verts collectifs récréatifs.
- L'espace central devra préserver le chemin existant et devra conserver et valoriser le Baradeau.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur limitée à l'égout et au faîtage en cohérence avec le bâti environnant, soit :
 - RDC à R+1 pour l'OAP n°1
 - RDC à R+2 pour l'OAP n°2

Adaptation au sol :

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

Implantation des constructions :

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

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

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% d'espaces bâtis/artificialisés et 40% d'espace de pleine terre

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

Volumétrie :

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

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au 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.

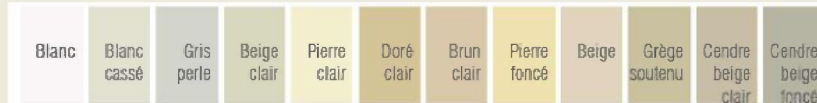
Façades

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

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

Colorations :

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



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

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



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

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.

En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :

- 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) ou de panneaux pleins. Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sa longueur maximale est de 5 m. Soit ces 5 mètres sont répartis de part et d'autre du portail, soit ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque coté du portail (soit une longueur totale de mur de 10 mètres).

- Sur limites séparatives, les clôtures sont uniquement réglementées en terme de hauteur, fixée à 1,80 m maximum.

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les aménagements prévus à l'OAP n°1 prendront en compte la délimitation des secteurs identifiés comme zone humide. Ceux-ci éviteront ces secteurs sensibles et les terrains concernés seront conservés en pleine terre.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

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

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

- OAP n° n°1 : la route des bruyères ;
- OAP n° n°2 : la route de Tosse.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés sur la route départementale 337.

6. RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

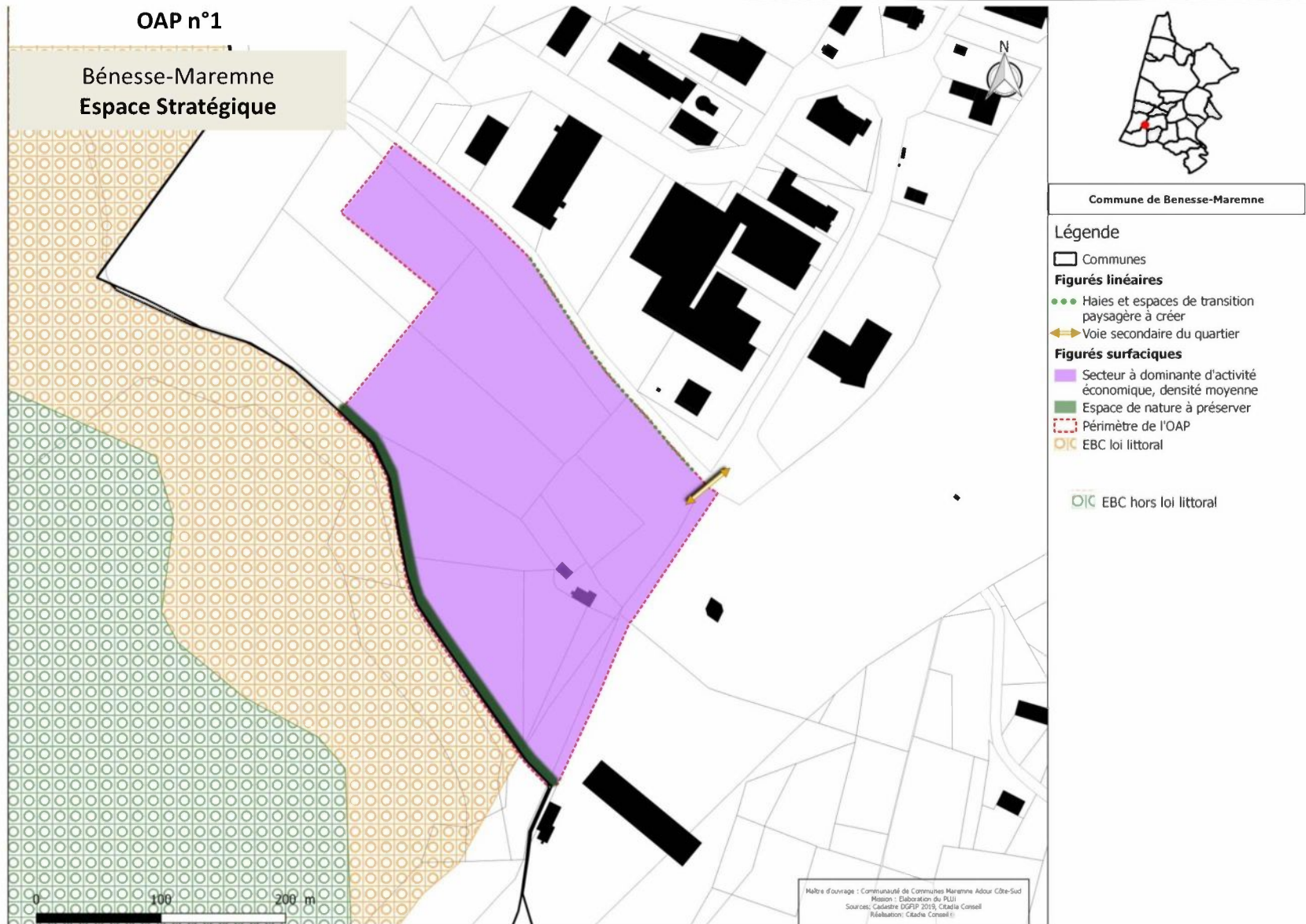
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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



3.B.2 LES AUTRES OAP A VOCATION ECONOMIQUE

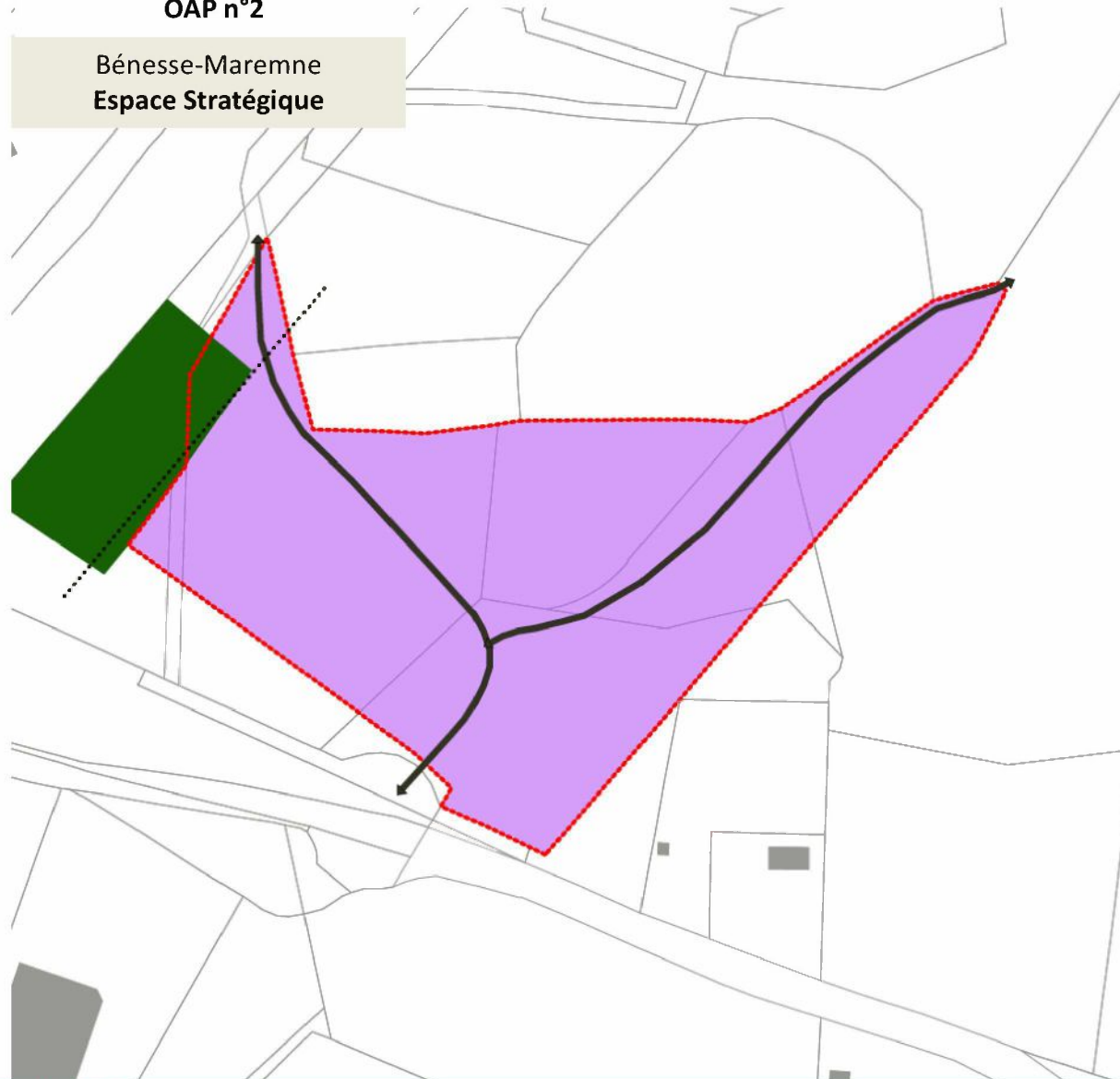
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°2

Bénesse-Maremne
Espace Stratégique



Commune de
Bénesse-Maremne

Légende

Figurés linéaires

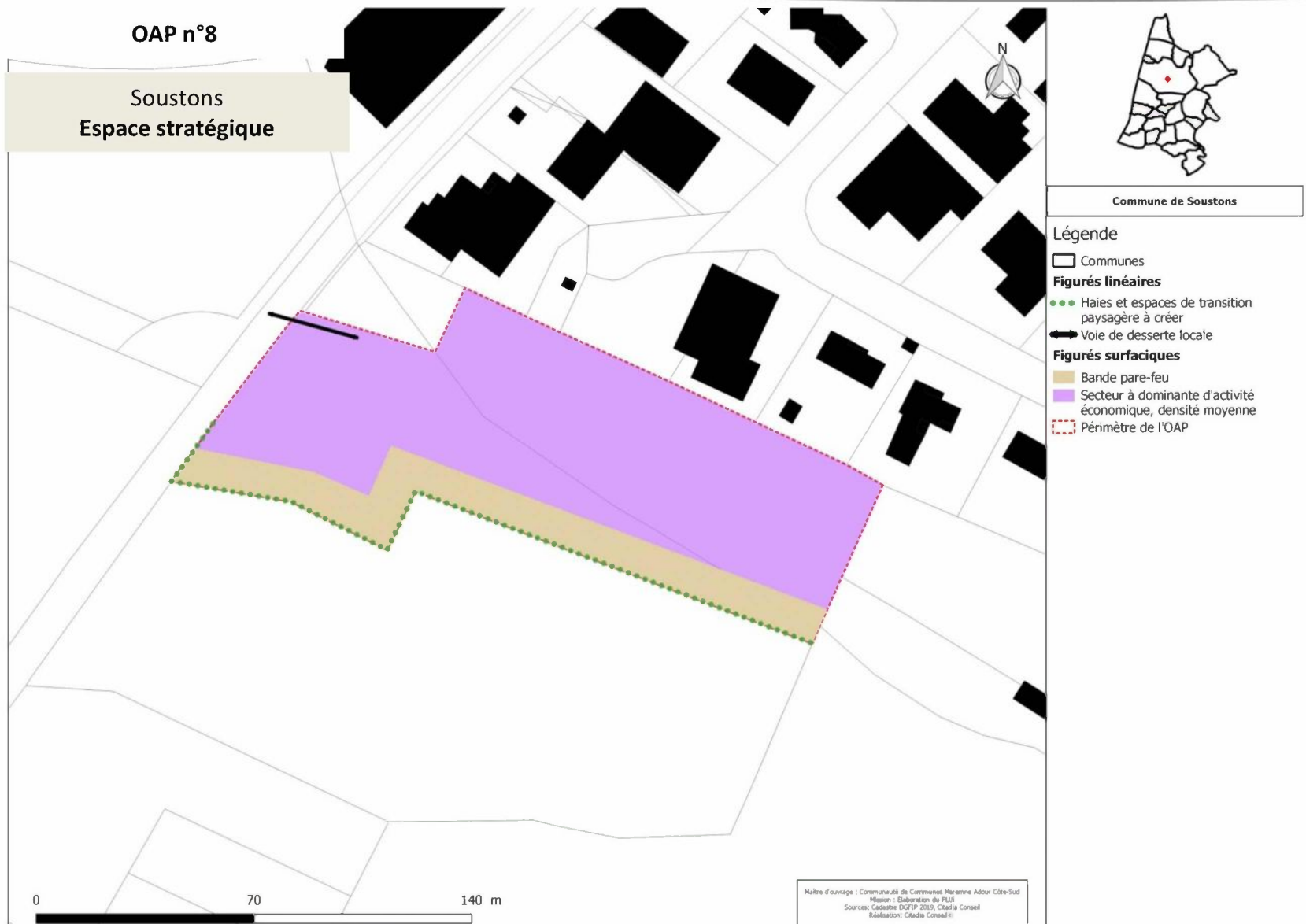
- Recul de 75m depuis l'axe de l'autoroute
- ↔ Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

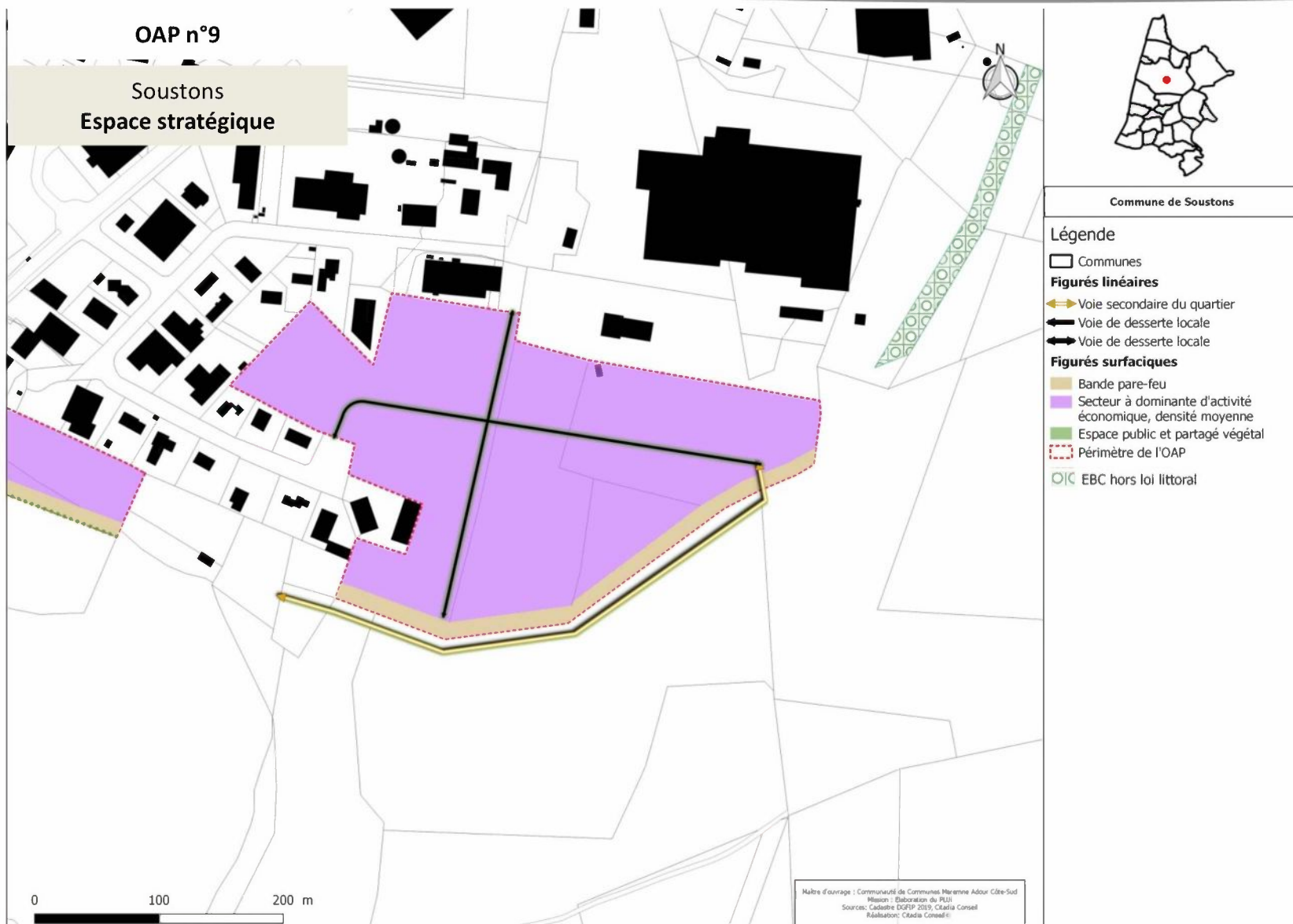
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace de nature à préserver
- ▭ Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 2 068

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

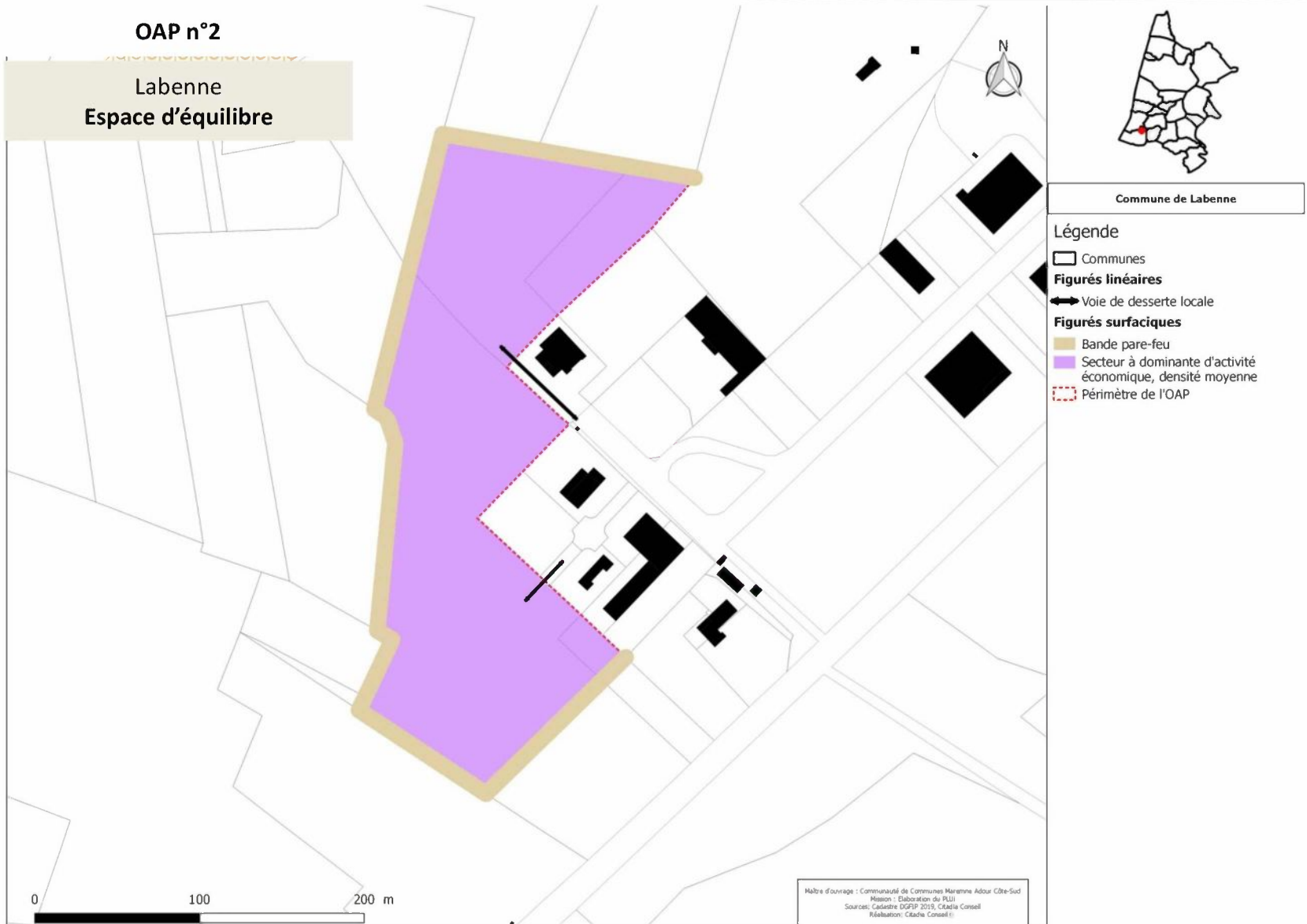
1/ La vocation « espace stratégique », il est :

| Autorisé | Autorisé sous condition | Interdit |
|--|--|---|
| <p>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 <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 de surface de vente par cellule commerciale et inférieur à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «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>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 ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² ❑ OAP n°9 : commerce de détail sans limite de surface |

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°2

Labenne
Espace d'équilibre



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°3

Magescq
Espace d'équilibre



Commune de Magescq

Légende

□ Communes

Figurés linéaires

↔ Voie de desserte locale

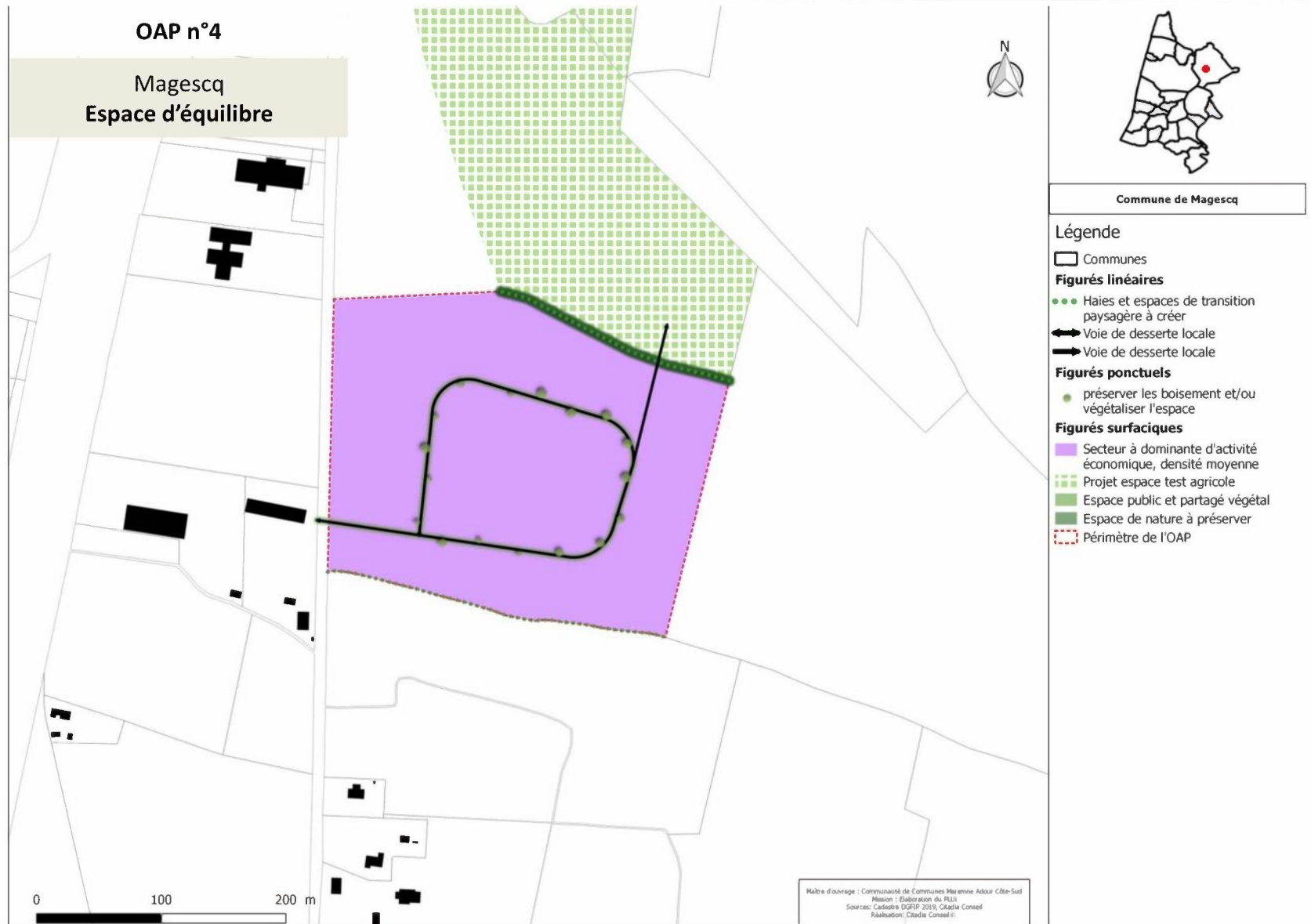
Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Projet espace test agricole
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP

0 70 140 m

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

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

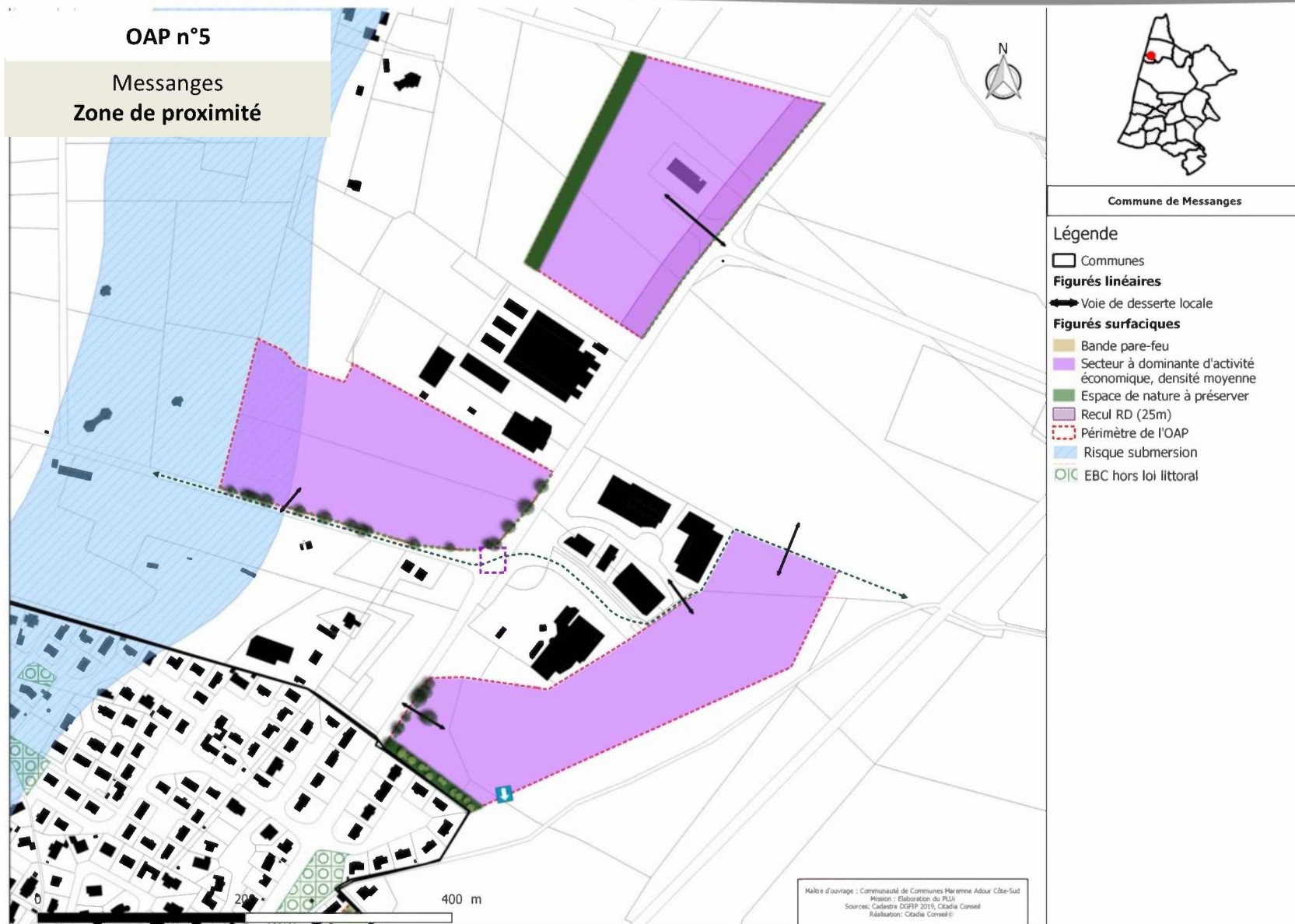


2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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

| 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 <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"> ✓ OAP n°3 à Magescq : l'hébergement saisonnier est autorisé sous condition d'être lié à l'espace test agricole. <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 par cellule commerciale et inférieur à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «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. ✓ Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 + prise en compte des risques : se référer aux dispositions générales du présent règlement | <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement sauf sur OAP n°3 <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 |

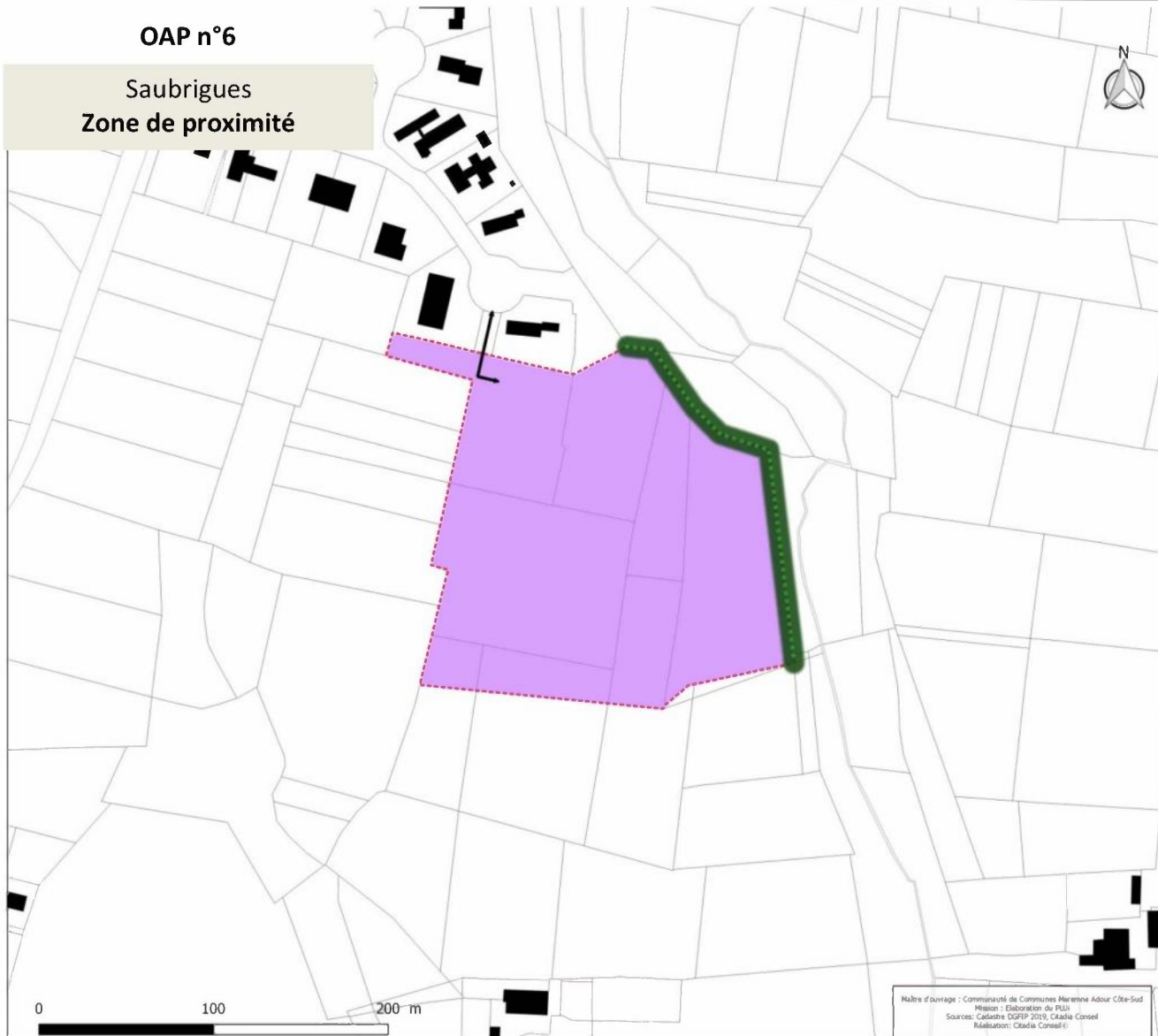
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°6

Saubrigues
Zone de proximité



Commune de Saubrigues

Légende

Communes

Figurés linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

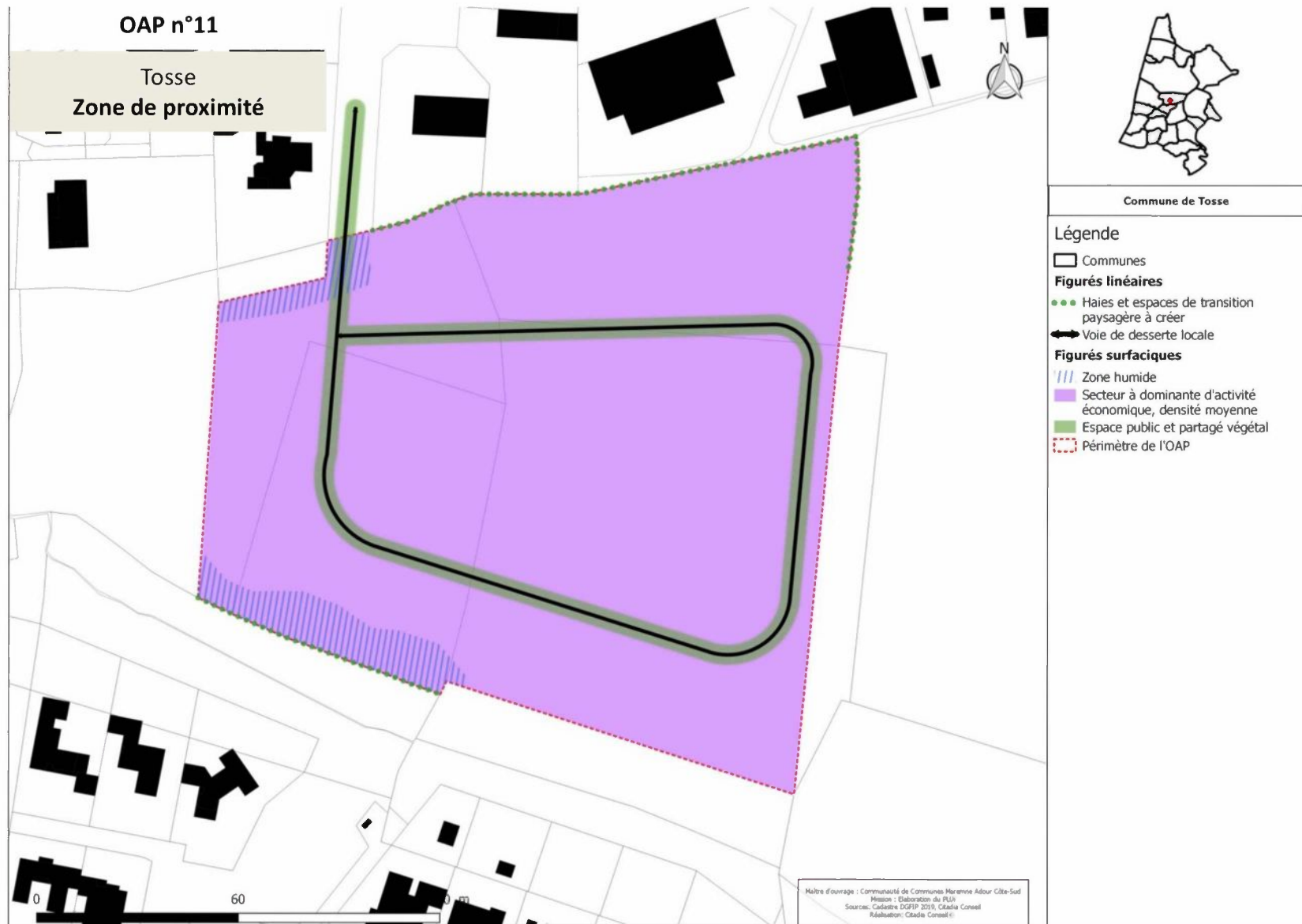
Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Espace de nature à préserver

Périmètre de l'OAP

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Merenne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLO
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Clacis Conseil
Réalisation : Clacis Conseil ©

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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

| Autorisé | Autorisé sous condition | Interdit |
|--|---|--|
| <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>Autres activités 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>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 par cellule commerciale et inférieure à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «ZACOM» | <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 |

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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

| 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>Commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le commerce de détail, à condition de dépasser 300 m² de surface de vente. <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>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>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et leurs sous-destinations</p> |

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

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

Traitement des espaces partagés

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

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

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

Implantation des constructions :

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

Emprise au sol des constructions :

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

Toitures

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

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

Façades :

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

Couleurs des matériaux :

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

Clôtures :

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

Locaux techniques et ouvrages annexes

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

Aires de dépôt et de stockage

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

Collecte et tri des déchets extérieurs

- Il devra être prévu dans les opérations d'aménagement :
 - des réserves d'emprise d'au moins 50m² pour l'implantation de points tri (5 matériaux) en bordure des voies principales.
 - une intégration paysagère des containers de collecte des déchets.

Silos

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

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

B. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

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

C. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Pour tous les projets à vocation économique développant une emprise au sol de plus de 700 m², la construction de nouveaux bâtiments est autorisée uniquement s'ils intègrent sur 500 m² minimum de leurs toitures des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire)
- Pour les projets à vocation économique développant une emprise au sol comprise entre 500 et 700m² la construction de nouveaux bâtiments est autorisée uniquement s'ils intègrent sur 200 m² minimum de leurs toitures des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).
- Les éléments de toitures pris en considération sont ceux des bâtiments et des ombrières.

Bonus de constructibilité

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

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

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

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

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la clientèle et des employés.
- Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5*5m pour les véhicules légers, ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres
- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par l'article L. 151-33 du CU, sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6. RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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