Publié en ligne le 30/06/2026

5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Procédures	Date
Elaboration du PLUi	27 fév. 2020
Modification Simplifiée n°1	6 mai 2021
Mise à jour n°1	21 oct. 2021
Mise en compatibilité et modification n°1	24 mars 2022
Modification n°3	27 juin 2023
Modification n°4	24 juin 2025
Annulation partielle	25 sept. 2025
Révision Allégée n°3	4 déc. 2025
Révision Allégée n°1	4 fév. 2026
Modification n°2	4 fév. 2026
Modification n°5	25 juin 2026
Révision Allégée n°2	25 juin 2026
Révision Allégée n°5	25 juin 2026

Publié en ligne le 30/06/2026

SOMMAIRE

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ……..……..…….…….**4**

A. Les OAP à vocation d'habitat et/ou mixte

Sur la commune de :

- Angresse 6
- Azur 15
- Bénesse-Maremne 27
- Capbreton 39
- Josse 79
- Labenne 90
- Magescq 123
- Messanges 151
- Moliets-et-Maa 166
- Orx 190
- Sainte-Marie-de-Gosse 202
- Saint-Geours-de-Maremne 211
- Saint-Jean-de-Marsacq 222
- Saint-Martin-de-Hinx 233
- Saint-Vincent-de-Tyrosse 246
- Saubion 269
- Saubrigues 280
- Saubusse 294
- Seignosse 305
- Soustons 318
- Tosse 345
- Vieux-Boucau-Les-Bains 369

Publié en ligne le 30/06/2026

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PREAMBULE

MODE D'EMPLOI DES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT :

Plan d'aménagement

Nb : les constructions sont positionnées à titre indicatif pour illustrer ce que l'aménagement du secteur pourrait être.

Le plan d'aménagement est à respecter en termes de compatibilité et non de conformité. C'est l'esprit général du plan qui doit être respecté.

Chemin de la Cavalerie - Plateau de la Cavalerie

Légende

Périmètre de l'OAP
Implantation du bâti (donnée à titre indicatif)

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé mixte
Espace de nature à créer ou à préserver

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Arbre espace public

Localisation de l'OAP dans la commune

Nom du secteur d'OAP concerné

Les principes d'aménagement à respecter

Les OAP comporteront également dans la partie écrite des informations sur le nombre de logements attendus par typologie

Publié en ligne le 30/06/2026

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

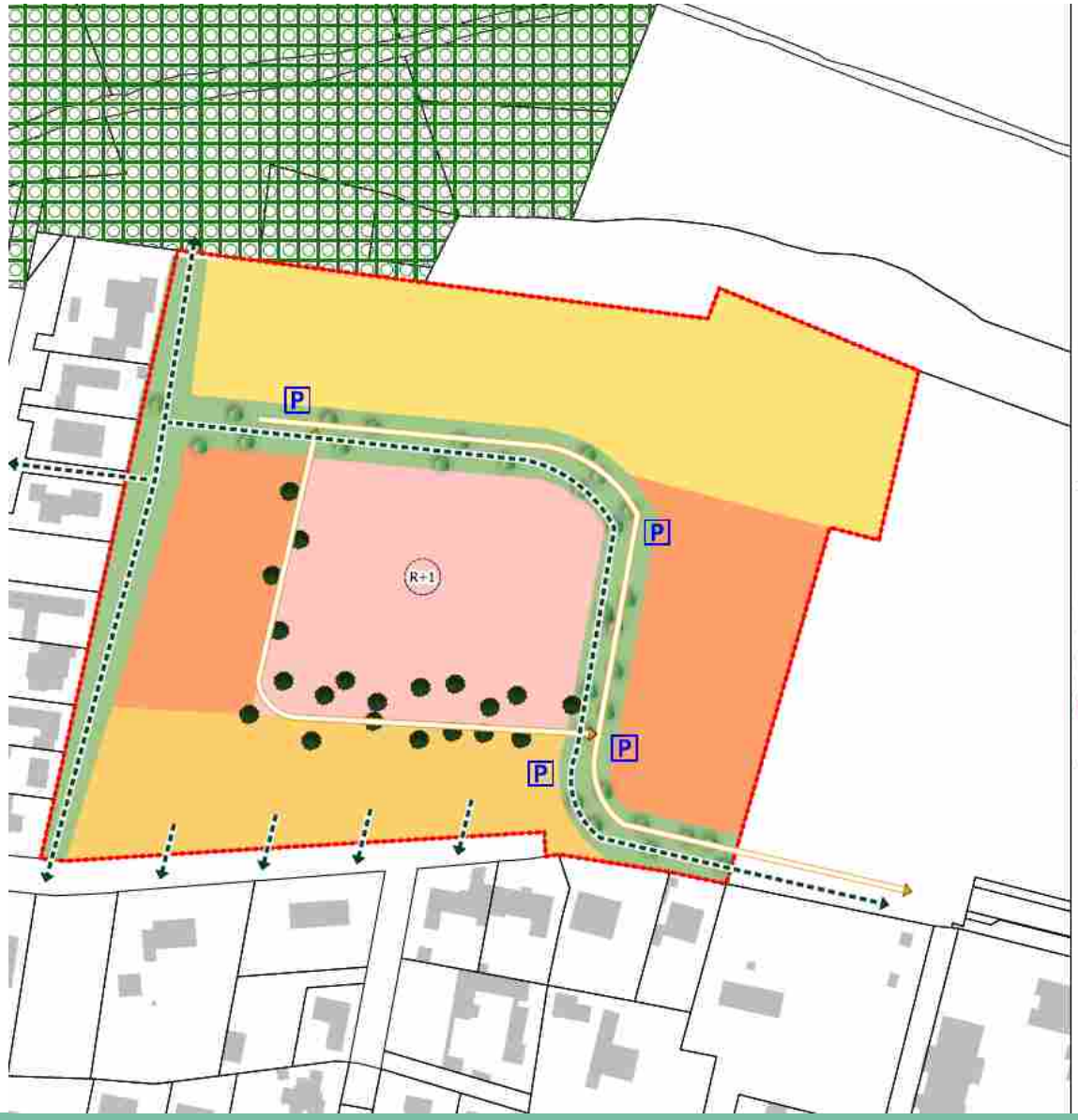
Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE D'ANGRESSE

Modification n°1 – 24/03/2022
Modification n°4 – 24/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Publié en ligne le 30/06/2026



Commune de Angresse

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 :1 193

Imprimé par AG-Carto le : 06/06/2023

Publié en ligne le 30/06/2026

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> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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	*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*
Densité brute OAP	25 à 30 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 logements/ha
Surface OAP	3,92 ha
Nbre de lgts estimé	Entre 100 et 120 logements.

C. MIXITE SOCIALE

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

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'ilot.

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 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 et les piscines, 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

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

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

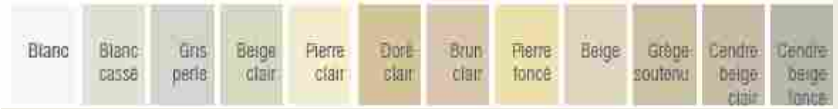
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

- 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.

- <u>En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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.

- <u>Sur limites séparatives,</u> 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

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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. Les entrées/sorties de tous les véhicules se feront par l'Est et donc par le rond point du collège.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE D'AZUR

Modification n°4 – 24/06/2025

Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

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

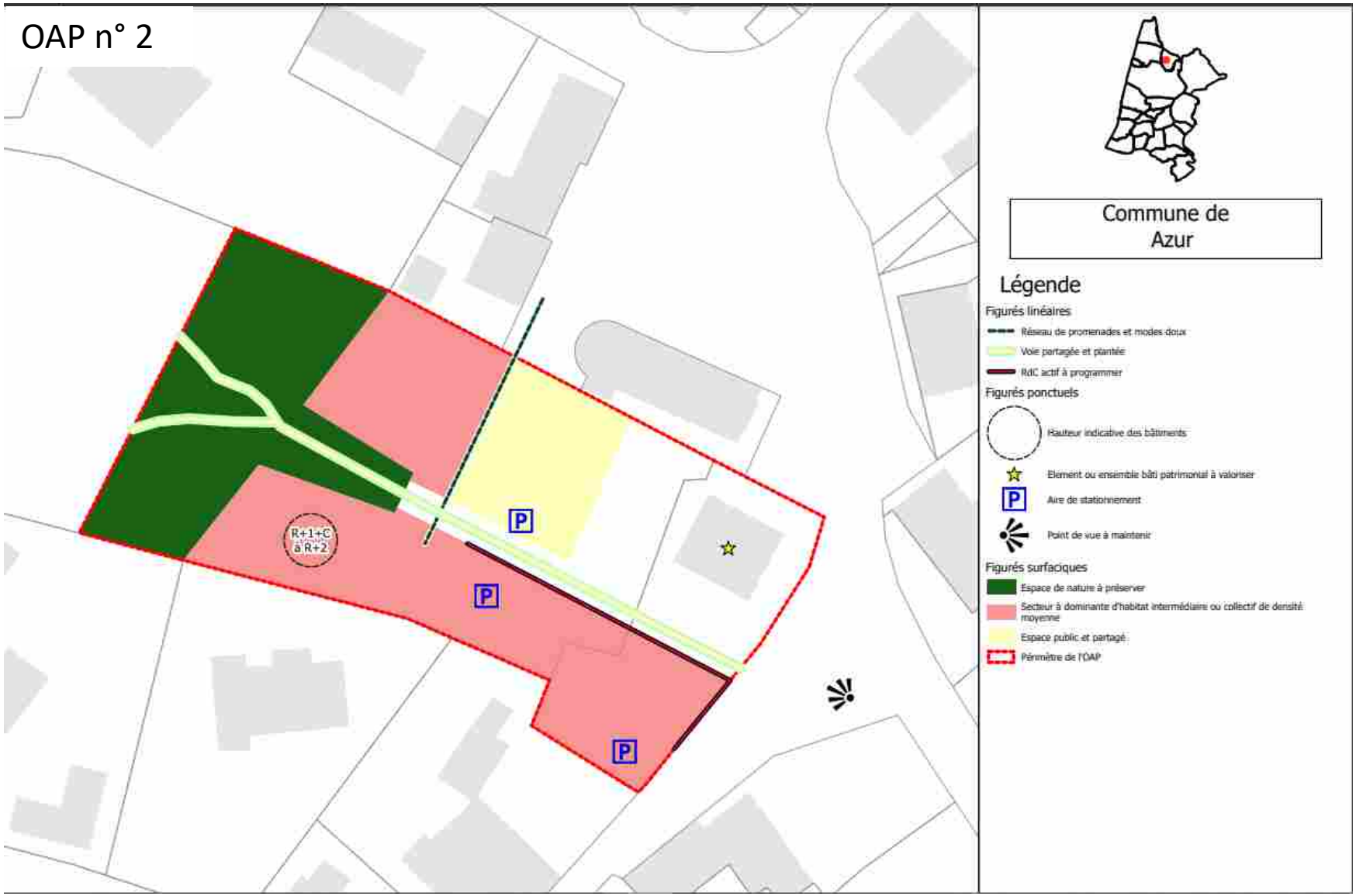
Publié en ligne le 30/06/2026

Publié en ligne le 30/06/2026

B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n° 2



Publié en ligne le 30/06/2026

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

OAP n°1 : Les secteurs d'extension sont localisés chacun en continuité d'un quartier 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. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.
OAP n°2 : située dans l'hypercentre, dans le secteur de mixité renforcée, ce site a vocation à recevoir une mixité fonctionnelle importante, en offrant des RDC actifs pour l'accueil de commerces, services, cabinets médicaux, locaux associatifs, etc. Les typologies de logements seront adaptées aux besoins locaux, allant du T1 au T4.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail (sauf OAP2) ▪ Restauration (sauf OAP2) ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat , sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …) ▪ OAP2 : Artisanat et Commerce de détail ▪ OAP2 : Restauration

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
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	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 : habitat intermédiaire et/ou collectif de densité moyenne
Densité brute OAP	OAP n°1 : 16 logts/ha OAP n°2 : 30 à 35 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 13 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,07 ha OAP n°2 : 4500 m²
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 17 logements OAP n°2 : environ 15 logements

C. MIXITE SOCIALE

OAP n°1 : 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés.
OAP n°2 : 25% minimum de logements locatifs 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.
- Pour l'OAP n°2, créer un espace public partagé en prolongement de la place et permettre le prolongement de cette place/zone de rencontre avec quelques places de stationnement public.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- OAP n°1 / 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.
- OAP n°2 / Les constructions auront une hauteur allant de R+1+C voire R+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

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.
- Pour l'OAP n°2, adapter une figure architecturale locale, de grandes maisons bourgeoises ou maisons des Landes forestières, en R+1+C voire R+2.

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.
- Pour l'OAP n°2 :
- Préserver la trame arborée existante
- Travailler la lisière du bourg par un espace de nature se prolongeant jusqu'au ruisseau de la Dèche, aménager un cheminement doux.
- Maintenir le point de vue ouvert sur le paysage

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 faîtages 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.

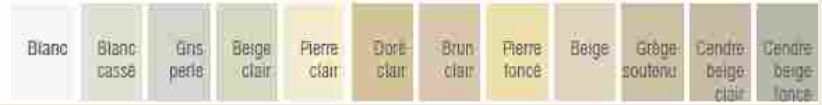
Façades

- 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 renfoncement 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.
- 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.

<u>5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limite séparative.**

- 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

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 :

- Pour l' OAP n°1 : rue de Taheurat pour rejoindre la rue Bel Air.
- Pour l'OAP n°2 : route du Lac. Des cheminements doux (piétons ou cyclables) relieront le projet à la place du village et au ruisseau de la Dèche.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

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.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE DE BENESSE-MAREMNE

Modification n°4 – 24/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°3

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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 : - A court/moyen terme pour les OAP n° 1 et 3 sur la période 2020-2030. - À partir de 2023 pour l'OAP n°2
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	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 et 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs
Densité brute OAP	OAP n°1 : 10 logts/ha OAP n°2 : 20 logts/ha OAP n°3 : 26 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 10 à 15 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,15 ha OAP n°2 : 2,79 ha OAP n°3 : 3,51 ha (dont environ 8000 m² non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 55 logements OAP n°3 : Environ 70 logements

Publié en ligne le 30/06/2026

C. MIXITE SOCIALE

35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°2 et 3, répartis de la manière suivante :
- 20% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété

OAP n°1 : Non réglementé

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 et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Les programmes d'aménagement des OAP n°2 et 3 intègreront les principes d'espaces verts collectifs en cœur d'ilot indiqués aux schémas.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

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

Adaptation au sol :

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

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en :
  - Limite séparative sans dépasser une longueur maximale de 10m.
  - retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites à l'exception des piscines qui pourront avoir un retrait minimal de 2,50m
- 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…),

Publié en ligne le 30/06/2026

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

Emprise au sol / espaces libres :

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

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 :

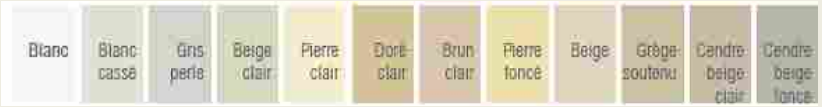
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

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 :



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

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

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

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.

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

Clôtures :

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

- Les matériaux non pérennes sont interdits.

- Les haies devront être plantées d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI).

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

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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 rue de Maysonnave
- OAP n° n°2 : la route d'Angresse pour rejoindre le chemin du Haou
- OAP n° n°3 : le chemin du Pont pour rejoindre l'impasse Saint-Joseph

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6. RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

Publié en ligne le 30/06/2026

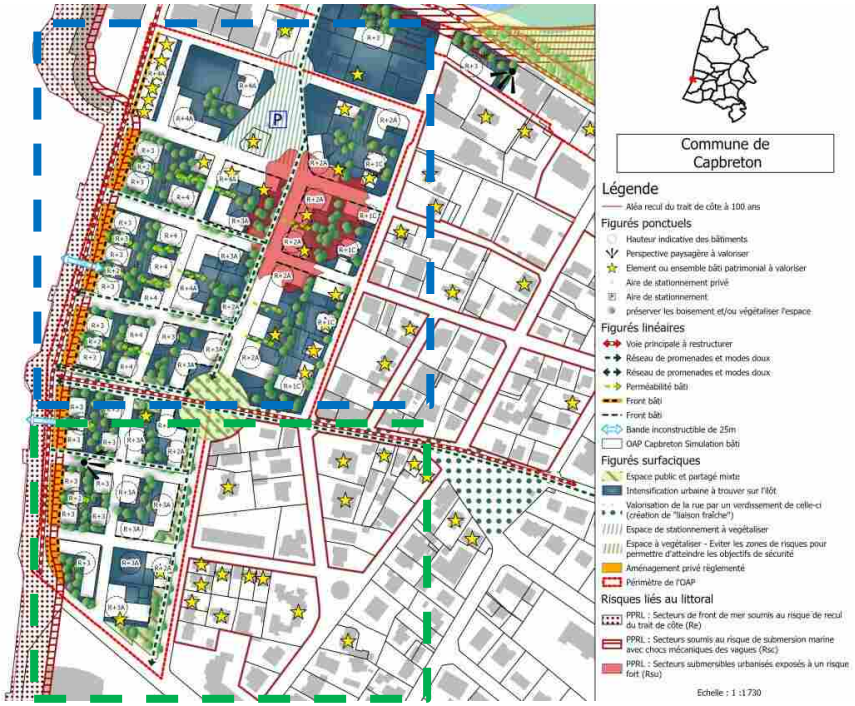
COMMUNE DE CAPBRETON

Modification n°4 – 24/06/2025

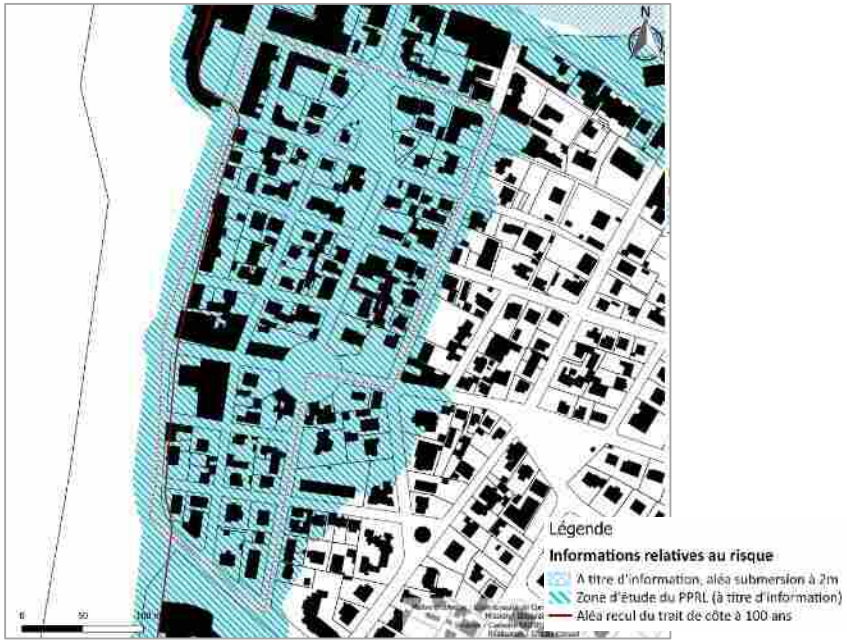
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1 - GLOBAL

OAP n°1 – ZOOM NORD



OAP n°1 – ZOOM SUD

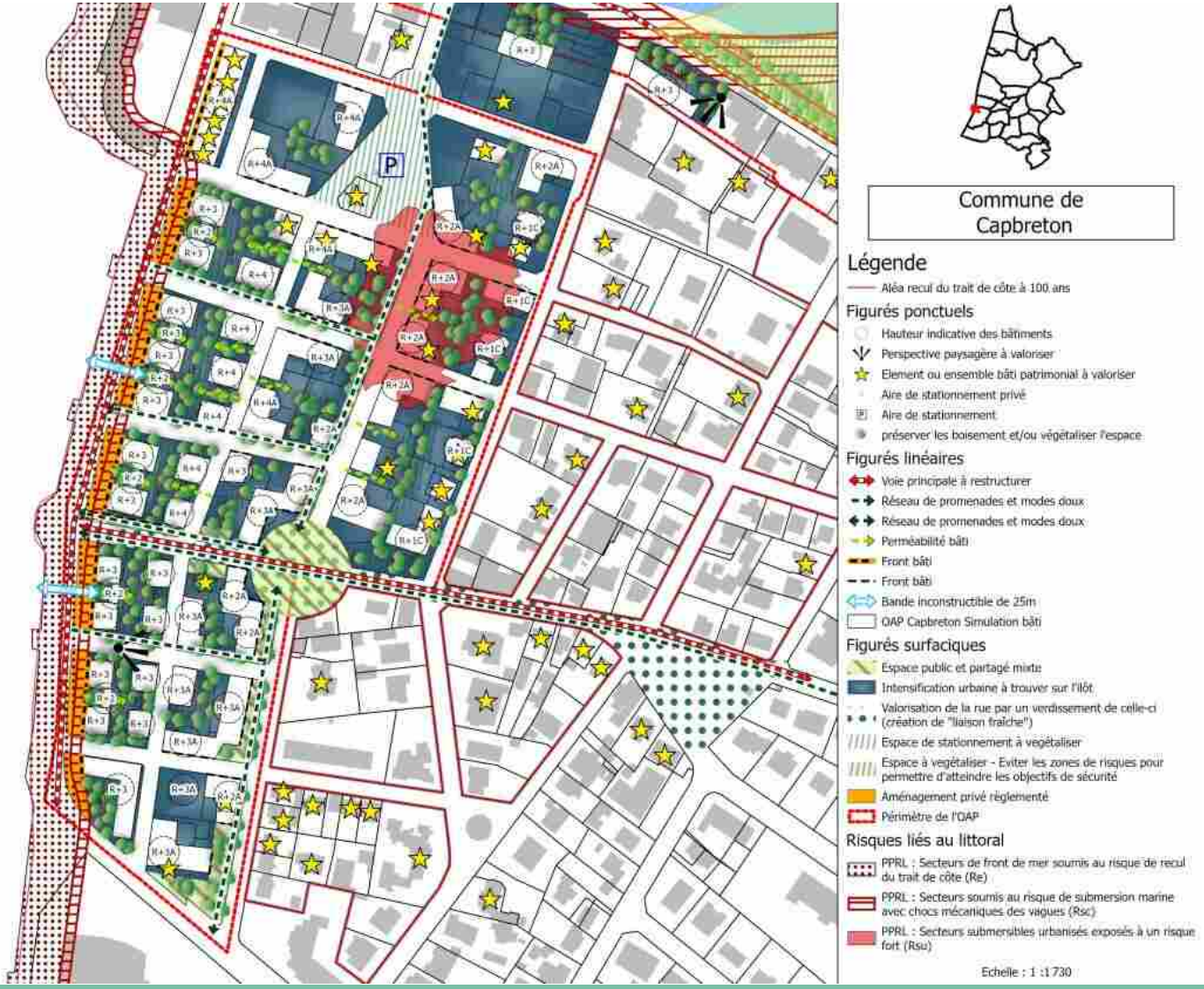


L'OAP n°1 s'inscrit dans les Espaces Proches du Rivage identifiés sur le territoire, en lien avec la loi Littoral. Se référer aux autres pièces du PLUi, et notamment le règlement écrit, précisant les conditions propres à ces secteurs.

Le secteur est concerné par des zones du PPRL Bourret Boudigau qui, en tant que servitude d'utilité publique, prime sur les règles du PLUi. Se référer aux règles du PPRL en vigueur.

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1 – FRONT DE MER GLOBAL



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1 FRONT DE MER / ZOOM NORD

Légende

Aléa recul du trait de côte à 100 ans

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Perspective paysagère à valoriser
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti
- Front bâti
- Bande inconstructible de 25m
- OAP Capbreton Simulation bâti

Figurés surfaciques

- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- Espace de stationnement à vegétaliser
- Espace à vegétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Aménagement privé réglementé
- Périmètre de l'OAP

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1 – FRONT DE MER - ZOOM SUD

Légende

Aléa recul du trait de côte à 100 ans

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Perspective paysagère à valoriser
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti
- Front bâti
- Bande inconstructible de 25m
- OAP Capbreton Simulation bâti

Figurés surfaciques

- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- Espace de stationnement à vegétaliser
- Espace à vegétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Aménagement privé règlementé
- Périmètre de l'OAP

Risques liés au littoral

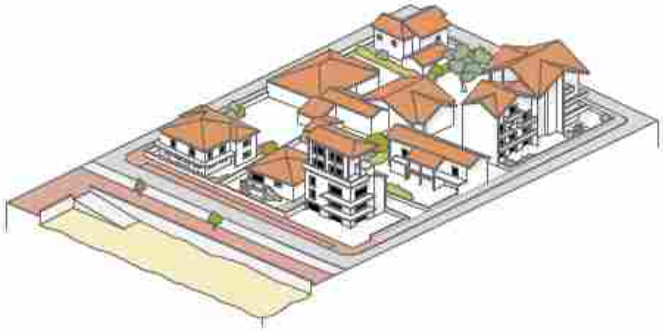
- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)

Publié en ligne le 30/06/2026

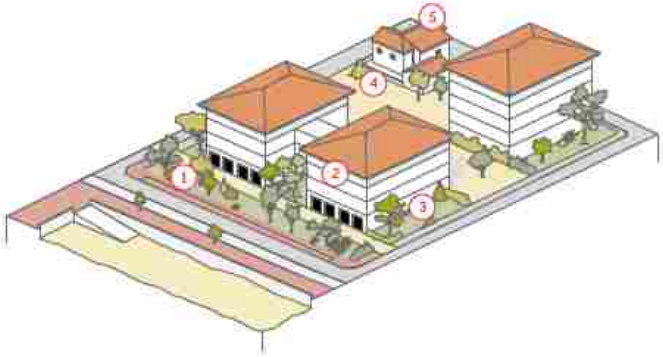
OAP n°1 – FRONT DE MER

OAP Front de mer : grands principes

UNITÉ DU FRONT DE MER ET POROSITÉ VERS LE COEUR D'ÎLOT



État actuel



État projeté

1 Bande privé reglementée

Suite à l'analyse du PPRL, cet espace est en zone rouge.
Il fera donc l'objet d'un aménagement privé réglementé (zone orange dans l'OAP graphique). Cet espace dispose à la fois d'un caractère qualitatif pour l'espace public, mais également d'un intérêt mécanique contre les submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Voir coupe de principe d'aménagement page suivante

3 Végétalisation

En front de mer, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des porosités visuelles vers le cœur d'îlot et limite les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés).

Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf : palette des sols ci-après).

La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de mer, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf : palette végétale ci-après).

5 Bâtiments remarquables

L'ensemble des bâtiments inscrits à la fiche du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton sont à conserver et restaurer (cf : Annexe_patrimoine_Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).

2 Bâtiments neufs

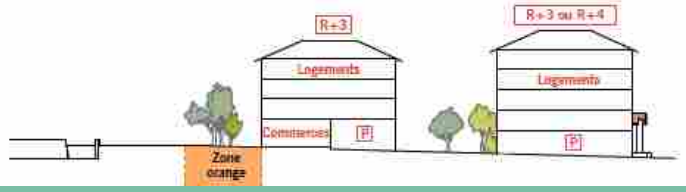
En front de mer, le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades dessinées en façade au niveau des rez-de-chaussée accueillant des commerces.
La première rangée bâtie devra être en R+3. Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la voirie avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant «H».

La seconde rangée bâtie sera en R+3 ou R+4.

L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quand à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.

4 Stationnements

Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. Chaque opération doit proposer assez de stationnements pour le nombre de logements créées (1,5 place / logements). Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

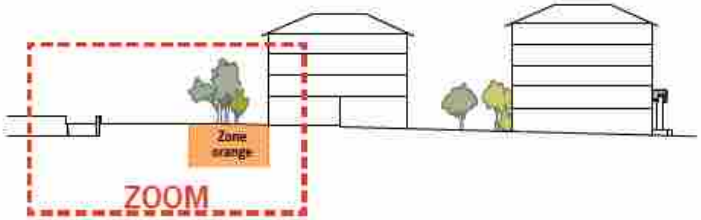


Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1 – FRONT DE MER

OAP Front de mer : Zone orange

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA BANDE PRIVÉ RÉGLEMENTÉE



1 Bande privé reglementée

Composée d'une bande de circulation et de desserte des bâtiments en front de mer de 3 m de large. Cette bande est mise en œuvre avec un revêtement perméable (cf : palette des sols). Une large bande végétale vient compléter l'aménagement de cet espace privé. Cette zone ne doit être ouverte sur l'espace public sans aucune clôture.

2 Trottoir existant

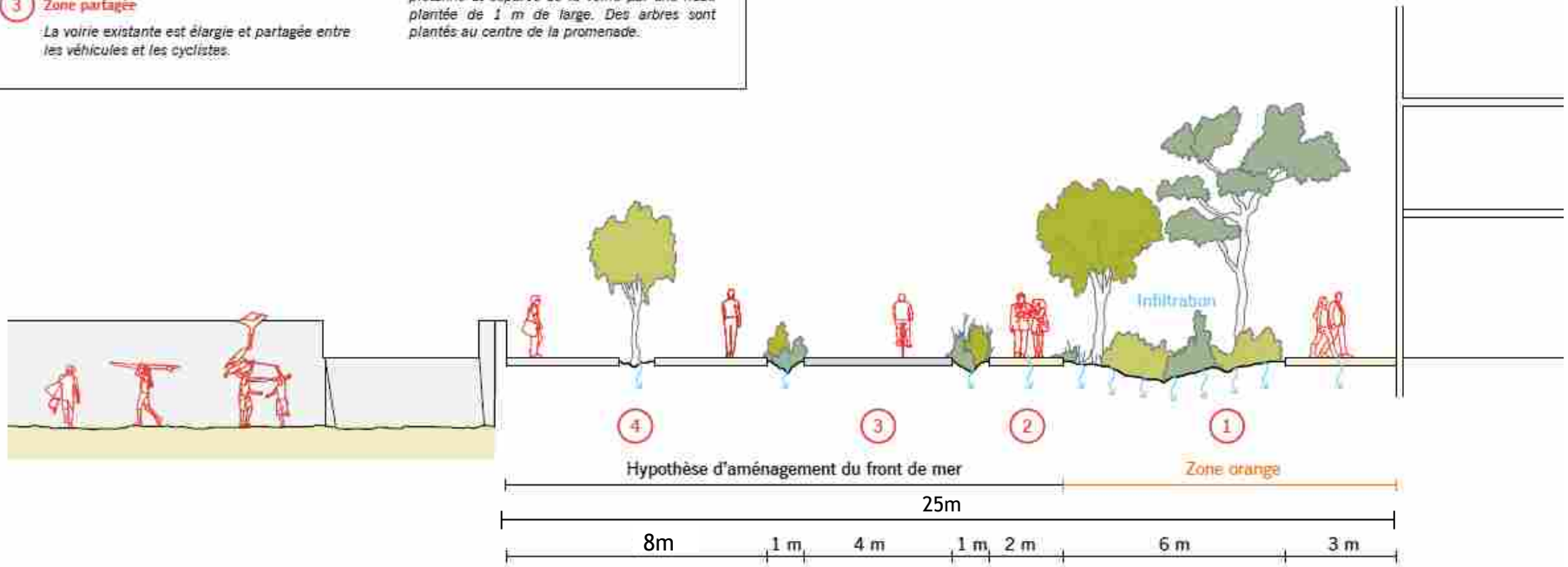
Le trottoir existant est aménagé avec un revêtement perméable (cf : palette des sols) et séparé de la voirie par une noue plantée de 1 m de large.

3 Zone partagée

La voirie existante est élargie et partagée entre les véhicules et les cyclistes.

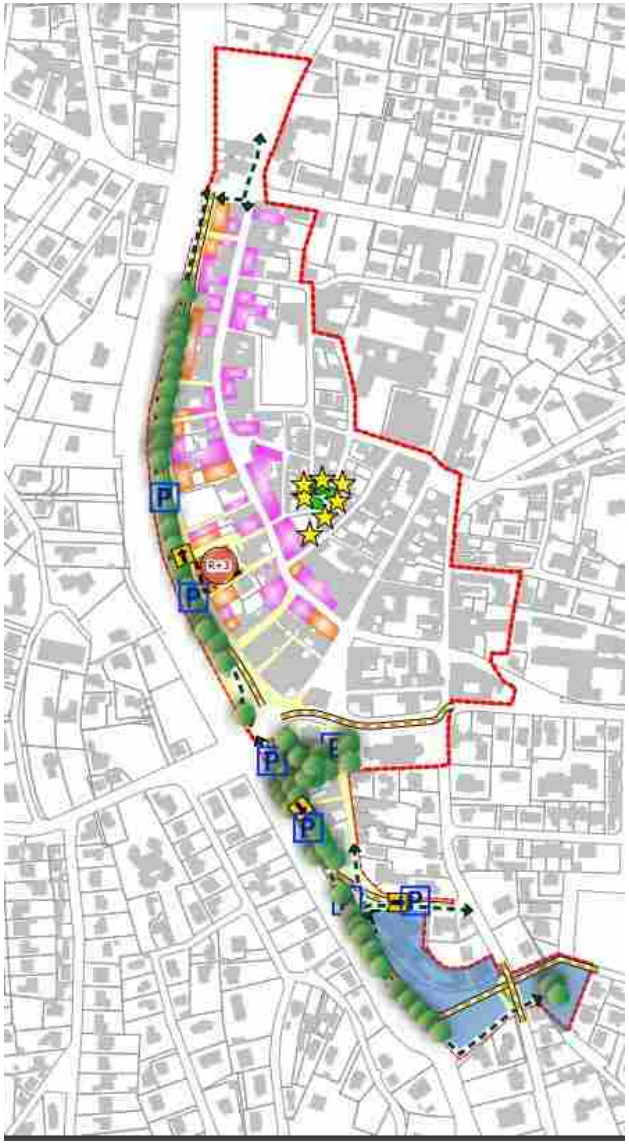
4 Promenade arborée

La promenade existante est entièrement piétonne et séparée de la voirie par une noue plantée de 1 m de large. Des arbres sont plantés au centre de la promenade.



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2 - GLOBAL



OAP n°2 – ZOOM Nord

Légende page suivante

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2 – ZOOM Sud

Figurés ponctuels

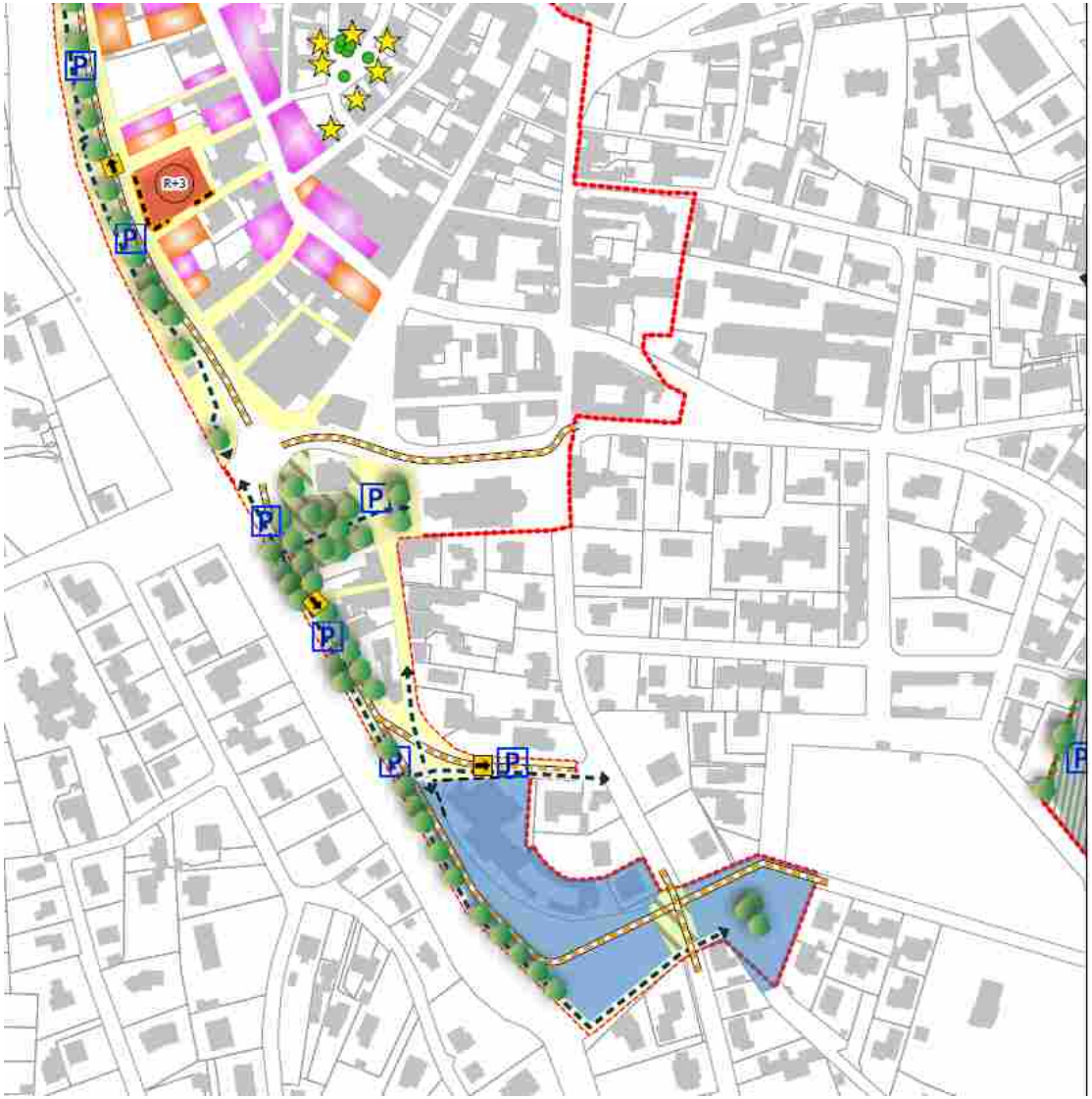
- Hauteur indicative des bâtiments
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti

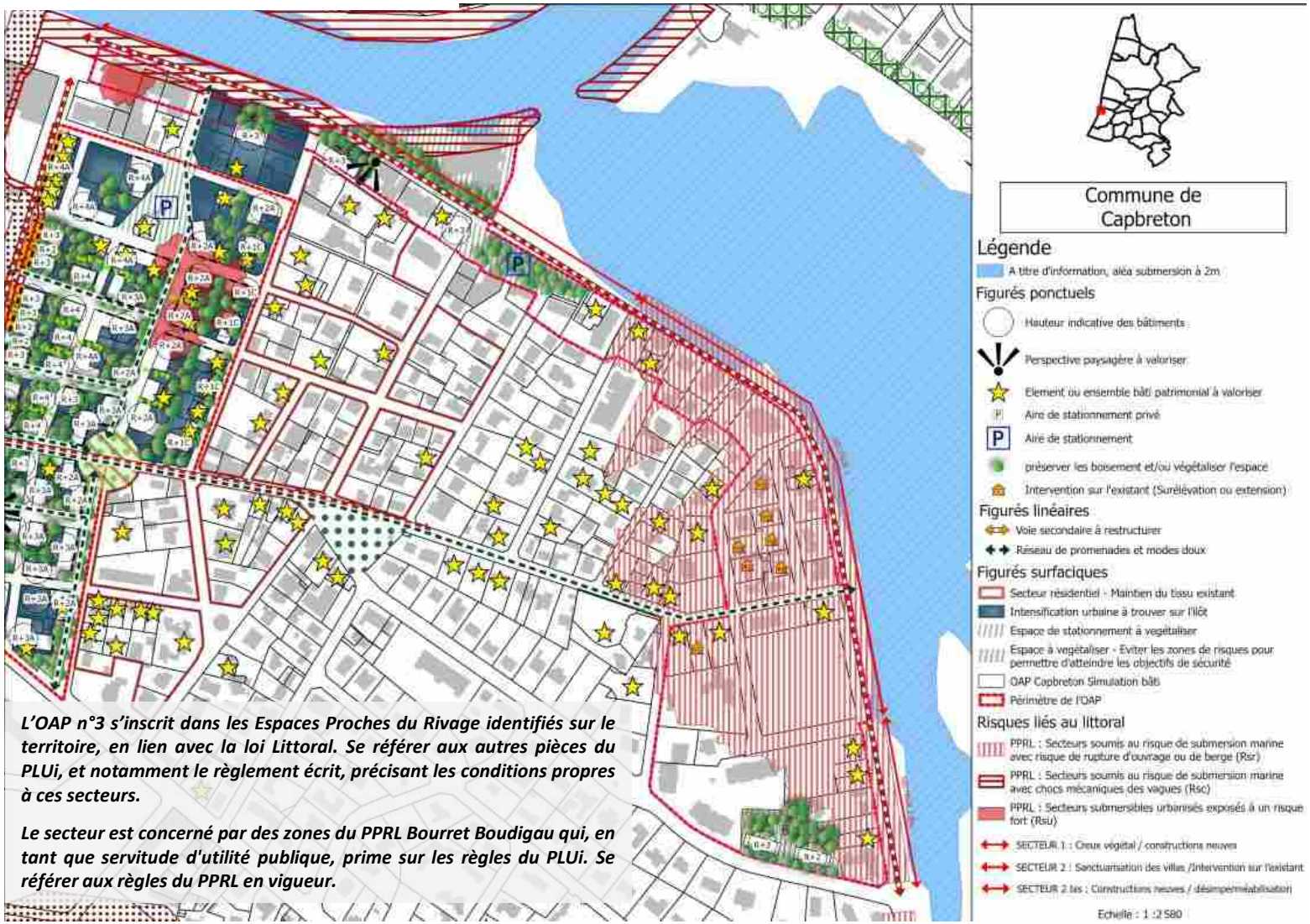
Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver par la construction de nouveaux bâtiments (Rue du G. de Gaulle / Allée Marines)
- Intensification urbaine à trouver par surélévation de bâti existant (Rue du G. de Gaulle / Allée Marines)
- Espace à vegétaliser
- Périmètre de l'OAP



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°3 /FRONT DE PORT



L'OAP n°3 s'inscrit dans les Espaces Proches du Rivage identifiés sur le territoire, en lien avec la loi Littoral. Se référer aux autres pièces du PLUi, et notamment le règlement écrit, précisant les conditions propres à ces secteurs.

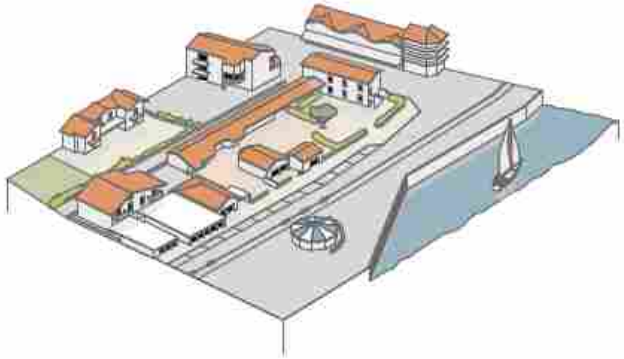
Le secteur est concerné par des zones du PPRL Bourret Boudigau qui, en tant que servitude d'utilité publique, prime sur les règles du PLUi. Se référer aux règles du PPRL en vigueur.

Publié en ligne le 30/06/2026

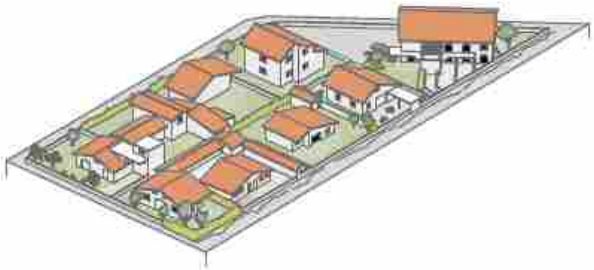
OAP n°3 – FRONT DE PORT

OAP Front de port : îlots types

CREUX VÉGÉTAL / SANCTUARISATION / RECUL



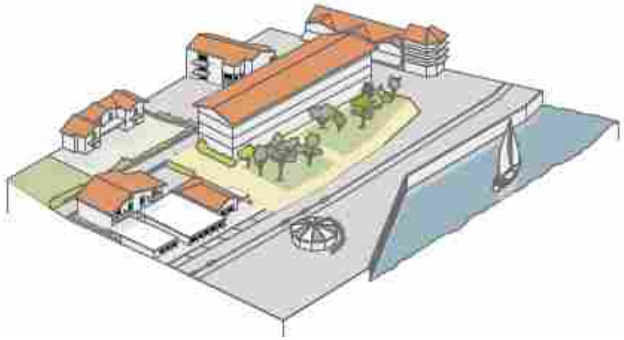
Secteur 1 : état actuel



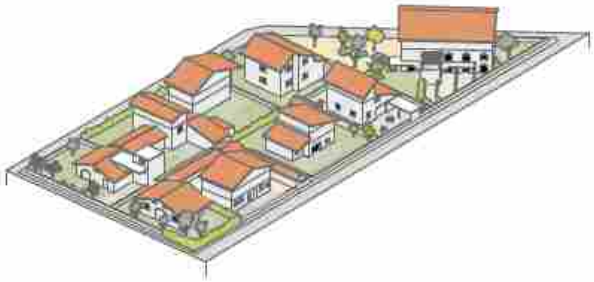
Secteur 2 : état actuel

Secteur 2 bis : état actuel

Secteur 1 : état projeté



Secteur 2 : état projeté

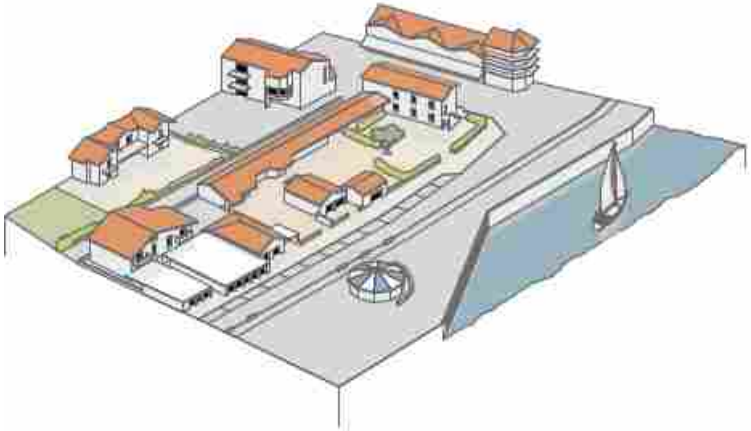


Secteur 2 bis : état projeté

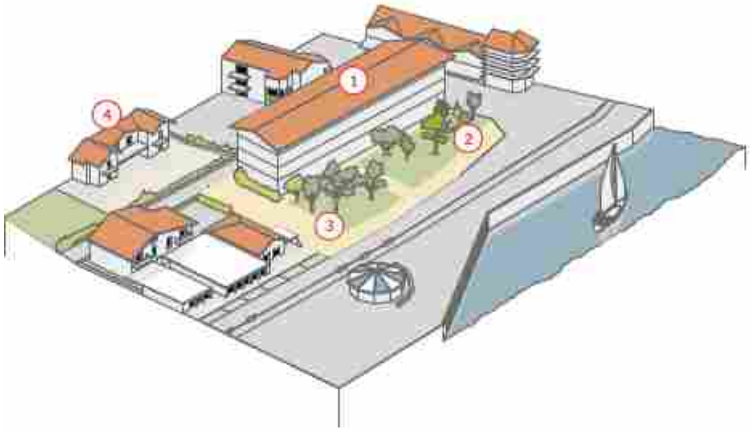
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP Front de port : grands principes

SECTEUR 1 : CREUX VÉGÉTAL



Secteur 1 : état actuel



Secteur 1 : état projeté

1 Bâtiments neufs

En front de port, sur le secteur 1, les nouveaux bâtiments seront implantés en fond de parcelle, laissant ainsi un espace dégagé en front de rue.

Les bâtiments seront en R+3.

Les rez-de-chaussée seront composés de commerces et des places de stationnement.

L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quant à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.

2 Stationnements

Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. Chaque opération doit proposer assez de stationnements pour le nombre de logements créées (1,5 place / logements). Les places de stationnement peuvent être disposées en coeur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

3 Végétalisation

En front de port, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des espaces de respiration au niveau du front bâti. Ils limitent également les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés).

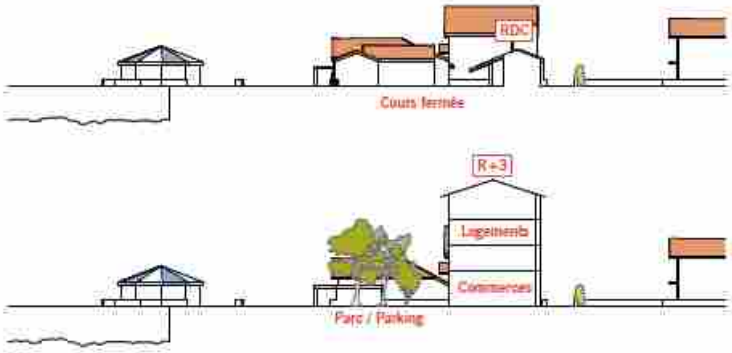
Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf : palette des sols ci-après).

La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de port, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf : palette végétale ci-après).

4 Bâtiments remarquables

L'ensemble des bâtiments inscrits à la fiche du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton sont à conserver et restaurer (cf : Annexe_patrimoine_Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).

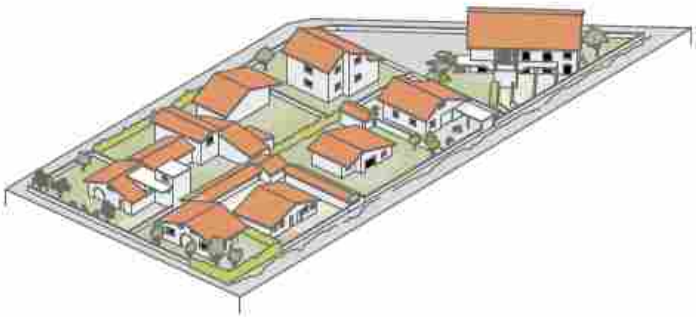
Sur cet îlot type, la villa inscrite à la liste des bâtiments remarquables du PLU, fait l'objet d'un traitement particulier. Le bâti neuf est interrompu afin de former une perspective paysagère vers la villa.



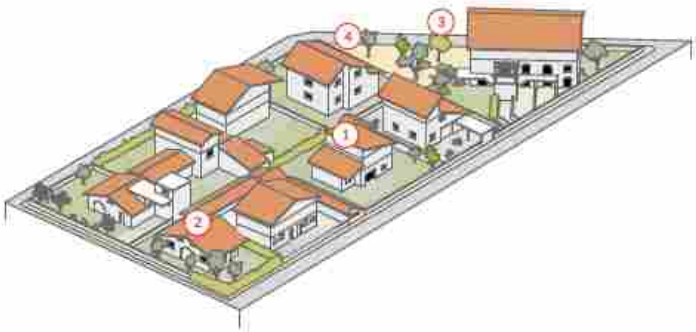
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP Front de port : grands principes

SECTEUR 2 : SANCTUARISATION



Secteur 2 : état actuel



Secteur 2 : état projeté

1 Intervention sur l'existant

Dans le secteur 2, une grande partie des bâtiments sont placés en zone rouge du PPRL.

Certaines villas ont été identifiées comme mutables. Celles-ci auront la possibilité de subir une surélévation n'augmentant pas la capacité d'accueil de l'édifice.

Les villas ne dépasseront pas R+2.

L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quant à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.

2 Bâtiments remarquables à recenser

Sur le secteur 2, un grand nombre de villas font l'objet d'une proposition d'inscription dans la fiche du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton. Une fois inscrites, elles seront à conserver et restaurer en fonction de leur état (cf : Annexe_patrimoine_Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).

3 Végétalisation

En front de port ou dans les environs, la végétation implantée doit supporter les conditions climatiques propres au front de port, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf : palette végétale ci-après).

4 Stationnements

Les aires de stationnement existantes ayant des sols perméables, devront être repensées avec des types de sols répondant au caractère perméable et durable dans le temps (cf : palette des sols ci-après). Ces espaces seront également végétalisés.

Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

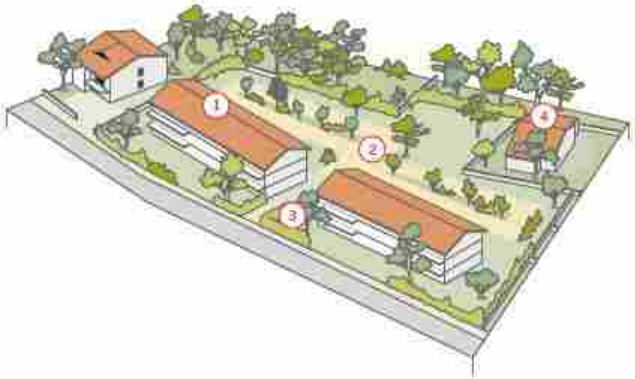
Pour chaque tranche de 40m² de surface de plancher créée, de nouvelles places de stationnement devront être aménagés sur le terrain.

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP Front de port : grands principes

SECTEUR 2 BIS : RECUL

Secteur 2 bis : état actuel



Secteur 2 bis : état projeté

1 Bâtiments neufs

En front de port, sur le secteur 2, les nouveaux bâtiments seront implantés à une distance de 7 m de la voirie, laissant ainsi un espace dégagé en front de rue.

Les bâtiments seront en R+2.

Ils seront composés uniquement de logements.

L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quant à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.

2 Stationnements

Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. Chaque opération doit proposer assez de stationnements pour le nombre de logements créées (1,5 place / logements). Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

3 Végétalisation

En front de port, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des espaces de respiration au niveau du front bâti. Ils limitent également les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés).

Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf : palette des sols ci-après).

La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de port, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf : palette végétale ci-après).

4 Bâtiments remarquables à recenser

Sur le secteur 2, un grand nombre de villas font l'objet d'une proposition d'inscription dans la fiche du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton. Une fois inscrites, elles seront à conserver et à restaurer en fonction de leur état (cf : Annexe_patrimoine_Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés du centre-ville de Capbreton ainsi que sur le secteur « Plage », intégrés au secteurs de mixité renforcée ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement, équipements publics et, en fonctions du secteur, nouveaux commerces et activités de service accueillant du public. Il s'agit là d'encadrer l'évolution des tissus bâtis dans le respect des caractéristiques de la commune.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Commerce de gros ▪ Exploitation agricole et forestière	▪ Habitat ▪ Artisanat et Commerce de détail **Spécifiquement à l'OAP n°1 : l'artisanat et le commerces de détail sont autorisés sur les seuls îlots bordant le front de mer.** ▪ Restauration ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général

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

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

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. Spécifiquement sur l'OAP n°1, les îlots en premier rideau par rapport au front de mer devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlot)
3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une unité des hauteurs bâties au premier plan, sur le front de mer. OAP n°2 : Mixité des formes urbaines souhaitées, allant de la maison individuel à des petits collectifs. OAP n°3 : une mixité des formes urbaines sera souhaitée, allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles.
Densité brute OAP	Non réglementé

Publié en ligne le 30/06/2026

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

3/Programmation	
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : L'objectif est de permettre le renouvellement urbain du secteur avec un déploiement des surfaces de plancher afin d'accueillir plus de population. En revanche, les capacités de développement restent limitées uniquement sur les zones rouges du PPRL où le nombre équivalent habitant devra rester similaire. Cependant les surfaces de plancher pourront être accrues afin de favoriser l'accueil d'une population permanente sur ce secteur (confort d'habiter). OAP n°2 : Sur la zone repérée sur l'OAP graphique en secteur à dominante d'habitat collectif, il est attendu une densification mesurée. Le nombre de logements est difficile à estimer. OAP n°3 : dans le secteur 1, les grands collectifs permettront d'augmenter la capacité d'accueil sur secteur. En revanche, dans le secteur 2 un grand nombre de villas se situent dans la zone rouge du PPRL. Ces villas pourront seulement muter sous forme de surélévations sans augmenter la capacité d'accueil (cf : règlement du PPRL).

Spécifiquement sur l'OAP n°1, secteur n°1 : Le renouvellement de l'îlot ne devra pas augmenter la capacité d'accueil (équivalent habitant) sur ce secteur uniquement concerné par la zone rouge du PPRL.

C. MIXITE SOCIALE

Non réglementé sur les secteurs de renouvellement urbain. Le développement d'une offre diversifiée de logements est un enjeu pour la commune et devra être étudiée sur chaque projet d'envergure.

Sur l'OAP n°2 : à partir d'un programme de 8 logements ou 500 m² de surface de plancher, 30% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) sont exigés.

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 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.
- Sur l'OAP n°1 et 3, les aménagements devront prendre en compte les risques de submersions marines et tous risques liés au littoral (cf. règlement du PPRL).

Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique :

- Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisées de façon ponctuelle, notamment sur les rues perpendiculaires au front de mer.
- Sera aménagé une promenade piétonne Nord/Sud, d'une largeur minimale de 3m**.** Celle-ci devra faire d'une traitement qualitatif (végétation, mobilier urbain, etc.). Un alignement d'arbre le long de cette promenade devra être trouvé.
- Le front de mer sera aménagé de sorte à limiter les flux de véhicules. Les flux piétons et cycles seront élargis.
- Une zone orange (cf : OAP graphique) est mise en place sur le front de mer suite à son caractère inconstructible (cf : PPRL). Cette zone peut faire l'objet d'un emplacement réservé pour élargissement de la voirie. Si cet emplacement réservé n'est pas acquis par la ville de Capbreton, le propriétaire devra ouvrir cet espace sur la voirie pour donner accès aux commerces présents en rez-de-chaussée des bâtiments. Aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.

Au minimum, 50% de cette zone sera végétalisée et aménagée sous forme de noue paysagère. Cet aménagement est indispensable afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'impact des submersions marines (cf : référence de l'aménagement de Lacanau Océan par Phytolab ci-après).

- Les espaces végétalisés présents en front de mer devront accueillir des espèces persistantes et halophiles (cf. palette végétale ci-après).

- Au sein de l'OAP n°2 : La restructuration des espaces publics, des espaces partagés et des façades attenantes devront participer à la mise en valeur du centre-ville en préservant « l'esprit village ». La place des Platanes constitue une référence sur lequel il convient de s'appuyer.

- Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique :
- Le front de Port sera aménagé de telles sortes à former une continuité avec les aménagements existants de l'avenue George Pompidou.
- Les différents flux seront repensés et délimités par des espaces plantés. Seront privilégiées les surfaces traitées telles que des noues paysagères afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'impact des submersions marines.
- Les aires de stationnement, notamment le parking de la capitainerie recevra un traitement particulier avec des revêtements perméables.
- Dans le secteur 2, autour des îlots pavillonnaires, les circulations piétonnes seront repensées de sorte à être clairement identifiables.

Publié en ligne le 30/06/2026

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

Traitement des espaces partagés (suite)

Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique :

- Dans la zone orange (cf : OAP graphique), les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols).

Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique :

- Les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

PALETTE DES SOLS

Palette des sols perméables (à favoriser)

Mélange terre-pierre

Gravier

Dalles enherbées

Sable

Dalles alvéolaires

Mélange sable-pierre

Stabilisé

Mulch / copeaux de bois

Publié en ligne le 30/06/2026

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

Sur l'OAP n°1, FRONT DE MER :

- Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique : R+3 en front de mer et R+4 ou R+3 pour les constructions en recul à l'intérieur de l'ilot.
- Les rez-de-chaussée avec les motifs d'arcade auront une hauteur de 4m sous dalle.

Sur l'OAP n°2 :

- Les parcelles bordant les Allées Marines auront une hauteur maximale en R+2.
- Les parcelles bordant les autres rues (cœur du village) devront avoir une hauteur similaire aux constructions en limites séparatives avec la possibilité d'avoir 1 niveau supplémentaire sans dépasser le R+2.
- Les hauteurs des constructions pourront être portées à R+3 (côté Marché et salles communales).

Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT :

- Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique
- Dans le secteur 1, les constructions seront en R+3.
- Dans les secteurs 2 et 2 bis, les constructions neuves seront uniquement des R+2. Les interventions sur l'existant (surélévations) ne devront pas dépasser R+2.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).
- Selon les zones définies par le PPRL, aucune construction en sous-sol n'est autorisée. De plus, les constructions neuves devront tenir compte de la côte de référence (cf. règlement du PPRL).

Implantation des constructions :

- De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Pour les OAP n°1 et n°3, les opérations sont autorisées dans le cadre d'une réflexion d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs unités foncières. Les extensions, surélévations et annexes sont autorisées.

Sur l'OAP n°1 :

- Les servitudes de risque de submersion et de risque d'érosion devront être respectées.
- Les bâtiments devront être implantés conformément à l'OAP graphique.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf lorsqu'il est incité de préserver un front bâti sur le schéma (tiret noir)
- En front de mer, le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades dessinées en façade au niveau des rez-de-chaussée accueillant des commerces. La première rangée bâtie devra être en R+3. Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la voirie avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant un «H».
- Hors front de mer (comprenant les ilots à l'Est de la rue de Madrid**)**

Publié en ligne le 30/06/2026

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

Implantation des constructions (suite) :

Sur l'OAP n°2 :

- Les constructions devront être implanté à l'alignement ou dans le prolongement du bâti existant sauf dérogation exprimée ci-après.
- Spécifiquement le long des Allées Marines, les constructions devront s'implanter en pignon sur rue.
- Toute construction doit être implantée en l'une au moins des limites séparatives latérales. En cas d'éloignement aux limites latérales, toute construction en superstructure doit être implantée à une distance au moins égale :

a) pour les constructions dont la hauteur au faîtage est supérieure à 6 m :
- à sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2 ...) ;
- à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, dans tous les autres cas.

b) pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 6 m, cette distance, mesurée en tout point du bâtiment, ne pourra être inférieure à 4 m. Les saillies, telles que, débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT

- Dans le secteur 1, les bâtiments devront s'implanter en fond de parcelle de sorte à laisser un espace désimperméabilisé et végétalisé en front de rue.
- Dans le secteur 2 bis, les bâtiments neufs identifiés s'implanteront avec un recul de 7m de la voirie et parallèlement à celle-ci (cf. OAP graphique).

- 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…),

Emprise au sol / espaces libres :

- OAP n°1: Il est exigé à minima 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
- OAP n°2 : Non réglementé.
- OAP n°3, FRONT DE PORT : non réglementé

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

Spécifiquement sur l'OAP n°2,

- sur l'Allée Marines, les constructions devront s'implanter pignon sur rue en référence à l'implantation historique des bâtiments dans le cœur ancien de la commune.
- Dans un objectif de valorisation du centre-ville, Il est interdit l'implantation de nouveau garage sur la façade des Allées Marines

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

Sur l'OAP n°1:

- Les îlots présenteront une forme bâti en « U » pour favoriser l'essor de la végétation en cœur d'îlot.
- Sur le front de mer (à l'Ouest de la rue de Madrid), les cœurs d'îlots seront végétalisés et l'implantation des bâtiments formera des continuités visuelles et végétales du front de mer vers la terre.

Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT :

- Dans le secteur 1, des «creux végétalisés» sont créés afin de faire respirer le front bâti et former des nouveaux réservoir de biodiversité.
- Dans le secteur 2, les espaces végétalisés existants seront renforcés et élargis dans la mesure du possible

Sur l'OAP n°1 et n°3, plusieurs bâtiments remarquables sont identifiés dans le schéma d'aménagement et dans le plan réglementaire relatif au patrimoine (3.2.7) . Ces bâtiments sont à conserver et restaurer : ils sont réglementés par l'annexe au règlement écrit relative au patrimoine de Capbreton.

Publié en ligne le 30/06/2026

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples.
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction).
- Pour les OAP n°1 et n°3 : Les bâtiments neufs seront composés de volumes simples et lisses en façade. On privilégiera alors les loggias et les balcons filants. Les formes bâties en gradins ou arborescentes sont proscrites.

- Au sein de l'OAP n°1, FRONT DE MER et conformément à l'OAP graphique. En front bâti, les rez-de-chaussée devront présenter des motifs d'arcades vitrés, reprenant ainsi les principes d'arcades du front de mer d'antan. Ce dispositif permettra de renforcer le caractère uniforme du front bâti souhaité dans cette zone (cf. exemple en axonométrie état projeté de l'OAP FRONT DE MER).

Toitures

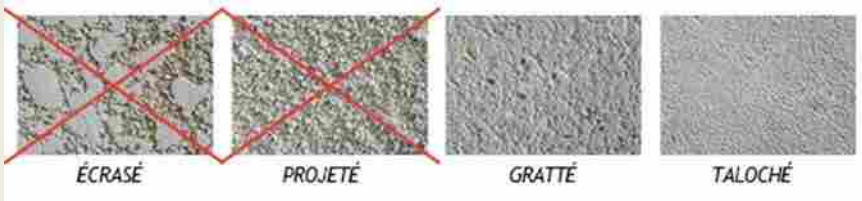
- Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant.
- Les toitures contemporaines sont autorisées, sauf pour les OAP n°1 et n°3 où toitures contemporaines (type toiture terrasse) sont proscrites.
- En cas de couverture de type tuiles :

- 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. Pour les OAP n°1 et n°3, les enduits seront talochés fin à la chaux. Les enduits projetés, écrasés ou grattés sont proscrits.



- 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

Publié en ligne le 30/06/2026

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Colorations :

Pour l'OAP n°2 :

- les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes.

Pour les OAP n°1 et n°3

- Les enduits devront être sans exception avec un badigeon de chaux de couleur «blanc pur».
- Les volets, portes, menuiseries et ferronneries devront respecter le nuancier inséré en page suivante.

Ferronneries pour les OAP n°1 et n°3

- Une unité des ferronneries entre chaque opération sera recherchée.
- Les garde-corps vitrés, ceux avec des barreaudages ayant des sections massives, ceux en rehausse sur muret sont proscrits. Uniquement, les garde-corps fins, épurés et transparents seront autorisés.

Les percements et dispositifs d'occultation pour les OAP n°1 et n°3

- Les ouvertures seront formées de larges baies vitrées horizontales (rectangles à l'horizontale), alignées sur l'ensemble des étages du bâtiment. Les petites ouvertures de type « jour de souffrance » sont proscrites.
- Une attention particulière sera portée sur l'alignement des percements en façade. On évitera les effets de quinconce.
- Les volets roulants avec des caissons en saillie de la façade sont proscrits.
- Les portes de garage sont interdites sur le front bâti, on privilégiera un emplacement à l'arrière du bâtiment ou en cœur d'îlot.

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les façades, ses enduits, peintures et jointures

Principes

L'enjeu de cette étude est de proposer des teintes d'enduits permettant à la construction de s'harmoniser avec les teintes environnantes, et de respecter la tendance chromatique des matériaux traditionnels, ainsi que contemporains, qui participent à l'identité urbaine.

Critères de choix :

- Encadrements, bandeaux, corniches, chaînage d'angles : la teinte doit être légèrement plus claire que la teinte de l'enduit.
- Constructions mitoyennes : afin d'animer la rue et de respecter la succession des façades, il est souhaitable de se différencier des constructions mitoyennes par une teinte plus claire ou plus foncée ou d'une tonalité différente.
- De préférence on utilisera une texture et finition taloché fin et lisse fin.

Enduit taloche

Enduit lisse

Nuancier

Cette palette de couleurs pour les enduits, badigeons ou peintures de façade, pourra également être utilisée pour des éléments à peindre devant se fondre avec la façade en pierre ou en brique (portillons, descentes EP, etc...). Cette palette est composée de 4 tonalités : les gris neutre, les blancs- beiges, les jaunes ocre et les briques rouge.

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les menuiseries, volets et portes

Principes

Les menuiseries bois ainsi que les volets, d'une manière générale et traditionnellement, ont été peints et ce afin d'assurer la pérennité de ces éléments de façade. La couleur des menuiseries permet de souligner et valoriser l'architecture du bâti en démarquant ses éléments constructifs.

Critères de choix :

- Choisir une harmonie avec les façades en choisissant des couleurs de même tonalité, mais en camaïeu ou dégradé.
- On pourra opter également pour des couleurs différentes (deux maximum). Le choix d'une même couleur pour les fenêtres et volets permettra une lecture homogène du bâti.
- Le choix d'une tonalité claire doit être en accord avec la façade à la différence d'un blanc pur trop lumineux et renvoyant la lumière. Il faudrait éviter la pose du PVC blanc.
- Les portes peuvent être d'une couleur plus soutenue si elles ne sont pas de la même couleur que les menuiseries et volets.
- Cette palette de couleurs est indicative et doit être adaptée à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Nuancier

Cette palette de couleurs pour les menuiseries, volets et portes, s'inspire des couleurs locales habituelles associées aux constructions plus anciennes, aussi à l'architecture basco-landaise et ses tons foncés très démarqués. Elle est partagée entre tons chauds et froids allant du plus foncé au plus clair. On privilégiera les tons moyens et pas trop vifs, de manière à mieux s'intégrer avec l'enduit des façades.

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les ferronneries et clôtures (portails et grilles)

Principes

Les ferronneries comprennent les grilles, balcons, garde-corps, impostes de porte, mains courantes et barres d'appui. La clôture concerne surtout les grilles ou grillages et les portails.

Critères de choix :

- La couleur des barres d'appui et garde-corps qui accompagnent les fenêtres et impostes, doivent être en accord avec ces éléments et pas en dissonance..
- Les balcons étant un élément en saillie de la façade, il serait préférable d'opter pour des couleurs sombres qui vont moins se démarquer de la façade, ou bien, si les tons se situent dans les clairs, il faudrait qu'ils soient en harmonie avec l'enduit de la façade.

Nuancier

La palette de couleurs, pour les ferronneries et les éléments de la clôture, plus fréquente sont les gris foncés et les gris clairs, le gris bleu, les verts soutenus et une palette de rouges bruns. Cette palette de couleurs pour les devantures, est indicative et doit être adaptée à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. On s'appuiera sur le nuancier RAL.

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les devantures commerciales

Principes

Les couleurs de devantures étaient liées traditionnellement au type d'établissement ou activité exercée. Par exemple, on identifie le vert à la pharmacie, le rouge au boucher, etc. Les couleurs qu'on choisira pour les devantures commerciales de la rue du Général de Gaulle vont contribuer à la perception et animation de cette rue.

Critères de choix :

- La couleur des devantures devra se rapprocher de celle des menuiseries, tout dépendra du choix de la tonalité sombre ou clair pour celles-ci.
- Les enseignes devront s'adapter en fonction du choix de couleur de la devanture.
- Opter pour un laquage plutôt satiné ou mat et non pas « brillant », trop clinquant.
- Adapter au mieux certaines couleurs des commerces «franchisés», des locaux d'activités financières telles que les banques, les assurances, etc., nécessaire à une bonne intégration dans le paysage urbain de la rue.

Nuancier

Cette palette de couleurs pour les devantures est indicative et doit être adaptée à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les couleurs ci-dessous reprennent l'identité avec certaines activités et s'élargissent vers d'autres couleurs plus contemporain.

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

LA FAÇADE ET SON RAVALEMENT

Le nuancier des rues : méthode et choix de la couleur

ETAPE 1: REPERAGE

- Sur une façade mitoyenne (rue du Général de Gaulle, place et ruelles concernées), choisir une couleur ou tonalité différente de celle de son voisin.
- Repérer les couleurs existantes qui vont rester ; celle des matériaux existants telles que la pierre, les tuiles des toitures: les couleurs permanentes.

Les couleurs existantes :

Toitures: tuiles canal terre cuite orange

Pierres-Briques : pierre

Bois : non

ETAPE 2 : CHOIX DE LA COULEUR DU SUPPORT

Déterminer la couleur de l'enduit ou la peinture sur la plus grande surface de la façade (palette E). On pourra aussi prendre en compte le soubassement et les bandeaux ou encadrements (badigeon de chaux).

Couleur en Camaïeu ou dégradé

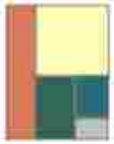
Le choix de l'enduit se fera en ton sur ton avec une tonalité similaire pour le soubassement , chaînage d'angles ou encadrement des ouvertures.

ETAPE 3 : CHOIX DES ELEMENTS SECONDAIRES

Choisir 2 à 3 couleurs en harmonie, prendre en compte les étapes précédentes pour le choix de la couleur. Ceci concerne les plus petits éléments, huisseries, fenêtres, volets et portes.

Couleur par contraste

Le contraste très usité dans l'architecture traditionnelle de la cote landaise et basque, sera utilisé avec une couleur complémentaire plus soutenue ou claire, en fonction du choix de la couleur du support. Les autres éléments tels que les volets s'ajusteront à ce choix. La couleur des menuiseries (fenêtres) sera choisie dans un couleur neutre qui harmonisera l'ensemble.



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1 et 3

Palette de couleur des volets, menuiseries, portes et serrureries

RAL 6009	RAL 6002	RAL 5004	RAL 5001	RAL 3000	RAL 3002
RAL 6005		RAL 5023		RAL 3013	RAL 3011
RAL 6007		RAL 5003		3001	

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1 et 3

Palette de couleur des enduits, peintures et jointures des façades

1002-Y ncs
Blanc pur

1005-Y20R ncs
Blanc cream

0510-R ncs
Blanc signalisation

10GG 15/107C ncs
Blanc traffic

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1 et 3

PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE MER

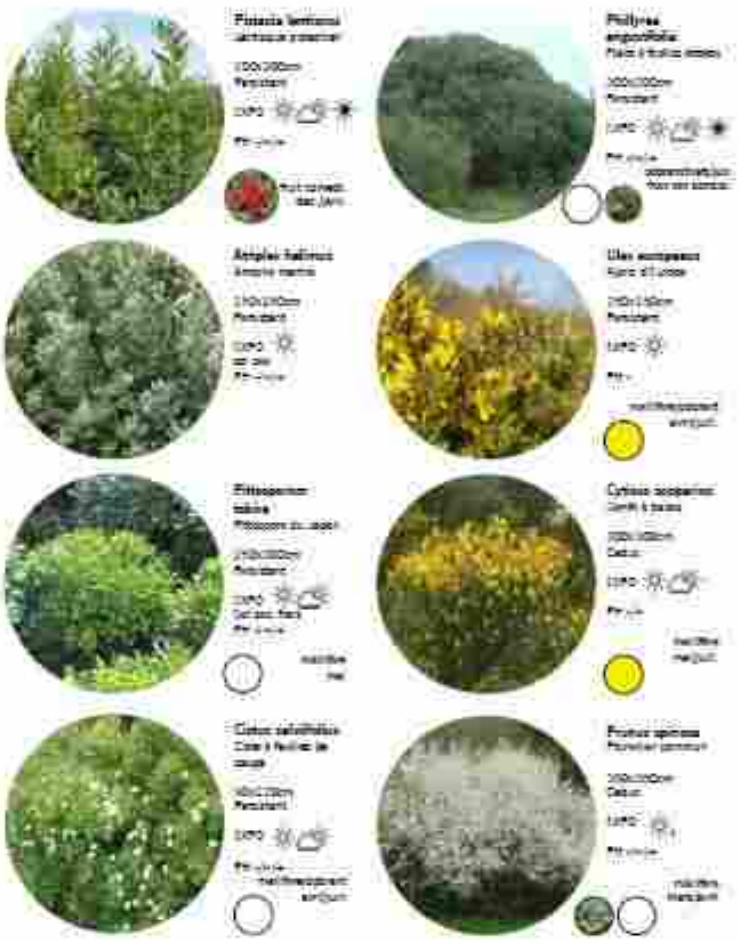
Climat océanique, embruns +++
Sol plutôt pauvre
Substrat très drainant, sableux et rocailleux
Soleil/Mi-ombre

- Argousier (Hippophae rhamnoides)
- Arbre de Noël (Metrosideros excelsa)
- Palmiers (Chamaerops, Trachycarpus, ...)
- Cyprès de Lambert (Cupressus lambertiana)
- Cyprès de Provence (Cupressus sempervirens)
- Cyprès de Lawson (Chamaecyparis lawsoniana)
- Eucalyptus
- Olivier de Bohème (Elaeagnus angustifolia)
- Pin d'Alep (Pinus halepensis)
- Pin maritime (Pinus pinaster)
- Tamaris (Tamarix)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)

- Arbre aux pois (Caragana arborescens)
- Arbre à pâquerettes (Olearia traversii)
- Arbre de sel (Halimodendron halodendron)
- Buis africain (Myrsine africana)
- Barbe de Jupiter (Anthyllis barba-jovis)
- Buisson confetti (Coleonema pulchrum)
- Cinéraire maritime (Senecio cineraria)
- Ciste de Crète (Cistus creticus)
- Ciste de Montpellier (Cistus monspeliensis)
- Chalef de Ebbing (Elaeagnus ebbingei)
- Escalonia (Escallonia)
- Filaire à large feuille (Phillyrea latifolia)
- Fleur de riz (Ozothamnus rosmarinifolius)
- Fuchsia de Californie (Epilobium canum)
- Genêt blanc (Retama monosperma)

Arbres

Arbustes



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1 et 3

PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE MER

Climat océanique, embruns +++
Sol plutôt pauvre
Substrat très drainant, sableux et rocailleux
Soleil/Mi-ombre

Graminées

Festuca glauca
Fétuque bleue
25x20cm
Persistant
EXPO
Sol sec
PH =/+
juin/juil.

Pennisetum villosum
Herbe aux écouvillons
70x50cm
Caduc
EXPO
Sol sec
PH =/+
aout/oct

Lagurus ovatus
Queue de lièvre
50cm
Caduc, Annuelle
EXPO
PH =
juin/sept.

Ammophila arenaria
Oyat
100x50cm
Persistant
EXPO
PH =/+
ete

Koeleria glauca
Koélérie bleue
35x30cm
Persistant
EXPO
PH =/+
juin/juil.

Canche flexueuse
Avenaria flexuosa
60x40cm
Caduc
EXPO
PH -
mai/aout

Vivaces

Erica cinerea
Bruyère cendrée
50x80cm
Persistant
EXPO
PH -
mellifère
juin./oct.

Calluna vulgaris
Bruyère d'été
40x45cm
Persistant
EXPO
PH -
odorant/mellifère
juill./sept.

5x50cm
Persistant
EXPO
PH =/+
couvre-sol
mai/juill.

Eryngium maritimum
Panicaut maritime
60x60cm
Persistant
EXPO
Sol sec
PH =/+
juin/sept.

[Sans titre]

Teucrium scorodonia
Sauge des bois
60x60cm
Semi-persistant
EXPO
PH -/=/+
odorant/mellifère
juill./aout

Helichrysum stoechas
Immortelle des dunes
30x50cm
Persistant
EXPO
PH =/+
odorant
été

Lonicera periclymenum
Chèvrefeuille des bois
700cm
Caduc
EXPO
PH =/-
grimpant
juin/sept.

Fougère-aigle
Pteridium aquilinum
200x90cm
Persistant
EXPO
PH -/=

Glaucium flavum
Pavot cornu
60x50cm
Persistant
EXPO
PH =/+
avril/juill.

- Ail d'ornement (Allium sphaerocephalon)
- Alysse odorante (Alyssum maritima)
- Armérie des sables (Armeria arenaria)
- Aster maritime (Aster tripolum)
- Œillet de Mer (Armeria maritima)
- Chou marin (Crambe maritima)
- Criste marine (Crithmum maritimum)
- Camomille romaine (Chamaemelum nobile)
- Euphorbe du littoral (Euphorbia paralias)
- Griffe de sorcière (Carpobrotus edulis)
- Gattilier (vitex agnus-castus)
- Guimauve officinale (Althaea officinalis)
- Grande mélianthe (Melianthus major)
- Lantanier rampant (Lantana sellowiana)
- Lampranthe rose (Lampranthus roseus)
- Lis maritime (Pancratium maritimum)
- Liseron des sables (Convolvulus soldanella L.)
- Lotier maculé (Lotus maculatus)
- Luzerne arborescente (Medicago arborea)
- Matricaire maritime (Tripleurospermum maritimum)
- Oeillet des dunes (Dianthus gallicus Pers)
- Orpin âcre (Sedum acre)

[Sans

Publié en ligne le 30/06/2026

- Argousier (Hippophae rhamnoides)
- Arbre de Noël (Metrosideros excelsa)
- Palmiers (Chamaerops, Trachycarpus, ...)
- Cyprès de Lambert (Cupressus lambertiana)
- Cyprès de Provence (Cupressus sempervirens)
- Cyprès de Lawson (Chamaecyparis lawsoniana)
- Eucalyptus
- Olivier de Boheme (Elaeagnus angustifolia)
- Pin d'Alep (Pinus halepensis)
- Pin maritime (Pinus pinaster)
- Tamaris (Tamarix)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)
- Arbre aux pois (Caragana arborescens)
- Arbre à pâquerettes (Olearia traversii)
- Arbre de sel (Halimodendron halodendron)
- Buis africain (Myrsine africana)
- Barbe de Jupiter (Anthyllis barba-jovis)
- Buisson confetti (Coleonema pulchrum)
- Cinéraire maritime (Senecio cineraria)
- Ciste de Crête (Cistus creticus)
- Ciste de Montpellier (Cistus monspeliensis)
- Chalef de Ebbing (Elaeagnus ebbingei)
- Escalonia (Escallonia)
- Filaire à large feuille (Phillyrea latifolia)
- Fleur de riz (Ozothamnus rosmarinifolius)
- Fuchsia de Californie (Epilobium canum)
- Genêt blanc (Retama monosperma)
- Genêt d'Espagne (Spartium junceum)
- Genévrier rouge (Juniperus phoenicea)
- Mauve royale (Malva arborea)
- Rosier pimprenelle (Rosa pimpinellifolia)
- Sauge d'Afrique (Salvia africana-lutea)
- Yucca

OAP n°3

PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE PORT

Climat océanique, embruns +
Sol pauvre à moyennement riche
Substrat drainant à frais (noue)
Soleil/Mi-ombre

Arbres

Pinus pinea
Pin parasol
20x15m
Persistant
EXPO
PH +/=/+

Calocedrus decurrens
Calocèdre
15x40m
Persistant
EXPO
PH +/=/+

Quercus ilex
Chêne vert
15x15m
Persistant
EXPO
PH =
mellifère automne

Arbustes

Ceanothus x arboreus Concha
Lilas de Californie
300x300cm
Persistant
EXPO
sol sec
PH +/=/+
mellifère printemps automne

Phillyrea angustifolia
Filaire à feuilles étroites
300x200cm
Persistant
EXPO
PH +/=/+
odorant mars/juin fruit non comest.

Atriplex halimus
Arroche marine
150x150cm
Persistant
EXPO
sol sec
PH +/=/+

Salix purpurea Nana
Saule pourpre nain
125x125cm
Caduc
EXPO
Sol frais, humide
PH =/+

Pittosporum tobira
Pittospore du Japon
250x300cm
Persistant
EXPO
Sol sec, frais
PH +/=/+
mellifère mai

Pistacia lentiscus
Lentisque pistachier
200x300cm
Persistant
EXPO
PH +/=/+
fruit comest. déc./janv.

Publié en ligne le 30/06/2026

PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE PORT

OAP n°3

Climat océanique, embruns +
Sol pauvre à moyennement riche
Substrat drainant à frais (noue)
Soleil/Mi-ombre

- Ail d'ornement (Allium sphaerocephalon)
- Alysse odorante (Alyssum maritima)
- Armérie des sables (Armeria arenaria)
- Aster maritime (Aster tripolum)
- Œillet de Mer (Armeria maritima)
- Chou marin (Crambe maritima)
- Criste marine (Crithmum maritimum)

- Camomille romaine (Chamaemelum nobile)
- Euphorbe du littoral (Euphorbia paralias)
- Griffe de sorcière (Carpobrotus edulis)
- Gattilier (vitex agnus-castus)
- Guimauve officinale (Althaea officinalis)
- Grande mélianthe (Melianthus major)
- Lantanier rampant (Lantana sellowiana)

Publié en ligne le 30/06/2026

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les hauteurs des clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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 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.

Clôtures pour l'OAP n°2 :

- **5 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). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 2 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. **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 sur les seules limites séparatives.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple, les «claustras », etc)
4. **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. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage,** uniquement sur limites séparatives**.**

Clôtures pour les OAP n°1 et n°3 :

- Dans le cas où il y aurait une clôture, celle-ci doit être formée d'un mur bahut de 60cm de haut avec un enduits taloché fin à la chaux. Ce muret peut être surmonté de lames avec un espacement de 2 cm entre chaque lame.
- En limite séparatives, les grillages rigides sont autorisés avec des lames occultantes en bois. La hauteur maximale de cet ouvrage est de 1,8 m.
- Les clôtures seront composées de 5 m linéaire de mur maximum (à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté) sous réserve du respect du règlement du PPRL.

- Au sein de la zone orange de l'OAP n°1 (cf. : OAP graphique), aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Pour l'OAP n°2 : la bande inconstructible de 25m liée à la Trame Bleue du Boudigau pourra être réduite au regard du caractère très artificialisé du secteur d'OAP.

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 ou de la collectivité territoriale compétente.

- 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.
- 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.
- Dans les espaces publics, on favorisera les aménagements avec des noues paysagères pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

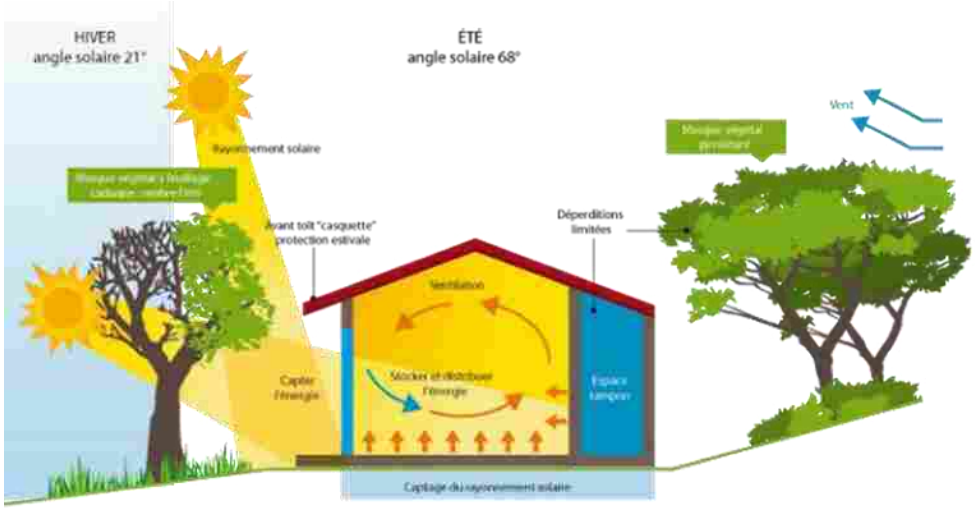
OAP 1 :

- Dans les secteurs soumis à des risques d'érosion trait de côte à horizon 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRL.
- Le trait de côte à horizon 100 ans et le risque de submersion marine devront être pris en compte dans l'aménagement du site.
- Les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation.
- Sur l'ilôt n°1 repéré au schéma d'aménagement, les rez-de-chaussée devront être hydrauliquement transparents.
- Une bande privée règlementée est créée. Suite à l'analyse du PPRL, cet espace est en zone rouge. Il fera donc l'objet d'un aménagement privé réglementé (zone orange dans l'OAP graphique). Cet espace dispose à la fois d'un caractère qualitatif pour l'espace public, mais également d'un intérêt mécanique contre les submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Cf. coupe de principe d'aménagement page précédente

Publié en ligne le 30/06/2026

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.
- Les bâtiments neufs devront s'adapter au changement climatiques et aux enjeux environnementaux.
- L'architecture de ces bâtiments reprendra les principes de conception bioclimatique. C'est-à-dire construire de sorte à profiter au maximum des phénomènes climatiques.
- Les logements seront traversants pour favoriser la ventilation naturelle des espaces intérieurs.
- Des dispositifs de protection solaires seront mis en œuvre.
- Les pièces collectives seront positionnées davantage au sud et les pièces intimes au nord.
- Il sera préférable d'utiliser des matériaux avec des forts potentiels d'inertie thermique afin de garantir un confort thermique de qualité en toutes saisons.



5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

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

La desserte des terrains devra s'effecteur depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.

Pour l'OAP n°1, côté FRONT DE MER :

- La desserte piétonne des logements placés en front bâti se fera dans les espaces centraux des formes en «H». Pas de prescription pour les bâtiments en fond d'îlot.
- Pour les véhicules, aucun accès ne sera autorisé depuis le front de mer (Boulevard François Mitterrand). Les accès se feront en priorité par l'avenue de Madrid en fond d'îlot.

Pour l'OAP n°3 :

- Pas de prescription pour les dessertes piétonnes et véhicules

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).
- Les règles du PPRL priment sur l'ensemble des règles du PLUi.

Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :

- Pour l'OAP n°1 : Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé pour toute l'OAP. les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum :

- 1,5 places (garage ou aire aménagée) arrondi au supérieur pour chaque logement ;
- 1 place supplémentaire par tranche de 3 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.
- Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.
- Les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné en aérien et en RDC dans l'emprise du bâtiment quand cela est rendu possible.

Pour l'OAP n°1 et son front de mer (îlots à l'Ouest de la rue de Madrid) :

- Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage.
- Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.

Pour l'OAP n°2 :

- Il est imposé 1,5 places de stationnement par logement. Cette règle pourra être majorée en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet. Celle-ci pourra être trouvé sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle.
- Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.
- Dans un objectif de valorisation du centre-ville, Il est interdit l'implantation de nouveau garage sur la façade des Allées Marines

Publié en ligne le 30/06/2026

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (SUITE)

Pour l'OAP n°3, FRONT DE PORT :

- Il est imposé 1,5 places de stationnement par logement. Cette règle pourra être majorée en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet. Celle-ci pourra être trouvée sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle.
- Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.
- Pour chaque tranche de 40m² de SP créée, de nouvelles places de stationnement devront être aménagées sur le terrain.

Pour le secteur 1 et le secteur 2BIS :
Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait sur le domaine privé ou par mutualisation dans un rayon de 500m. Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

Pour le secteur 2 :
Les aires de stationnement existantes ayant des sols perméables, devront être repensées avec des types de sols répondant au caractère perméable et durable dans le temps (cf. : palette des sols ci-après). Ces espaces seront également végétalisés. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés, à l'écriture des OAP, sur l'Avenue Mal de Lattre de Tassigny et sur la Rue de La Frégate pour l'OAP n°1 et sur l'Allée Marines pour 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.

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.

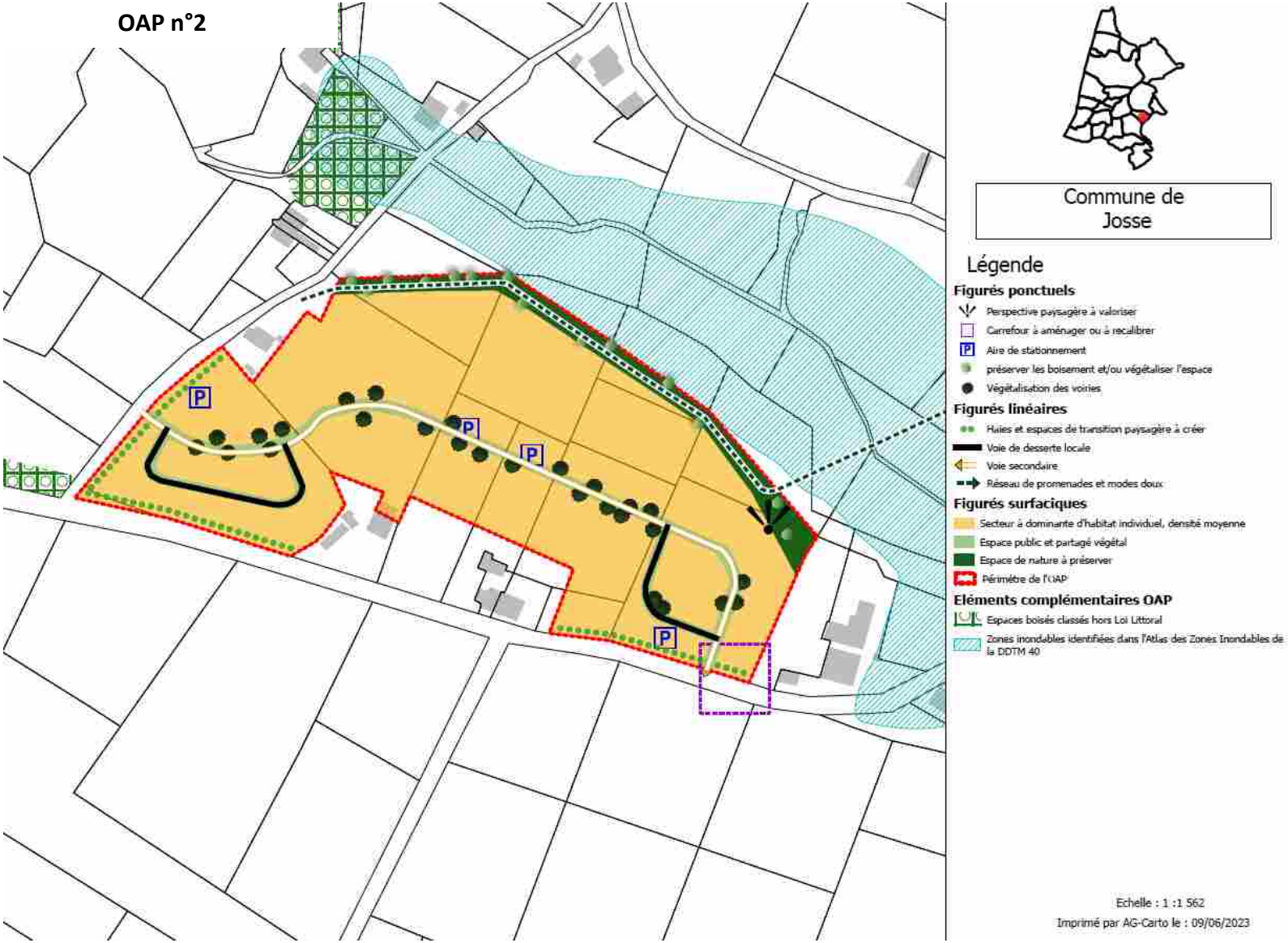
Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

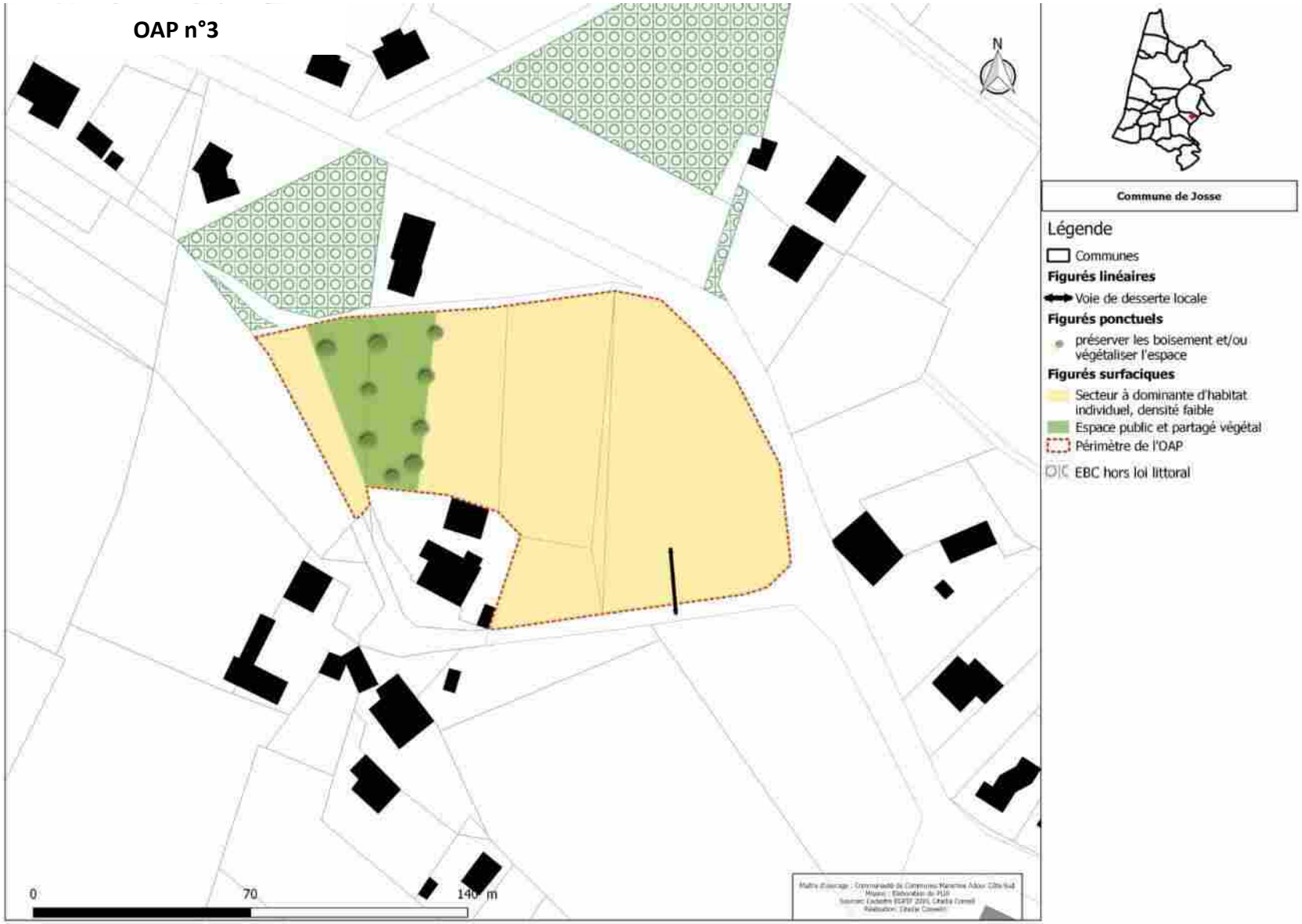
COMMUNE DE JOSSE

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs des OAP n°1 et n°2 sont localisés au sein ou en extension de quartiers de mixité des fonctions sommaire, dont un en plein cœur de bourg.
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.
Le secteur d'OAP n°3 permettra de compléter l'urbanisation du quartier résidentiel route du Mouta.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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

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

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec un ordre de priorité donné entre les 3 secteurs : - OAP n°1 : Ouverture dès l'approbation du PLUi OAP n°2 : Ouverture à compter de 2022 OAP n°3 : Ouverture à compter de 2025
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	Secteur n°1 : habitat individuel accolé ou non et petits collectifs Secteurs n°2 et 3 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne
Densité brute OAP	OAP n°2 : 15 logts/ha OAP n°3 : 8 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 10 à 15 logts/ha

Publié en ligne le 30/06/2026

Surface OAP	OAP n°2 : 3 ha OAP n°3 : 1,19 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°2 : environ 45 logements OAP n°3 : environ 7 logements

C. MIXITE SOCIALE

24 logements locatifs sociaux sont à prévoir sur l'OAP n°1.
Pas d'obligation sur les secteurs des OAP n°2 et n°3.

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 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.

- Au sein de l'OAP n°1 :

- Sera structurée une place publique plantée en lieu et place de l'actuel rond-point de la rue Miremont Neuf.
- Seront dégagés des espaces de stationnements parallèles à la voie pour assurer un parking visiteur.

- Au sein de l'OAP n°2, la partie basse du site, demeurant naturelle et susceptible de s'inonder (plaine verte de promenade) sera mise en valeur.
- Au sein de l'OAP n°3, une attention particulière sera portée au ruisseau et ses berges en partie Ouest.

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.
- En limite séparative, la hauteur maximale autorisée est fixée à 3,50m à l'égout.

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 sauf lorsqu'il est incité de préserver un front bâti sur le schéma.
- Les constructions peuvent être édifiées en :
  - Limite séparative sans dépasser une longueur maximale de 10m.
  - retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s'implanter à 1m des limites séparatives. Leur implantation en limite séparative est interdite.
- 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

Publié en ligne le 30/06/2026

- 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 préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

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 :

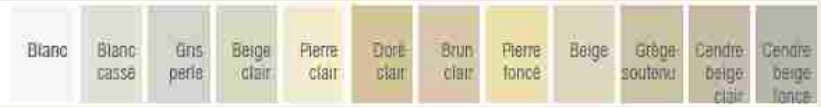
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

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 :



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

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

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

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

Clôtures :

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

- **1 type de clôtures est autorisé en façade sur rue et sur limites séparatives** :

- 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.

- L'utilisation de tout autre matériau brande, cannisse et brise-vues, palissade en bois, bâche, plaques pleines en PVC, composite, béton, bois…) est interdite.

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

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Afin de tenir compte de la sensibilité écologique du site, une bande tampon paysagère est prévue au Nord du site de l'OAP n°2.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

- Au sein de l'OAP n°2, les murs seront interdits en points bas pour ne pas contraindre l'écoulement des eaux.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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°1 : Rue Miremont Neuf. Tout accès routier (aux lots, aux voies internes) depuis le chemin rural à l'Ouest, réservé à l'aménagement futur de la voie verte cyclable intercommunale, est interdit.
- OAP n°2 : La RD466 pour rejoindre la carrère du moulin
- OAP n°3 : Le chemin de Peys

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 5 logements une place visiteur et une place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune de Josse n'est pas desservi par les TC.

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.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE DE LABENNE

Modification n°4 – 24/06/2024

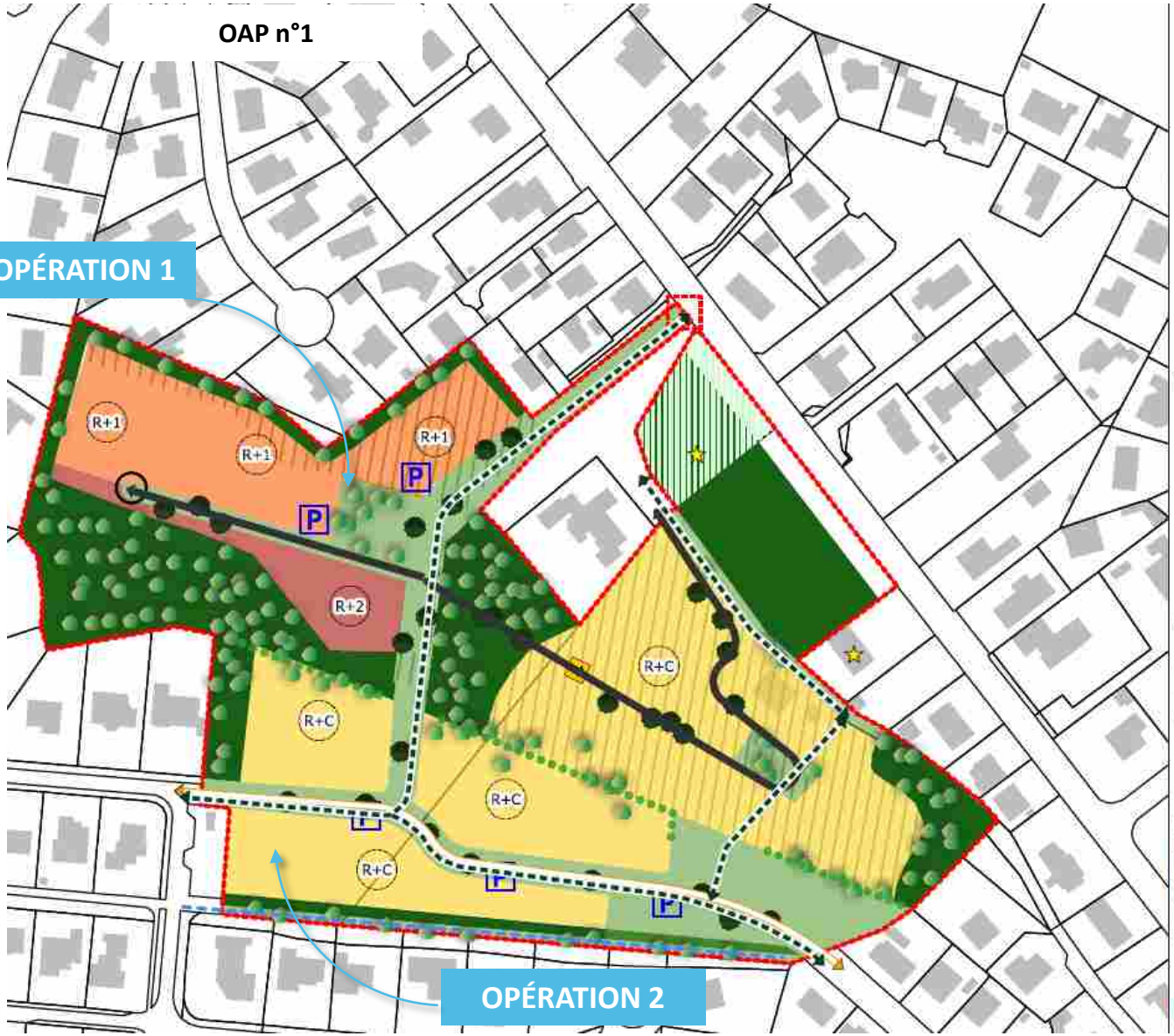
Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

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

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



Commune de Labenne

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés linéaires

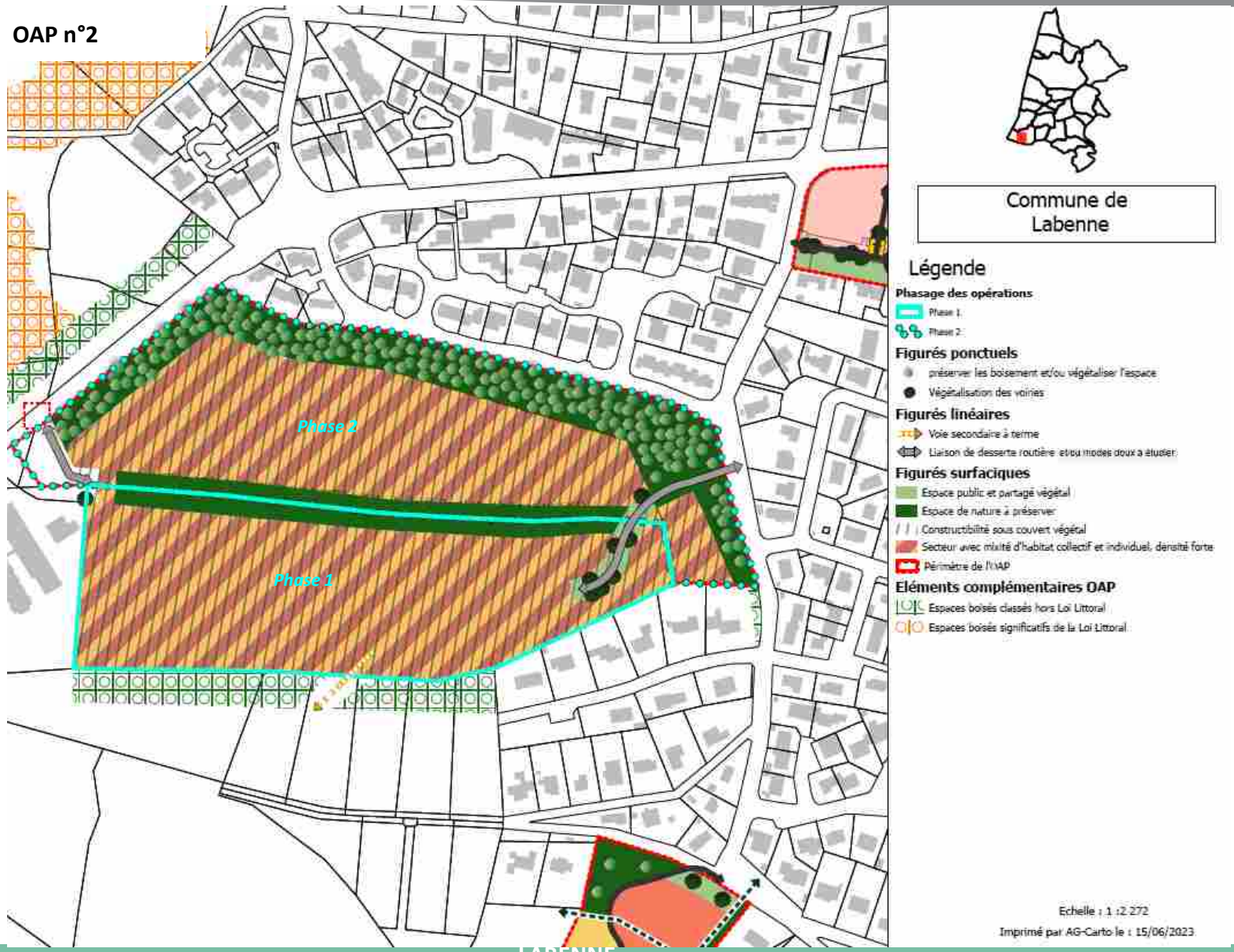
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Noues à créer
- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Constructibilité sous couvert végétal
- Couvert boisé à préserver
- Périmètre de l'OAP

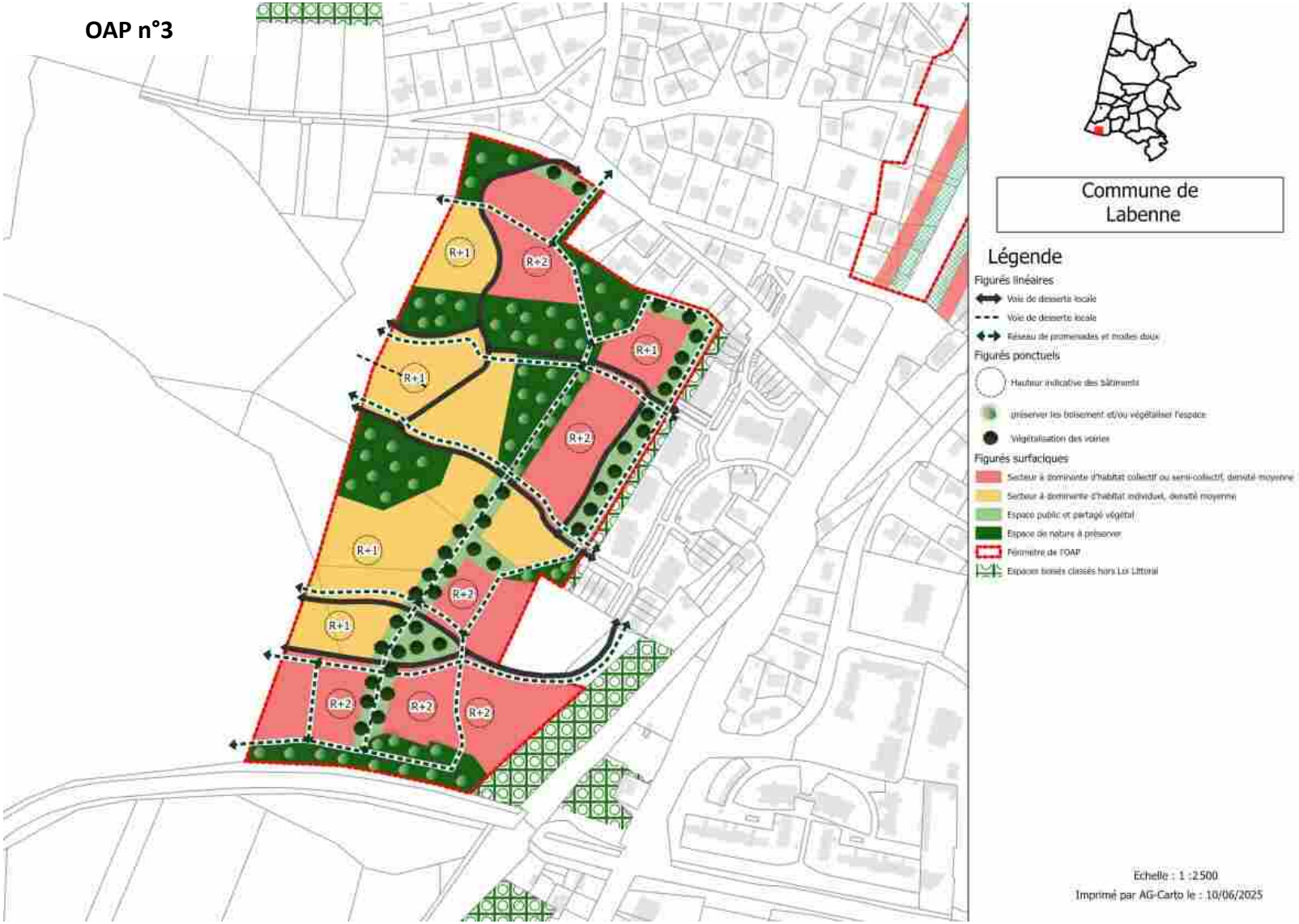
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°2



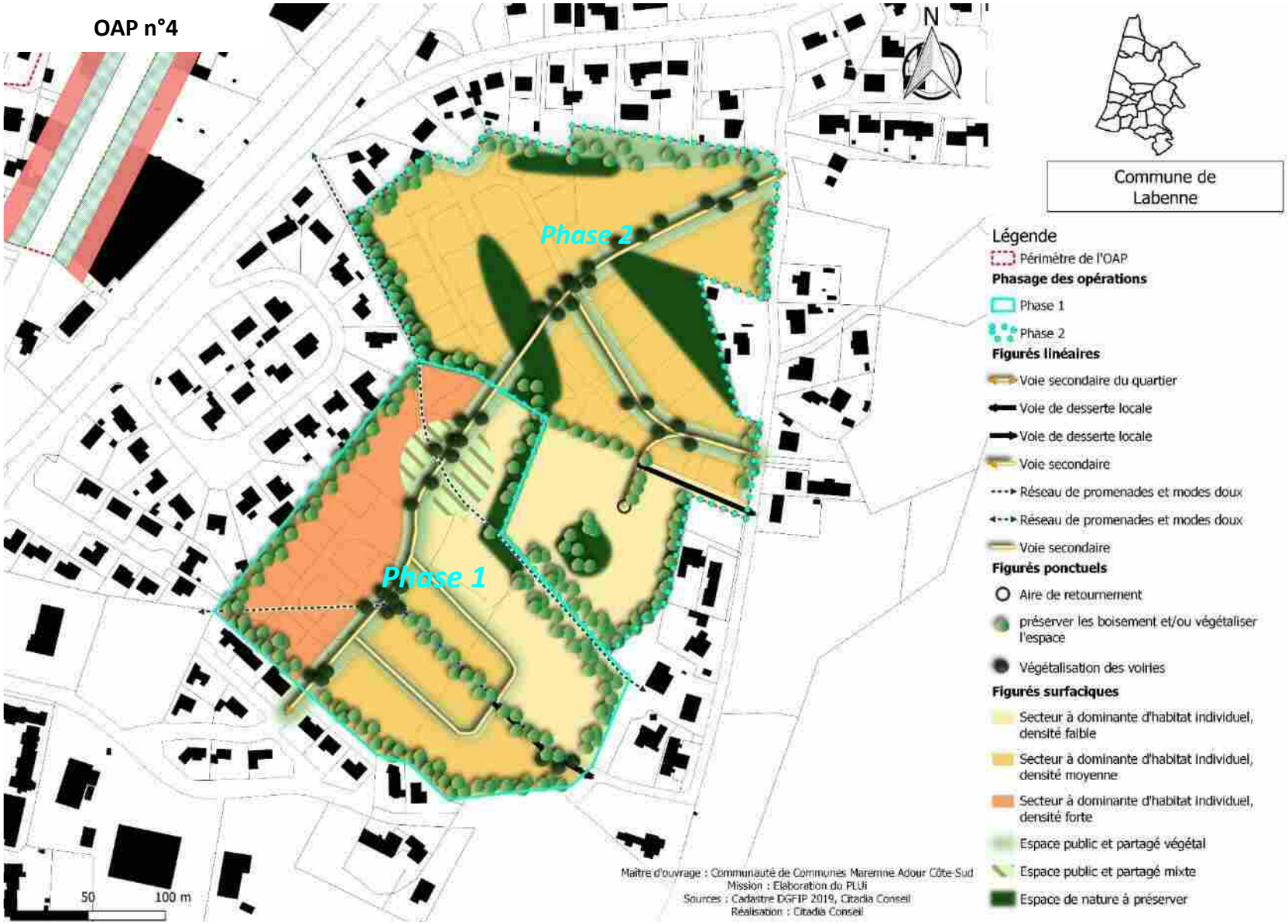
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°3



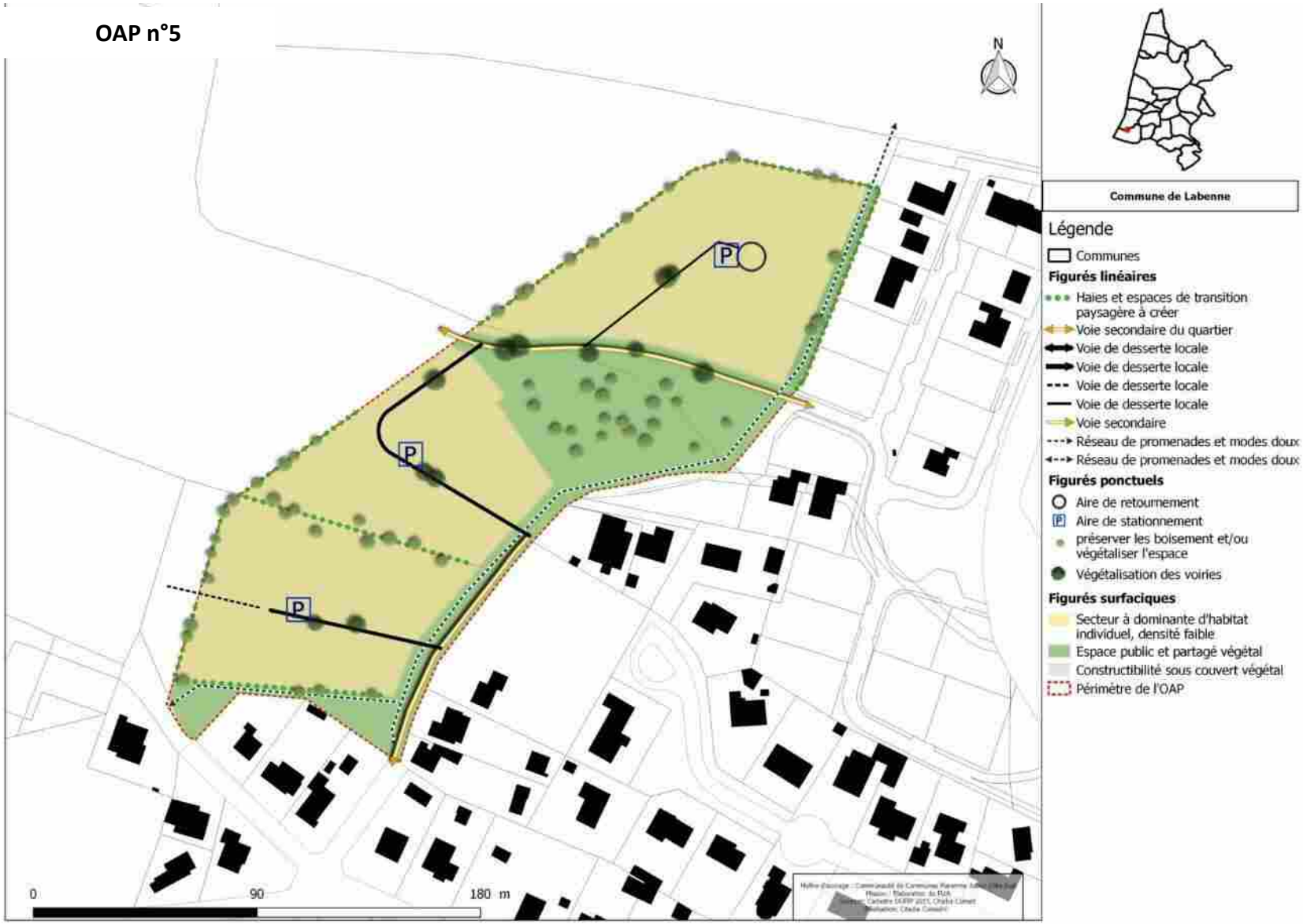
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°4



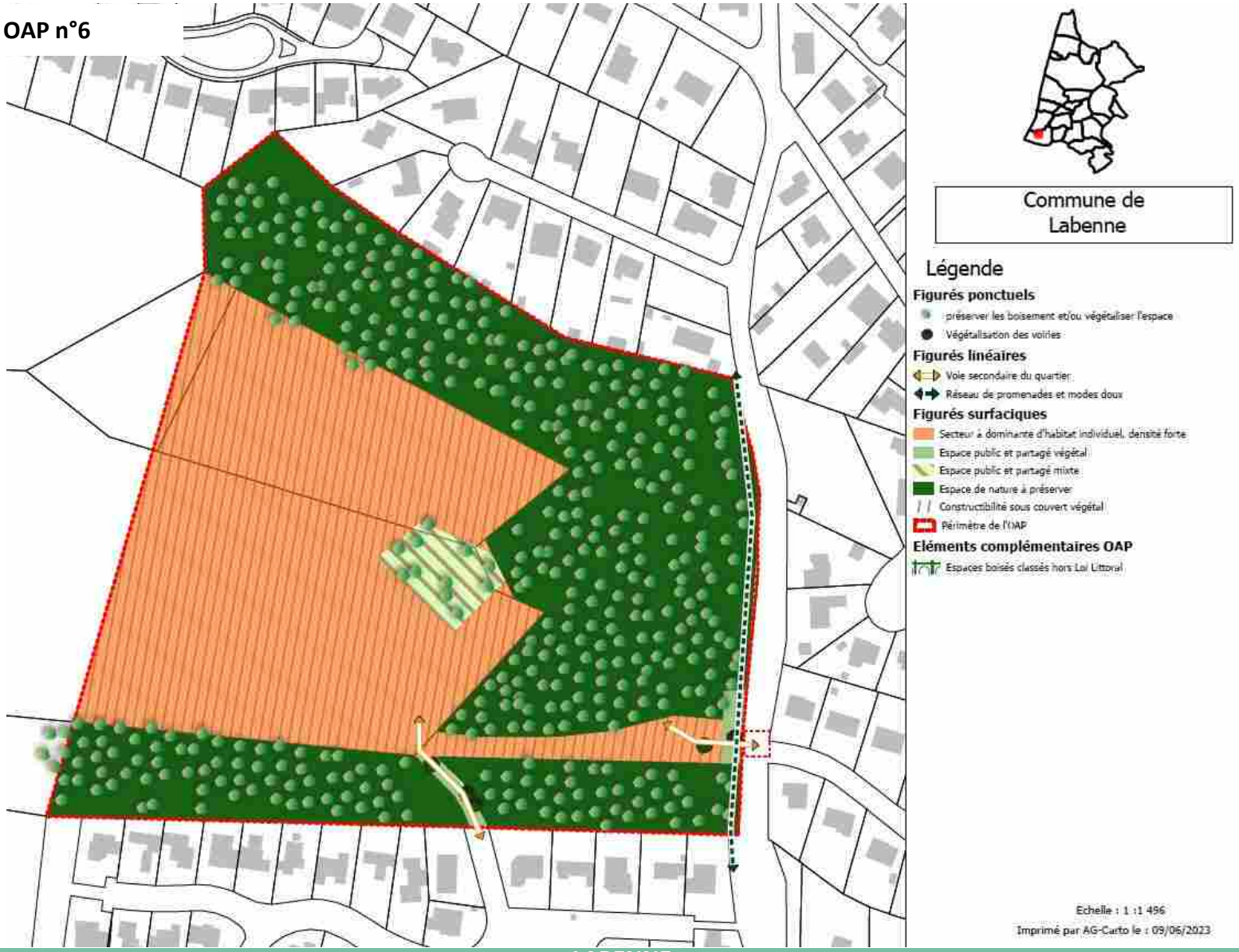
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°5

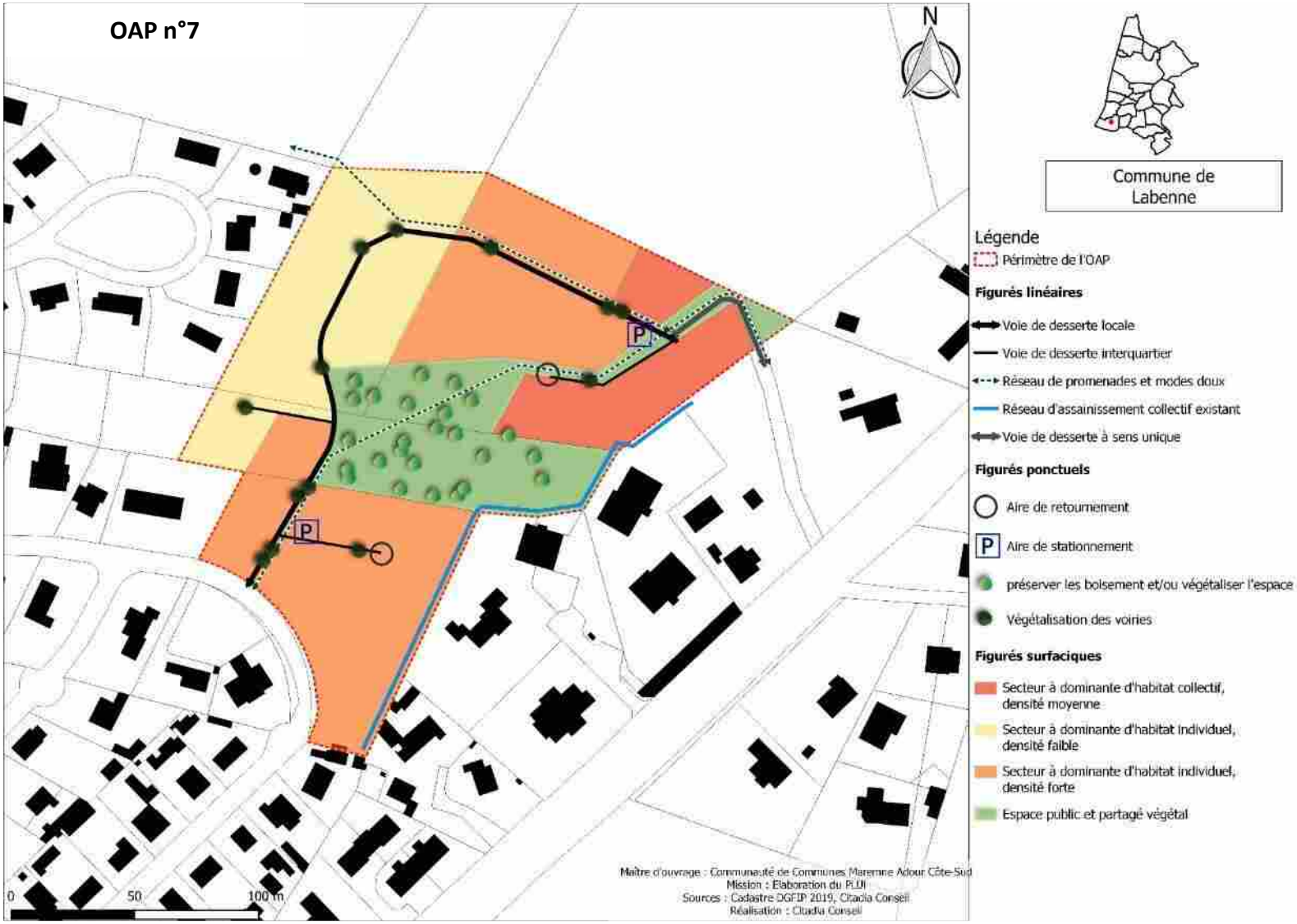


Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°6



Publié en ligne le 30/06/2026



Publié en ligne le 30/06/2026

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés ou en extension de ceux-ci, en continuité des secteurs 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 pour chacun des secteurs un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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

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

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme avec les conditions suivantes : • OAP n°1, ouverture de l'opération 1 en 2027 et les travaux de viabilisation de l'opération 2 ne pourront démarrer qu'à partir de 2030 • OAP n°4, Les travaux de viabilisation de la phase 2 délimitée sur l'OAP graphique ne pourront démarrer qu'après achèvement à 90% de la phase 1. • OAP n°6 : Ouverture à compter de 2023 et obligation de démarrer côté rue de Bellocq/ Arbousiers avec carrefour à créer, schéma d'aménagement d'ensemble incorporant l'espace de nature à préserver.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Pour chacun des secteurs, les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	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 selon les secteurs et densité définie (voir ci-dessous)
Densité brute OAP	OAP n°1 : opération nord = 40 logts/ha / opération Sud = 10 logts/ha OAP n°2, 3, 4, : 20 logts/ha, OAP n°5 : 15 à 20 logts/ha, OAP n°6 : entre 10 à15 logts/ha, OAP n°7 : 30 logts/ha
Densité limitrophe observée	Entre 15 et 20 logts/ha

Publié en ligne le 30/06/2026

OBJECTIFS ACTUELS

Surface OAP	**OAP n°1 :** 4,19 ha / environ 100 logements **OAP n°2** : 9,4 ha dont 3,5 ha de boisements conservés / environ 120 logements **OAP n°3 :** 9,89 ha / 200 logements environ **OAP n°4** : 9,71 ha dont 0,7 ha de boisements conservés / environ 180 logements **OAP n°5** : 2,84 ha dont 0,5 ha de boisements conservés / environ 30 logements **OAP n°6** : 7,36 ha dont 2,7 ha minimum de boisements préservés + boisements à conserver en fonction de la topographie , paysage et environnement / environ 50 logements **OAP n°7** : 3,21 ha dont 0,5 ha de boisements conservés / environ 80 logements
Nbre de lgts estimé	

C. MIXITE SOCIALE

Exceptés les secteurs d'OAP n°4 et 5, il est imposé 40% minimum de logements sociaux au sein des programmes d'aménagement répartis de la manière suivante:
- 25% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété (voir définition dans le lexique en annexe du règlement)

OAP n°4 et 5 : Non réglementé

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 naturel. 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.
- L'aménagement de chacun des sites tiendra compte de la topographie, les tucs seront repérés et conservés boisés.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur maximale de :

- OAP n°1 / opération Nord : une partie en R+2 (10m au faîtage max.), R+1 (8m au faîtage max.), R+C (8m au faîtage max.)
- OAP n°2 : R+2 (10m au faîtage max) sauf maisons individuelles R+1 (8m max, au faîtage)
- OAP n°3 : Rez-de-chaussée + 2 niveaux, soit 11 m maximum au faîtage
- OAP n°4 : Rez-de-chaussée + 1 niveau , soit 8 maximum au faîtage
- OAP n°5 : Rez-de-chaussée + combles aménageables, soit 8 m maximum au faîtage
- OAP n°6 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage
- OAP n°7 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage

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 piscines bénéficient d'une implantation libre et que les annexes peuvent s'implanter dans un bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives si elles sont inférieures ou égales à 20m² et avec une hauteur maximale de 2,5m.
- En cas d'implantation sur limite séparative :
  - La hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
  - Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction avant toits exclus est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contiguës à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de ladite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

- 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 et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Publié en ligne le 30/06/2026

Implantation des constructions :

- 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 préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

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

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.

- Les haies devront être plantées d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI).
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- 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)

- Une attention particulière sera portée à l'opération concernant l'OAP n°6 qui nécessite des investigations environnementales complémentaires afin d'identifier précisément les secteurs à enjeux écologiques majeurs au sein du site et les éviter.
- Les tucs seront à repérer et à conserver boisés.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments déjà recensés et du porter à connaissance de l'Etat (2018), le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain nature et les sous sol sont interdits.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

- OAP n°8 : Les constructions présentant des parties enterrées (ex : parking, cave) sont formellement interdites.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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° 1 / opération Nord : l'avenue Jean Lartigau (RD652)
- OAP n° 1 / opération Sud : le chemin du Graou et rue de Bellocq (via la rue des Tourterelles)
- OAP n°2 : le tracé de l'accès principal de la phase 1 et 2 pourra être adapté pour tenir compte de l'étude en cours,
- OAP n°3 : la rue des Marguerites au Nord, la rue des Louvines au Sud
- OAP n°4 : la rue de Toulet
- OAP n°5 : l'impasse des thuyas
- OAP n°6 : la rue des arbousiers
- OAP n°7 : la rue des hortensias et route de Maremne

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 5 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long de la RD810, RD652 et rue de Belllocq.

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.
- OAP n°7 : Le réseau d'assainissement des eaux usées sera à créer au sein de la future opération avec obligation de raccorder les constructions existantes (Le clos Antika, Résidence Toscana,…) au réseau existant situé rue des Hortensias.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

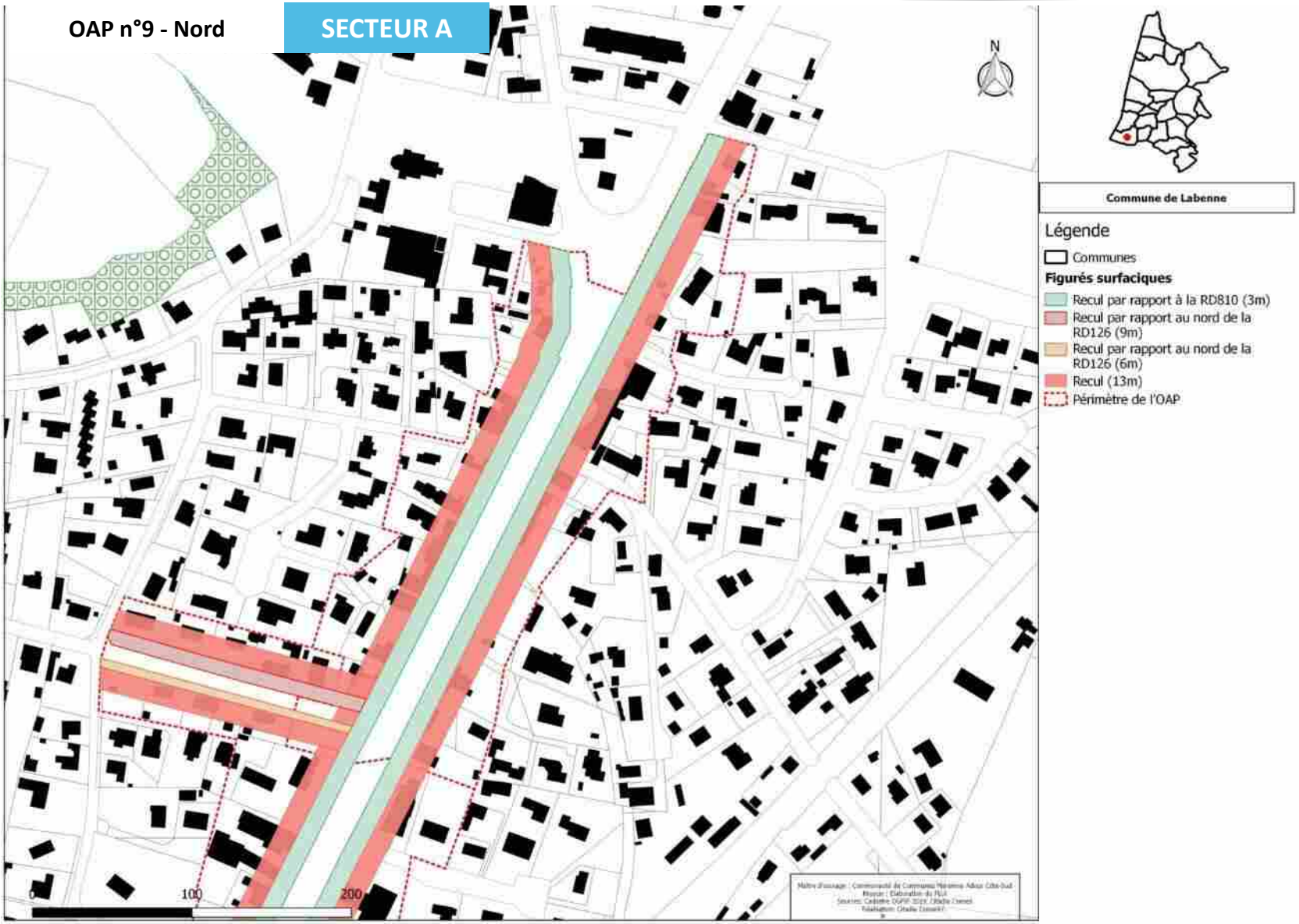
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°8

Publié en ligne le 30/06/2026

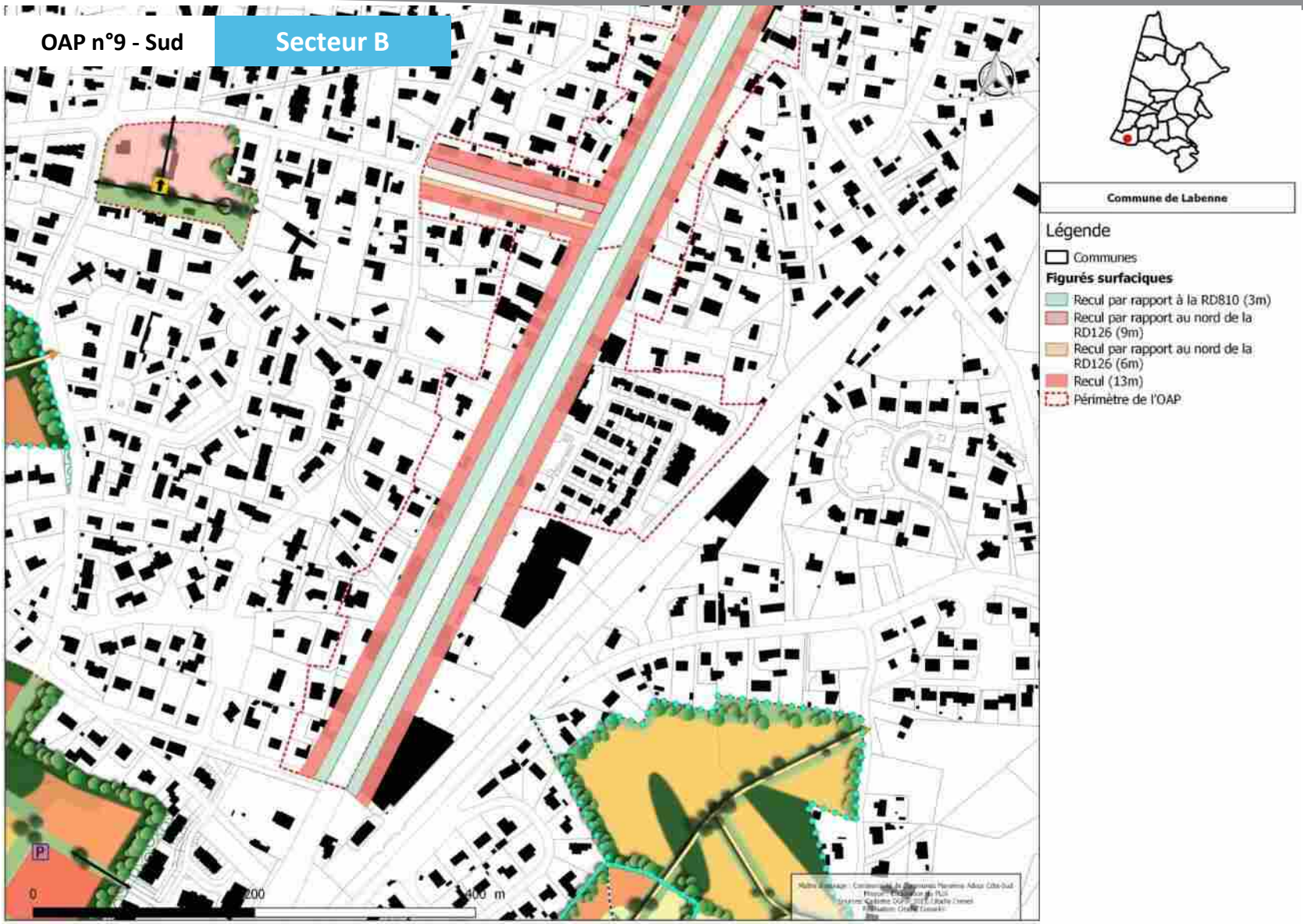
OAP n°9 - Nord

SECTEUR A

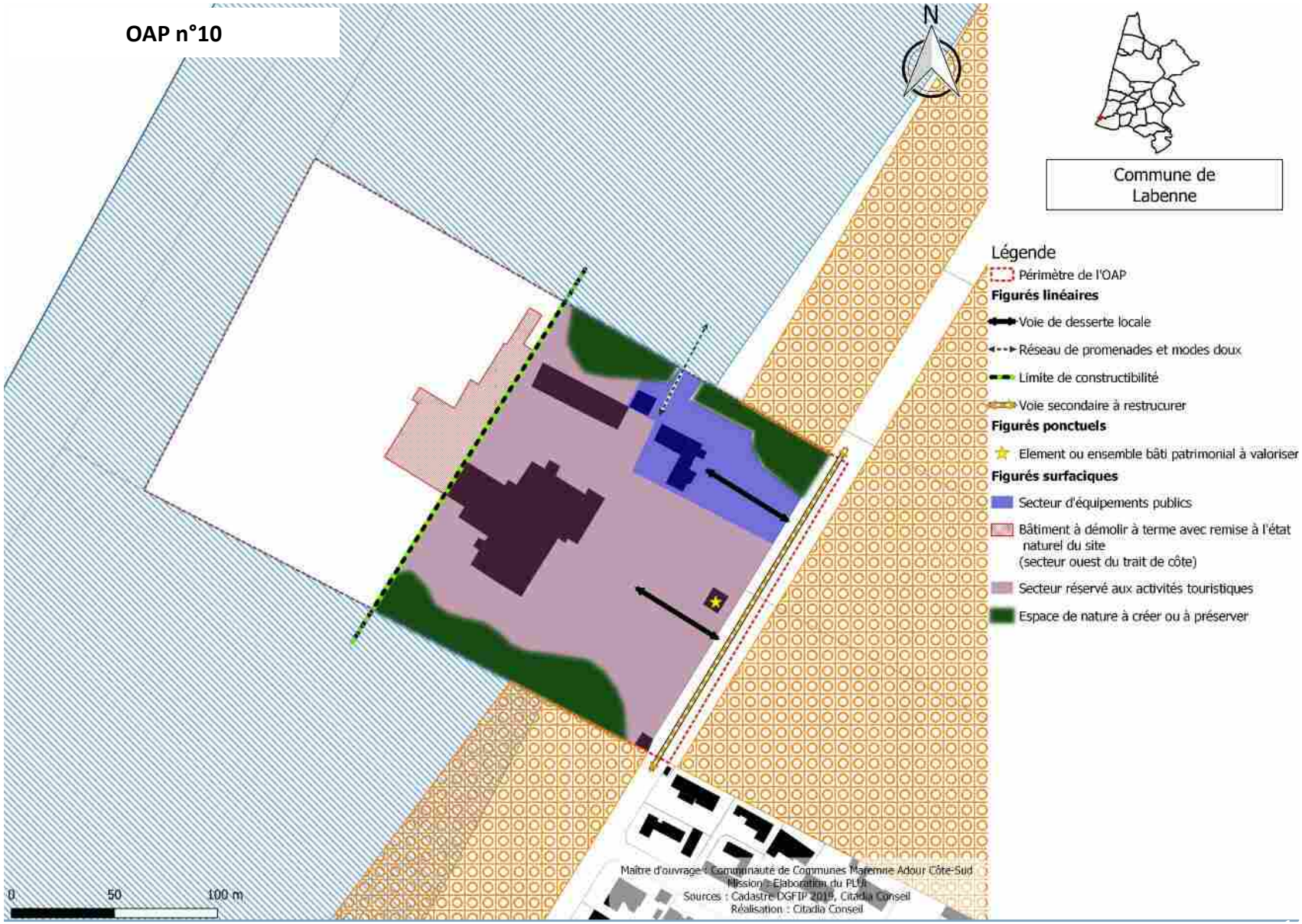


Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°9 - Sud **Secteur B**



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



Publié en ligne le 30/06/2026

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Pour les OAP n°8 et 9 : Les secteurs sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés du centre-ville de Labenne, intégrés au secteurs de mixité renforcée ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement, équipements publics et, en fonctions du secteur, nouveaux commerces et activités de service accueillant du public. Il s'agit là d'encadrer l'évolution des tissus bâtis dans le respect des caractéristiques de la commune de Labenne.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Commerce de gros ▪ Exploitation agricole et 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	▪ Habitat ▪ Artisanat et Commerce de détail uniquement le long de la RD810 (secteur OAP n° 9) ▪ Restauration ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général

Pour l'OAP n°10 : Le secteur correspond au renouvellement urbain du site « Hélio Marin » en prenant en compte les prescriptions liées au trait de côte. Il s'agit de valoriser le site par la démolition d'une partie des bâtiments, et la valorisation et/ou la reconstruction des autres édifices.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Habitation ▪ Industrie, Entrepôt et Bureau ▪ Commerce de gros, Artisanat et commerce de détail et Cinéma ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacle et Équipements sportifs ▪ Exploitation agricole et 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	▪ Restauration ▪ Hébergement ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Autres équipements recevant du public ▪ Centre de congrès et d'exposition

Publié en ligne le 30/06/2026

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/moyen, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Sans objet.
3/Programmation	
Surface de plancher autorisée	Spécifiquement à l'OAP n°10, la surface de plancher maximum autorisée est fixée à 6 500 m² sur le secteur réservé aux activités touristiques et à 1 000m² sur le secteur d'équipements sur l'emprise stricte des constructions existantes sur le secteur hors trait de côte 2060 (secteur Est) (réhabilitation ou construction neuve). Conformément à l'OAP graphique, sur le secteur Ouest présentant une zone de risque (trait de côte 2060), les bâtiments existants doivent être démolis.

C. MIXITE SOCIALE

40% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein du programme d'aménagement du secteur d'OAP n°8 et seront répartis de la manière suivante :
- 25% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété (voir définition dans le lexique en annexes du règlement)

OAP n°9 : à partir de 10 logements ou 600 m² de SP, 30% de logements locatifs sociaux

OAP n°10 : Sans objet.

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

- 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.
- Au sein de l'OAP n°8, au regard des problématiques de remontée de nappe connues, les espaces libres communs et privés seront au maximum végétalisés et il est retenu pour ce secteur 50% minimum de l'ensemble de la superficie du terrain d'assiette du projet devant rester en surface de pleine terre non imperméabilisée.
- Au sein de l'OAP n°10, sur le secteur Ouest présentant une zone de risque, il est imposé une remise du site à l'état naturel et la mise en œuvre de protection et de fixation de la dune, en respect de la loi littoral, par le titulaire de l'autorisation du permis de construire (du secteur d'activités touristiques).

Volumétrie et implantation des constructions

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Au sein de l'OAP n°8 :
- Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage
- En cas d'implantation sur limite séparative, Sauf en cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contigües à créer un seul volume, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :
- la hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction avant toits-exclus est limitée à 4 mètres.

Au sein de l'OAP n°9 :
- Construction nouvelle et extension ayant une façade sur la RD 126 ou la RD 810:
  - Sur la bande de 13 mètres, vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 2 étages (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).
  - Au-delà de la bande de 13 mètres vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de- chaussée + 1 étage.
  - Sur le périmètre OAP n°9 Sud**,** l'avancée définie sur les coupes pages suivantes, entre la façade et l'alignement, aura une hauteur en rez-de-chaussée.
- Constructions n'ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD 126 :
  - Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage.
  - Vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée et une hauteur maximale de 3m sur la limite séparative.

Au sein de l'OAP n°10 : les constructions auront une hauteur maximale limitée au R+1+combles soit 8 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage.

Publié en ligne le 30/06/2026

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC :

Pour l'OAP n°8 :

- Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de (avant-toits exclus) de 10 mètres par rapport à la RD 126 et 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- Des implantations autres sont possibles :
  - Pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice), sur parcelles contigües ;
  - Dans le cas d'opérations d'aménagement, en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.
  - Pour les piscines non couvertes

Pour l'OAP n°9 :

- Par rapport à la RD 810 : tout projet de construction nouvelle (hors annexe et piscine) devra se conformer au profil en travers de la voie figuré aux plans (cf. pages suivantes / schémas A+B). Tout projet d'extension d'une construction, de création d'annexe, ou de piscine devra respecter un recul minimal, en tout point, avant-toits exclus, de 6.50 mètres.

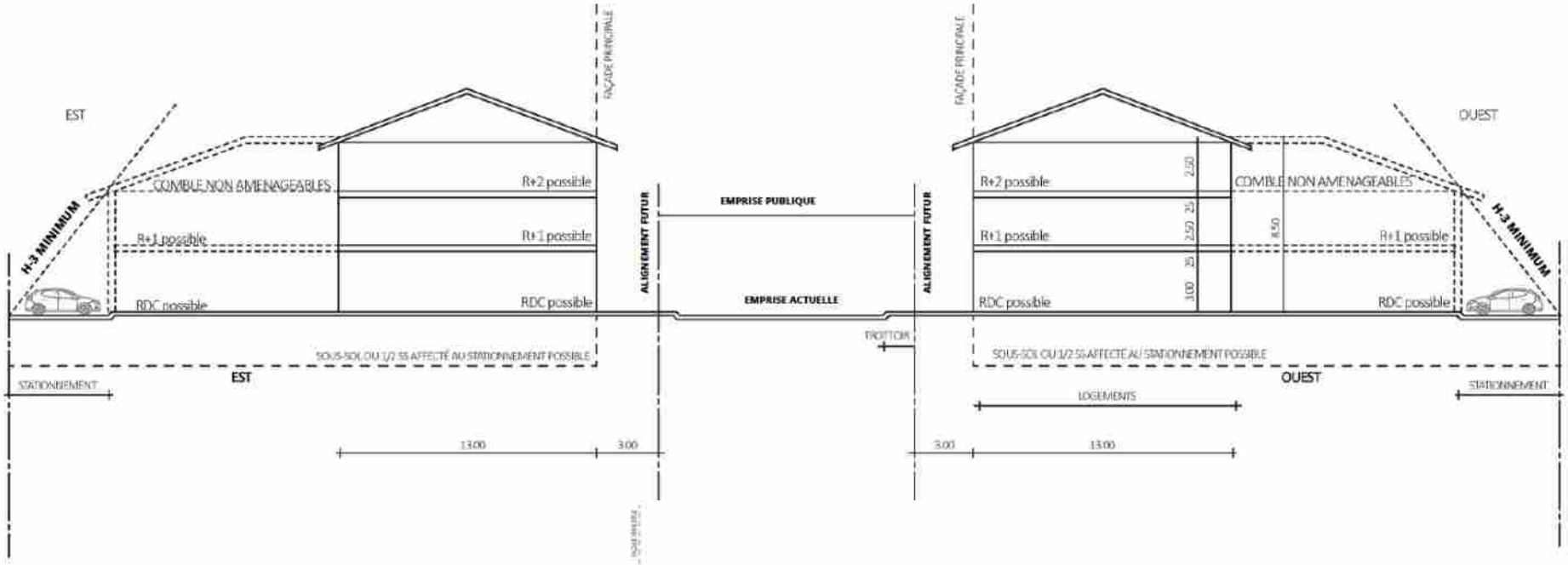
- Par rapport à la RD 126 : tout projet devra se conformer au profil en travers de la voie figuré au schéma C pages suivantes.

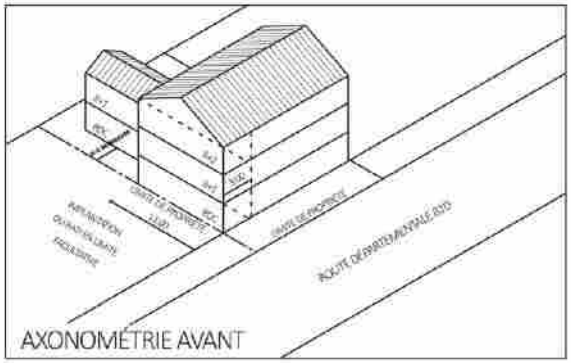
- Par rapport aux autres voies publiques existantes ou à créer : Le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclu, sera de 5 mètres. Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres. Ces règles de recul ne concernent pas les projets d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

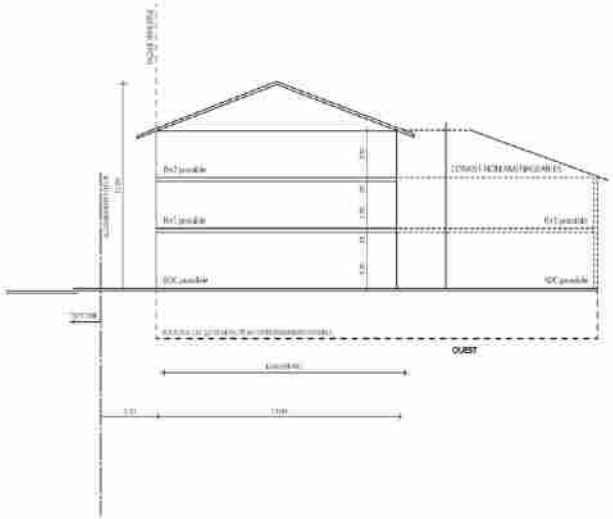
Pour l'OAP n°10 : L'implantation des constructions (réhabilitation ou construction neuve) est limitée strictement à l'emprise des bâtiments existants.

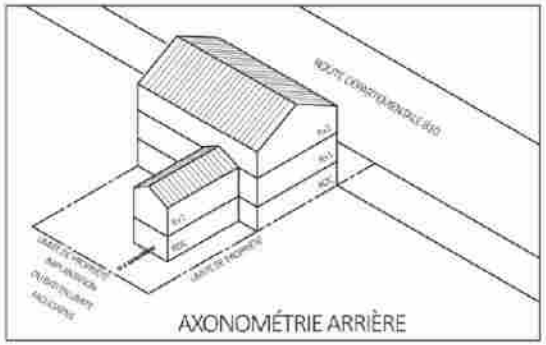
Publié en ligne le 30/06/2026

Schéma A : Profil par rapport à la RD810 sur le SECTEUR A



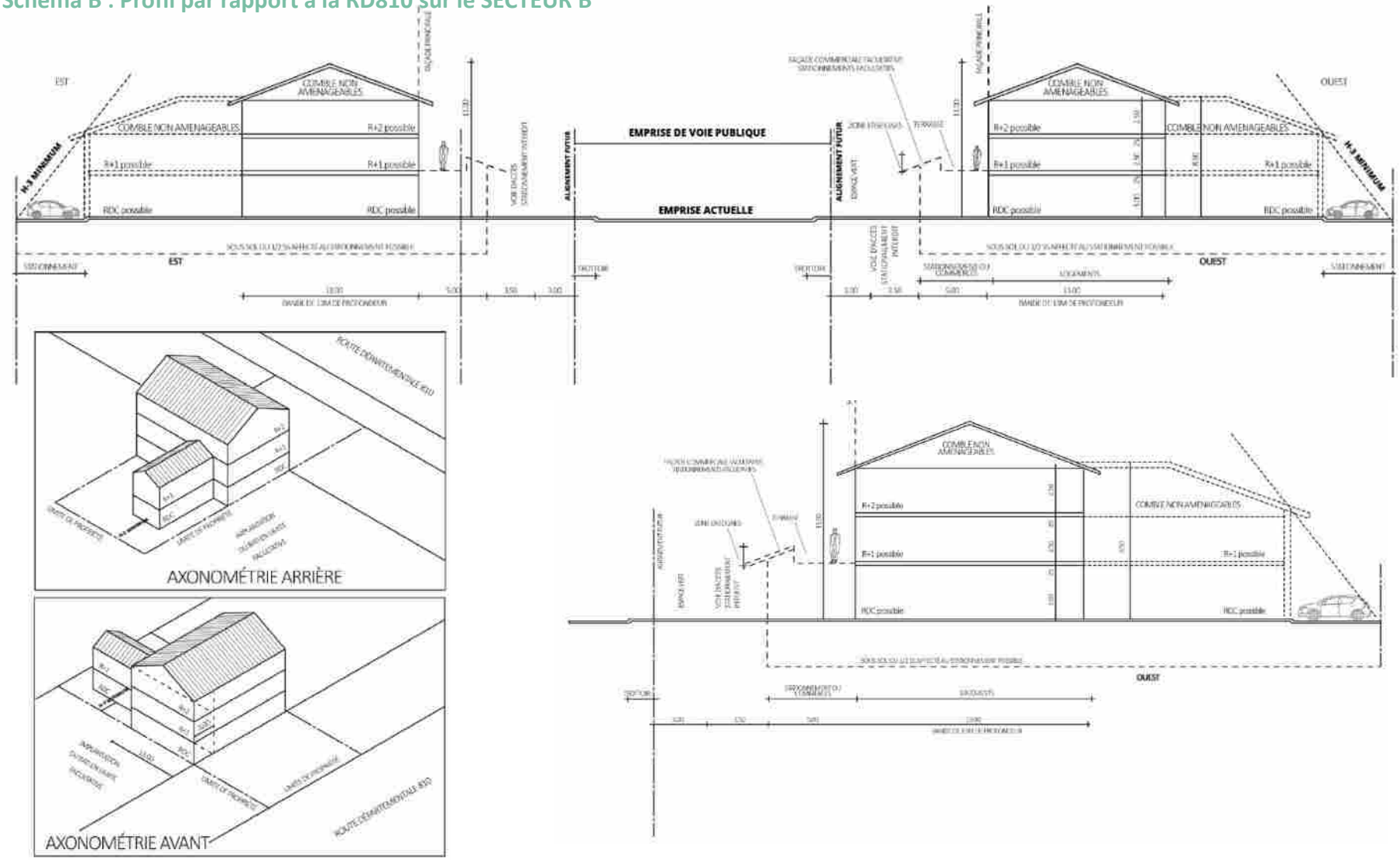






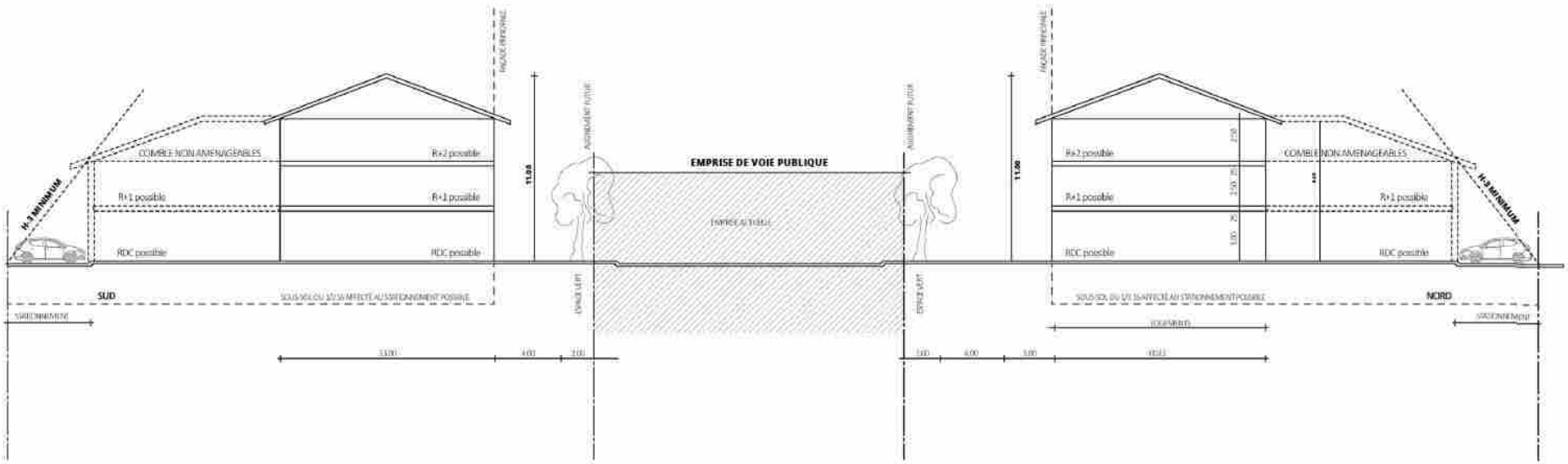
Publié en ligne le 30/06/2026

Schéma B : Profil par rapport à la RD810 sur le SECTEUR B



Publié en ligne le 30/06/2026

Schéma C : Profil par rapport à la RD126 sur le SECTEUR B



Publié en ligne le 30/06/2026

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Pour l'OAP n°8 :
  - Toute construction doit être implantée :
    - soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
    - soit sur limite séparative, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction (avant-toits exclus) située à plus de 3 mètres de la limite.
  - Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :
    - Pour les piscines non couvertes ;
    - Les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
    - Pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

- Pour l'OAP n°9 :

<u>Construction nouvelle ayant une façade sur la RD 810 ou la RD 126 :</u>

- Sur une profondeur de 13 mètres en parallèle à la façade sur la RD810 ou RD126, les constructions pourront être implantées de limite à limite ou à une distance minimale de 5 mètres (hors avant-toits). Au-delà de cette bande, les constructions seront implantées à une distance minimale de H–3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie.
- En secteur B, une avancée en rez-de-chaussée pourra être implantée, entre la façade sur RD810 et l'alignement, de limite à limite ou à une distance minimale de 5 mètres (hors avant-toits).

<u>Constructions n'ayant pas une façade sur la RD 810 ou la RD 126, ou extension d'une construction ayant une façade sur la RD 810 ou RD 126 :</u>

- Les constructions seront implantées en limite ou à une distance minimale de H–3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie). Cette distance, ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres pour les piscines non couvertes et pour les annexes.

- Pour l'OAP n°10 : L'implantation des constructions (réhabilitation ou construction neuve) est limitée strictement à l'emprise des bâtiments existants.

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de chaque surface de terrain d'assiette de projet :
  - Pour l'OAP n°8 : un ratio 50/50 : 50% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé, équivalent à une emprise au sol limitée à 30% tenant compte des problématiques de remontée de nappe sur ce secteur.
  - Pour l'OAP n°9 : un ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé, équivalent à une emprise au sol limitée à 50%.

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 publiques.

Publié en ligne le 30/06/2026

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

- Pour l'OAP n°10 :
    - le bâtiment situé à l'entrée du site devra être réhabilité pour ainsi conserver la mémoire du lieu.
    - La signalétique du site devra reprendre les principes du lettrage de la façade historique.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.
- 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 haies devront être plantées d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI).
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- 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

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

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

- Sur l'OAP n°8, les aménagements prendront en compte les problématiques de remontées de nappe en partie Sud-Ouest et limiteront en conséquence les surfaces imperméabilisées.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- La distance 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 doit être de 6 mètres minimum.
- Pour l'OAP n°10 : le trait de côte 2060 devra être respecté dans l'aménagement du site. La mise en œuvre de protection et de fixation de la dune devra être réalisée.
- OAP n°8 : Les constructions présentant des parties enterrées (ex : parking, cave) sont formellement interdites.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments déjà recensés et du porter à connaissance de l'Etat (2018), le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain nature et les sous sol sont interdits.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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° 8 / opération Nord : la rue des Marguerites et avenue de l'Océan.
- OAP n°9 : l'ensemble des voies intégré au périmètre de l'OAP.

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 sera prévu :
  - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement :
    - + une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de 5 logements ;
    - + une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement ;
    - + dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logement ;
  - Pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
  - Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50 m² de surface de plancher.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long de la RD810, RD652 et route de Belllocq.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE DE MAGESCQ

Modification n°4 – projet

Publié en ligne le 30/06/2026

A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

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

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1

L'objectif de l'OAP SAGEC est de conforter le developpement de la commune en entrée de bourg, agissant en tant que charnière entre la trame urbaine de centre bourg et le tissu pavillonnaire.

De telles sortes, l'amenagement urbain intégrera des logements collectifs ainsi que des formes d'habitat individuel, s'adaptant aux enjeux précis de l'implantation urbaine.

En matière de programme, l'offre de logements de l'OAP sera complétée par un équipement public implanté sur l'emplacement reservé situé au milieu de la parcelle.

Compte tenu du caractère d'entrée de bourg du site, de la proximité de l'église de Notre Dame de Magesq et de sa visibilité depus l'Avenue du Marensin, l'implantation de toutes les constructions et les plantations devra être maitrisée afin de respecter sa covisibilité.

La continuité avec la zone N sera assurée, sans clôtures entre les constructions et la zone N. En complément, une voie douce sera aménagée vers le nord.

Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Vue de l'Eglise à préserver

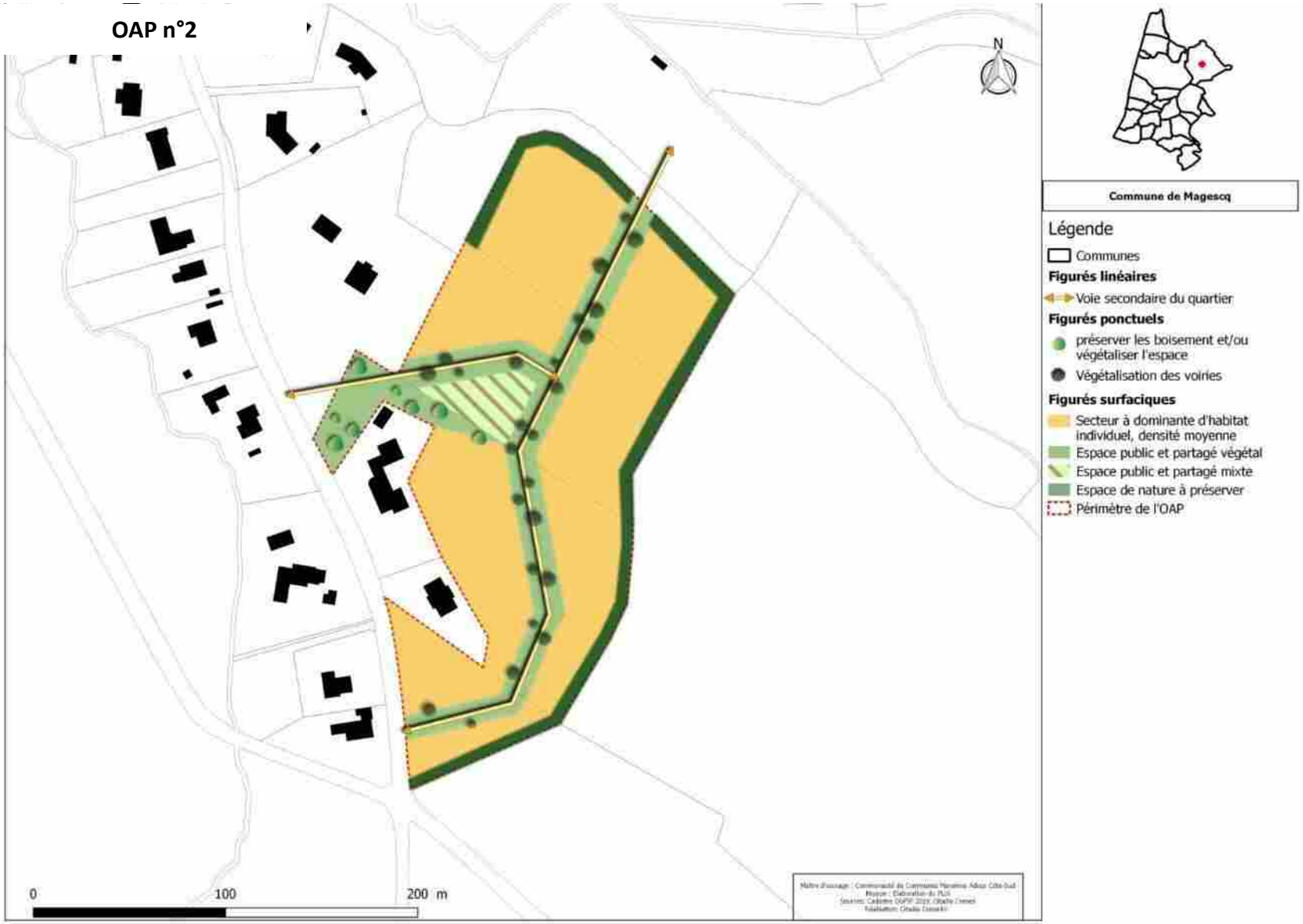
Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau d'assainissement collectif existant
- Recul de 4m par rapport aux berges

Figurés surfaciques

- Secteur d'équipements publics
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur n°1 permettra de relier le centre-bourg au quartier de la Gare, en traversant la vallée de Magescq pour les piétons. Il participera à la mixité de l'habitat sur Magescq et favorisera la réalisation de logements à proximité des services et équipements du centre-bourg. Une zone centrale au sein du secteur est vouée à la réalisation d'équipements et/ou espaces publics.
Le secteur n°2 a pour objectif un développement des quartiers exclusivement résidentiels en proposant des logements individuels de typologie variée (individuels, individuel dense ou intermédiaire) et une superficie de lots diversifiée.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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/moyen, 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	*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* *OAP n°2 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne*
Densité brute OAP	OAP n°1 : 26 logts/ha OAP n°2 : 10 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 logements/ha

Publié en ligne le 30/06/2026

Surface OAP	OAP n°1 : 2,93 ha (dont env. 1ha destiné au développement des équipements d'intérêt collectifs et services publics) OAP n°2 : 3,58 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : 50 logements maximum OAP n°2 : Environ 36 logements

C. MIXITE SOCIALE

35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein du programme d'aménagement de l'OAP n°2, répartis de la manière suivante :

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

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.
- 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.

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.
  - Les piscines non couvertes

- 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 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

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

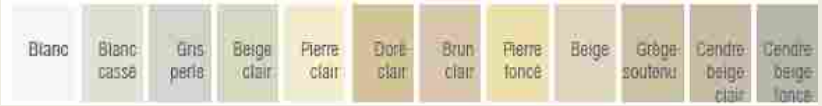
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

Façades

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



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

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

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

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.

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

Clôtures :

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

<u>6 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage.**
6. **Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés sur les voies et emprises publiques.**

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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°1 : l'avenue du Marensin
- OAP n°2 : la route de Grandmaison

Dans le secteur d'OAP n°1 :

- le tracé des voies pourra être ajusté aux besoins de l'opération. Des cheminements doux pourront être aménagés pour relier les quartiers du secteur Nord avec le projet de l'OAP1 vers le centre bourg et les équipements scolaires de la commune. Le schéma de principe concernant leur tracé pourra être adapté lors de l'examen du projet.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

Publié en ligne le 30/06/2026

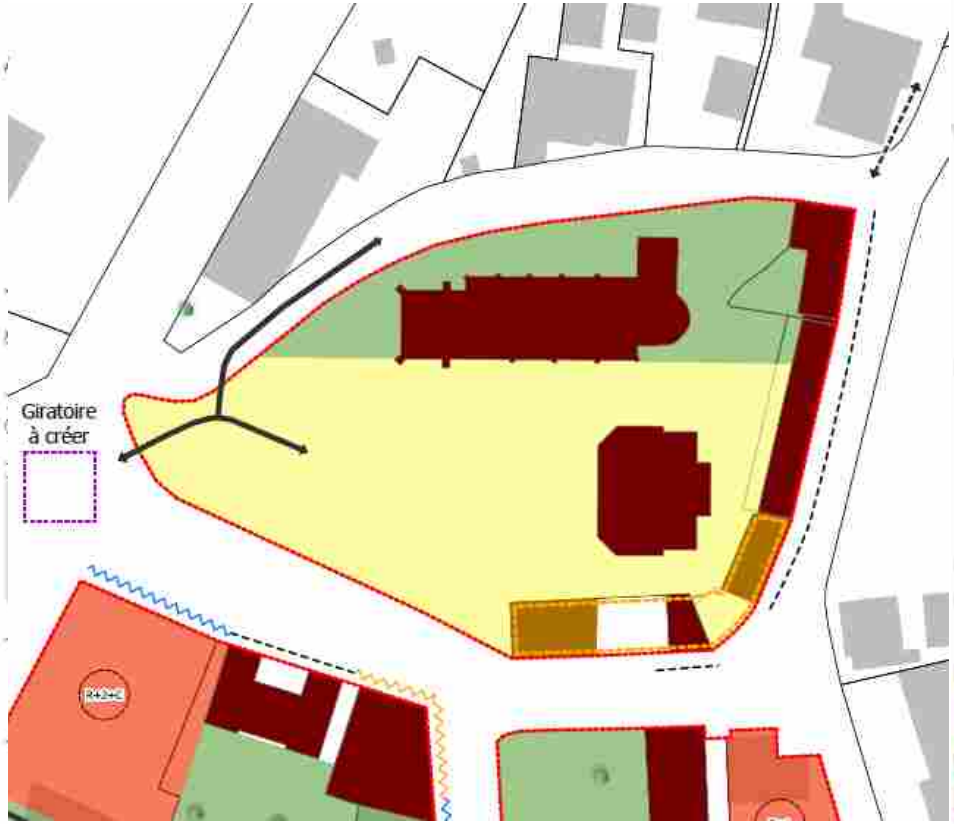
OAP Mairie n°3

L'objectif de l'OAP MAIRIE est de conforter le front bâti des bâtiments sur la limite est du périmètre, avec la construction d'un bâtiment dans l'angle et la réhabilitation des constructions adjacentes. Le terrain en friche situé dans l'angle a ainsi vocation d'être reconstruit pour compléter l'ancienne trame d'enceinte autour de la place et de l'église.

Idéalement, une opération d'ensemble menée par la mairie regroupant la nouvelle construction ainsi que les bâtiments adjacents permettrait de maitriser l'image du site proposant un projet d'ensemble cohérent.

Cela permet de répondre aux enjeux de visibilité très importants du site, marqués par la vocation d'entrée de bourg de la parcelle.

L'intérieur de la parcelle constitue un espace à conforter (marché, parking ou place), dont accès peut être transformé pour éviter les nuisances par rapport au flux principal du trafic le long de la Rue de la République.



Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Front bâti
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Alignement obligatoire
- Façade à conserver

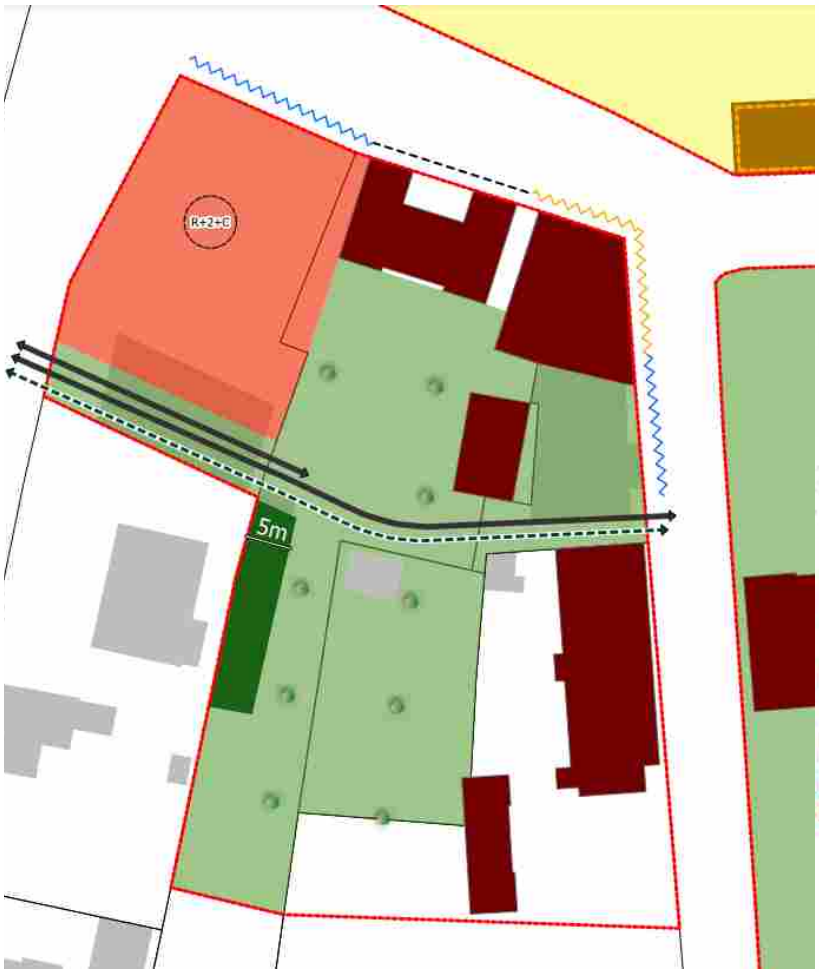
Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Bâtiments à préserver et à mettre en valeur
- Bâtiment à réhabiliter
- Espaces publics à conforter
- Opération d'ensemble
- Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP Dos Santos/ République n°4

L'objectif de cette OAP est de conforter un passage piéton au milieu de la parcelle, tout en mettant en valeur les bâtiments avec valeur patrimoniale et confortant la trame urbaine du centre-bourg.
À cet effet, un bâtiment en forme de « L » sera construit sur l'angle nord-ouest, aboutissant la façade qui délimite l'espace public en face de la mairie, en continuité de celle décrite sur l'OAP MAIRIE.
Le bâtiment situé entre la boucherie et le bâtiment sur l'angle nord-est de la parcelle sera démoli pour permettre la visibilité de la bâtisse située à l'arrière.
En ce qui concerne le passage piéton, il traverse la parcelle en direction est-ouest et s'implante à côté du bâtiment mentionné ci- dessus et sur l'emprise de la grange démolie en partie ouest. Il s'élargit en partie central sur un parking paysagé. Il comporte un accès à double sens du côté avenue de Maremne et sens unique sur rue R. Dubaa. Ce principe de desserte locale pourra toutefois être adapté lors de l'examen du projet.
Une bande tampon paysagée de protection vis-à-vis de la maison de maitre complète l'aménagement.



Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Front bâti
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Alignement obligatoire
- Façade à conserver

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Bâtiments à préserver et à mettre en valeur
- Périmètre de l'OAP

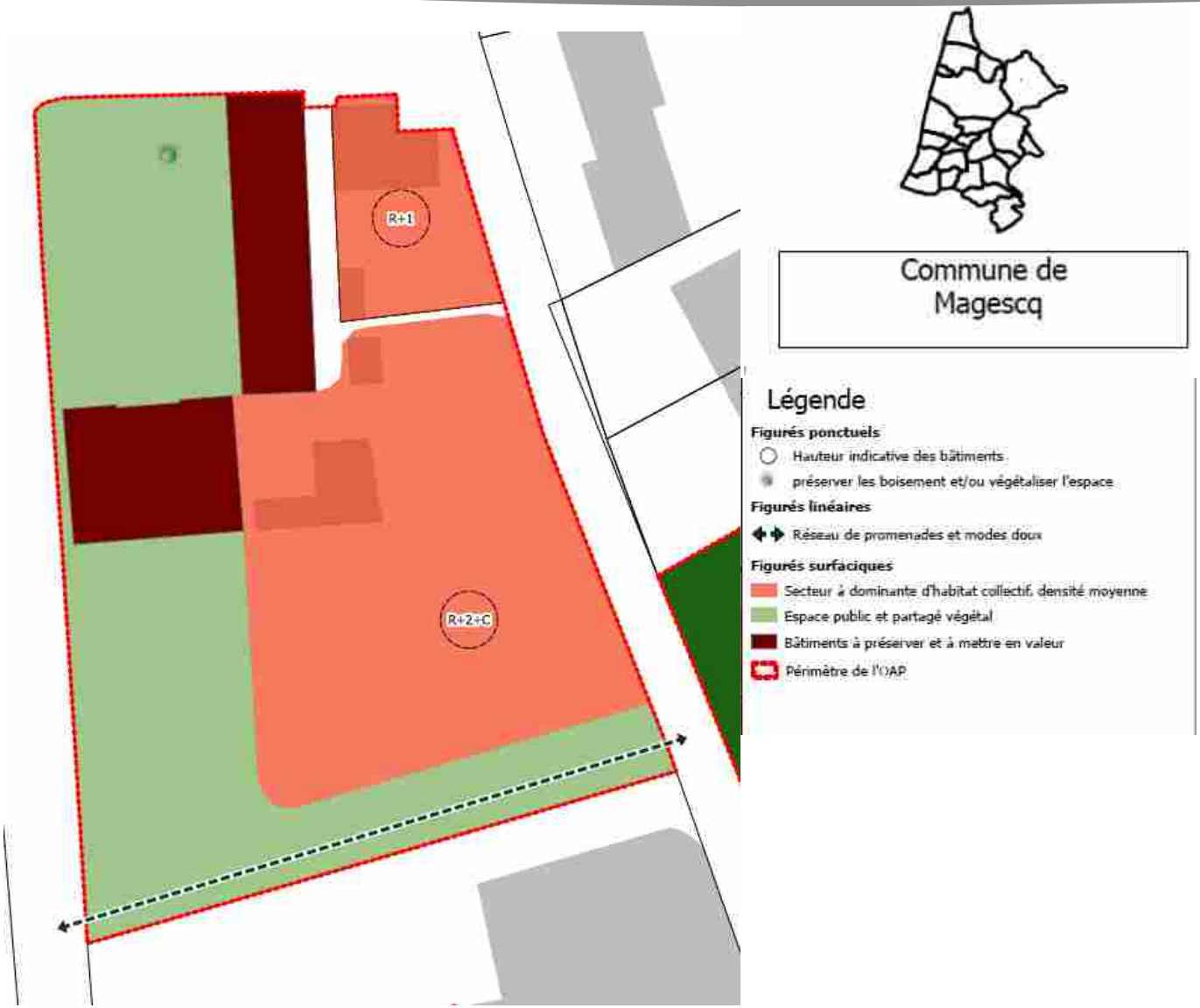
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP Sagim/Dubba Nord n°5

Cet îlot est affecté par une OAP en partie Nord et une OAP en partie Sud, qui sont séparées par un passage piéton

La partie nord intègre une maison de maitre très qualitative ainsi que sa grange adjacente comme bâtiment d'accompagnement, tous les deux à mettre en valeur. Pour ce faire, deux espaces verts sont aménagés de part et d'autre de la maison de maitre, dont celui au nord de la maison intègre un arbre remarquable existant et fonctionne comme place d'accueil de la maison.

La parcelle permet la construction de deux bâtiments à destination de logements en limite est, gardant toujours la grange et les deux espaces verts.
Le bâtiment en limite nord-est aura une hauteur limitée au R+1 afin de garder la perspective vers l'église et respecter la visuelle depuis la rue de Marie Curie.



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP Dasse/Dubba Sud n°6

L'OAP DASSE concerne une grange ancienne, présente dans le cadastre napoléonien et collé d'un bâtiment ouvrier. L'objectif de cette OAP est d'assurer sa mise en valeur, notamment en ce qui concerne sa façade sud. De fait, cette façade est à conserver respectant l'esthétique landaise qu'elle présente déjà.
Or, la destination du bâtiment ouvrier et sa conservation ou mise en valeur est à déterminer en fonction des études.

Un espace vert conforté au sud de la façade de la grange permet le dégagement des vues, assurant sa mise en valeur.

Une construction à destination de logements sera implantée à l'est de l'espace vert, aboutissant l'intervention et délimitant l'espace vert.

Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires

Voie de desserte locale

Façade à conserver

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Bâtiments à préserver et à mettre en valeur

Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP Pivert/M. Curie n°7

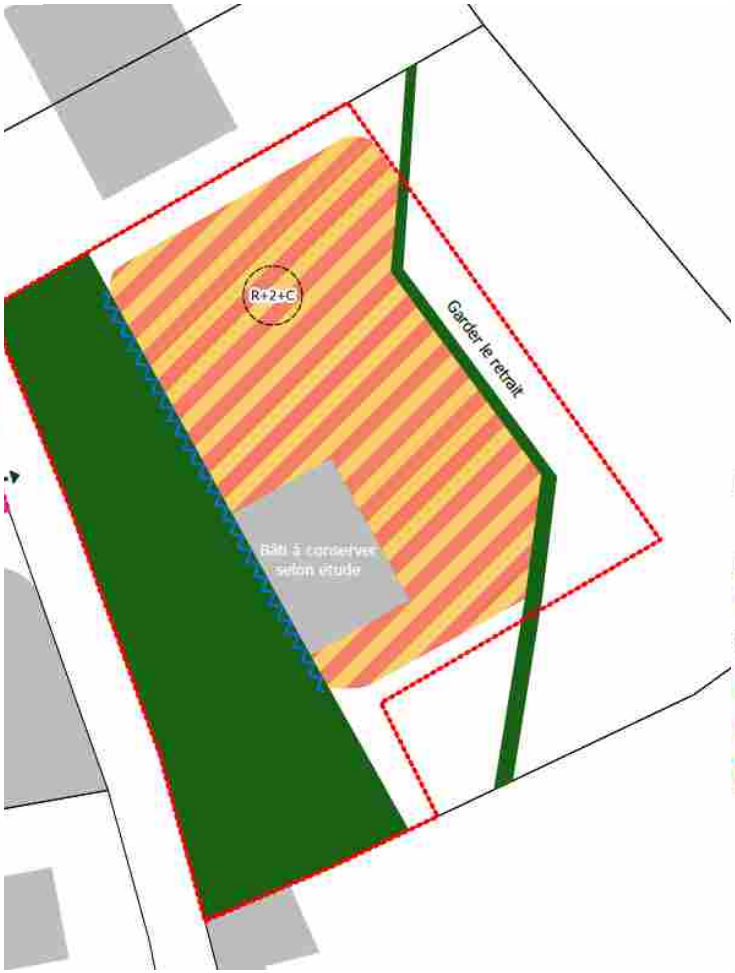
L'îlot 7 est affecté par l'OAP PIVERT, dont objectif est de conforter l'alignement de la maison de maître existante.

La parcelle est affectée par une zone verte inconstructible à l'arrière de la maison.

La maison de maître peut être conservée ou détruite selon le projet présenté : la seule obligation étant l'alignement à respecter.

L'OAP veillera donc à conserver l'alignement de la façade donnant vers la Rue de Marie Curie, tout en respectant la bande végétale qui sépare ladite rue de la maison.

De telles sortes, des nouveaux volumes peuvent être implantés toujours dans l'alignement de la façade de la maison et respectant le retrait à l'arrière de la bande verte inconstructible.



Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires

- Alignement obligatoire

Figurés surfaciques

- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP Chessel/Sarrat n°8

Le périmètre de l'OAP CHESSEL se situe dans la partie centrale de l'ilot 6. Son emprise est constitué d'un côté, de l'emplacement réservé destiné à accueillir la future potentielle ampliation du groupe scolaire, et de l'autre, un lot constructif en partie sud.

Deux bandes végétales sont aménagées assurant un certain degré de protection entre les futurs opérations et les constructions adjacentes : l'une aménagée au sud sur la rue Sarrat et l'autre à l'est de l'emplacement réservé, garantissant l'intimité face aux riverains.

Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires

- Retrait H/2 avec minimum de 3m

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur d'équipements publics
- Espace public et partagé végétal
- Emplacements réservés
- Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP Gonçalves/Marensin n°9

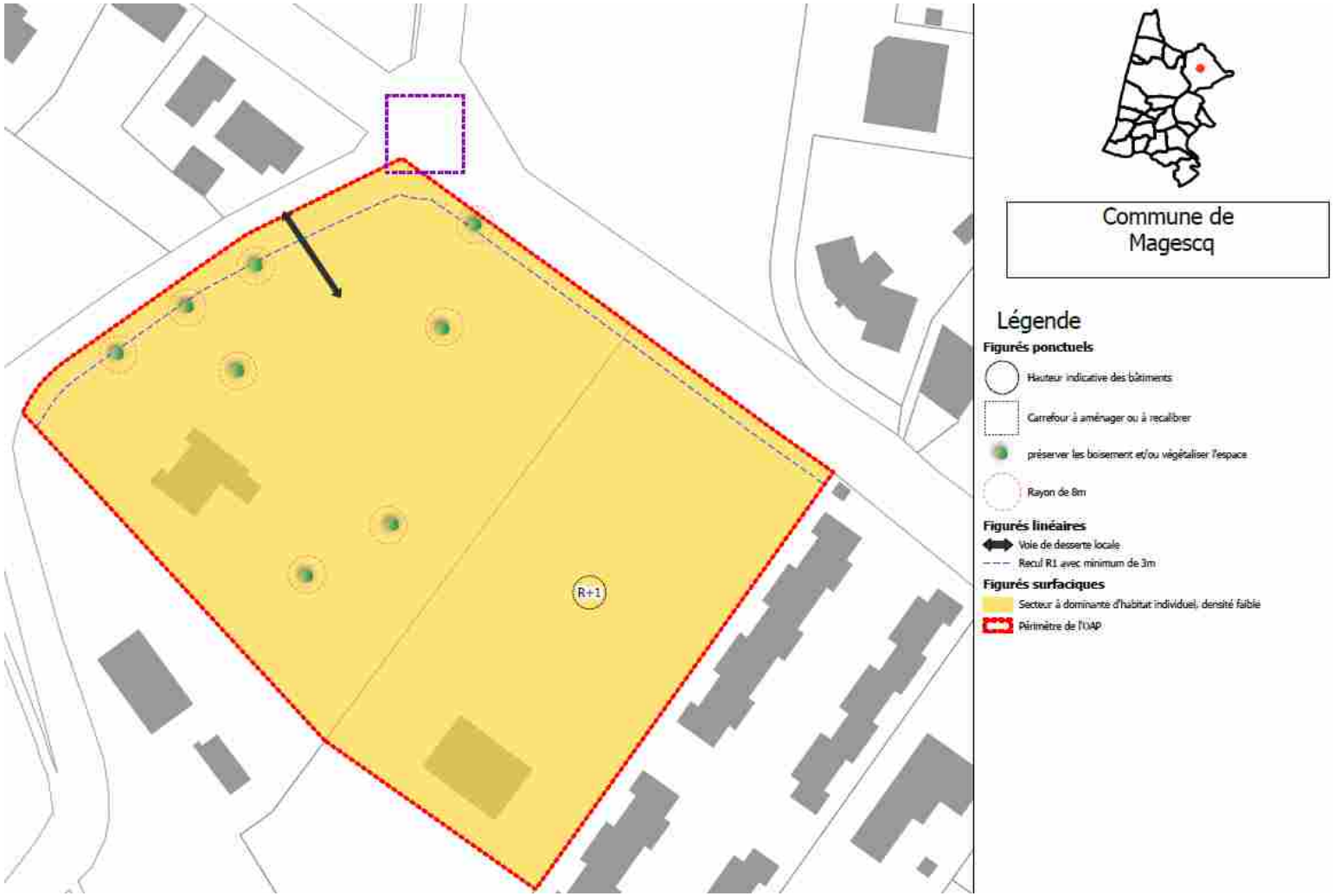
L'objectif de la présente OAP est d'assurer la continuité urbaine à travers de cette parcelle, à la fois en termes de tissu urbain que du paysage.

Entouré d'espaces à forts enjeux écologiques, l'OAP vise le confortement d'une continuité écologique entre l'espace paysager à l'ouest et la zone naturelle intégrée dans le périmètre d'intervention.

Dans le reste de la parcelle, un secteur à dominante d'habitat individuel sera constitué.

En continuité du sujet paysager traité sur la partie sud-ouest de la parcelle, les arbres existants sur le secteur constructible seront conservés et intégrés dans l'aménagement, assurant la continuité paysagère aussi sur cet espace.

En cas de nécessité avérée (sécurité, état sanitaire,…), l'abattage de certains sujets pourra être envisagé. Il devra être compensé par la plantation d'essences locales et de strate équivalent.



Publié en ligne le 30/06/2026

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les diverses orientations des secteurs ciblés partagent l'objectif de densifier le centre-bourg en tenant compte du patrimoine historique existant, tout en contribuant à sa mise en valeur. Il s'agit de maitriser la croissance du centre-bourg sur la base du respect de l'histoire et l'essence du lieu.

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.

Pour les OAP Sagec/Marensin et Gonçalves/Chalosse :

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole et forestière	▪ Habitation ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

Pour les OAP Mairie, Dos Santos/République, Sagim/Dubba Nord et Dasse/Dubba Sud, Pivert/M. Curie et Chessel/Sarrat

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Commerce de gros ▪ Exploitation forestière ▪ Entrepôt	▪ Habitation ▪ Restauration ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ Cinéma ▪ Equipements publics d'intérêt collectif ▪ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ▪ Commerce de détail sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial ou dans le secteur de mixité renforcée matérialisé au plan 3.2.2. ▪ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage ▪ Industrie et Exploitation agricole sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant.

Publié en ligne le 30/06/2026

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

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, sur la période 2022-2030.
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	*OAP Mairie : construction à l'échelle des bâtiments adjacents* *OAP République, Dubba Nord et Sud : Habitat collectif de moyenne densité, en complément des constructions existantes* *OAP M. Curie : Habitat collectif et individuel de moyenne densité.* *OAP Sarrat : Habitat de moyenne densité* *OAP Marensin : Habitat individuel*
Densité brute OAP	OAP Mairie : programme en majorité de service ou d'équipement public OAP **République**: environ 88 logements/ha OAP **Dubba Nord** : environ 86 logements/ha OAP **Dubba Sud** : 80 à 108 logements/ha OAP **M. Curie** : environ 58 logements/ha OAP **Sarrat** : environ 70 logements/ha OAP **Marensin** : environ 23 logements/ha
Densité limitrophe observée	OAP centre bourg : environ 30 logements/ha OAP Marensin : environ 20 logements/ha
Surface OAP	OAP Mairie : 4.140 m² environ OAP République : 3.390 m² environ OAP Dubaa Nord : 4.630 m² environ OAP Dubaa Sud : 1 840 m² environ OAP M. Curie : 5.140 m² environ OAP Sarrat: 4.000 m² environ + ER MAG 05 OAP Marensin : 12 250 m² environ
Nbre de lgts estimé	OAP Mairie : environ 3 logements OAP République : environ 30 logements OAP Dubaa Nord : environ 40 logements OAP Dubaa Sud : environ 15 à 20 logements OAP M. Curie : environ 30 logements OAP Sarrat: 30 logements maximum OAP Marensin : environ 28 logements

C. MIXITE SOCIALE

Sans objet.

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, la conception paysagère assurera la mise en valeur des constructions, dirigeant les vues et permettant de structurer l'espace. Ces espaces s'implanteront d'une manière maitrisée de sorte à garantir la qualité des aménagements et des constructions.
- Les espaces partagés seront limités aux voies et liaisons douces à l'intérieur des parcelles, aux espaces publics et aux bandes paysagères gérant l'interface entre l'opération et son environnement (notamment par rapport aux maisons de maitre à proximité). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions de hauteur limitée à R+1 dans les fiches graphiques des OAP auront une hauteur de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage.
- Le reste des constructions (en R+2+Combles) auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'acrotère/égout du toit et 12 mètres au faitage.

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 devra suivre les alignements définis sur les OAP pour assurer la mise en valeur et le respect du patrimoine historique.
- Les constructions devront être implantées au moins sur une limite séparative. 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.
  - Les piscines non couvertes.

- 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 :

- OAP Marensin : il est imposé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 30/70 : 30% d'espaces bâtis, artificialisés et 70% d'espace de pleine terre, non imperméabilisé.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 et au respect du patrimoine historique du secteur.
- 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 publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les constructions identifiées en noir au titre de « Bâtiment à préserver » dans les fiches graphiques des OAP seront protégées au même titre que les maisons de maître, suivant les dispositions définies dans la partie 18/ C des dispositions générales du PLUi.
- 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 et du centre-bourg.
- 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, s'insérant parfaitement dans le contexte urbain et les alignements définis.

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

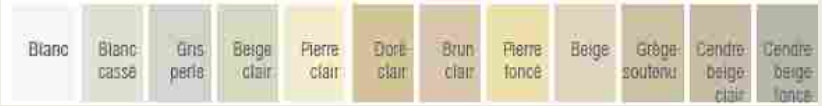
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

Façades

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



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

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

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

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- La composition des façades sera faite en continuité avec le contexte urbain et patrimonial. Le rythme des façades et les proportions des baies sera harmonieux avec les constructions adjacentes.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

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

<u>6 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
6. **Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés sur les voies et emprises publiques.**

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- 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, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 Mairie : Le parking à l'intérieur de la parcelle sera desservi depuis le futur rond-point qui sera aménagé sur le carrefour entre l'avenue du Marensin et l'avenue des Landes.
- OAP République : Le site est desservi depuis l'avenue de Maremne (accès à double sens) et la rue Robert Dubaa (sortie à sens unique). Ce principe de de desserte locale pourra toutefois être adapté lors de l'examen du projet.
- OAP Dubaa Nord : avenue de la Forêt et rue Marie Curie .
- OAP Dubaa Sud : La rue Robert Dubaa.
- OAP M. Curie : La rue Marie Curie
- OAP Sarrat: La rue Sarrat.
- OAP Marensin : La route de Grandmaison

D'autre part, des cheminements doux pourront être aménagés pour relier le secteur de projet avec le centre bourg et/ou les équipements scolaires de la commune.

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 1 place visiteur par tranche de 4 logements
- Un local vélo comprenant 1 place par logement.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE DE MESSANGES

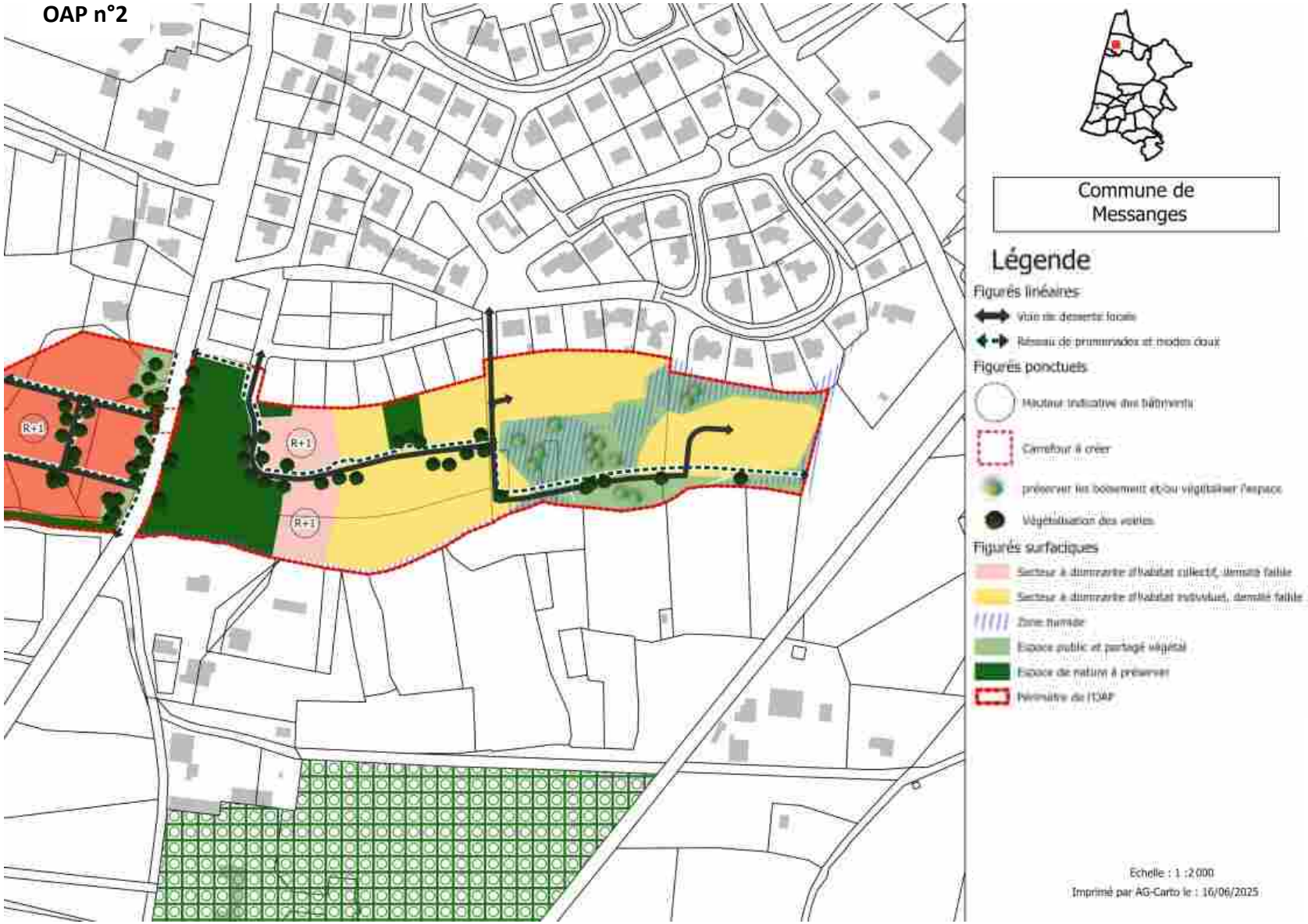
Modification n°4 – 24/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1

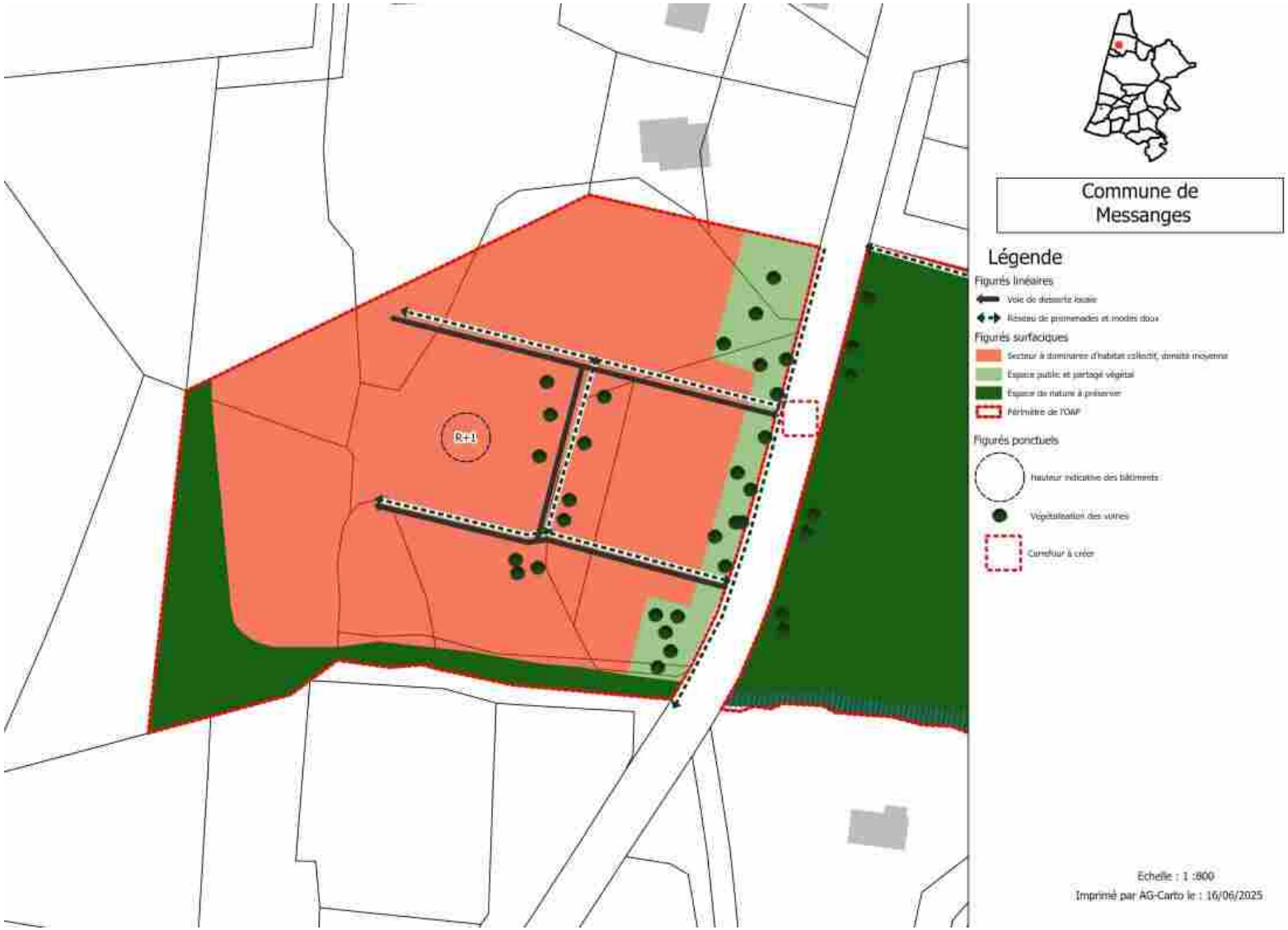
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°3



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les deux secteurs sont localisés en extension des espaces bâtis de la commune en entrée Nord et en entrée Sud, dans le prolongement de quartiers de mixité des fonctions sommaires. 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. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace naturel.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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/moyen 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	*OAP n° 1 et 2 : 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* *OAP n°3 : mixité des formes urbaines, de densité moyenne, allant d'habitat collectif à individuel groupé*
Densité brute OAP	OAP n°1 : 16 logts/ha OAP n°2 : 13 logts/ha OAP n°3 : 56 logts/ha
Densité limitrophe observée	12 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 4 ha OAP n°3 : 1,6 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 55 logements OAP n°2 : Environ 50 logements OAP n°3 : Environ 80 logements

Publié en ligne le 30/06/2026

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).
Sur l'OAP n°2 et n°3, 50% minimum de logements sociaux dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 30 % minimum d'accession sociale à la propriété.

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.
- 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 9 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 pour l'OAP n°1 le long de la RD 652 (structuration de l'entrée de ville au Nord).

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.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

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 faîtages 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.

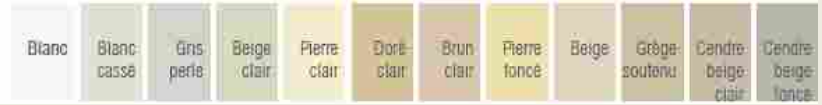
Façades

- 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

Publié en ligne le 30/06/2026

Colorations :

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



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

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

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

Clôtures :

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

<u>5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- 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)

- OAP n°1 : une attention particulière sera portée à la sensibilité des franges avec le ruisseau de la Prade et le boisement appartenant au réseau Natura 2000. Seront privilégiés des fonds de jardins ainsi que des franges paysagères et arborées attenants à ces espaces sensibles.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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°1 : la RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie). Un cheminement doux sera également aménagé afin d'assurer une liaison vers le centre bourg.
- OAP n°2 : Avenue des papillons
- OAP n°3 : la RD 652 / route des lacs

Les OAP n°2 et n°3 veilleront à assurer la connexion en modes doux avec le centre bourg et la Vélodyssée.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long des RD 652 et RD82.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°4

Publié en ligne le 30/06/2026

Le quartier de Caliot - Camentron constitue un secteur déjà Urbanisé (SDU) au sens de la Loi Littoral.

Conformément à l'article L.121-8 2ème alinéa du code de l'urbanisme et au Règlement du PLUi (cf. article I.1), il est destiné à accueillir uniquement des habitations et le cas échéant des constructions ou installations de services publics, à condition de ne pas étendre le périmètre bâti existant du SDU, et à condition de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

En application de l'article L.121-8 3ème aliéna du code de l'urbanisme, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont soumises pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elles sont refusées lorsque le projet est de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Il s'agira ainsi de :

- ✓ Conforter la vocation résidentielle du quartier, par un habitat de faible densité respectant les caractéristiques du tissu bâti existant, et s'inscrivant en dents creuses ;
- ✓ Préserver le couvert boisé et une part principale d'espaces de pleine terre sur les terrains bâtis conformément aux dispositions du Règlement du PLUi.

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

Le schéma d'aménagement met en évidence les éléments de contexte à prendre en compte et à respecter dans l'évolution du quartier, avec les objectifs suivants :

- La trame verte forestière et la trame bleue, représentée par des fils d'eau reliés au courant de Messanges (situé plus à l'ouest), constituent "l'écrin " du quartier et sont à maintenir jusqu'aux lisières de la "clairière habitée" et des clairières agricoles.
  Cette fonction boisée concerne également les terrains formant des "zones tampon" entre habitations, sites de campings et grandes terres agricoles.

  Il est rappelé que ce contexte forestier implique l'application des mesures prévues au "*Guide de prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne*", notamment de maintien des accès à la forêt et d'espaces tampon de 12 mètres minimum entre constructions et espaces forestier.

- La fonctionnalité des espaces et sites d'activités agricoles, dont notamment de viticulture qui constitue une spécificité du quartier, sont à préserver à assurant l'accessibilité des terres via les chemins existants, les capacités d'évolution ou de création de bâtiments d'exploitation.
  Le maintien de ces espaces ouverts de prairies et de champs constitue également un facteur favorable à la biodiversité, en apportant une variété de milieux favorables à la diversité de la faune et de la flore.

- Des continuités et îlots à caractère naturel et arborés sont à préserver au sein du périmètre de la zone urbaine du quartier : les espaces concernés recouvrent les ensembles et alignements arborés à caractère significatif à l'échelle du quartier, qui jouent un rôle de qualité paysagère (préservation de l'image "agro-forestière") ainsi que de continuités écologiques en relation avec les réservoirs de biodiversité des milieux forestiers ou ouverts environnants.
  A ce titre, ces espaces font l'objet d'une protection réglementaire en tant que "Corridors en pas japonais et surfaces naturelles" (cf. Document Graphique 3.2.7 et Règlement écrit). L'objectif est notamment de conserver les feuillus ou boisements mixtes présents en bosquets, en linéaires en bords de rue ou de chemin, ou venant souligner les limites foncières.

- De plus, au sein de ces continuités ou sur d'autres lieux, des arbres remarquables (vieux chênes pédonculé ou liège principalement, pins parasol, eucalyptus) sont identifiés et protégés par le PLUi en tant que patrimoine végétal. Ils constituent des marqueurs du quartier, de valeur paysagère et écologique : il s'agit de les conserver, d'assurer un entretien respectueux de leur gabarit et forme, et d'éviter tout aménagement proche risquant de les mettre en péril.

- L'ensemble du quartier est concerné par une prescription règlementaire de "Couvert boisé". Celle-ci implique notamment que :
  - les implantations de constructions et installations doivent veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet, en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace,
  - ces implantations doivent préserver 70% d'espace de pleine terre sur cette assiette de projet,
  - 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

- Les aménagements de voies publiques ou privées et d'accès suivront les objectifs suivants :
  - pour le chemin du quartier Caliot, assurer la fonction de liaison locale de la voie en veillant à la sécurité des déplacements tous modes, notamment par la limitation des vitesses des véhicules (dispositifs au sol, maintien d'une largeur de chaussée réduite …) ;
  - pour les voies de desserte locale, appliquer un principe de voies partagées et de faibles largeurs visant prioritairement une circulation apaisée au profit des modes doux (cyclistes et piétons). Les éventuelles interventions d'amélioration de ces voies doivent veiller à maintenir des accotements végétalisés et plantés, en accord avec le paysage environnant et pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
  - pour les chemins d'accès aux habitations ou autres terrains, appliquer un principe de dimensionnement de leurs emprises "au plus juste" des besoins, de défense incendie notamment, et d'aménagement en matériau perméable (non bitumés ou bétonnés) ;
  - privilégier la mutualisation des accès en cas d'opération de division de terrain.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE DE MOLIETS-ET-MAA

Modification n°4 – 24/06/2025

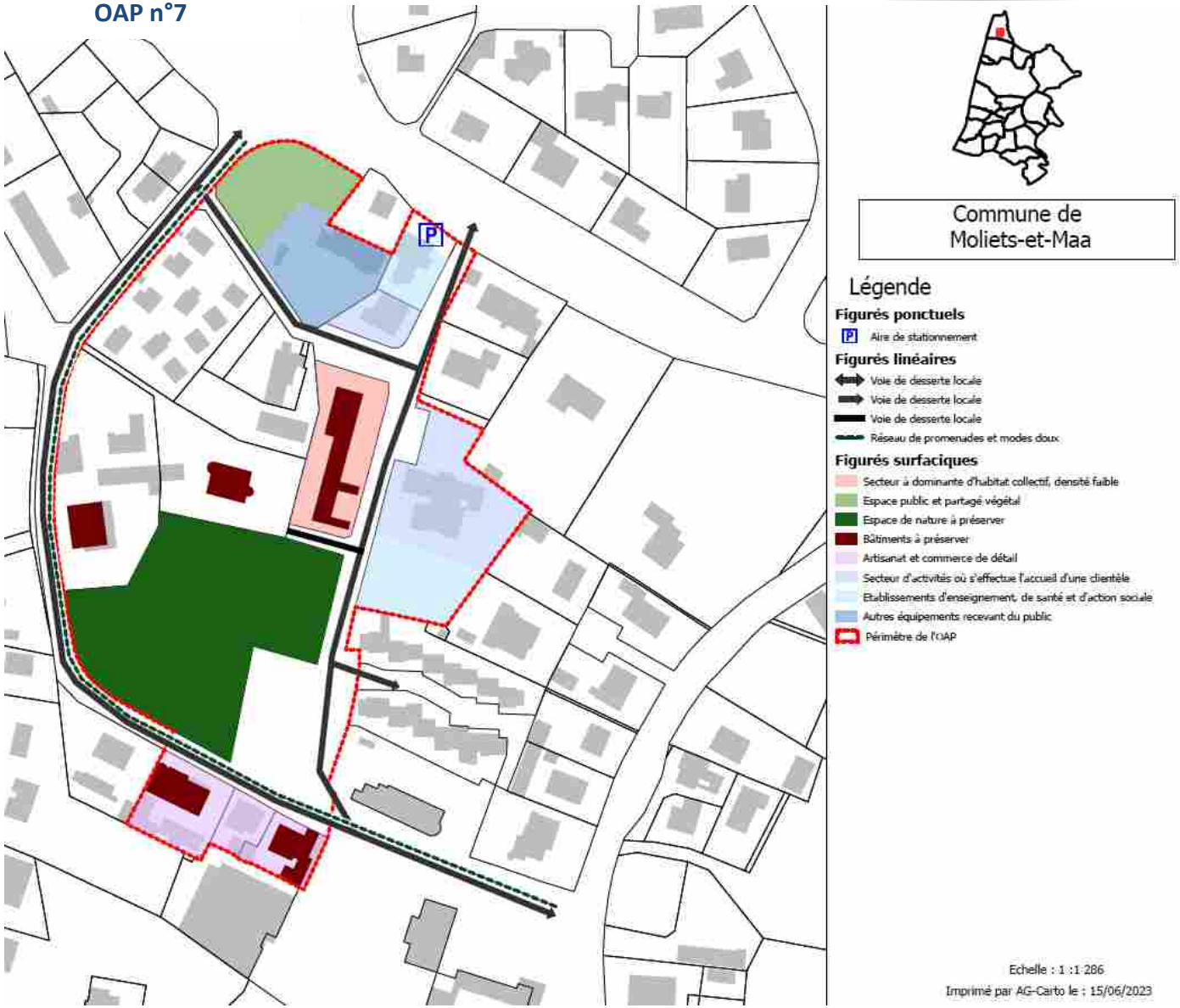
Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

A. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°7



Publié en ligne le 30/06/2026

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les diverses orientations des secteurs ciblés partagent l'objectif de densifier le centre-bourg en tenant compte du patrimoine historique existant. Il s'agit de maitriser la croissance du centre-bourg sur la base du respect de l'histoire et l'essence du lieu.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Secteur d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Autres équipements recevant du public

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.

Pour les autres OAP se référer aux dispositions des OAP en extension des espaces bâtis.

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°8

Publié en ligne le 30/06/2026

Le quartier de Maâ constitue un secteur déjà Urbanisé (SDU) au sens de la Loi Littoral.

Conformément à l'article L.121-8 2ème aliéna du code de l'urbanisme et au Règlement du PLUi (cf. article I.1), il est destiné à accueillir uniquement des habitations et le cas échéant des constructions ou installations de services publics, à conditions de ne pas étendre le périmètre bâti existant du SDU, et à condition de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

En application de l'article L.121-8 3ème aliéna du code de l'urbanisme, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont soumises pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elles sont refusées lorsque le projet est de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Il s'agira ainsi de :

- ✓ Conforter la vocation résidentielle du quartier, par un habitat de faible densité respectant les caractéristiques du tissu bâti existant, et s'inscrivant en dents creuses ;
- ✓ Préserver le couvert boisé et une part principale d'espaces de pleine terre sur les terrains bâtis conformément aux dispositions du Règlement du PLUi.

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

Le schéma d'aménagement met en évidence les éléments de contexte à prendre en compte et à respecter dans l'évolution du quartier, avec les objectifs suivants :

- La trame verte forestière et la trame bleue, représentée par quelques fils d'eau placés en amont du ruisseau de Barail, constituent "l'écrin " du quartier et sont à maintenir jusqu'aux lisières de la "clairière habitée" et des clairières agricoles (présentes côté nord du quartier).
  Cette fonction boisée concerne également les terrains formant la "zone tampon" entre les habitations et le camping, côté Est du quartier.

  Il est rappelé que ce contexte forestier implique l'application des mesures prévues au "*Guide de prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne*", notamment de maintien des accès à la forêt et d'espaces tampon de 12 mètres minimum entre constructions et espaces forestier.

- Des continuités et îlots à caractère naturel et arborés sont à préserver au sein du périmètre de la zone urbaine du quartier : les espaces concernés recouvrent les ensembles et alignements arborés significatifs à l'échelle du quartier, qui jouent un rôle de qualité paysagère (préservation de l'image "agro-forestière") ainsi que de continuités écologiques en relation avec les réservoirs de biodiversité des milieux forestiers environnants.

  A ce titre, ces espaces font l'objet d'une protection réglementaire en tant que "Corridors en pas japonais et surfaces naturelles" (cf. Document Graphique 3.2.7 et Règlement écrit).

  L'objectif est notamment de conserver les feuillus ou boisements mixtes présents en bosquets, en linéaires en bords de rue ou de chemin, ou venant souligner les limites foncières, ainsi que les arbres remarquables (pins parasols, vieux chênes …).

- L'ensemble du quartier est concerné par une prescription règlementaire de "Couvert boisé". Celle-ci implique notamment que :
  - les implantations de constructions et installations doivent veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet, en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace,
  - ces implantations doivent préserver 70% d'espace de pleine terre sur cette assiette de projet,
  - 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.

- Tous les projets devront assurer la préservation des qualités du patrimoine bâti et des airials inventoriés par le PLUi : il s'agit d'éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique, architectural ou paysager des constructions et des sites concernés.
  Le Règlement écrit précise les modalités de mise en œuvre de cet objectif.

Publié en ligne le 30/06/2026

- Les aménagements de voies publiques ou privées et d'accès suivront les objectifs suivants :
  - pour la rue des Templiers, axe principal de desserte du quartier, appliquer un principe de voie partagée et de faible largeur qui permet le passage de grands véhicules (livraison du camping …etc.) tout en visant prioritairement une circulation apaisée au profit des modes doux (cyclistes et piétons). L'amélioration de la rue doit veiller à maintenir des accotements végétalisés et plantés, en accord avec le paysage environnant et pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
  - pour les chemins d'accès aux habitations ou autres terrains, appliquer un principe de dimensionnement de leurs emprises "au plus juste" des besoins, de défense incendie notamment, et d'aménagement en matériau perméable (non bitumés ou bétonnés) ;
  - privilégier la mutualisation des accès en cas d'opération de division de terrain ;
  - mettre en œuvre le projet d'aménagement d'une piste empierrée côté nord, de façon à écarter le passage des camions de débardage de la traversée du quartier, et à réduire ainsi le trafic empruntant la rue des Templiers.

Publié en ligne le 30/06/2026

B. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

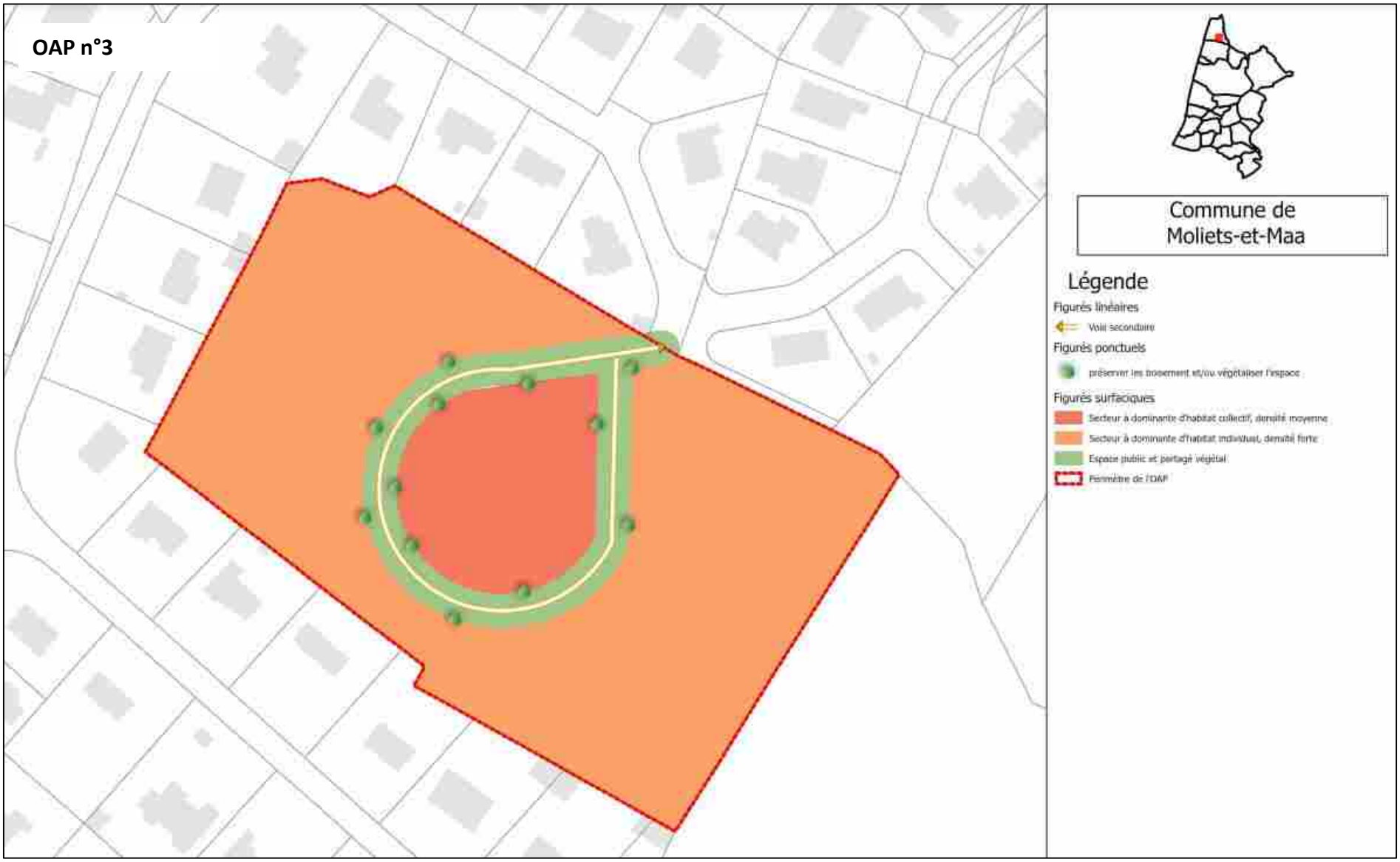
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1

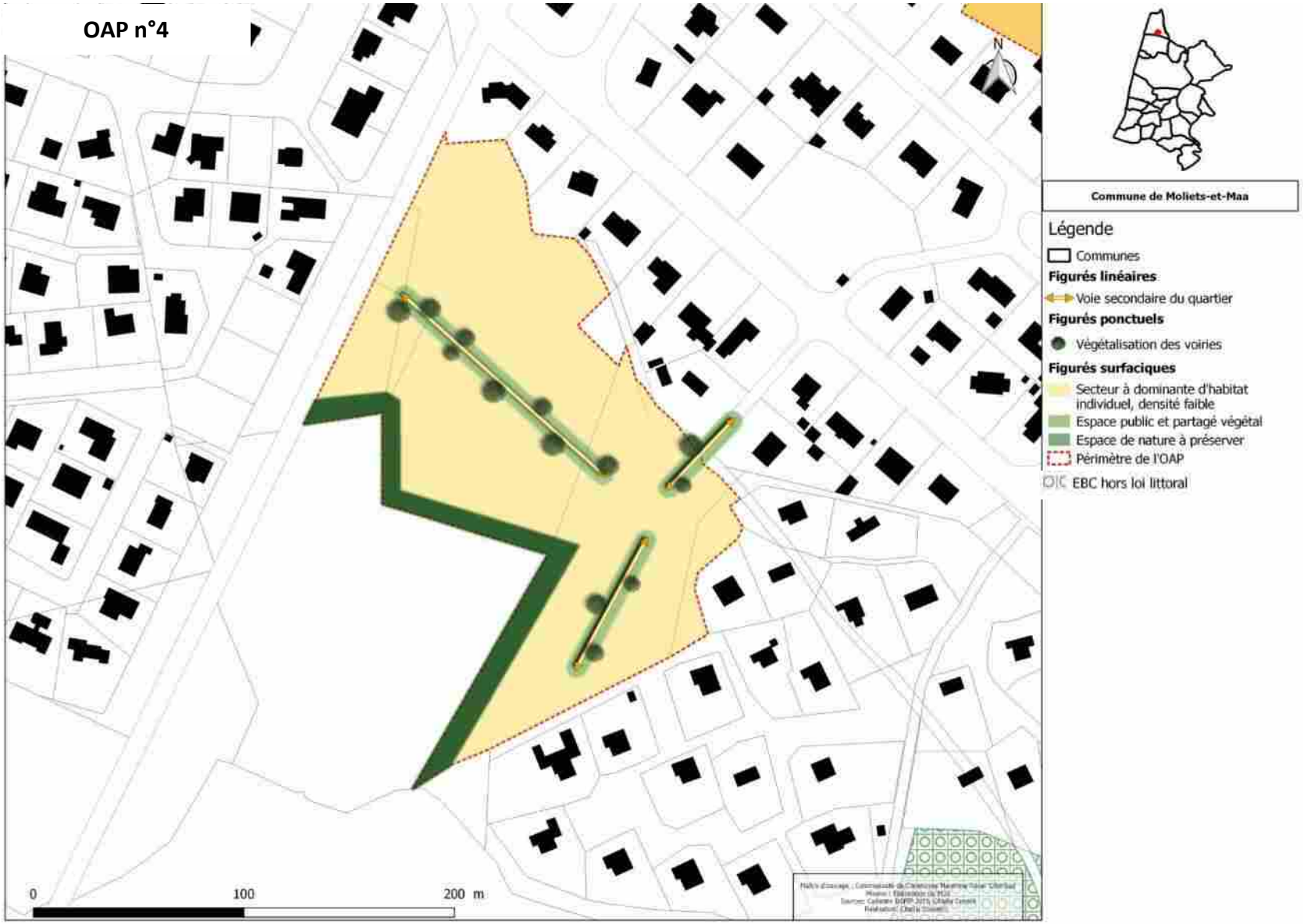
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

Publié en ligne le 30/06/2026

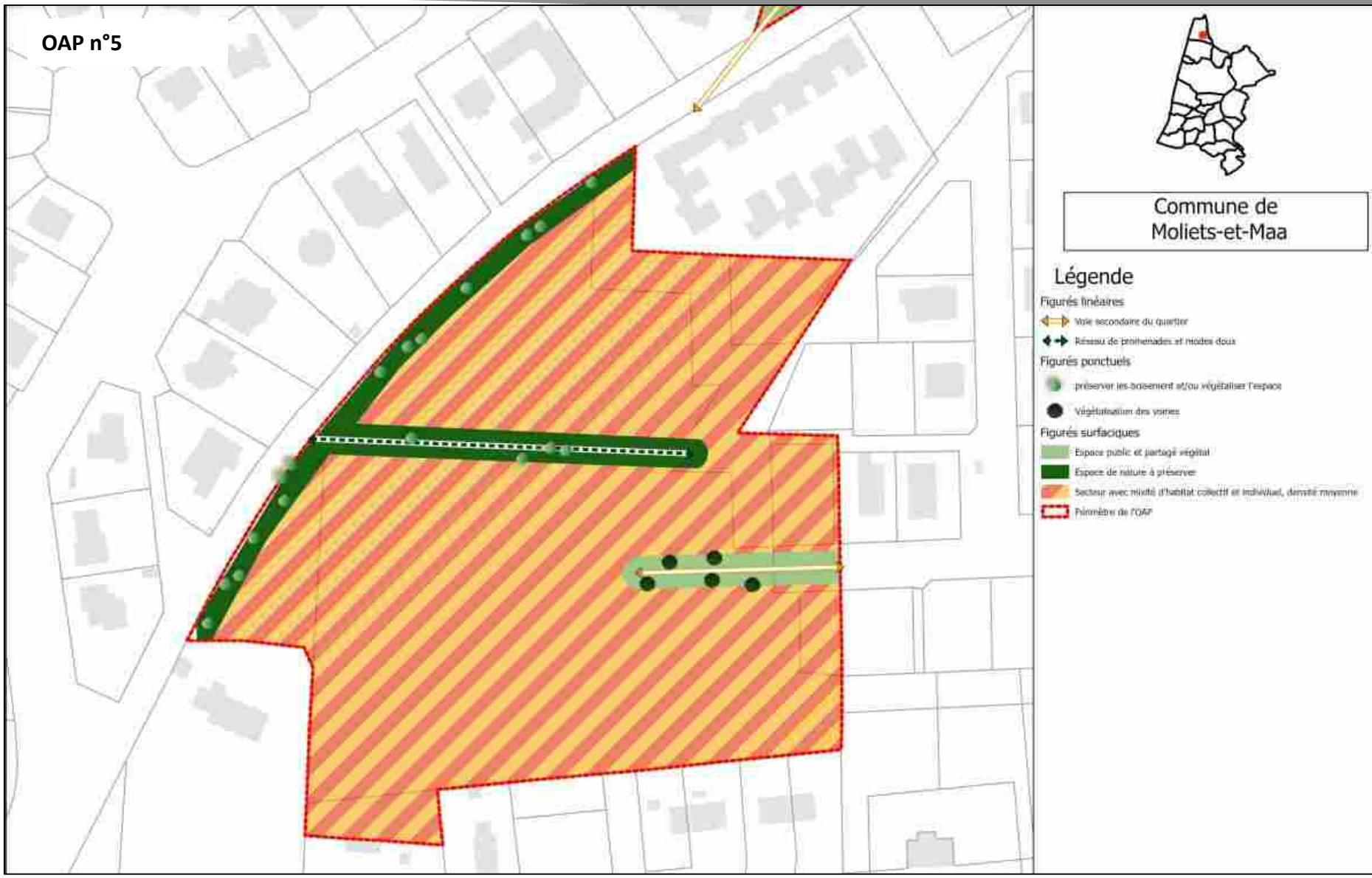


Publié en ligne le 30/06/2026

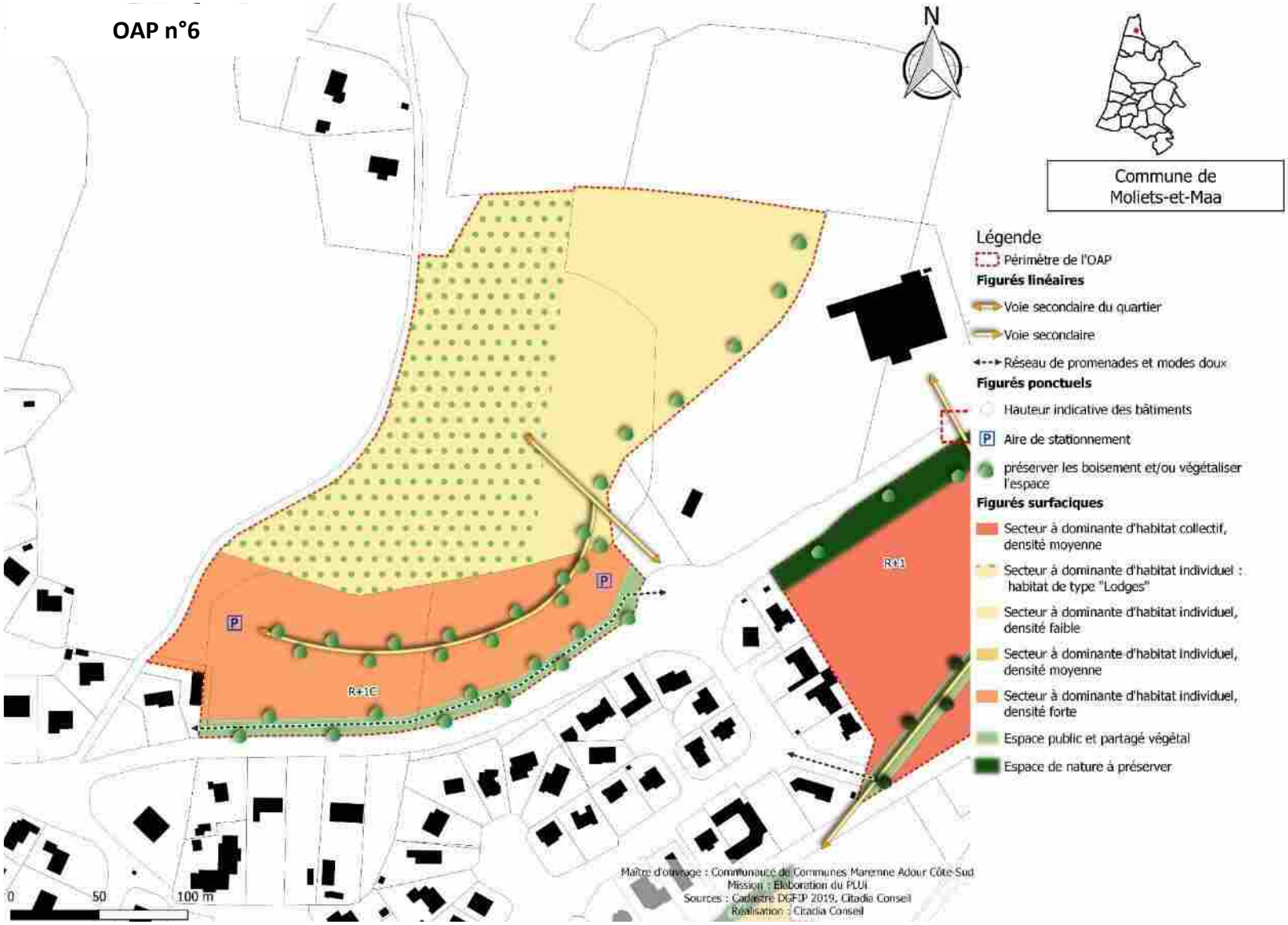


Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°5



Publié en ligne le 30/06/2026



Publié en ligne le 30/06/2026

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs de développement sont localisés soit au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaire d'ores et déjà constitué, soit en extension de ceux-ci.. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public, pour répondre d'une part aux besoins de la population permanente (actuelle et future) et d'autre part à l'accroissement de l'offre de résidences secondaires/hébergements touristiques. Il s'agira à chaque fois de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur : OAP n°1 : court terme : 2020-2022 OAP n°2 : court terme dès 2023 OAP n°3, 4 et 6 : moyen terme : avant 2025 OAP n°5 : long terme : après 2025
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	***OAP n°1 à 5*** *: mixité des formes urbaines 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* ***OAP n°6*** *: habitat individuel de faible densité au Nord – Nord-Ouest (écolodges), de moyenne densité à l'Est face au bâtiment commercial et plus dense en partie Sud le long de la voie*
Densité brute OAP	OAP n°1, 2 et 3 : 25 logts/ha OAP n°4 : 10 logts/ha, OAP n°5 : 15 logts/ha OAP n°6 : 7 logts/ha
Densité limitrophe observée	12 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 2,48 ha OAP n°2 : 3,77 ha OAP n°3 : 2,28 ha OAP n°4 : 2,91 ha OAP n°5 : 2,55 ha OAP n°6 : 6,05 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 45 logements OAP n°2 : 94 logements maximum OAP n°3 : 68 logements maximum OAP n°4 : Environ 30 logements OAP n°5: 38 logements maximum OAP n°6 : Environ 45 logements

C. MIXITE SOCIALE

- Au sein du secteur de l'OAP n°2 et n°3, 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés.

Non réglementé sur les autres secteurs

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.
- 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.

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 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 et les piscines, 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 :

- A l'exception du secteur délimité par l'OAP n°6 vouée au développement d'une offre d'hébergement touristique, type ecolodge, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération pour les 5 autres secteurs de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

Publié en ligne le 30/06/2026

- Au sein de l'opération délimitée par l'OAP n°6, au regard du parti d'aménagement retenu (développement d'une offre touristique de standing, type ecolodge, sous les pins, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 50/50 : 50% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

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.
- 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 faîtages 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.

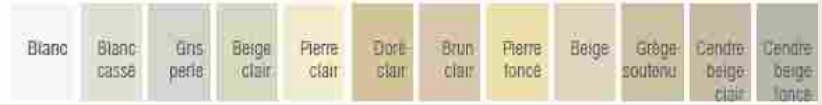
Façades

- 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

Publié en ligne le 30/06/2026

Colorations :

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



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

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

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

Clôtures :

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

<u>5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- 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.
- Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Publié en ligne le 30/06/2026

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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

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

- OAP n° n°1 : la rue des Muletiers à l'Est de l'opération
- OAP n° n°2 : la RD 652 au Nord
- OAP n° n°3 : la rue des fougères au Nord
- OAP n° n°4 : la rue du Général de Gaulle au Nord
- OAP n° n°5 : le lotissement Grand Cerf
- OAP n° n°6 : la nouvelle voie d'accès au bâtiment commercial

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-ville de Moliets-et-Maa, le long de la RD 652.

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.

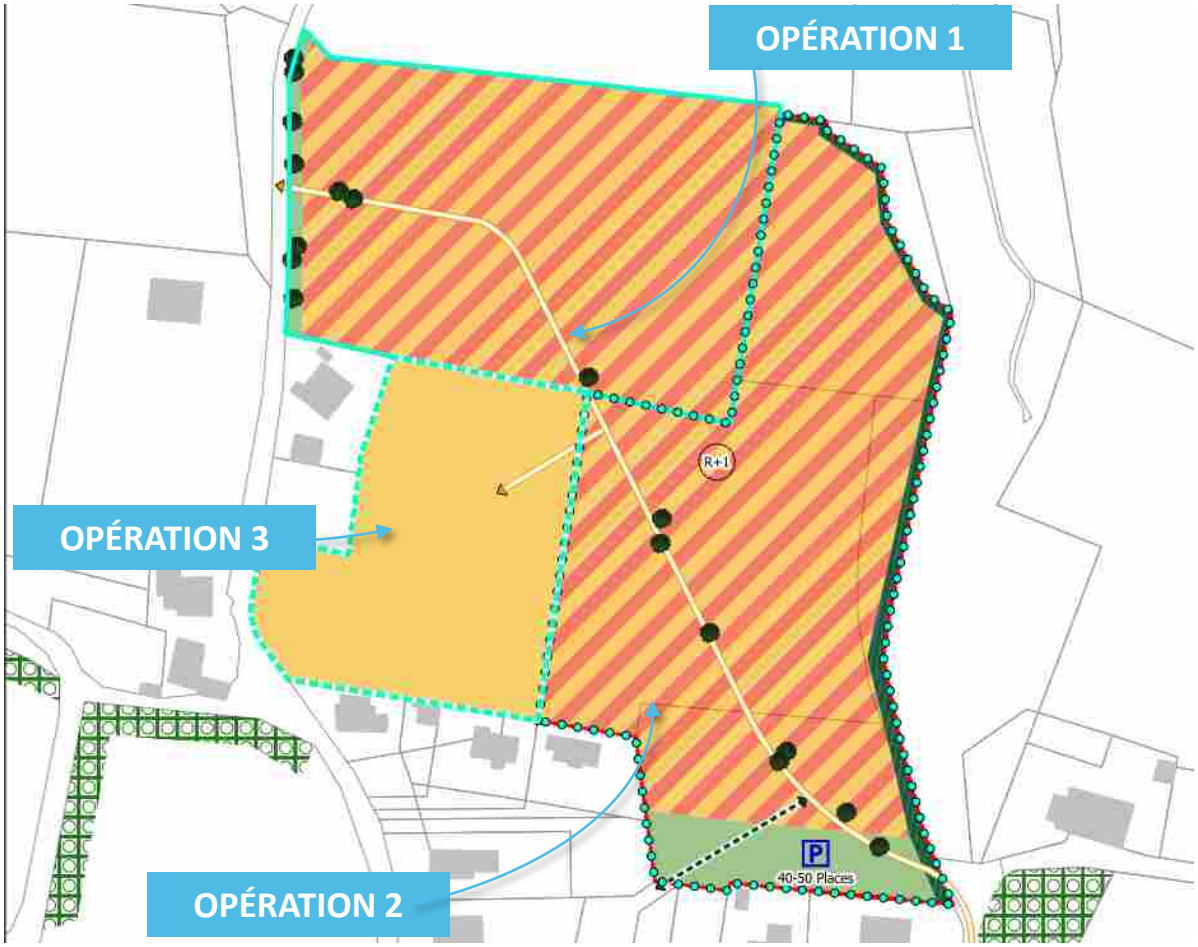
Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

COMMUNE D'ORX

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1



Commune de Orx

Légende

Phasage des opérations
- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3

Figurés ponctuels
- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires
- Voie secondaire du quartier
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Zone humide
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP
- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

Commune de
Orx

Légende

Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- Végétalisation des voiries

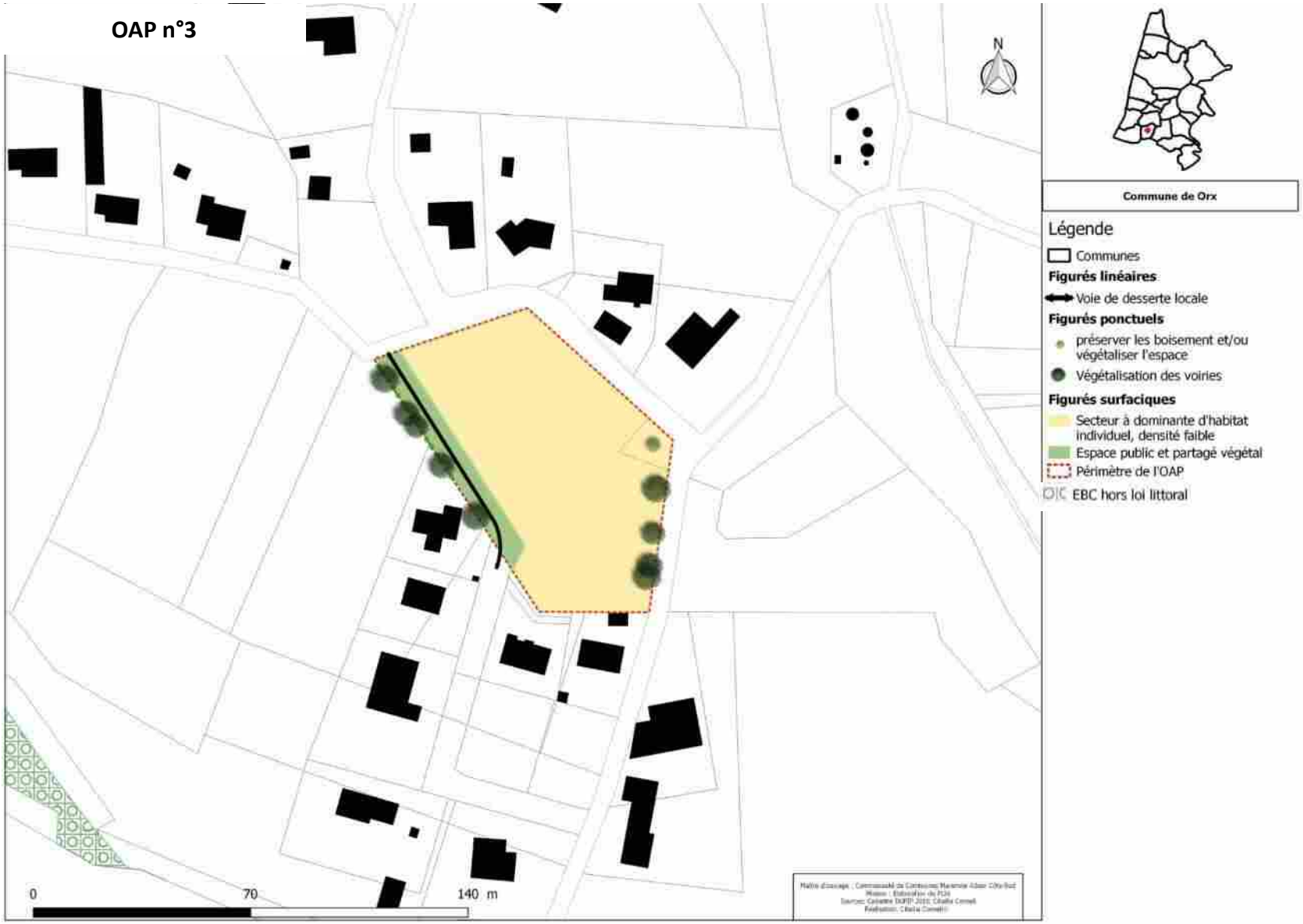
Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Publié en ligne le 30/06/2026

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs sont localisés en extension directe du centre-bourg, 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. 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> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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

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

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec l'ordre de priorité suivant : - OAP n°1 : Les travaux de viabilisation de l'opération n°2 pourront démarrer après achèvement à 70% de l'opération n°1. Les travaux de viabilisation de l'opération n°3 ne pourront démarrer qu'après achèvement à 100% de l'opération n°2. - L'OAP n°2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement à 50% de l'opération n°2 de l'OAP n°1. - L'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement des travaux sur le secteur de l'OAP n°2.
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	*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* *OAP n°2, 3 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne*
Densité brute OAP	13 logts/ha. 17 logts/ha pour OAP1
Densité limitrophe observée	8 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,55 ha OAP n°2 : 0,73 ha et OAP n°3 : 0,56 ha

Publié en ligne le 30/06/2026

Nbre de lgts estimé	• OAP n°1 : 60 logements maximum selon la répartition suivante : - opération 1 = 18 logements maximum - opération 2 = 35 logements maximum - opération 3 = 7 logements maximum • OAP n°2 : Environ 9 logements • OAP n°3 : Environ 7 logements

C. MIXITE SOCIALE

- OAP n°1 : 30% minimum de logements sociaux (locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).
- OAP n°3 : non réglementé

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.
- 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'ilot pour l'OAP n°1.

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

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

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.
- OAP 1 : un espace partagé végétal est à aménager au Sud de l'OAP.

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

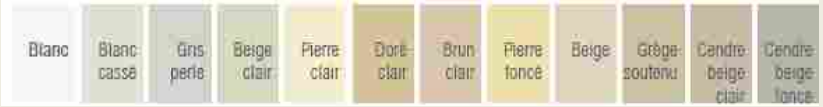
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

Façades

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



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,..).

Haute lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.

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

Clôtures :

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

<u>5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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 de Tuc pour rejoindre la route de Saubrigues ;
- OAP n° n°2 : route des Pyrénées ;
- OAP n° n°3 : le lotissement existant (Allée des senteurs) et la Route du Tuc.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- OAP 1 : un espace de stationnement mutualisé de 40 à 50 places est à aménager.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.

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.

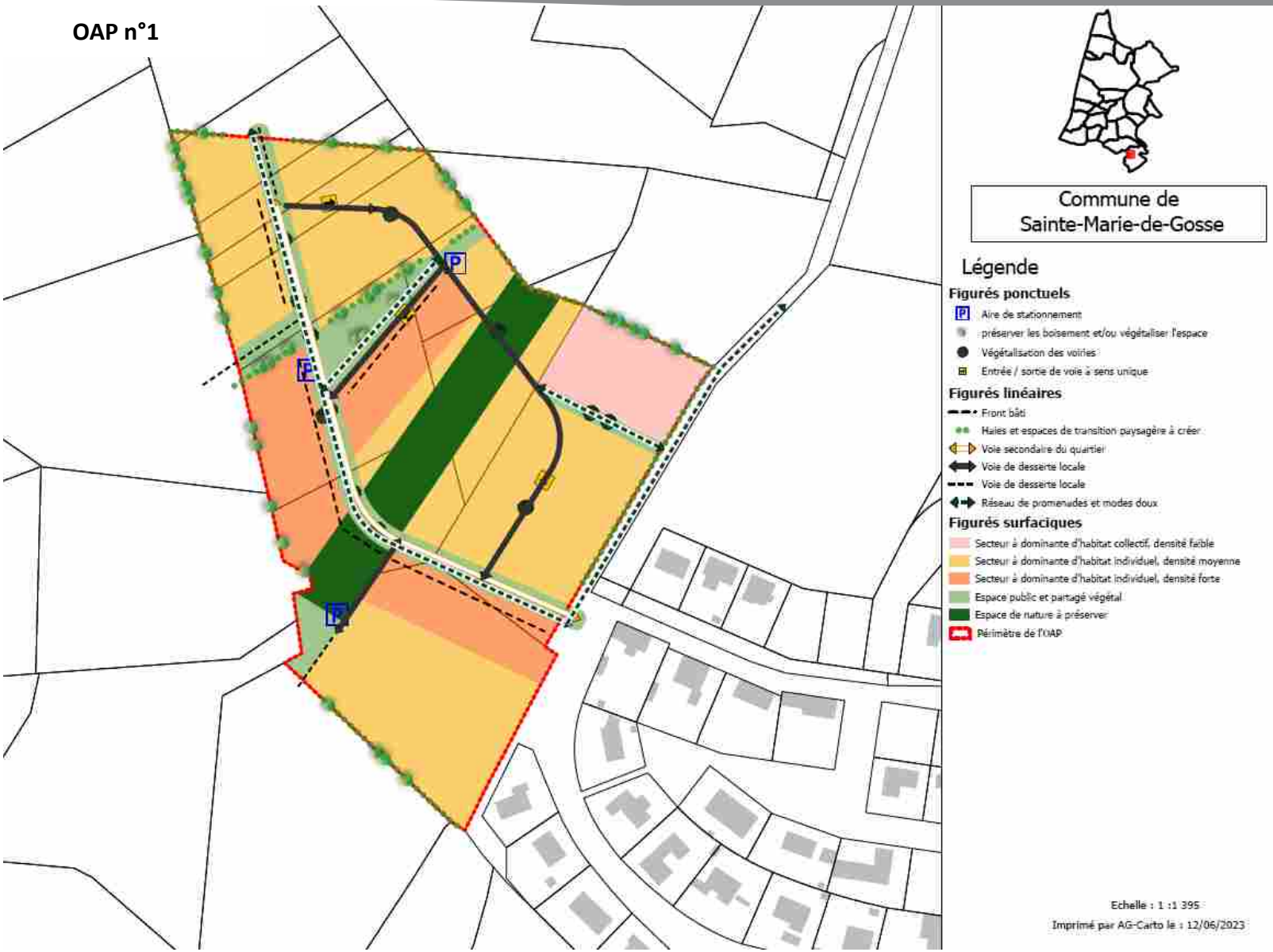
Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

COMMUNE DE SAINTE-MARIE-DE-GOSSE

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en continuité du centre-bourg à l'Est des quartiers résidentiels récents 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.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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/moyen 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 Le projet devra porter sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	*mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant du logement individuel en lot libre ou groupé*
Densité brute OAP	3 à 16 logts/ha
Densité limitrophe observée	8 à 10 logements/ha
Surface OAP	3,8 ha
Nbre de lgts estimé	De l'ordre de 40 / 50 logements

C. MIXITE SOCIALE

Il est retenu 20% minimum de logements locatifs sociaux à partir d'un programme de 20 logements minimum.

Publié en ligne le 30/06/2026

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.
- 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 :
- La hauteur maximale des constructions sera de R+1 en cohérence avec le bâti environnant.

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

Emprise au sol / espaces libres :
- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé de conserver au moins 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

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

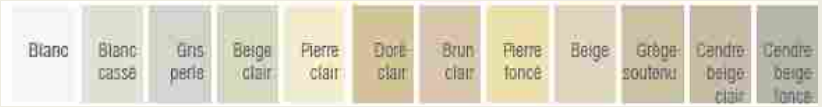
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

Façades

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



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

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

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

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.

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

Clôtures :

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

<u>5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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 la rue du Dayot.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Un point d'arrêts de la ligne YEGO est situé à proximité du site (aire de covoiturage sur la RD 28).

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

COMMUNE DE SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1

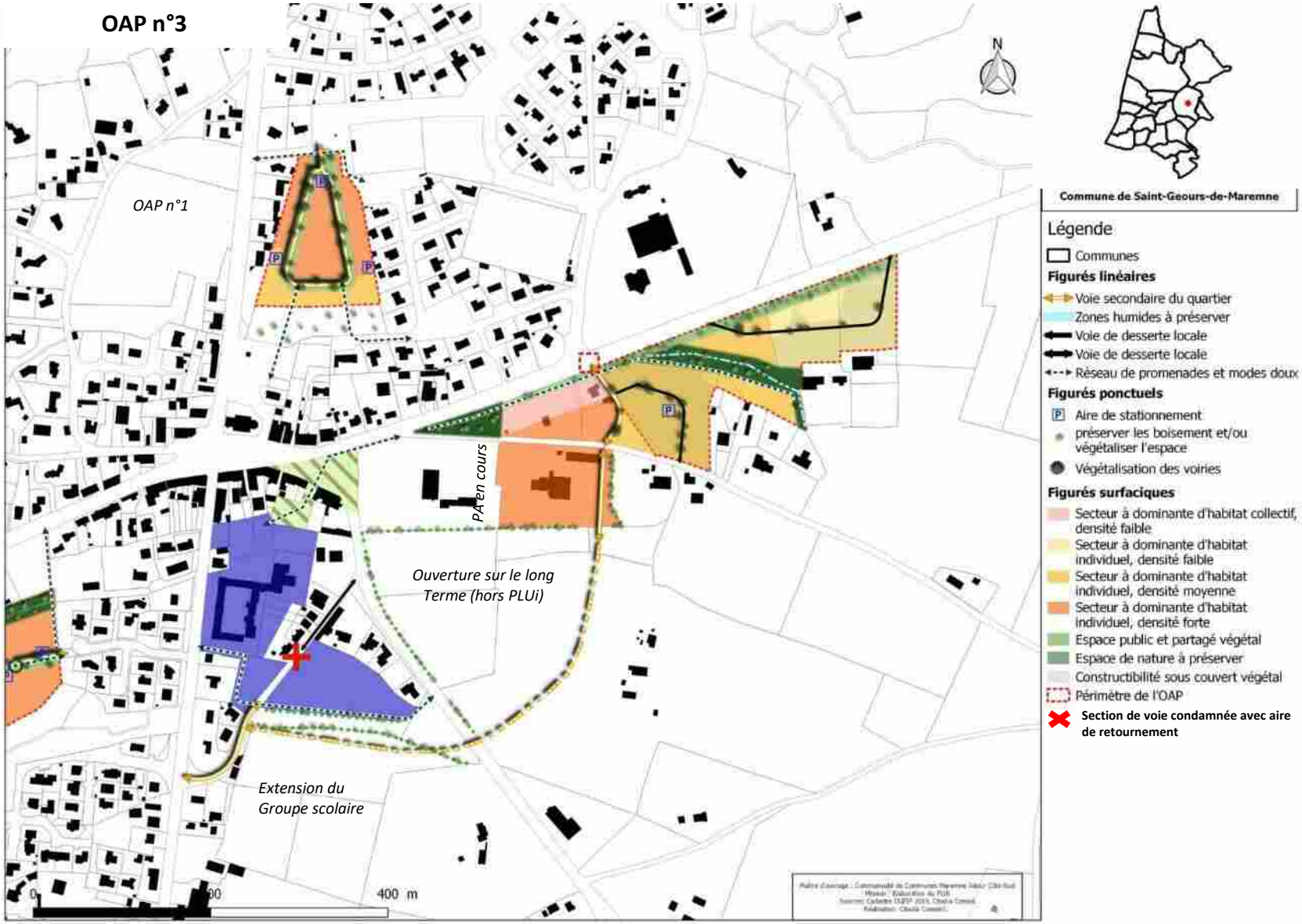
En cours de réalisation

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°3



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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

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

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen 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	*Pour l'ensemble des OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne à forte en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne*
Densité brute OAP	OAP n° 1 = 30 logts/ha OAP n°2 = 20 logts/ha OAP n°3 = 10 logts/ha
Densité limitrophe observée	15 à 20 logements/ha
Surface OAP	OAP n° 1 = 1,67 ha OAP n° 2 = 1,65 ha OAP n° 3 = 3,5 ha (dont env. 5000 m² non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n° 1 = Environ 50 logements OAP n° 2 = Environ 30 logements OAP n° 3 = Environ 30 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 et n°2.

Non réglementé pour l'OAP n°3.

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.
- 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.

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 et les piscines, 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 préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio :
  - Pour les OAP n°1 et 2 : 70/30 > 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
  - Pour l'OAP n°3 : 50/50 > 50% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé et prendre ainsi en compte les sensibilités écologiques et paysagères du site.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

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 faîtages 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.

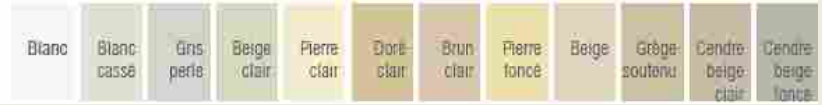
Façades

- 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

Publié en ligne le 30/06/2026

Colorations :

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



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

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

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

Clôtures :

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

<u>5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée au sein de l'OAP n°3 pour éviter les secteurs écologiques les plus sensibles à proximité du cours d'eau et boisements.

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, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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°1 : l'allée des acacias pour rejoindre la route de Bordeaux
- OAP n°2 : l'allée du tuc et route de l'Arrayat (pas de voie traversante > les deux accès ne se rejoindront pas)
- OAP n°3 : RD 824 au Nord

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Des points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés route de Bayonne et route de Bordeaux.

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.

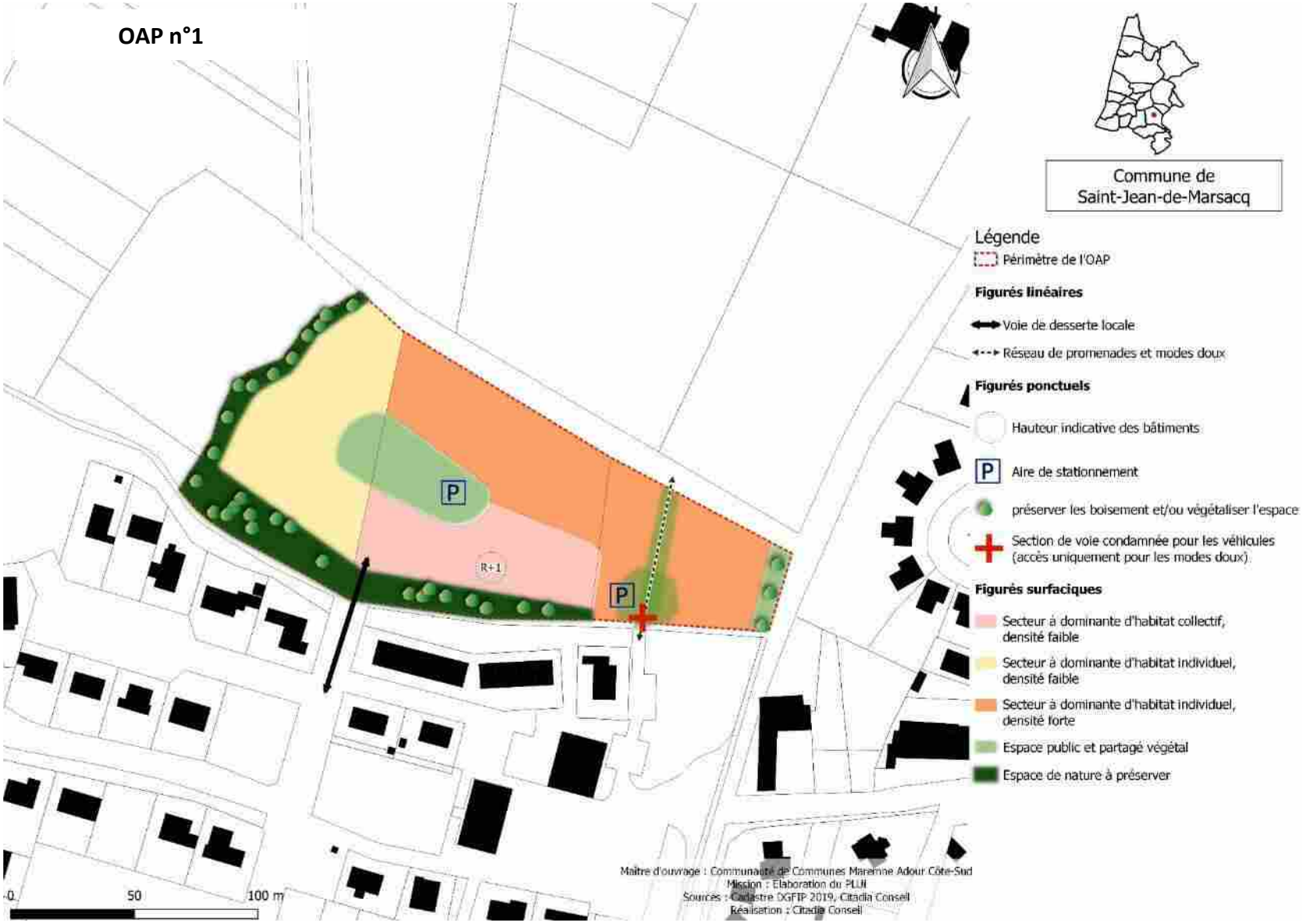
Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MARSACQ

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°3

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteur sont localisés en continuité ou au sein de 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> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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 constructibilité des 3 secteurs à moyen/long terme après vérification de la capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux effluents
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, notamment concernant les capacités résiduelles de la station d'épuration.
3/Programmation	
Forme urbaine	*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* *OAP n°2 : Habitat individuel de densité* **moyenne** *OAP n°3 : secteur destiné à la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées*
Densité brute OAP	OAP n°1 : 12 logts/ha OAP n°3 : 20 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 à 15 logements/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,84 ha OAP n°3 : 0,47 ha

Publié en ligne le 30/06/2026

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : environ 25 logements OAP n°3 : environ 10 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement de l'OAP n°1.

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.
- 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 Un espace public paysager sera prévu en cœur d'ilot sur l'OAP n°1.

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.

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 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 et les piscines, 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 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

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

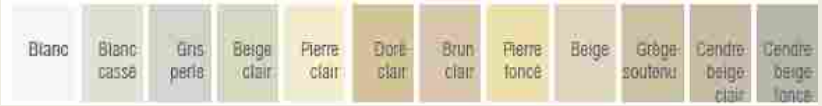
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

Façades

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



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

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

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

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

Clôtures :

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

- **Dans le périmètre de protection des monuments historiques (OAP n°2 et n°3),** <u>5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- **Hors périmètre de protection des monuments historiques (OAP n°1),** les types de clôtures sont uniquement réglementés sur emprise publique, conformément aux catégories 1 à 4 autorisées ci-dessus. 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée au traitement de la limite Sud de l'OAP n°1.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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

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

- Pour l'OAP n°1 : l'intersection entre la rue des Ortolans et l'allée des Platanes ;
- Pour l'OAP n°3 : la route du stade.

Dans le secteur d'OAP n°1 : Les nouvelles voies en impasse sont proscrites hormis en cas d'impossibilité de créer ou prolonger le maillage viaire.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-bourg de Saint-Jean-de-Marsacq, route du Cirq.

Publié en ligne le 30/06/2026

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.
- NB : la constructibilité de l'ensemble des zones est conditionnée par la capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux effluents.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-HINX

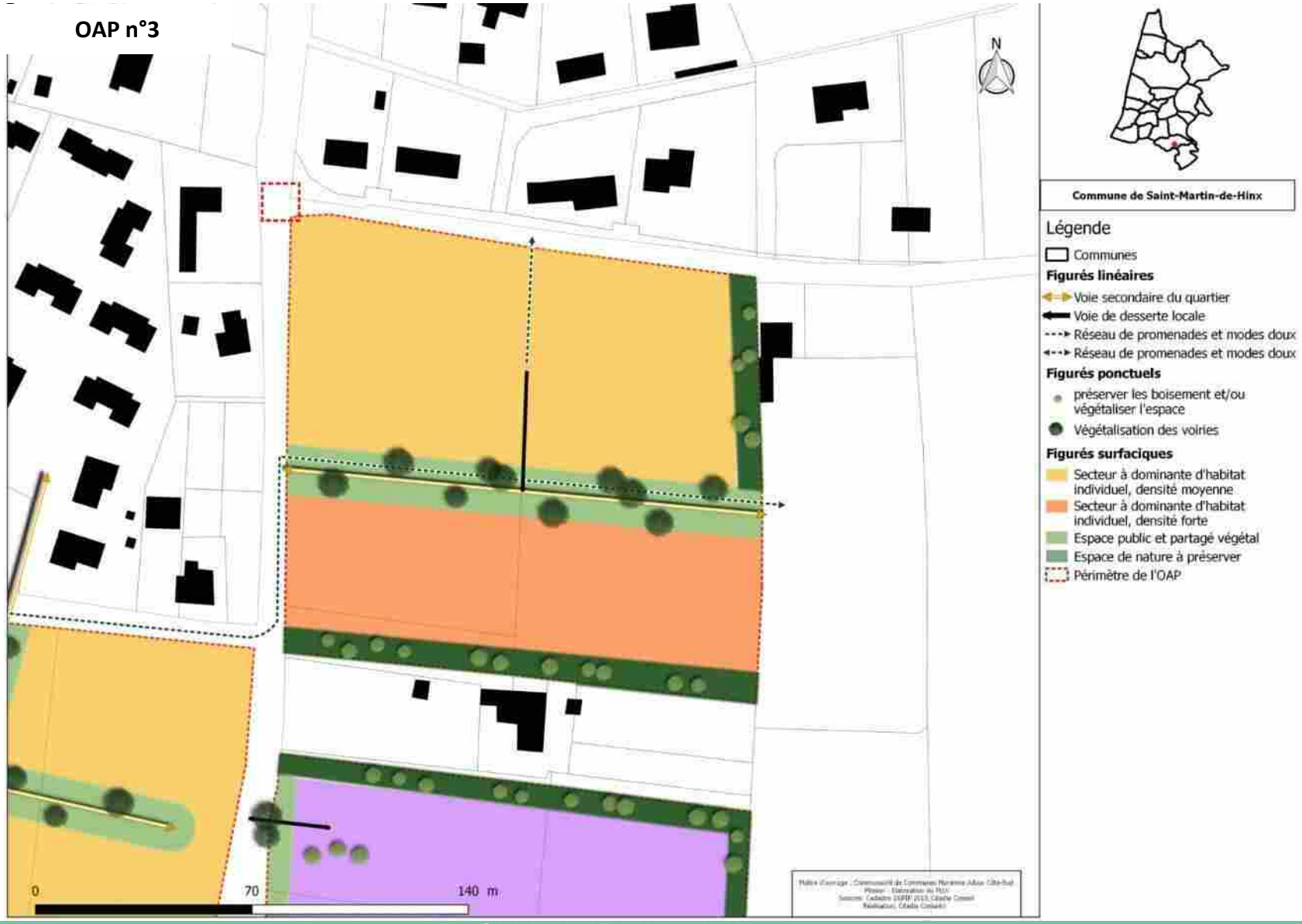
Révision Allégée n°1 – 04/02/2026

Publié en ligne le 30/06/2026

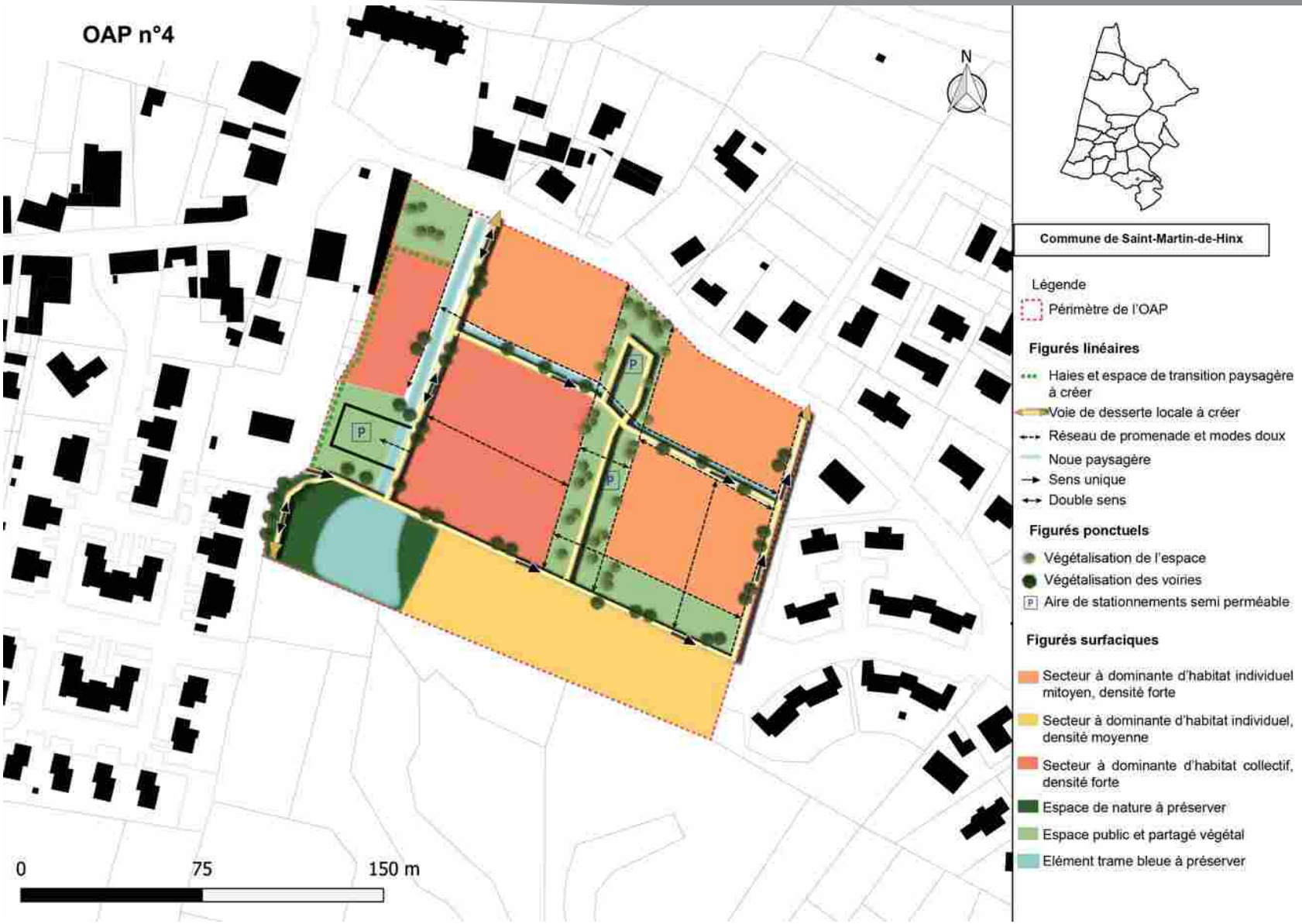
OAP n°1

Publié en ligne le 30/06/2026

Publié en ligne le 30/06/2026



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés en continuité des quartiers de mixité des fonctions sommaire (centre-bourg). Ces secteurs accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter pour chaque secteur 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> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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

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

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs : - OAP n°1 et n°2: à court terme avant 2025 - OAP n°4 : à court terme (2026) - OAP n° 3 : à long terme après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et à partir de 2030
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	*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* *OAP n°2, 3 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne* *OAP n°4 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité moyenne à forte avec une diversité des typologies proposant de l'habitat individuel, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs*
Densité brute OAP	*OAP n°1, 2, 3 16 logts/ha / OAP n°4 environ 24 logts/ha*
Densité limitrophe observée	10 à 15 logements/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,89 ha OAP n°2 : 2,78 ha OAP n°3 : 2,13 ha OAP n°4 : 3,02 ha

Publié en ligne le 30/06/2026

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 30 logements OAP n°2 : Environ 45 logements OAP n°3 : Environ 20 logements OAP n°4 : Environ 80 logements

C. MIXITE SOCIALE

OAP n°2, 3, 4 : 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300m² 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

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.

Au sein de l'OAP n°4 :

- De manière ponctuelle des espaces partagés et végétalisées seront structurés afin de proposer des espaces d'aération au sein du périmètre. Un espace le long de la longère en entrée d'opération et un espace au sud/est en regard des lots individuels repérés sur le schéma d'aménagement,
- La partie sud/sud-ouest du site, demeurant, pour partie, naturelle et comportant un secteur de la trame bleue sera mise en valeur par l'aménagement d'un lieu public récréatif et la mise en place de cheminements doux.
- Des cheminements piétons viendront irrigués le périmètre de projet. Ceux-ci devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétation, pontons pour traversée des noues, etc.)

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.

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 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 et les piscines, 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

Publié en ligne le 30/06/2026

- OAP n°4 : afin d'éviter un front bâti trop imposant et de préserver les perspectives paysagères notamment au regard de l'église Saint-Martin et de ses abords, les constructions devront respecter un recul de minimum 5 m par rapport aux voies publiques (route de vignerons).

Emprise au sol / espaces libres :

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

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.
- OAP n°4 : les aménagements prendront en compte les enjeux paysagers liés à la proximité de l'église Saint-Martin, en lien avec les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 faîtages 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.

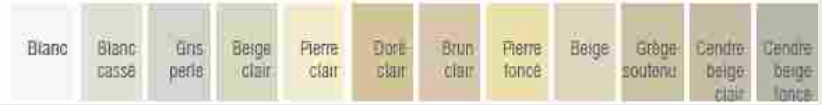
Façades

- 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

Publié en ligne le 30/06/2026

Colorations :

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



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

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

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

Clôtures :

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

<u>5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc.).
4. **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. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Pour l'OAP n°4 : Une attention particulière sera portée au sein de celle-ci afin de préserver les secteurs écologiques les plus sensibles repérés par les trames vertes et bleues à proximité du cours d'eau/surface en eau et du boisement situés au Sud des aménagements projetés.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

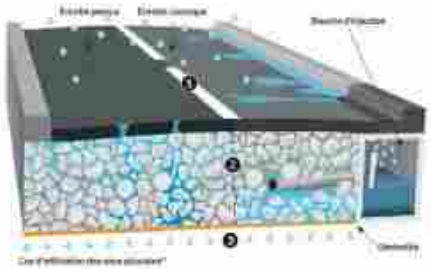
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A cet effet, des bassins de rétention seront à réaliser sur l'emprise de chaque opération.
- 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, noues d'infiltration.

Au sein de l'OAP n°4 :

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales. Selon les principes de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales décrits dans le plan d'action national de 2021, l'eau pluviale devra être infiltrée ou stockée dans les espaces verts d'agréments ou sous les espaces imperméabilisés.

Le nivellement des aménagements permettra d'acheminer l'eau vers ces espaces sans grilles ni tuyaux dans le sol. Des revêtements poreux pourront également être utilisés. De manière général, le projet d'aménagement paysager devra assurer la valorisation et l'efficacité de ces dispositifs.
L'occurrence d'eau à prendre en compte pour les calculs est 89 mm correspondant à un épisode pluvieux exceptionnel.

Types d'outils mobilisables :



Voiries

Noues avec redan

Exemples de chaussées à structure réservoir alimentées par un revêtement perméable ou par des drains ; Source : Adopta.

Stationnement

Publié en ligne le 30/06/2026

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, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sols sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

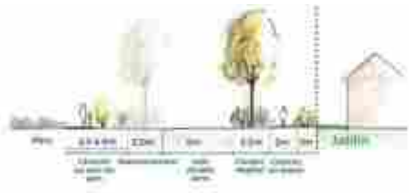
Publié en ligne le 30/06/2026

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

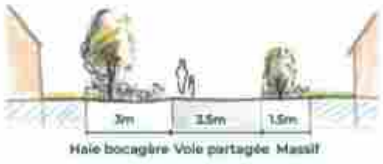
L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : Chemin des Abelias et RD12;
- OAP n°2 : la route de l'océan et le lotissement de le champs de Maritoury et la rue des muriers ;
- OAP n°3 : la route des Pyrénées et route des Pins ;
- OAP n°4 : la route des Vignerons, le lotissement Pré Beau Soleil et le programme Domofrance. A l'intérieur de la zone à urbaniser les voies et cheminements doux sont des principes de desserte. Le projet devra être en compatibilité avec les grands principes de composition du plan d'aménagement et des schémas ci-contre pour prise en compte de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales.

Coupe voie principale



Coupe voie secondaire



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 pour les OAP n°1, 2 et 3. Pour l'OAP n°4 il est imposé 1,5 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo

Circulations

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés rue de l'Europe.

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.
- NB : la constructibilité des secteurs d'OAP n°3 est conditionnée à la réalisation des travaux (engagés) sur la station d'épuration pour augmenter sa capacité.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE DE SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

Modification n°1 – 24/03/2022

Modification n°4 du PLUI – 24/06/2025

Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

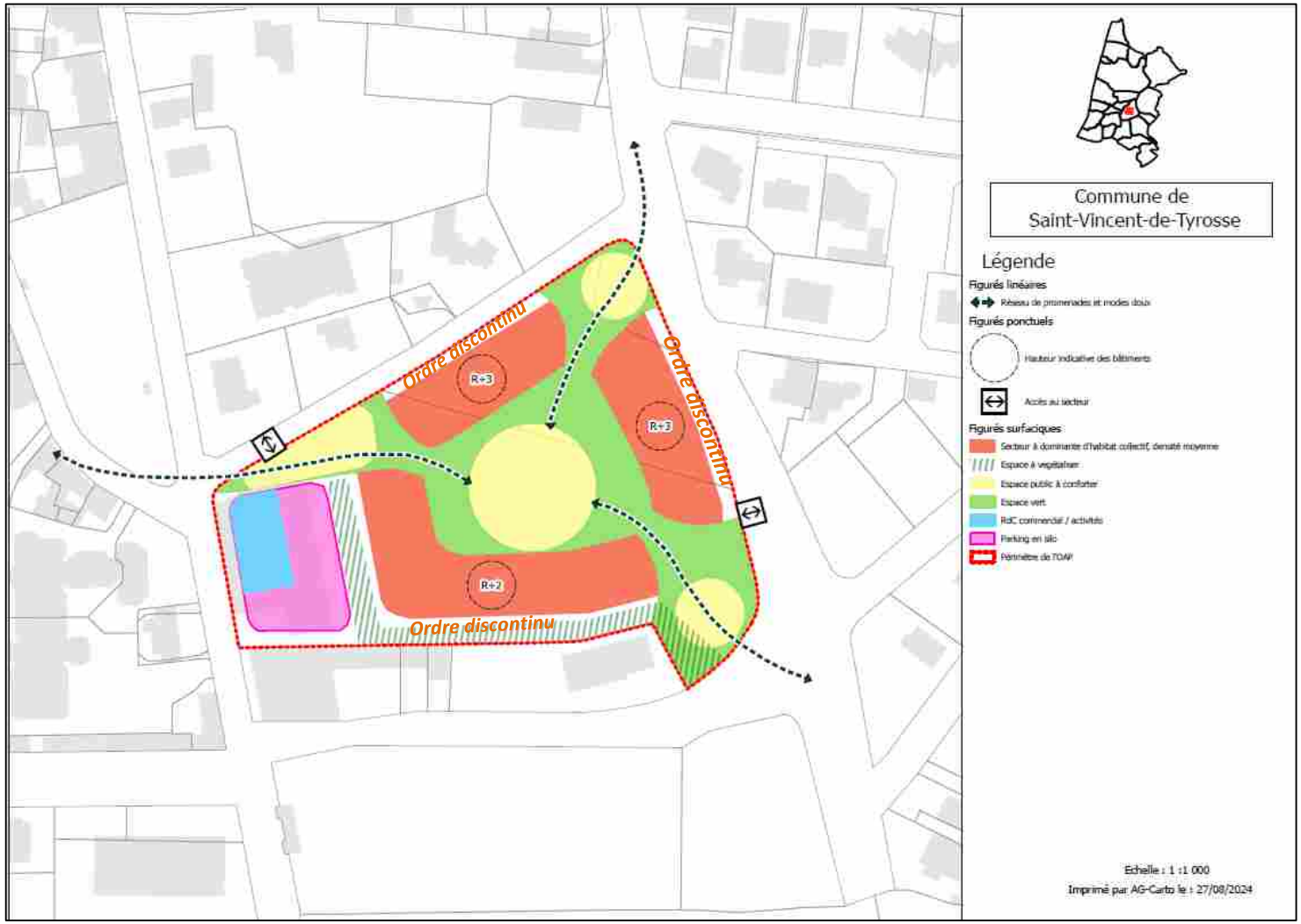
A. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°4 / LE HIGUE

Principes d'aménagement

- Implantation des constructions destinés à l'habitat collectif définissant un cœur d'ilot au centre de la parcelle
- Ouverture du cœur d'ilot au niveau du RDC sur trois angles pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre bourg
- Création d'un silo de stationnement en limite Ouest de la parcelle avec des commerces en RDC
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un ilot de fraicheur



Publié en ligne le 30/06/2026

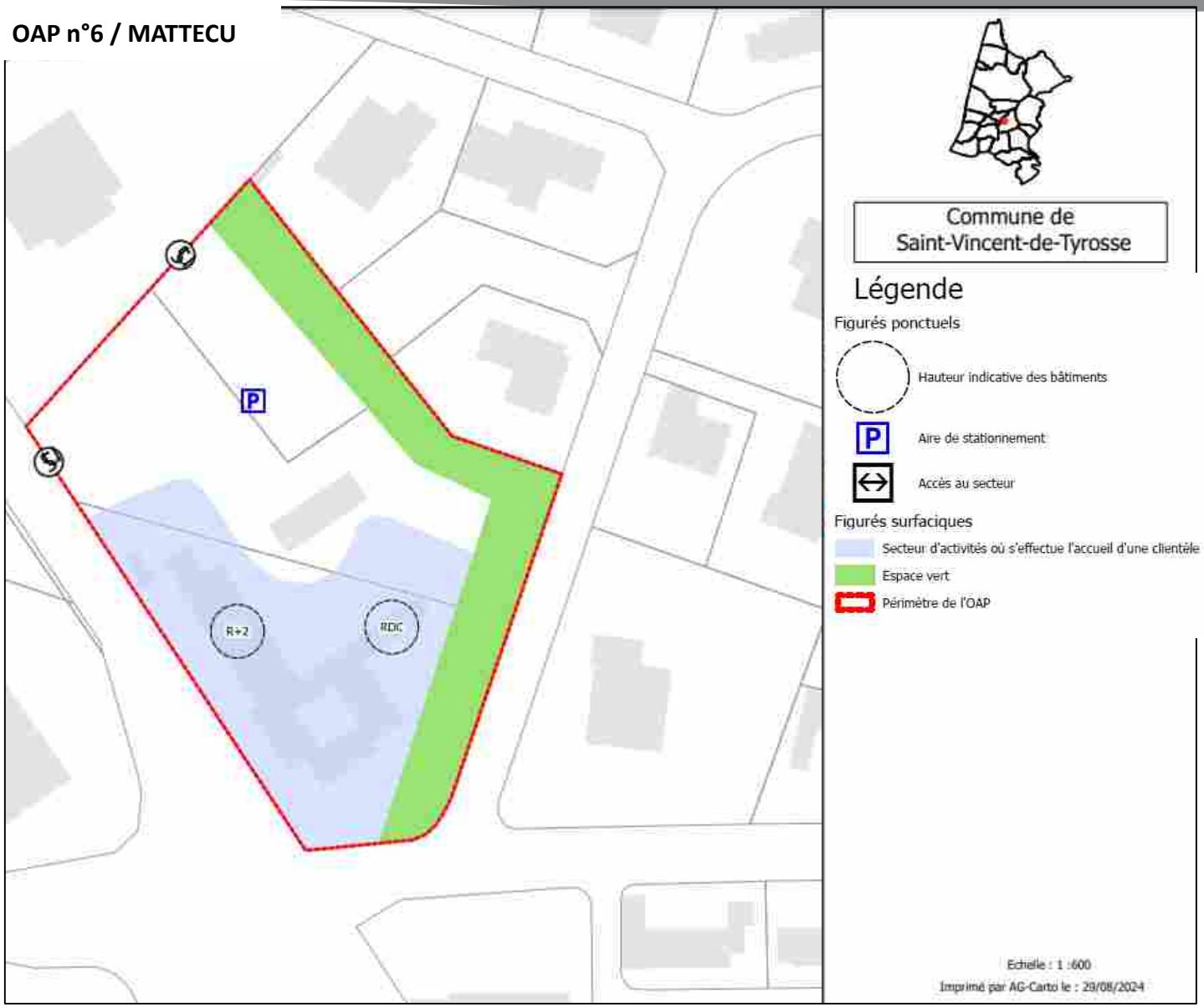
OAP n°5 / CLAIRACQ

Principes d'aménagement

- Démolition puis construction destinée à l'habitat collectif définissant un cœur d'ilot au centre de la parcelle
- Ouverture du cœur d'ilot ponctuellement au niveau du RDC pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre bourg
- Confortement d'une venelle piétonne à l'Est de la parcelle, reliant l'allée de la Souque avec la place du Foirail
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un ilot de fraicheur

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°6 / MATTECU



Publié en ligne le 30/06/2026

B. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1

Commune de
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Figurés ponctuels

- préserver les boisement 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 l'OAP

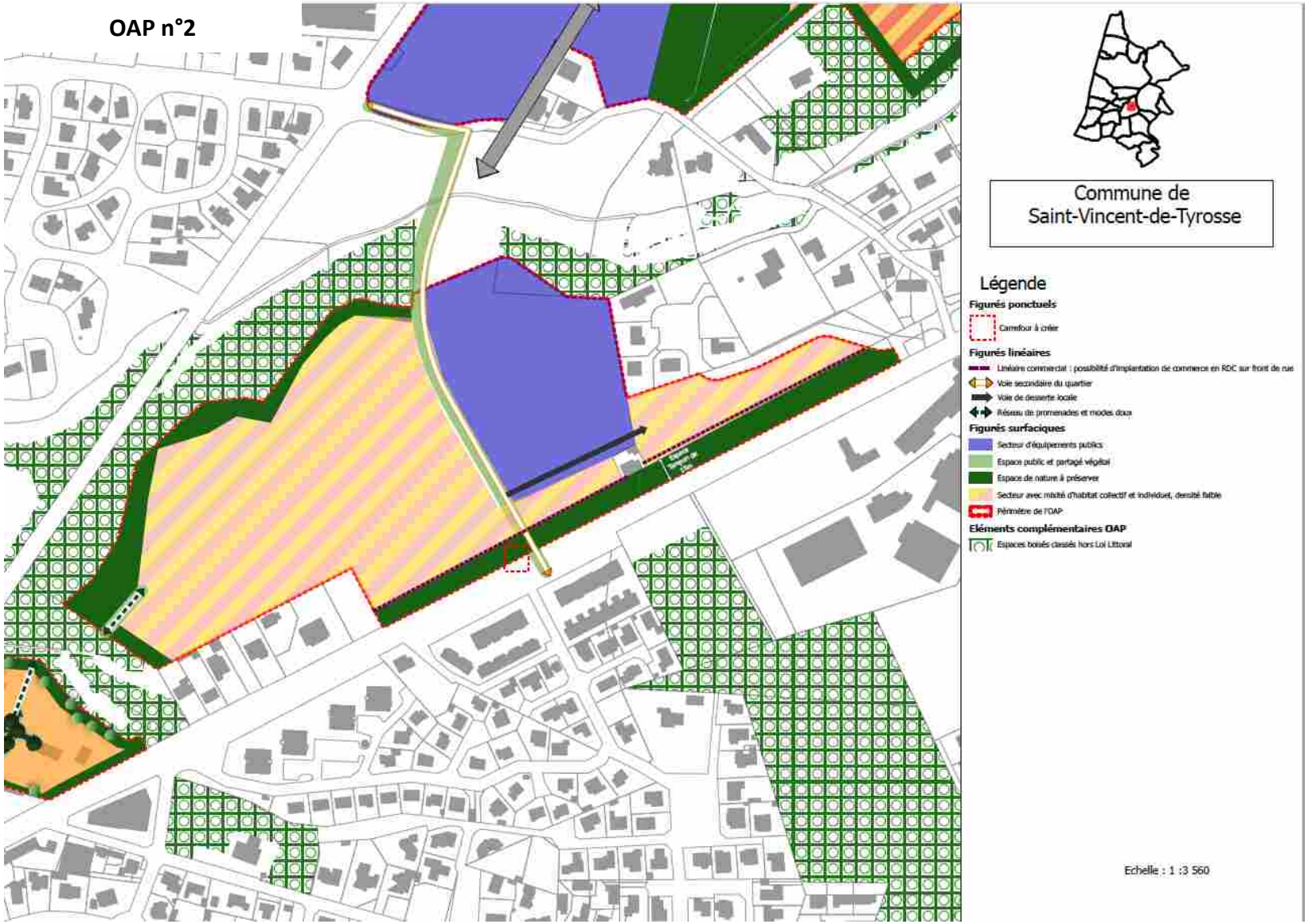
Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 :3 337

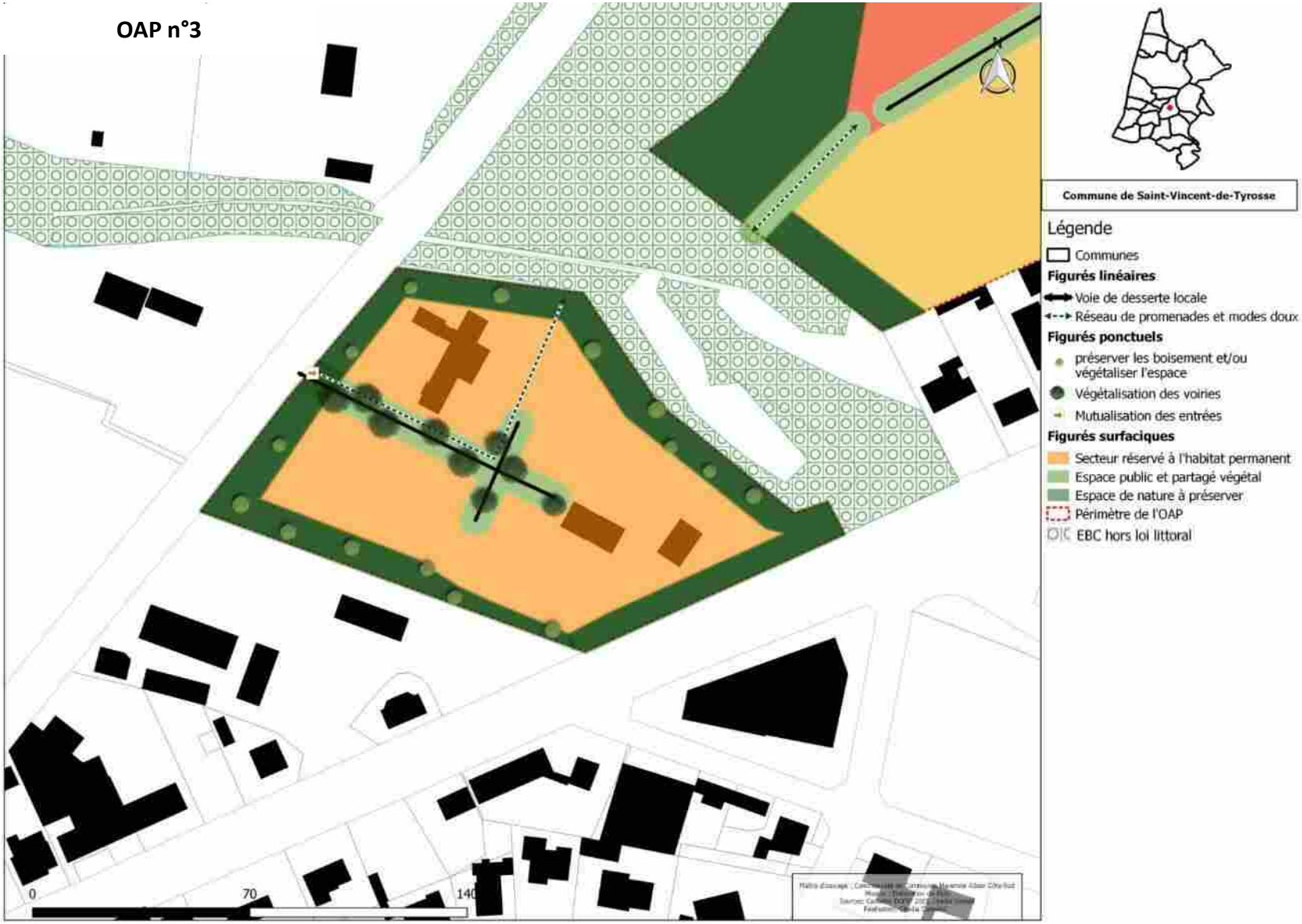
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°3



Publié en ligne le 30/06/2026

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 interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Restauration ▪ Artisanat ▪ Commerce de détails, ➢ *sous réserve d'être implanté le long du linéaire commercial matérialisé dans le schéma d'OAP* ➢ *sous réserve que sa surface de vente soit inférieure à 1000 m2.* ▪ 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 interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitation ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

A. MIXITE FONCTIONNELLE (SUITE)

Les secteurs en densification/renouvellement urbain sont localisés dans le centre-ville de la commune.
Ils accueilleront des constructions à usage de logement et/ou des commerces et des activités de service accueillant du public dans une logique de forte mixité fonctionnelle.
Il s'agit pour ces secteurs de densifier un espace à vocation résidentielle et de services dans le respect de l'environnement proche.

OAP N°4 ET 5	
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ▪ Restauration ▪ Artisanat, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage ▪ (sonores, olfactives, visuelles, …) ▪ Commerce de détails, ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général

Dans l'OAP n° 4 et 5, un secteur sera obligatoirement réservé pour la création de commerces et de services (secteur indiqué en bleu sur le plan).
Cette mixité entre logements et activités économiques sera également possible dans les autres secteurs désignés sur le plan (commerce de détail et services).

Pour l'OAP n° 4, un équipement public pour la création de stationnement devra être crée, conformément au plan.

OAP N°6	
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Habitat ▪ Artisanat et commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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	• *OAP n°1 et n°2 : mixité des formes et typologies de logements souhaitée comme proposées au schéma. Les opérations devront être harmonisées et cohérentes avec la construction de l'équipement public* • *OAP n°3 : secteur à vocation d'habitat moyennement dense (R+1 maximum)* • *OAP n°4 : mixité des formes et typologies des bâtiments, souhaitée, comme proposée au schéma.* • *OAP n°5 : mixité des formes et typologies des bâtiments souhaitée, comme proposée au schéma* • *OAP n°6 : La construction des bâtiments devra être harmonisée avec les constructions existantes environnantes*
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 • OAP n°4 = 15621 m² • OAP n°5 = 6765m² • OAP n°6 = 5851m²
Nbre de lgts estimé	• OAP n°1 = 390 logements maximum • OAP n°2 = 350 logements maximum • OAP n°3 = environ 35 logements maximum • OAP n°4 = environ 100 logements • OAP n°5 = environ 100 logements • OAP n°6 = non concernée

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 au stationnement extérieur 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.
- Pour les OAP n°4 à 6, tous les espaces libres devront systématiquement être végétalisés afin de créer un ilot de fraicheur conformément aux schémas.
- Pour l'OAP n°6, une attention particulière devra être portée sur l'aménagement paysager de la parcelle. Les plantations existantes seront conservées au maximum, sauf contraintes techniques avérées.
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas 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 l'OAP n°3	R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.
Pour les OAP n°4 et n°5	12 mètres à l'égout et à l'acrotère et 14 mètres au faitage. Pour l'OAP 5 : 12 mètres à l'égout et 14.50 mètres au faîtage. La hauteur des bâtiments sera également réglementée par un nombre d'étages maximum à respecter, conformément aux schémas des OAP.
Pour l'OAP n°6	12 mètres au faitage avec R+2 maximum

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).

Publié en ligne le 30/06/2026

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

Volumétrie et implantation des constructions (suite)

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 :

- Pour les OAP n°1 à 3 : les constructions seront implantées à 15mètres de la RD810 et 5 m des autres voies.
- Pour l'OAP n°4, toutes les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. Sur la façade Sud de la parcelle, le recul sera plus important afin de respecter l'espace tampon et la voie de liaison indiqués au schéma d'aménagement.
- Pour l'OAP n°5, toutes les constructions devront être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des bâtiments devra permettre de créer l'espace tampon et la voie de liaison indiqués au schéma d'aménagement.
- Pour l'OAP n°6, toutes les constructions devront être implantée avec un recul minimum de 5 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques.

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 faîtage, 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.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans les OAP n°4 et 5, la distance entre deux constructions devra être suffisante pour permettre de créer de manière conséquente, les ilots de fraicheur et la végétalisation de tous les espaces libres comme indiqué sur les schémas d'aménagement.

Cette implantation devra également permettre la création de liaisons douces afin d'inscrire ces opérations dans le maillage des mobilités douces du centre-ville.

De plus, pour l'OAP n°4, l'implantation des constructions au sein de chaque ilot bâti devra respecter un ordre discontinu.

- 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 et les piscines, 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

Publié en ligne le 30/06/2026

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

Volumétrie et implantation des constructions (suite)

Emprise au sol / espaces libres :
La définition de l'emprise au sol à prendre en compte est celle contenue dans le lexique du PLUI.

- 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 OAP n° 4 et 5, l'emprise au sol maximale est de 60% de la surface de l'OAP. L'espace de pleine terre minimum est de 20% de la surface de l'OAP.
  - Pour l' OAP n° 6, l'emprise au sol maximale est de 40% de la surface de l'OAP. L'espace de pleine terre minimum est de 30% de la surface de l'OAP.

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

Publié en ligne le 30/06/2026

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.
- Les trames des espaces tampons, des ilots de fraicheur et des espaces végétalisés représentés sur les schémas des OAP devront être respectés.

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 publiques.

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 faîtages 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.

- Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions destinées aux activités de service accueillant du public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Publié en ligne le 30/06/2026

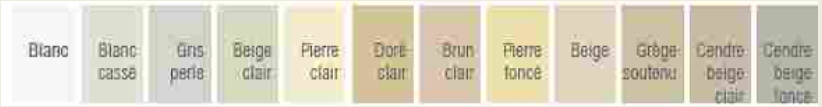
- **C. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE**

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 renfoncement 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 »

Publié en ligne le 30/06/2026

- **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…) sont autorisés.

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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.
- Pour les OAP de densification/renouvellement urbain (n°4 à 6), à condition que le pétitionnaire démontre par une étude de sol l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, les eaux pluviales pourraient être rejetées dans le réseau public (réseau ou fossé) après accord du gestionnaire du réseau. Dans ce cas, le débit de fuite autorisé est de 3/l/s/ha maximum.
- 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

Publié en ligne le 30/06/2026

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs concernés, 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, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

- 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 règlementations 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. schémas d'aménagement

- 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.

Pour les OAP n°1 à 3, 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.

Pour les OAP n°4 à 6, les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :

- Celles contenues dans le règlement de voirie de la Communauté de Communes MACS
- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoirs, accotements stabilisés…)
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle)
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles

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 OAP n°1 à 3 :

- 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…).

Publié en ligne le 30/06/2026

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (SUITE)

Pour les OAP n°4 à 6 en densification/renouvellement urbain :
Pour les constructions à destination d'habitat, il est imposé la création de :

- 1 emplacement pour chaque logement (garage ou aire aménagée)
- 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux).
- 1 place vélo par logement pour les opérations de plus de 5 logements

Pour les autres constructions, il est imposé la création de :

- 2 places pour 60 m² de surface de plancher de bureaux, commerces, services et équipements d'intérêt collectif
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtel, restaurants, salle de réunions…)

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.
Pour les OAP n°4 à 6, situées au centre ville de Tyrosse, plusieurs lignes YEGO desservent ces sites avec des arrêts de bus situés à moins de 300m pour les OAP Clairacq et Mattecut. L'OAP n°4/le Higue se situe à moins de 500 m de la gare et du pôle d'échange multimodal.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE DE SAUBION

Modification n°1 – 24/03/2022

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

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> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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	*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)* *OAP n°2 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne*
Densité brute OAP	OAP n°1 : 20 logts/ha OAP n°2 : 5 logts/ha
Densité limitrophe observée	20 à 25 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,19 ha (dont 1/3 préservé en espace vert), soit 2,65 ha environ OAP n°2 : 1,66 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 50 logements OAP n°2 : Environ 8 logements

Publié en ligne le 30/06/2026

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).

Publié en ligne le 30/06/2026

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, soir :
  - 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 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 et les piscines, 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

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 faîtages 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.

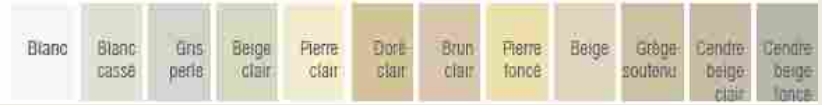
Façades

- 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

- <u>En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :</u>

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) 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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).

- <u>Sur limites séparatives,</u> 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

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

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

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE DE SAUBRIGUES

Modification n°4 du PLUI – 24/06/2025

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°3

Commune de Saubrigues

Légende

Communes

Figurés linéaires

Voie secondaire du quartier

Voie de desserte locale

Figurés ponctuels

Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

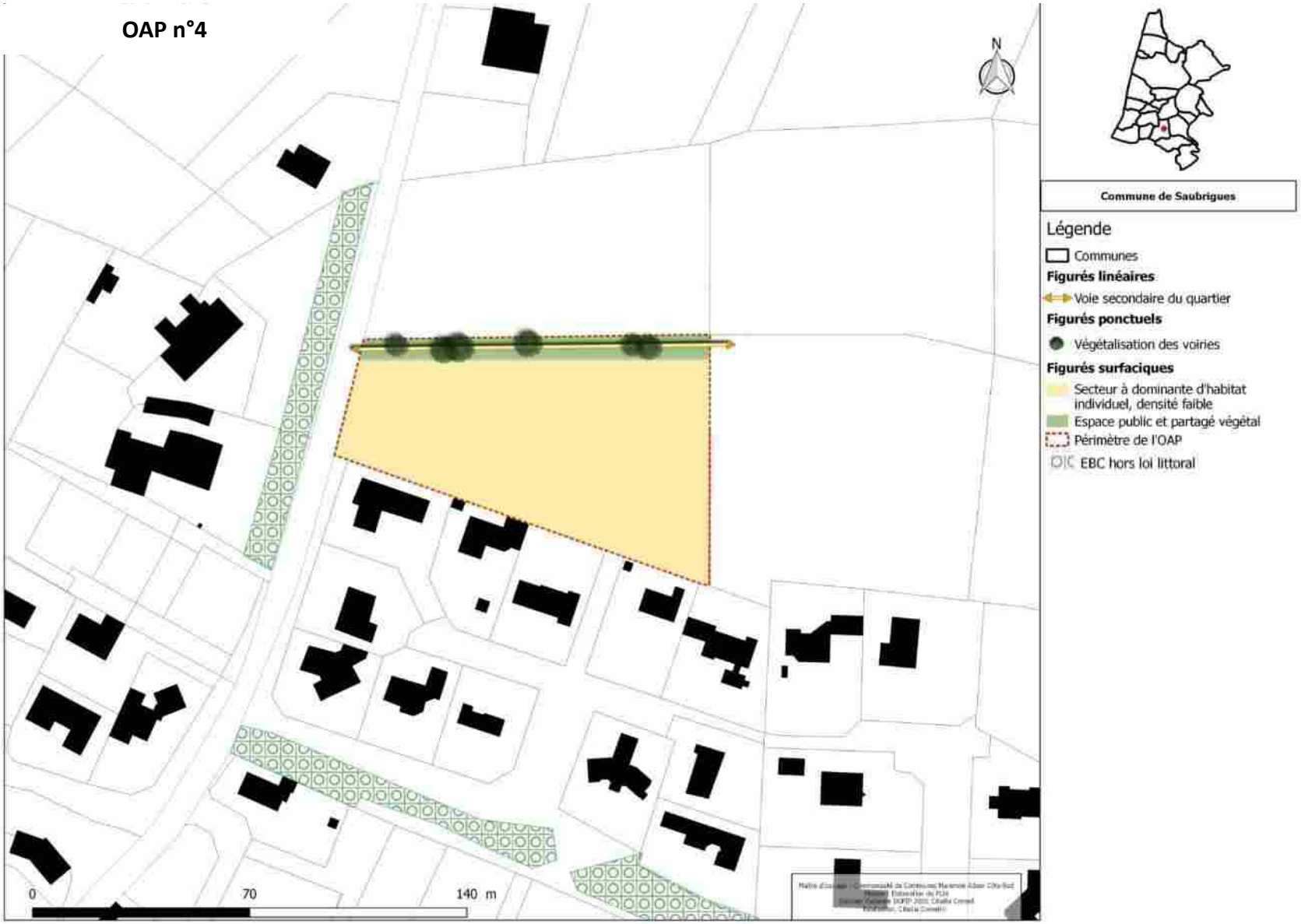
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Périmètre de l'OAP

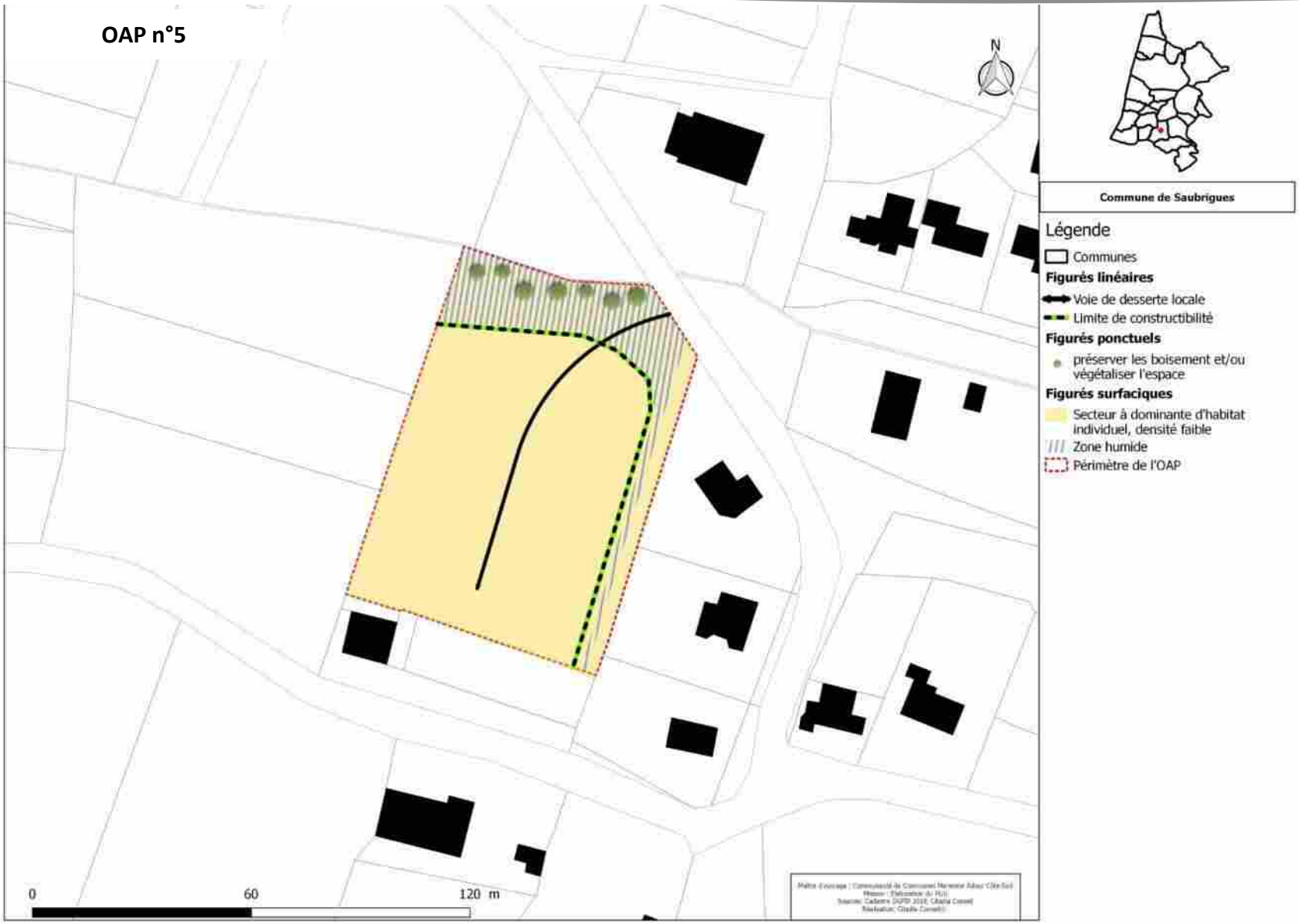
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°4



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°5



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les 6 secteurs de développement sont localisés au sein ou en extension du bourg, en continuité des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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	*OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne*
Densité brute OAP	OAP n°1, 3, 4 et 5: 10 logts/ha OAP n°2 : 24 logts/ha
Densité limitrophe observée	7 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 0,94 ha / OAP n°2 : 1,16 ha OAP n°3 : 0,97 ha / OAP n°4 : 0,70 ha OAP n°5 : 0,72 ha /
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 14 logements OAP n°2 : Environ 28 logements OAP n°3 : Environ 11 logements OAP n°4 : Environ 10 logements OAP n°5 : Environ 10 logements

Publié en ligne le 30/06/2026

C. MIXITE SOCIALE

Au sein de l'OAP n°2 : 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés

Non réglementé sur les autres secteurs.

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.
- 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 (cf. OAP n°1)

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 sur une longueur maximale de 8 mètres 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 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 et les piscines, 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 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 40%.**

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

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 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 poolhouse, par exemple. Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite.
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%. (hors annexes)
- 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

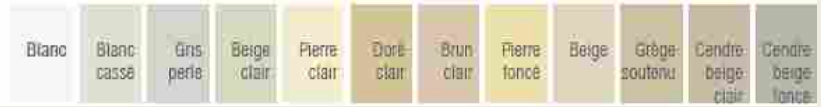
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

- 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.



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 »

- 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 renfoncement.

- 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.

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.

- <u>En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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.

- <u>Sur limites séparatives,</u> 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)

- Une attention particulière sera portée à la sensibilité environnementale de la partie Nord du site de l'OAP n°5. La réalisation de la voirie pour accéder au site le prendra notamment en compte.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

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

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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 : le lotissement Berns ;
- OAP n° n°2 : le lotissement de Haureuil pour rejoindre la route Baradet ;
- OAP n° n°3 : la route des Mottes ;
- OAP n° n°4 : la route du Bastot ;
- OAP n° n°5 : la route de Bousquet.

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 3 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements 1 place visiteur.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Un point d'arrêt de la ligne YEGO est situé en centre-bourg de Saubrigues.

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

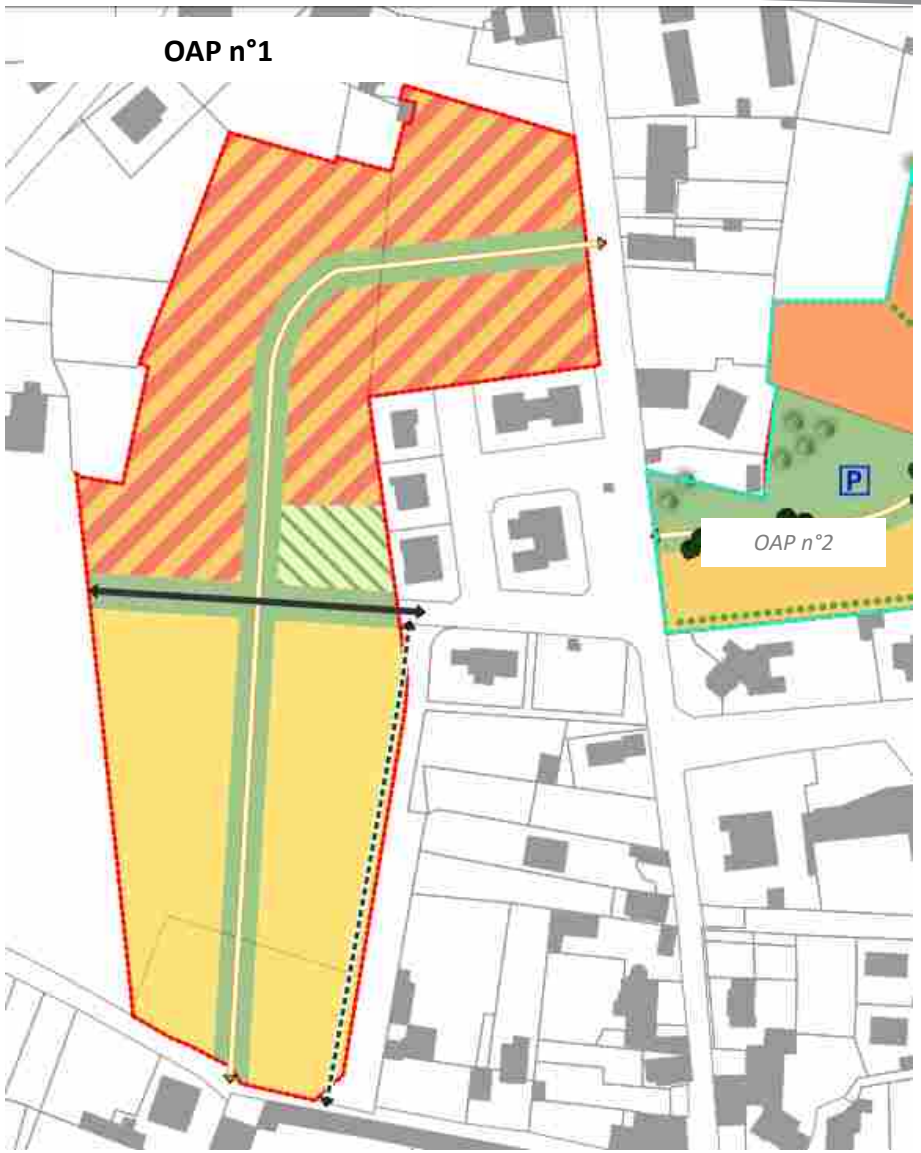
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE DE SAUBUSSE

Modification n°4 du PLUI – 24/06/2025

Publié en ligne le 30/06/2026



Commune de Saubusse

Légende

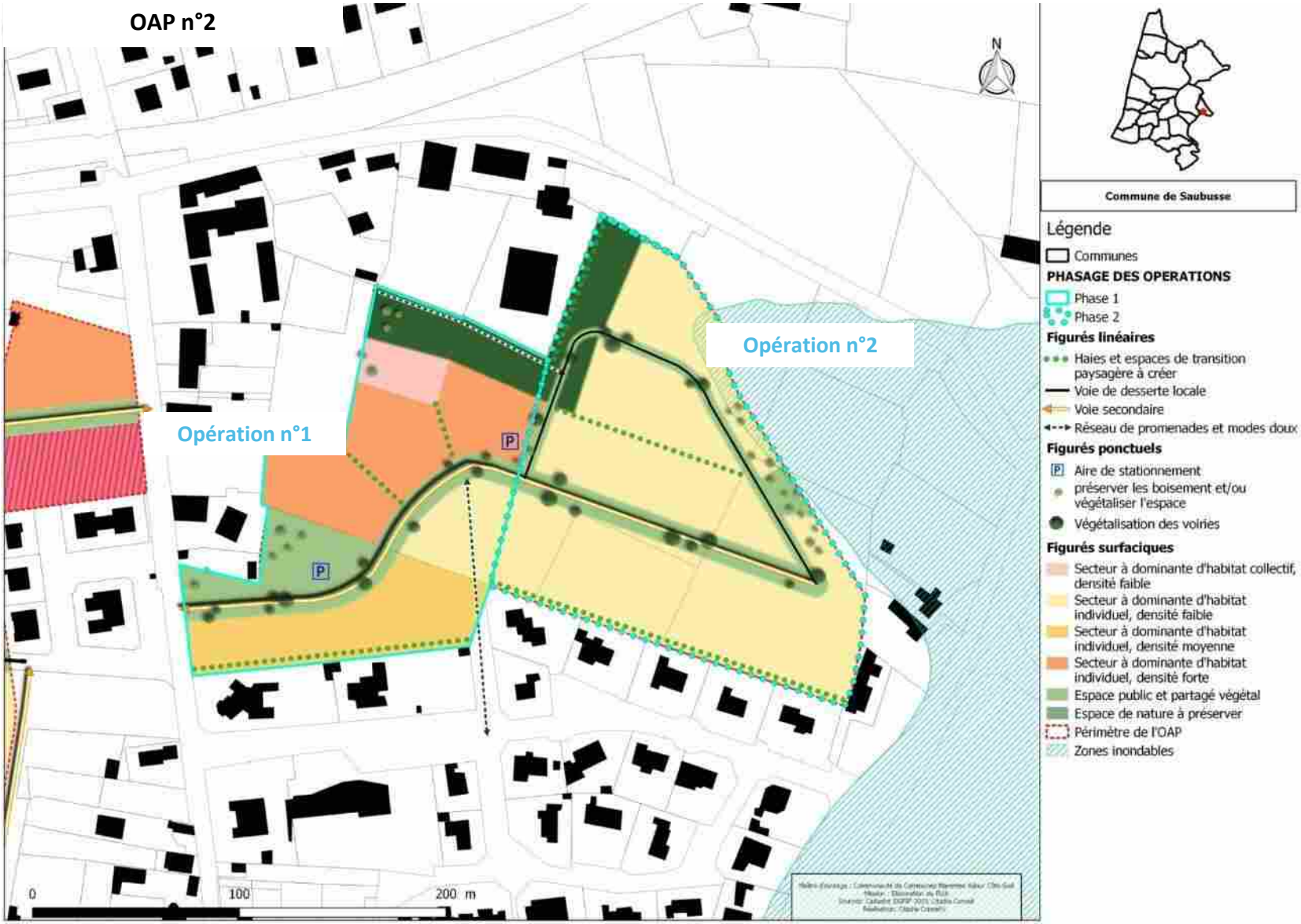
Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les deux secteurs sont localisés en extension directe du centre-bourg, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions renforcée et/ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public et/ou des commerces de détails. Il s'agit pour chacun des deux secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche apportant une mixité des typologies de logements.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail (sauf pour l'OAP n°2) ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Commerce de détail, uniquement pour l'OAP n°2 ▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal, sous condition de confirmer la capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux effluents (travaux en cours).
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le démarrage de l'OAP n°2 est conditionné à la réalisation à 100% de l'OAP n°1. L'OAP n°2 intègre deux opérations distinctes (opérations n°1 et n°2).
3/Programmation	
Forme urbaine	*Pour chacune des OAP n°1 et n°2 : 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 brute OAP	OAP n°1 : 20 logts/ha OAP n°2 : 16 logts/ha
Densité limitrophe observée	Entre 10 et 15 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,12 ha OAP n°2 : 4,23 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 62 logements OAP n°2 : Environ 63 logements

Publié en ligne le 30/06/2026

C. MIXITE SOCIALE

A partir d'un programme de 20 logements (soit minimum 1300m² de surface de plancher), 50% minimum de logements sociaux sont exigés dont :

- 30% accession sociale à la propriété et
- 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés, ce qui équivaut à environ 5 à 6 logements locatifs sociaux pour chacune des deux opérations.

Par ailleurs, au regard de la proximité des services à la personnes/commerces (pôle médical et commercial) proches des secteurs de développement, il devra être étudié l'opportunité de la réalisation de logements adaptés pour personnes âgées qui répondraient à la demande connue sur la commune.

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.
- 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.
- OAP n°1 : un espace public partagé sera aménagé de manière qualitative pour faire le lien entre les bâtiments existants du quartier limitrophe et les futurs bâtiments
- OAP n°2 : un espace collectif sera aménagé pour faire transition entre les maisons existantes et les futurs bâtiments. Il sera exigé également une bande tampon d'une largeur de 20 mètres minimum pour limiter les rapports de cohabitation avec l'activité agricole.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur pouvant aller du RDC au R+2 : la hauteur maximale des constructions sera de 8 mètres à l'acrotère/égout du toit et 10 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.

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 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 et les piscines, 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 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

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.

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.

<u>5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.

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.

- Définir une stratégie de gestion des eaux pluviales limitant tout rejet en dehors de l'assiette du projet. Cette stratégie visera à combiner des ouvrages de gestion des eaux pluviales de proximité (zones d'infiltration, dépressions, noues, bassins secs ou humides, fossés, tranchées…), et un projet d'aménagement paysager assurant la valorisation et l'efficacité de ces dispositifs contribuant à la qualité des eaux de surface et profondes.
- 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 périmètres identifiés comme inondables dans le secteur d'OAP, 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.

- **Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante**, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

Publié en ligne le 30/06/2026

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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°1 : la route de Maremne ;
- OAP n°2 : la route de Maremne. La voie interne réalisée dans le cadre de l'opération n°1 devra laissée la possibilité de desservir à terme l'opération n°2.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.

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.
- NB : la constructibilité des deux secteurs de projet ne sera confirmée qu'après examen de la capacité de la station d'épuration à recevoir des effluents nouveaux (travaux d'amélioration en cours)

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.

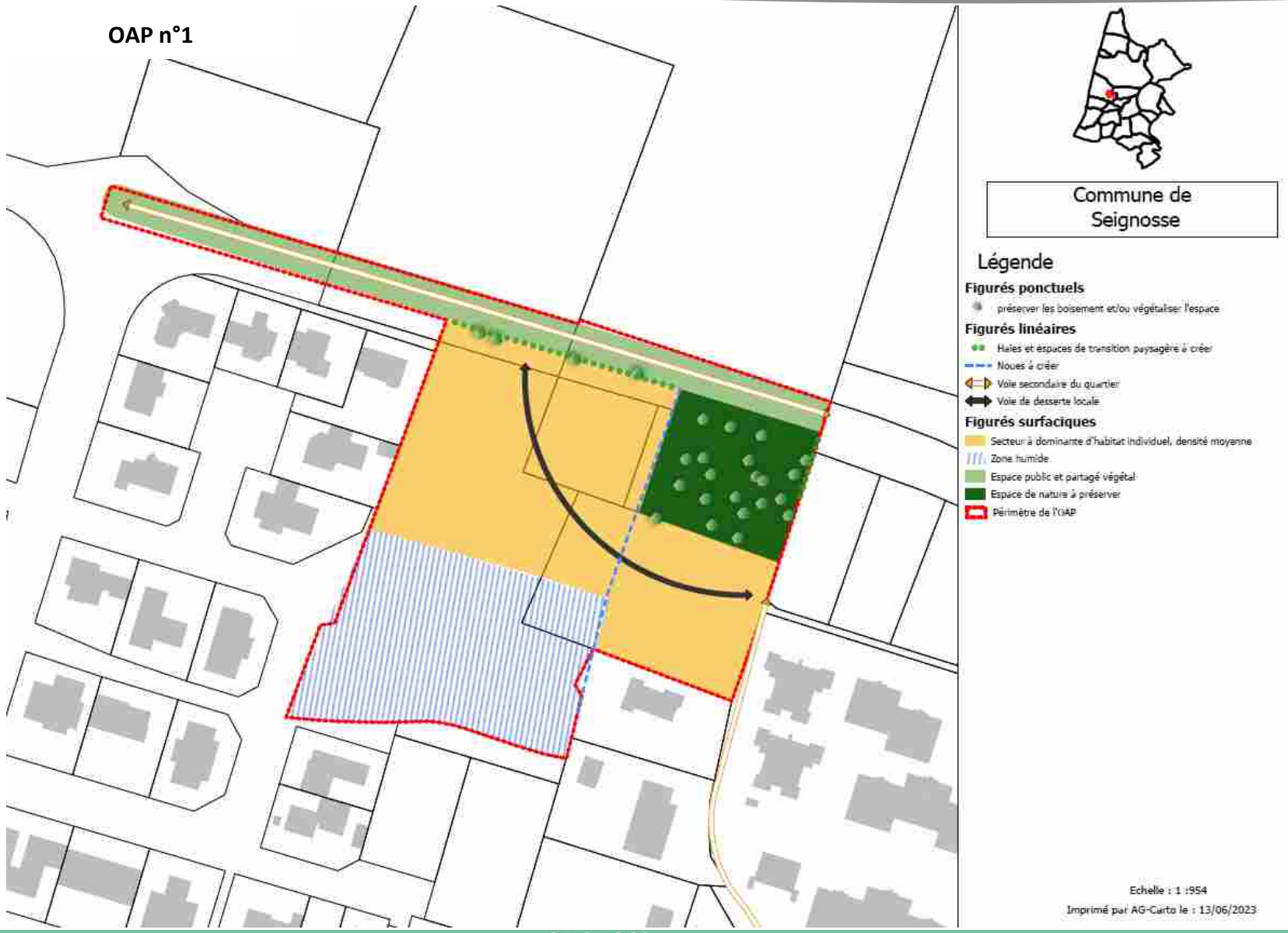
Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

COMMUNE DE SEIGNOSSE

Publié en ligne le 30/06/2026

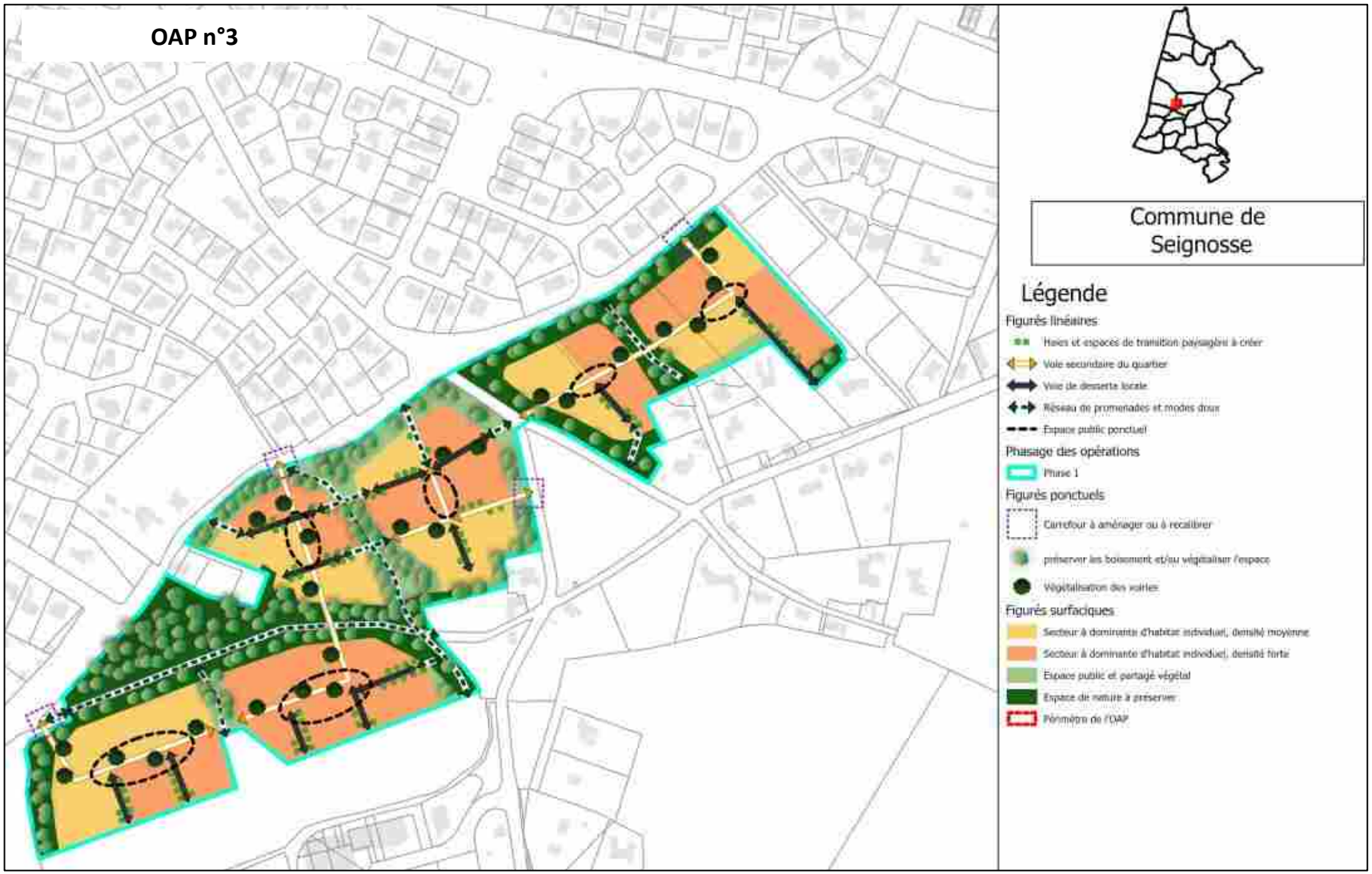
OAP n°1



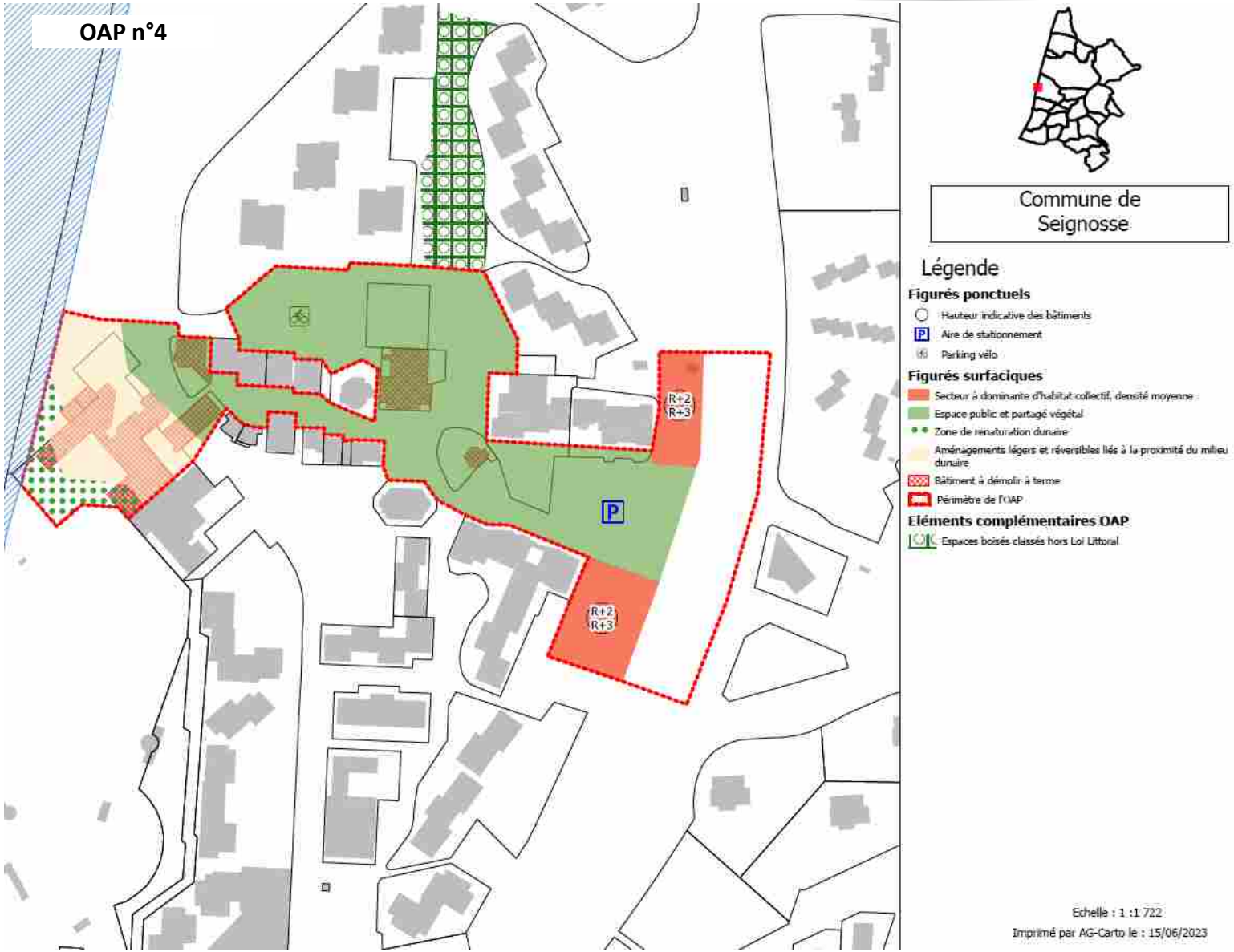
Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



Publié en ligne le 30/06/2026



Publié en ligne le 30/06/2026

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs n°1 à 3 sont localisés en continuité des espaces bâtis et/ou en accroche aux quartiers pré-existants résidentiels. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter pour chacun d'entre eux 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 des voies, de l'espace agricole ou naturel.

Le secteur n°4 concerne la requalification du Cœur du Penon, dont l'objectif principal est d'amorcer la relocalisation des activités situées en pied de dune. L'OAP organise cette relocalisation par un programme de démolition ciblée, et des reconstructions situées de part et d'autre de la place Gentille. Le projet accueillera une mixité de fonctions, associant construction de logements, activités de service accueillant du public, commerces et restauration. Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère de l'opération, en lien avec le paysage littoral dunaire de la station

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)* *<u>Spécifiquement à l'OAP n°4</u>* ▪ Artisanat et Commerce de détail ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)* ▪ Restauration

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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	• Pour les OAP n°1 à n°~~3~~ 2 : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. • Pour l'OAP n°3 : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la desserte de la zone par les réseaux • Pour l'OAP n°4 : au fur et à mesure
3/Programmation	
Forme urbaine	*Au sein de chacun des secteurs de projets 1 à 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / logements intermédiaire*
Densité brute OAP	OAP n°4 : 25 logts/ha OAP n°1 et 2 : 10 à 15 logts/ha **OAP n°3 : 17 logts/ha**
Densité limitrophe observée	OAP n°1 à 3 : 10 à 15 logts/ha OAP n°4 : 80 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif en raison de la présence d'une zone humide et de boisement remarquable, soit 1ha) OAP n°2 : 5,68 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif, soit 2 ha) OAP n°3 : 9,8 ha (dont env. 1,8 conservés en espaces verts collectifs) OAP n°4 : 3 ha dont env. 2800 m² voués à une densification des espaces bâtis (2lots), le reste (env. -2,7 ha) voué à l'aménagement d'espace public et d'équipements publics
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : **Environ 166 logements** OAP n°4 : Environ 74 logements

C. MIXITE SOCIALE

Pour toute opération à partir de 16 logements ou 1000 m² de surface de plancher, 35% du programme de logements seront des logements sociaux répartis de la manière suivante :
20% minimum de logements locatifs sociaux.
15% minimum de logement en accession sociale à la propriété.

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 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.
- Une place importante est donnée à la préservation des espaces verts collectifs de pleine terre, notamment en s'appuyant sur une conservation des espaces écologiques les plus sensibles.
- L'OAP n°3 étant située en périphérie du bourg et en contact avec des secteurs non bâtis, il conviendra de conserver un maximum d'arbres existants (feuillus et résineux). Des zones tampons plantées d'arbres de hautes tige devront exister en périphérie de l'OAP et entre les opérations à l'intérieur de l'OAP. Ces continuité non bâties constitueront des corridors végétaux de largeur variables (5 et 20 mètres de large) dans lesquels pourront passer des voies et chemin de distribution poreux et qui pourront ponctuellement être intégrées dans les parties privatives. Au sein des secteurs urbanisés, une densité importante d'arbres de hautes tige sera recherchée (minimum 1 arbre tous les 200 m2)
- Compte-tenu du caractère urbain de l'OAP n°4, les espaces publics pourront y être traités de manière plus minérale, avec des matériaux en cohérence avec le paysage littoral de la station.
- En ce qui concerne l'espace de renaturation de l'OAP n°4, celui-ci consiste à créer une zone tampon permettant de gérer la problématique d'avancée dunaire. Cet espace fera donc l'objet d'un aménagement adapté en termes d'essences, de matériaux et de mobilier urbain au milieu dunaire. Il accueillera des aménagements de mise en défense et de protection de la dune, mais aura aussi une fonction d'espace public, traversé par des cheminements doux, et devra être considéré commune un parc urbain dunaire. et sera dédié à des activités estivales et réversibles

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- OAP 1 **et 2** : Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 / la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faitage, à l'exception des constructions implantées en limite, qui ne pourront dépasser 3,5m de hauteur sur une largeur de 3m
- OAP 3 : Les constructions auront une hauteur de façade comprise entre 3,3 mètres et 6 mètres à l'égout /acrotère. Cette règle de hauteur minimale ne s'applique qu'aux volumes principaux et non aux volumes secondaires.
- Hauteur maxi 8 mètres au faîtage en R+1
- OAP 4 : Les constructions auront une hauteur maximale de R+3 / La hauteur maximale des constructions sera de 10 mètres à l'acrotère/égout du toit et 12 mètres au faitage.

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.
- OAP n°1 à 3 : Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et espaces communs. 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.
- OAP n°4 Non réglementé
- 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

Implantation des constructions (suite) :

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être imposés 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 :

- OAP n°1 et **N°2** :
  - Emprise au sol maximale autorisée : 25%
  - Surfaces de pleine terre : 45%
- OAP **N°3** :
  - Emprise au sol maximale autorisée **: 30%**
  - Surfaces de pleine terre : **55%**

- OAP 4 : Non réglementé

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Dispositions générales

- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-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 urbaine 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.
- Les constructions neuves doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage bois avec pose verticale, façades pignon, etc.)

OU être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune Landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.).

Dans un souci de cohérence architecturale à l'échelle du quartier et de la Ville, les projets respecteront les règles architecturales édictées au sein de la zone Urbaine (cf. règlement écrit du PLUi) concernant :

- L'intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables
- La volumétrie des constructions
- Les couvertures
- Les façades
- Les couleurs des enduits, des bardages et des menuiseries
- Les clôtures.

Publié en ligne le 30/06/2026

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. Lorsqu'un alignement remarquable d'arbres ou des arbres isolés remarquables sont présents sur la parcelle, et sous réserve de compatibilité avec le plan de l'OAP, la voirie s'y adossera, afin de bénéficier du cadre paysager existant.
- 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. Ci celle-ci est déjà présente, il conviendra de la préserver.
- Les feuillus d'essence locale existants (chênes, chênes liège, châtaigner, saules, etc.) devront être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que pour des raisons sanitaires justifiées, et en cas de contraintes techniques impliquant un surcout significatif pour l'aménageur. En compensation, il faudra prévoir la plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre coupé d'une circonférence de tronc 25/30 cm.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville :
  - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 60 m² de surface de pleine terre ;
  - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Publié en ligne le 30/06/2026

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Pour les OAP n°1 à n°3, il sera porté une attention particulière à la préservation des alignements d'arbres existants matérialisés au règlement graphique du plan Patrimoine 3.2.7. et des ripisylves présentes aux abords du réseau hydrographique.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le système de traitement des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions contenues dans le zonage de l'assainissement communal, annexé au PLUi.

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, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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°1 : impasse des tonnes et impasse des osmondes ;
- OAP n°2 : rue de la doloire et chemin de Lamure ;
- OAP n°3 : avenue Lenguilhem ; A l'intérieur de la zone à urbaniser les voies et cheminements doux sont des principes de desserte. Le projet devra être en compatibilité avec les grands principes de composition.
- OAP n°4 : avenue de la grande plage.

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.
- OAP n°1 à n°3 : Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement. Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo
- OAP n°4 : compte-tenu du type d'occupation des logements, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Le centre-ville de Seignosse et Seignosse Océan sont desservis par plusieurs points d'arrêts de la ligne YEGO.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE DE SOUSTONS

Modification n°4 du PLUI -24/06/2025

Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

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

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1

Desserte interquartier

Commune de Soustons

Légende

Communes

Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

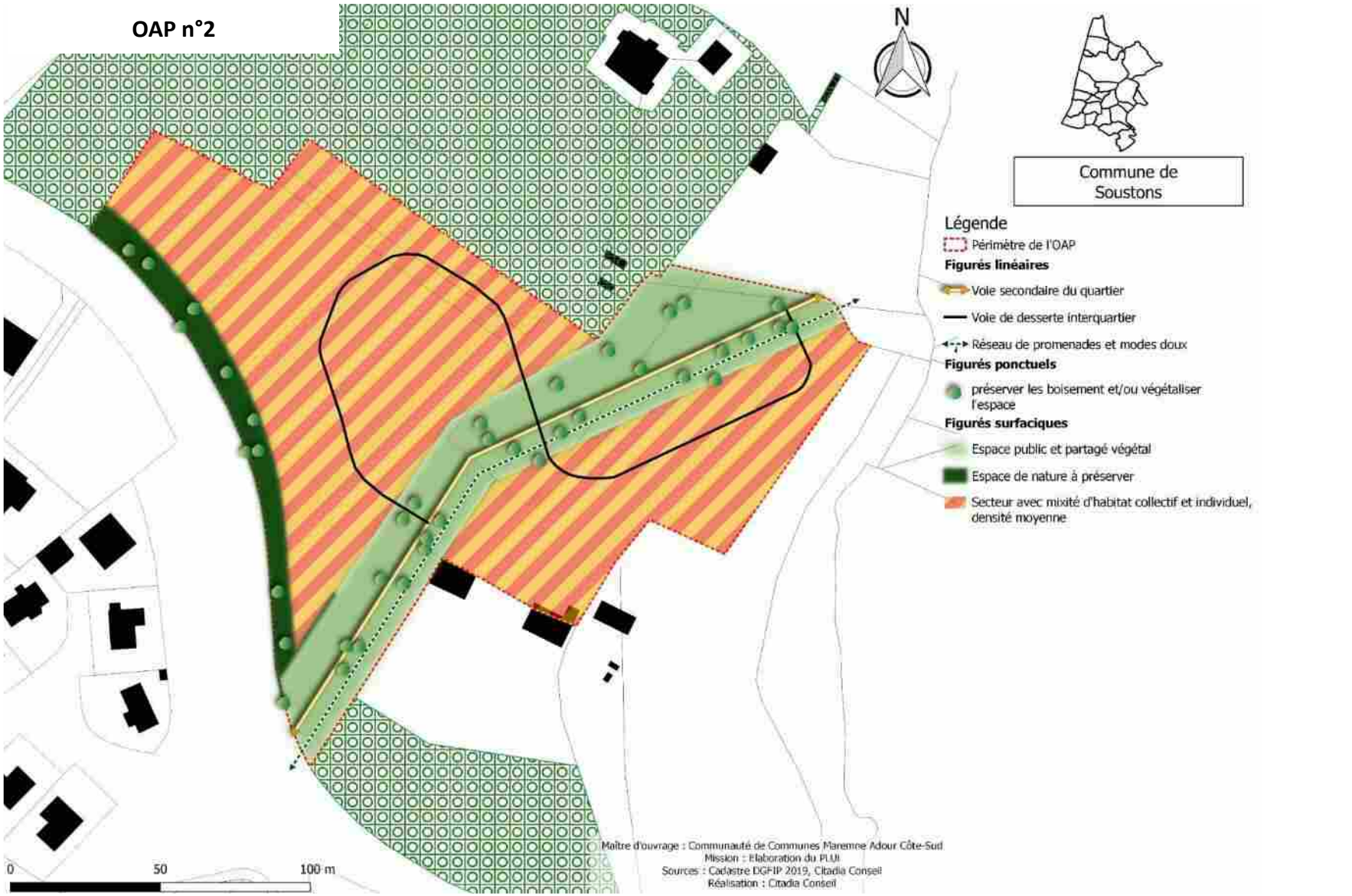
Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité faible
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP
- EBC hors loi littoral

Publié en ligne le 30/06/2026



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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

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

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal, avec un ordre du phasage envisagé sur l'OAP n°1 de la manière suivante : **OAP n°1 :** secteur 1 à partir de 2019 / secteur 2 à partir de 2020 / secteur 3 à partir de 2026 et secteur 4 à partir de 2028 **OAP 2** : 2025
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Pour l'ensemble des secteurs d'OAP : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	*Développement d'une offre diversifiée : Habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, réalisation de bâtiments de logements collectifs*
Densité brute OAP	OAP n°1 : 20 à 25 logts/ha OAP n°2 : 40 logts/ha
Densité limitrophe observée	Entre 10 à 15 logts/ha (habitat pavillonnaire)
Surface OAP	OAP n°1 : env. 24 ha dont env. 4 ha conservés en espaces boisés OAP n°2 : env. 2,4 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : env. 430 logements OAP n°2 : env. 95 logements

Publié en ligne le 30/06/2026

C. MIXITE SOCIALE

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

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

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP et au cœur de l'opération.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Une continuité de ces espaces devra être trouvée et leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- OAP n°1 : Il sera exigé également une bande tampon d'une largeur de 20 mètres minimum pour limiter les rapports de cohabitation avec l'activité agricole.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

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

- De R+1 (6 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 8 mètres au faitage)
- Possibilité de R+2 (9 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 11 mètres au faitage) sous réserve de la bonne insertion des constructions au regard des covisibilités entre les logements et du projet paysager.
- OAP n°2 : Possibilité de R+2+combles ou R+2+Attique (10mètres à l'égout), sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Adaptation au sol :

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

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales sera parallèle à l'alignement avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.

- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
  - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - Les annexes de moins 10 m² implantées à l'arrière de la construction principale.
  - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
  - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

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

Emprise au sol / espaces libres :

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

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

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 faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

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

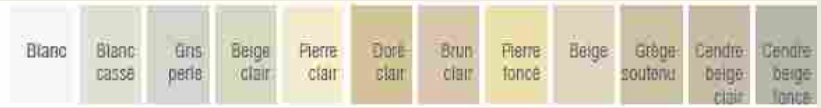
Façades

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

Publié en ligne le 30/06/2026

Colorations :

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



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

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

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

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.

Clôtures :

- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,…) sont interdites.

- <u>En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :</u>

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 ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. 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 1,80m et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc.).
4. **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.

- <u>Sur les limites séparatives,</u> les clôtures ont une hauteur maximale de 2m.

- 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 boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.

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.

- Définir une stratégie de gestion des eaux pluviales limitant tout rejet en dehors de l'assiette du projet. Cette stratégie visera à combiner des ouvrages de gestion des eaux pluviales de proximité (zones d'infiltration, dépressions, noues, bassins secs ou humides, fossés, tranchées…), et un projet d'aménagement paysager assurant la valorisation et l'efficacité de ces dispositifs contribuant à la qualité des eaux de surface et profondes.
- 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 établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
  - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
  - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

Publié en ligne le 30/06/2026

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- **Concernant les performances énergétiques des bâtiments : 50% des logements réalisés dans l'opération doivent être passifs, voire à énergie positive sur chaque secteur d'OAP**

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 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).

Orientations bioclimatiques des constructions :

- Les opérations d'ensembles d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les enjeux énergétiques et climatiques et notamment :
- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
- La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
- La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.

Publié en ligne le 30/06/2026

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

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

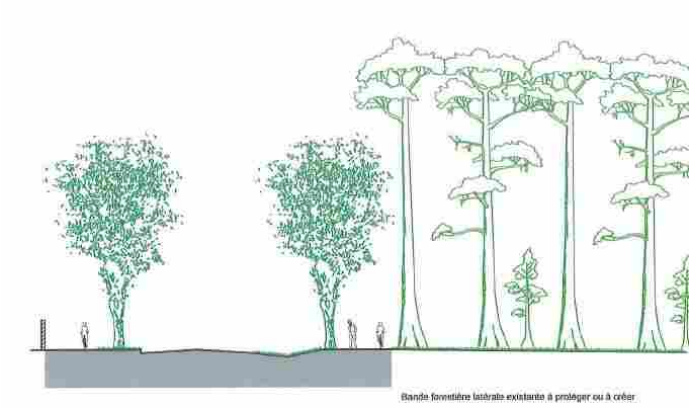
- Pour l'OAP n°1 : la route d'Azur au Nord et route de Magescq au Sud ;
- Pour l'OAP n°2 : le giratoire de la RD17 au Sud de la zone.

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

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
    - Une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.
    - Une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements et/ou lots.
    - Les opérations de logements collectifs devront aménager un local à vélo comprenant 1 place par logement, avec un minimum de 1,5m² par place.

Profil de desserte interquartier



C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

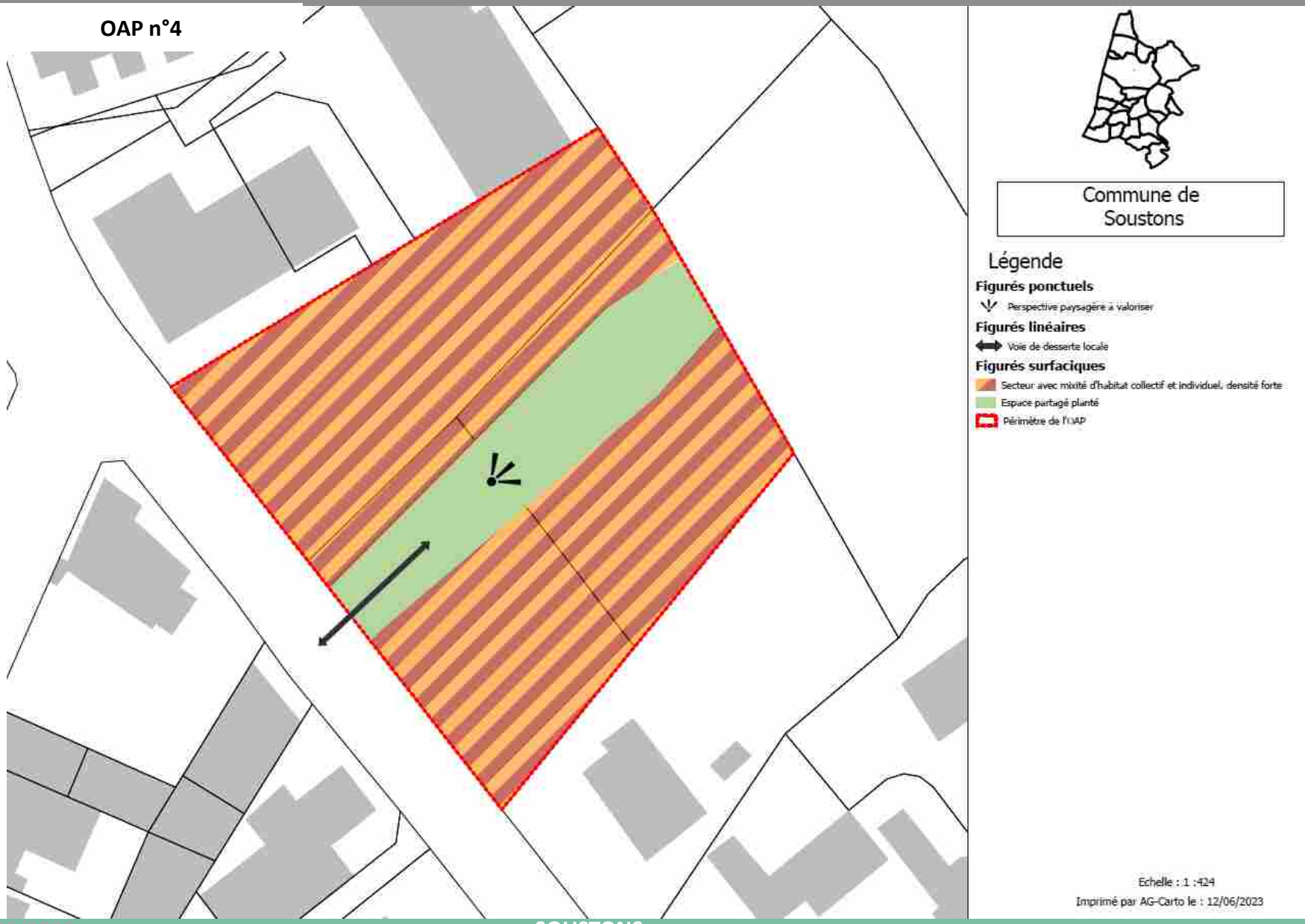
Publié en ligne le 30/06/2026

B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

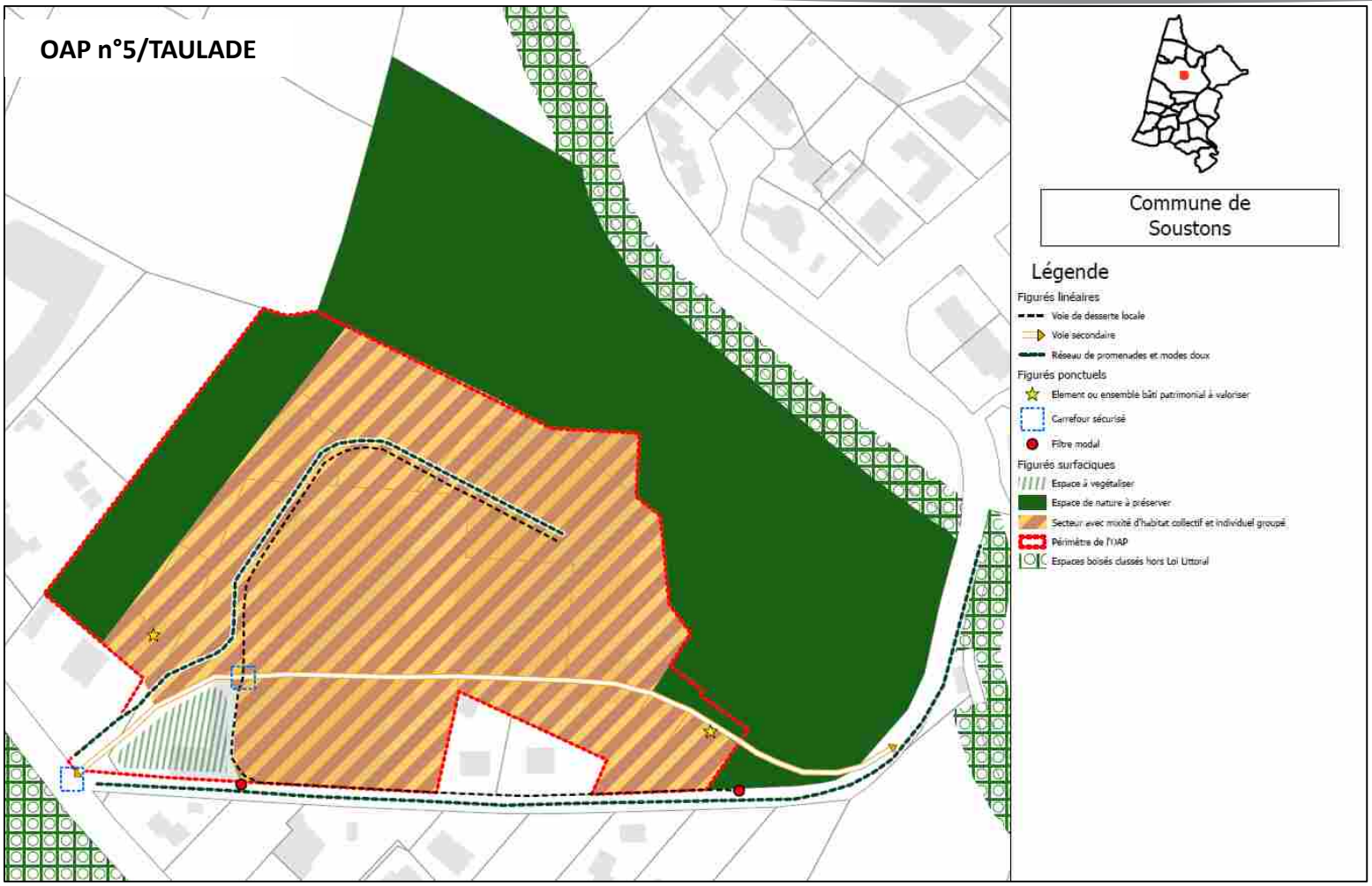
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°4



Publié en ligne le 30/06/2026

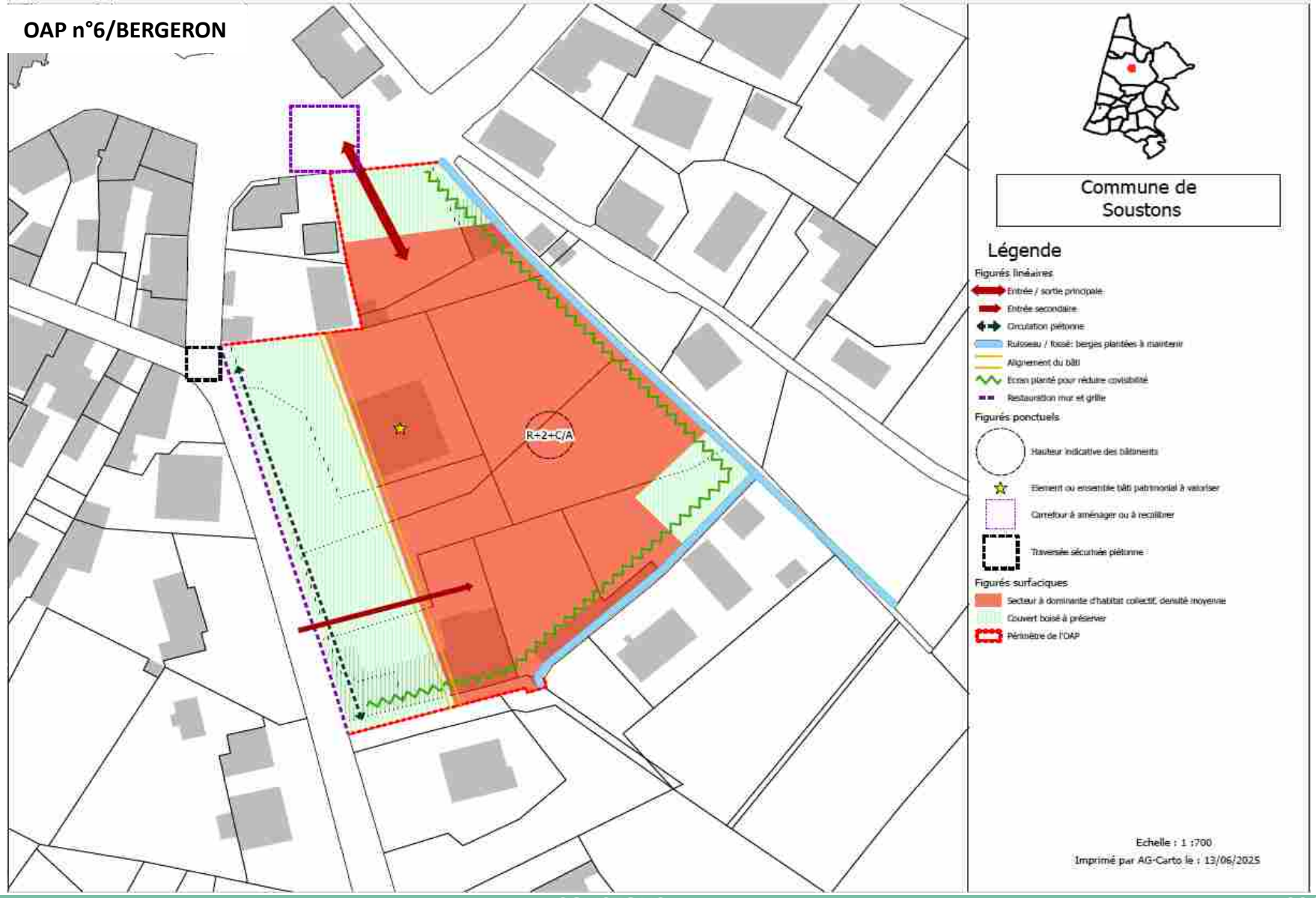


Principes d'aménagement

Aménagement d'un écoquartier s'inscrivant dans les principes définis dans le guide de l'aménagement durable édité par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°6/BERGERON



Publié en ligne le 30/06/2026

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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

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

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Pour l'ensemble des secteurs d'OAP : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	Ensemble des OAP: développement d'une offre diversifiée : Habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, réalisation de bâtiments de logements collectifs OAP n°3 et n°4 : il est demandé au sein du programme de logements une proportion de T4 à hauteur de 10% minimum de la totalité du programme. OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande OAP n°6 : dialogue avec le château
Densité brute OAP	OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha OAP n°4 : 55 logts / ha OAP n°5 : 38 logts/ha OAP n°6 : 66 logts/ha
Densité limitrophe observée	Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)
Surface OAP	OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés OAP n°4 : env. 0,4ha OAP n°5 : environ 2,5 ha OAP n°6 : environ 7000 m² pour la partie logement

Publié en ligne le 30/06/2026

Nbre de lgts estimé	OAP n°3 : env. 115 logements OAP n°4 : env. 25 logements OAP n°5 : environ 95 logements OAP n°6 : environ 60 logements

C. MIXITE SOCIALE

Il est retenu :

Pour l'OAP n°3 : 30% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :

- 25% logements locatifs sociaux ;
- 5% d'accession sociale.

Pour l'OAP n°4 : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :

- 25% logements locatifs sociaux ;
- 15% d'accession sociale.

Pour l'OAP n°5 : 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :

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

Pour l'OAP n°6 : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque de chaque opération dont minimum :

- 25% logement locatifs sociaux ;
- 15 % d'accession sociale.

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 et au cœur de l'opération.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Une continuité de ces espaces devra être trouvée et leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera, en cohérence avec le bâti environnant :
- De R+1 (6 mètres à l'acrotère ou égout du toit)
- Possibilité de R+2 (9 mètres à l'acrotère ou égout du toit) sous réserve de la bonne insertion des constructions au regard des covisibilités entre les logements et du projet paysager.

Avec les particularités suivantes :

- OAP n°3 : R+1 avec possibilité de R+2 en cœur d'opération sous

réserve de sa bonne insertion au regard des covisibilités et des vues depuis le domaine public

- OAP n°4 : Possibilité de R+2 sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- OAP n°5 : possibilité de R+2 à R+3 au regard de l'insertion du projet dans le grand paysage, des points de vue depuis le domaine public, et des covisibilités entre logements.
- OAP n°6 : Possibilité de R+2+combles ou R+2+Attique(10mètres à l'égout), sous réserve d'une bonne insertion dans le site

Adaptation au sol :

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

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales sera parallèle à l'alignement avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Pour l'OAP n°6/Bergeron, l'alignement côté rue du Vicomte devra suivre l'implantation de la maison de maitre édifiée sur le site.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
  - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
  - Les annexes de moins 10 m² implantées à l'arrière de la construction principale
  - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton
  - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

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

Publié en ligne le 30/06/2026

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 pour **les OAP n°3, 4** : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
- Du ratio 55/45 pour **l'OAP n°5 :** 55% d'espaces bâtis/artificialisés et 45% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
- Du ratio 65/35 pour **l'OAP 6** : 65% d'espaces bâtis/artificialisés et 35% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

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.
- **Pour l'OAP n°3**: le projet paysager doit assurer côté avenue de Quina et route de l'étang d'Hardy un écran végétal suffisamment épais pour conserver un caractère naturel à l'opération
- **Pour l'OAP n°4** : la perspective paysagère devra être maintenue et valorisée dans l'aménagement du secteur.
- **Pour l'OAP n°5** : la valeur patrimoniale des 2 bâtis identifiés aux entrées Est et Ouest du site sera préservée selon les dispositions générales du règlement écrit.
- **Pour l'OAP n°6** :
  - Les espaces boisés seront conservés et des écrans plantés seront créés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités.
  - Le mur et la grille côté rue de Vicomte seront conservés et restaurés.

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 publiques.

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 faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :

- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront au minimum de 35%.

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

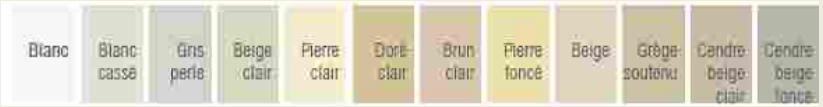
Publié en ligne le 30/06/2026

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 renfoncement 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.



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

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

Clôtures :

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

- 4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue :

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 ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. 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 1,80m 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 5m de part et d'autre du portail et/ou du portillon. Ce mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m.

- Clôtures sur les limites séparatives :

Sa hauteur maximale est limitée à de 2m.

- L'utilisation de tout autre matériau brande, cannisse et brise-vues, palissade en bois, bâche, plaques pleines en PVC, composite, béton, bois…) est interdite.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

Publié en ligne le 30/06/2026

Pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. guide de l'aménagement durable, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires)

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.
- Pour l'OAP n°5, la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du Bouyic devra être prise en compte dans les choix d'aménagement et de traitement environnemental/paysager de la frange urbaine Est.

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.

Définir une stratégie de gestion des eaux pluviales limitant tout rejet en dehors de l'assiette du projet. Cette stratégie visera à combiner des ouvrages de gestion des eaux pluviales de proximité (zones d'infiltration, dépressions, noues, bassins secs ou humides, fossés, tranchées…), et un projet d'aménagement paysager assurant la valorisation et l'efficacité de ces dispositifs contribuant à la qualité des eaux de surface et profondes.

- 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 établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

Publié en ligne le 30/06/2026

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- **Concernant les performances énergétiques des bâtiments : 50% des logements réalisés dans l'opération doivent être passifs, voire à énergie positive sur chaque secteur d'OAP**
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. guide de l'aménagement durable, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires)

Orientations bioclimatiques des constructions :

- Les opérations d'ensembles d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les enjeux énergétiques et climatiques et notamment :
- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions.
- La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
- La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.

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).

Publié en ligne le 30/06/2026

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

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

- Pour l'OAP n°3 : L'Avenue de Quina et la Route de l'Etang d'Hardy ;
- Pour l'OAP n°4 : L'Avenue du Général de Gaulle.
- Pour l'OAP n°5 : la mise en place de filtres modaux sur la rue de Taulade nécessitera la réalisation d'une voie secondaire de quartier reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay. Un réseau de promenade et de mode doux devra être aménagé afin d'assurer la connexion avec le réseau existant.
- Pour l'OAP n°6 : le Nord (en entrée/sortie principale) et la rue du vicomte (en entrée secondaire). Un cheminement doux permettra de connecter le projet au centre ville.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
    - 1,5 places par logement ;
    - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements et/ou lots.
- Sur l'OAP n°4, pour les hébergements, le nombre de places de stationnement à aménager doit correspondre aux besoins des résidents et des employés.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

COMMUNE DE TOSSE

Modification n°4 du PLUI – 24/06/2025

Publié en ligne le 30/06/2026

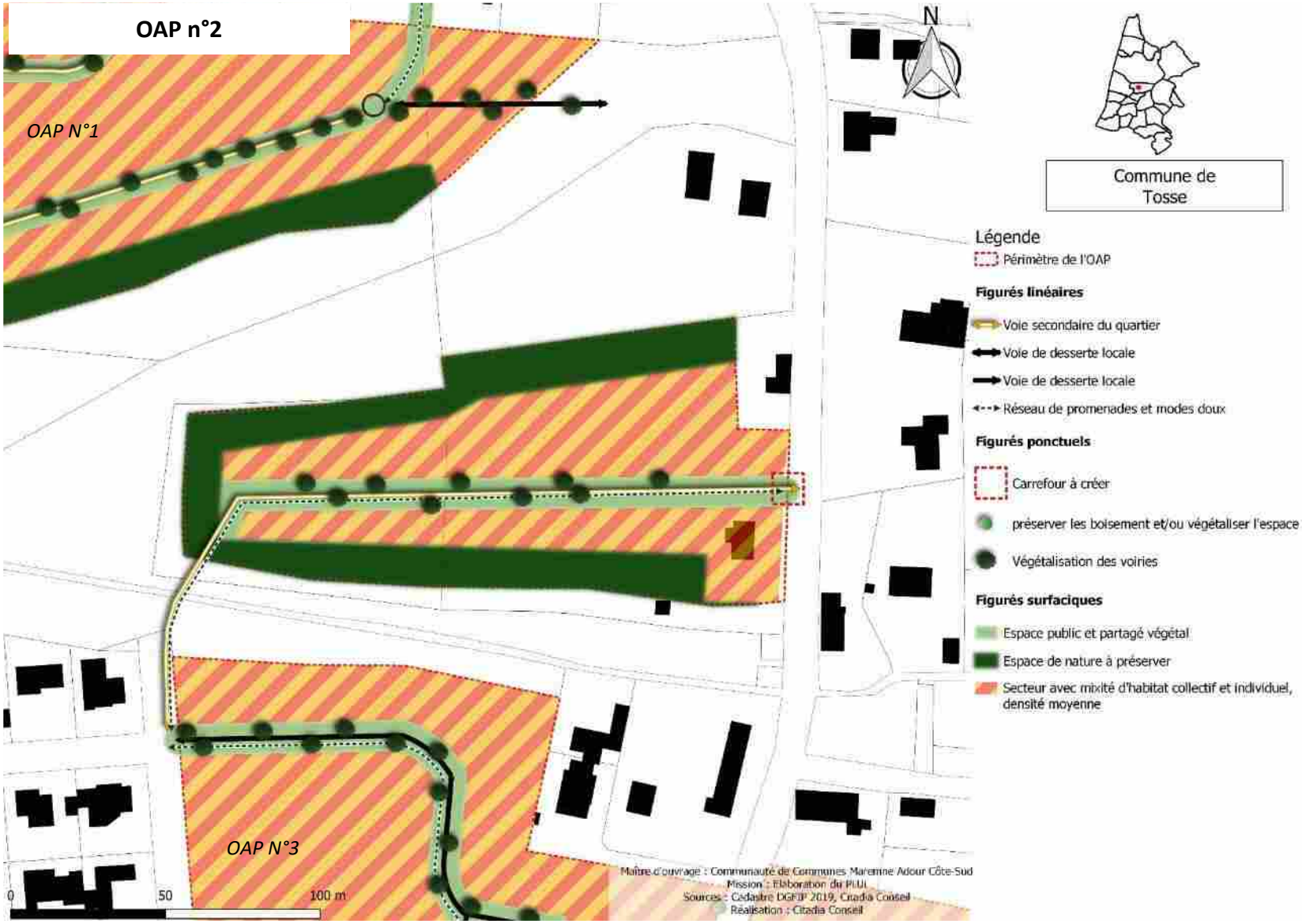
PLUi MACS

A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

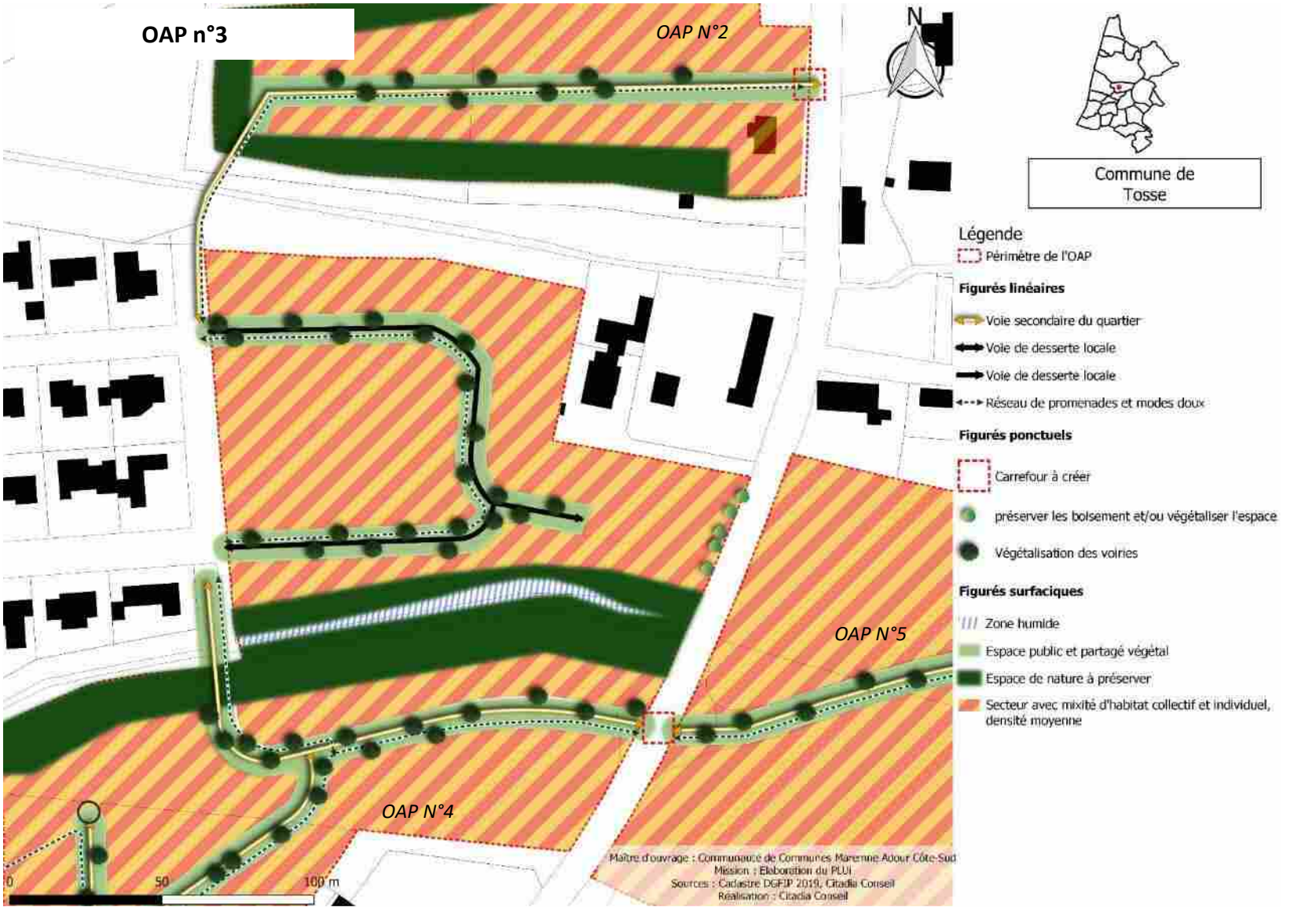
(INTÉGRANT LES ENCLAVES NON BÂTIES DE PLUS DE 2HA)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

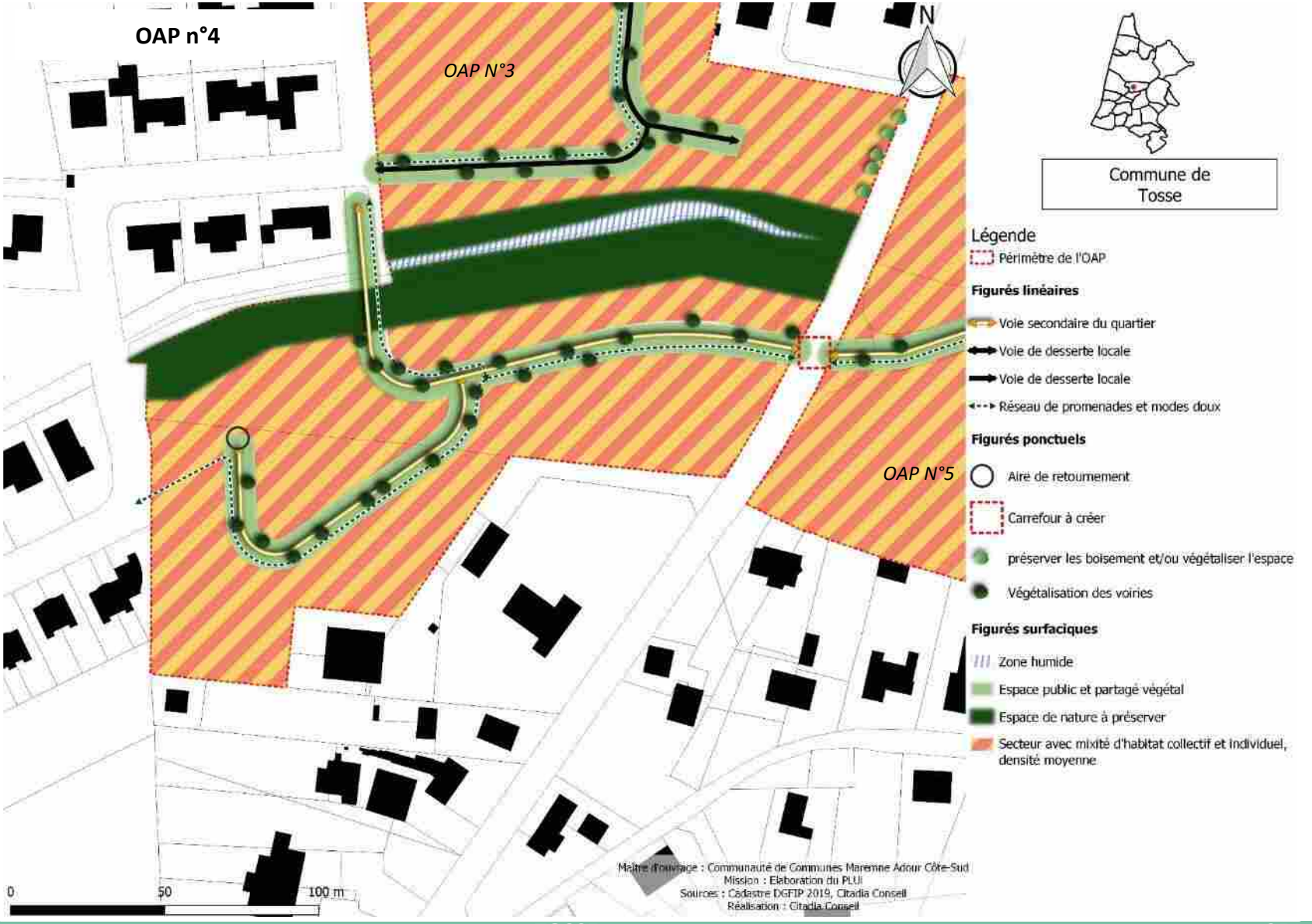
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



Publié en ligne le 30/06/2026

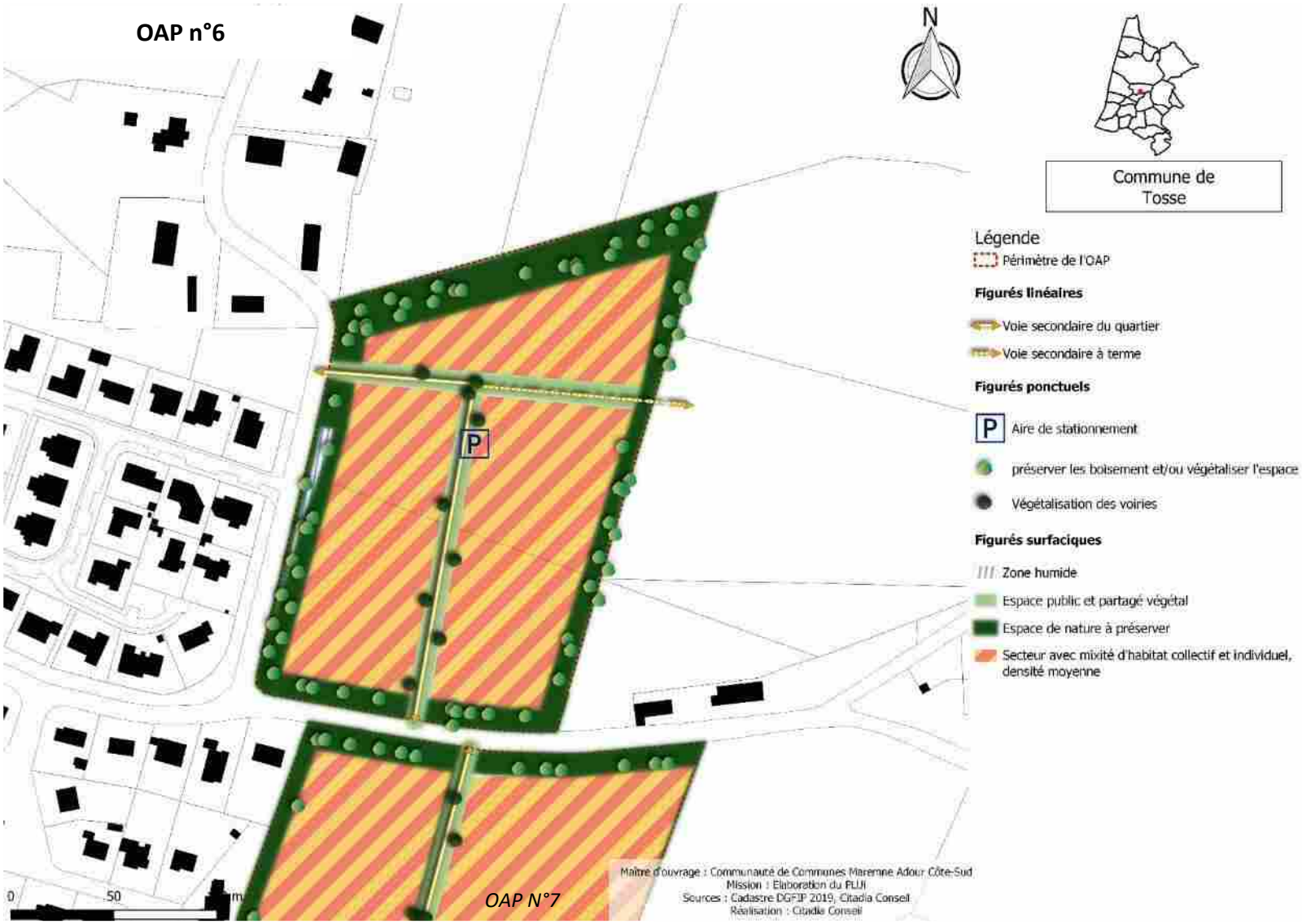


1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



Publié en ligne le 30/06/2026

Publié en ligne le 30/06/2026



Publié en ligne le 30/06/2026

Commune de Tosse

Légende

Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier

Figurés surfaciques

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

Publié en ligne le 30/06/2026

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Commune de Tosse

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

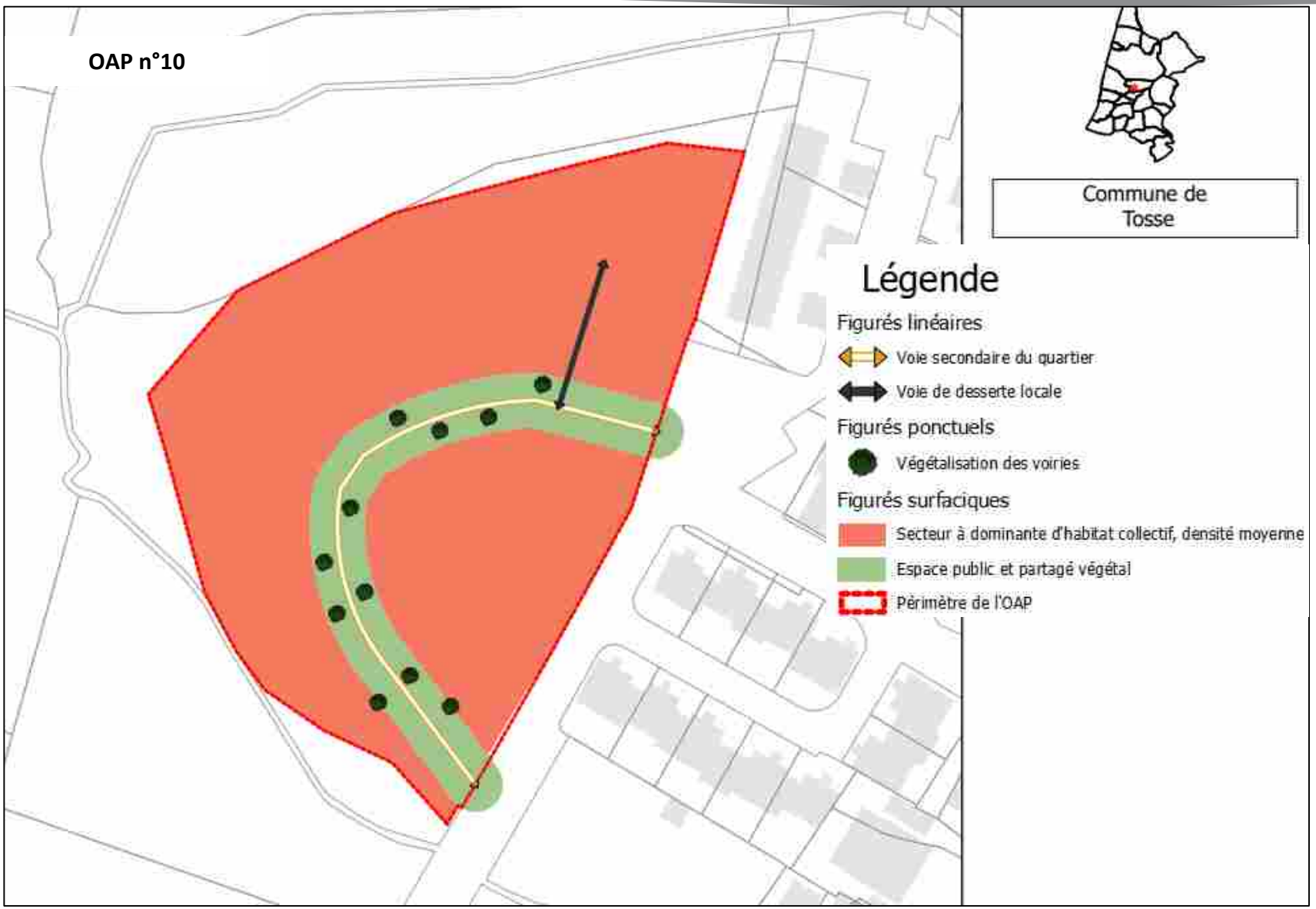
Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

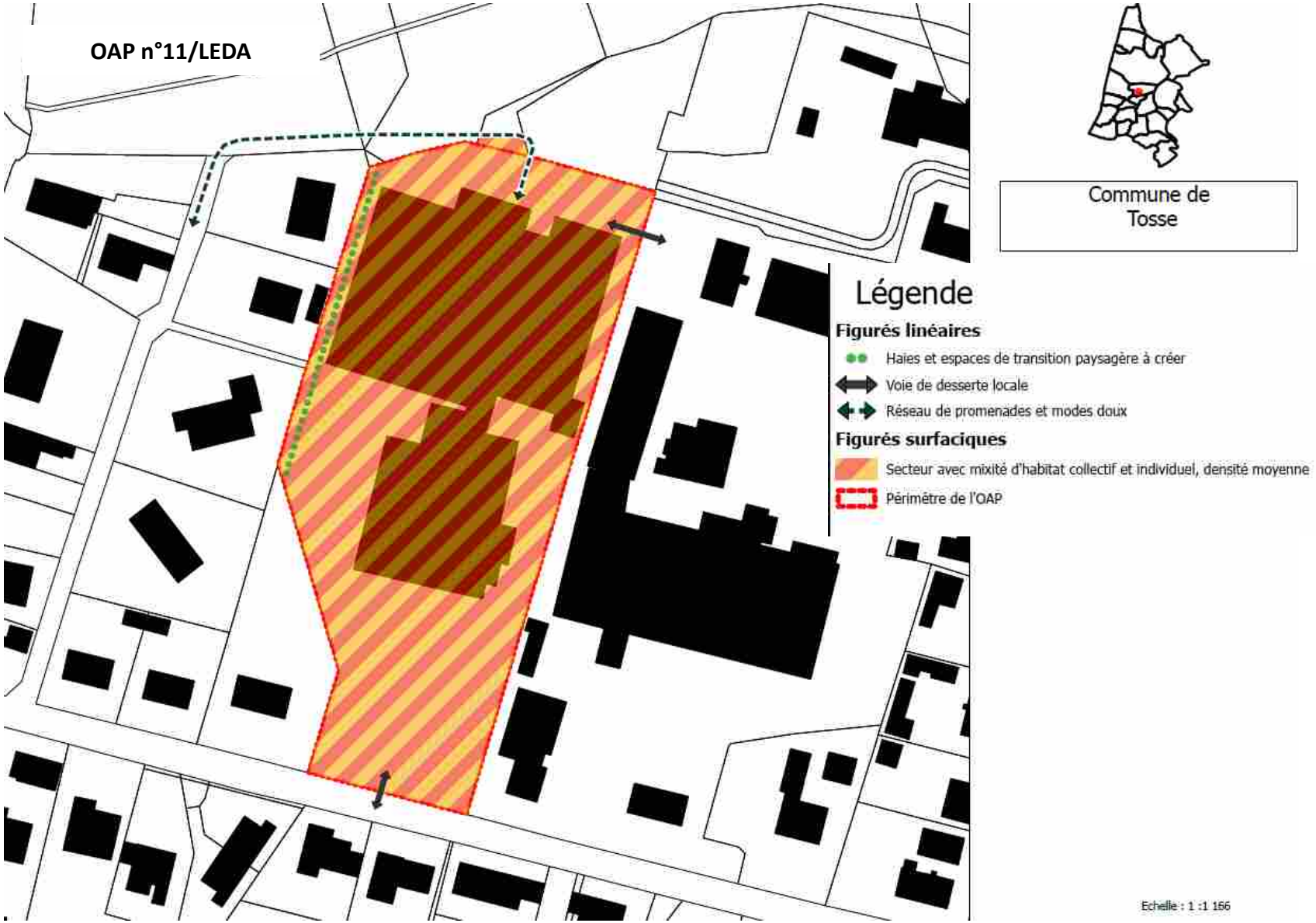
Publié en ligne le 30/06/2026



Publié en ligne le 30/06/2026

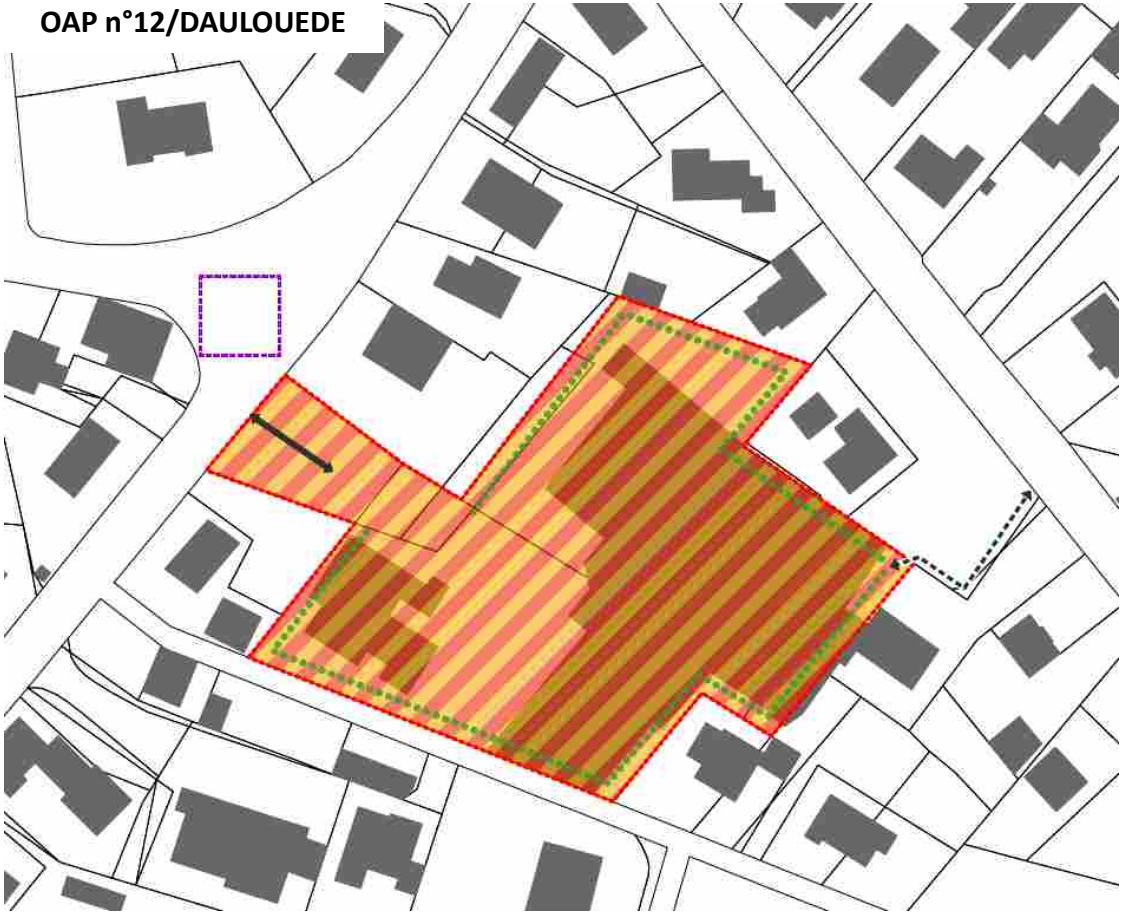
B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

Publié en ligne le 30/06/2026



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°12/DAULOUEDE



Commune de Tosse
OAP n°12

Légende

Figurés ponctuels

- Carrefour à aménager ou à recalibrer

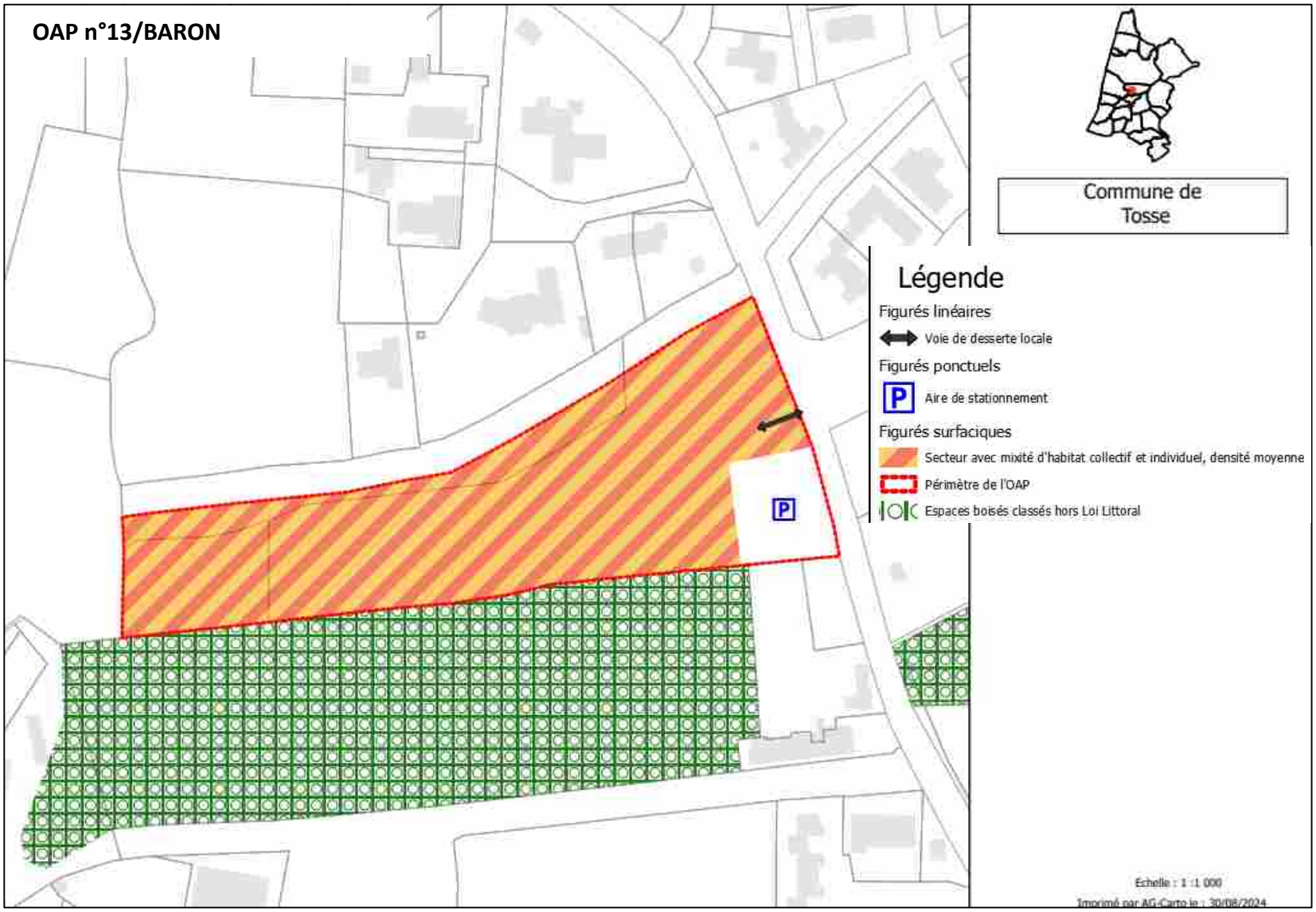
Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs sont localisés dans le centre-bourg, au sein de quartiers de mixité des fonctions sommaire ou au sein de la centralité urbaine matérialisée par un secteur de mixité renforcée. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public et/ou du commerce de détails (pour l'OAP n°10). Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche et de renforcer la polarité commerciale du centre bourg.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Commerce de détails, uniquement pour l'OAP n°10 ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

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/moyen terme, sur la période 2020-2030.
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	*Pour l'OAP n°10 : habitat collectif* *Pour les autres OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne et/ou d'habitat collectif*
Densité brute OAP	OAP en extension : densité moyenne de 24 logts/ha, sauf pour OAP n°10 = 52 logts/ha OAP en densification : densité moyenne de 27 logts/ha pour OAP13 et 40 logts/ha pour OAP11 et 12
Densité limitrophe	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,41 ha / OAP n°2 : 1,27 ha OAP n°3 : 1,67 ha / OAP n°4 : 1,86 ha OAP n°5 : 2,29 ha / OAP n°6 : 3,62 ha OAP n°7 : 5,15 ha / OAP n°8 : 1,71 ha OAP n°9 : 2,78 ha / OAP n°10 : 0,76 ha OAP n°11 : 1ha /OAP n°12 : 0,70 ha OAP n°13 : 0,90 ha
Nombre de logements estimé	OAP n°1 : environ 61 logements/ OAP n°2 : environ 22 logts OAP n°3 : environ 30 logements/OAP n°4 : environ 33 logts OAP n°5 : environ 55 logements/OAP n°6 : environ 65 logts OAP n°7 : environ 92 logements /OAP n°8 : environ 30 logts OAP n°9 : environ 50 logements/OAP n°10 : environ 40 logts OAP n°11 : environ 40 logs/ OAP n°12 : environ 28 logts OAP n°13 : environ 24 logements

Publié en ligne le 30/06/2026

C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 9 et n°11 à 12-répartis de la manière suivante:
    - 20% minimum de logements locatifs sociaux
    - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété

- 30 % minimum de logements en accession sociale à la propriété devront être réalisés au sein de l'OAP n°13.

- 30% minimum de logement social devront être réalisés au sein de l'OAP n°10

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.
- 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.
- OAP n°6 : Il sera exigé également une bande tampon d'une largeur de 20 mètres minimum pour limiter les rapports de cohabitation avec l'activité agricole.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 7 mètres à l'acrotère/égout du toit et 9 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- Pour les OAP n°5, les constructions pourront aller jusqu'à R+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 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 et les piscines, 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 :

Pour l'OAP n°13 selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher au minimum du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 publiques.

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 faîtages 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.

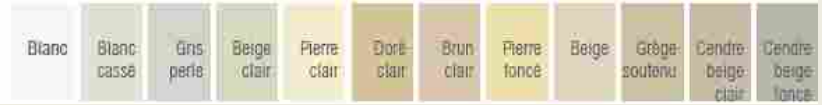
Façades

- 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

Publié en ligne le 30/06/2026

Colorations :

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



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

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

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

Clôtures :

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

- <u>En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :</u>

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). 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.
2. **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.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **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.

- <u>Sur limites séparatives,</u> 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)

- Une attention particulière sera portée aux secteurs les plus sensibles identifiés sur chacun des schémas des OAP n°1 à n°10 (zone humide et boisements significatifs). Ceux-ci seront préservés de la constructibilité.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs d'OAP soumis à **aléas submersion marine**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la prescription suivante ;

  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.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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°1 : l'avenue de la Forêt ;
- OAP n°2 : 2 options de sortie par Avenue du Gaulle ou de préférence par Avenue de la Forêt ;
- OAP n°3, N°4 et n°5 : l'avenue Général de Gaulle ;
- OAP n° 6 et n°7 : la rue du Château d'eau ;
- OAP n°8 : l'avenue des Ecureuils ;
- OAP n°9 : impasse des linots et sortie par l'Est. Cheminements doux par l'Est.
- OAP n°10 : la rue de Lesguis.
- OAP n°11 : la rue du château d'eau avec liaison à prévoir vers l'Est; Cheminements doux vers le Nord.
- OAP n°12 : la RD153 (route de Saubion) avec carrefour à aménager avec la RD652 (route de Seignosse). Cheminements doux vers RD 112 (route de Tyrosse) vers équipements scolaires.
- OAP n°13 ; la RD432 (route de l'étang)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- Pour l'OAP n°13, la réalisation d'un espace de stationnement mutualisé est demandé, le long de la RD432.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés à trois endroits sur la commune : 2 sur la RD652 dont entrée Nord de la commune et 1 le long de la RD 112.

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

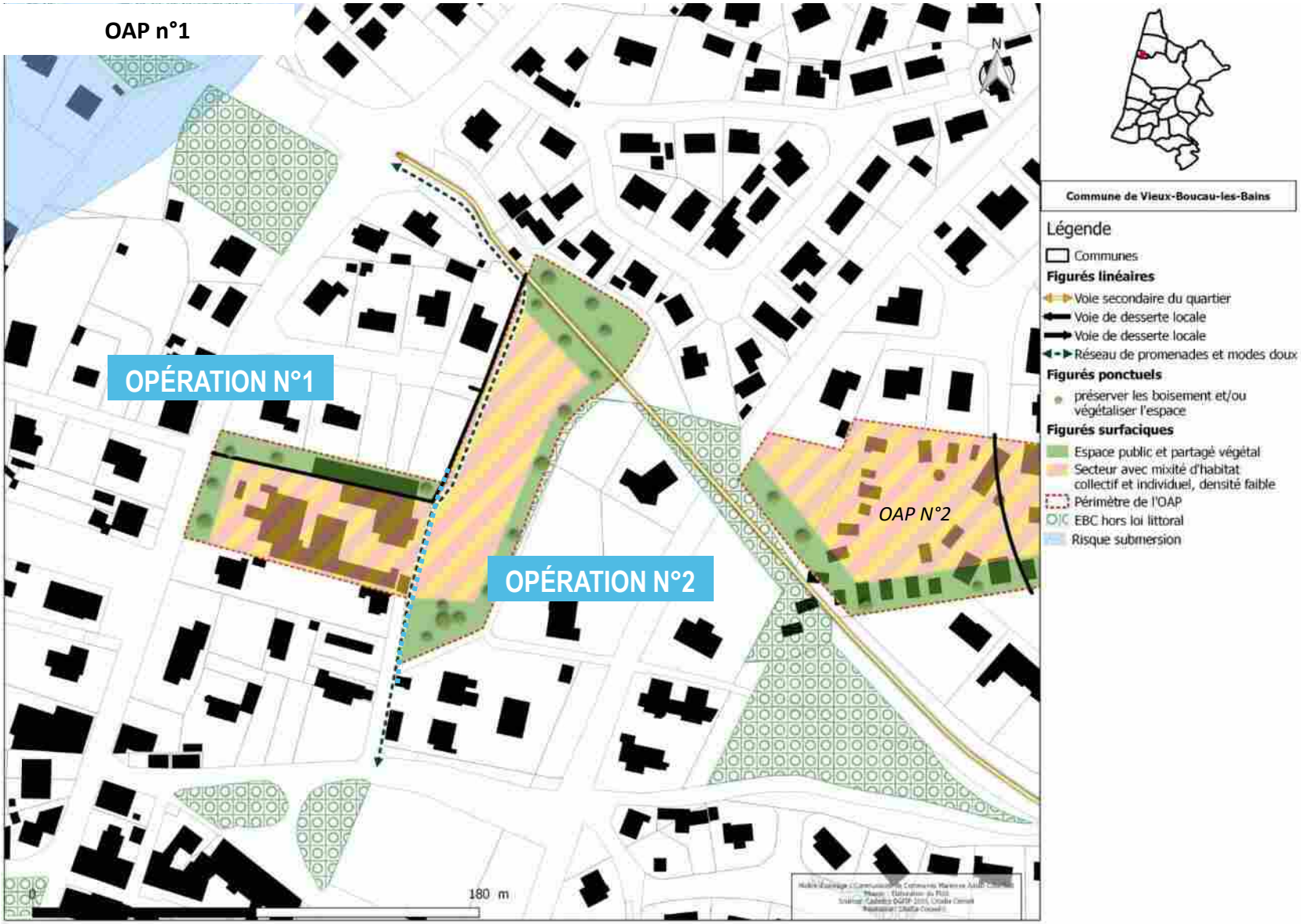
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

Commune de Vieux-Boucau-les-Bains

Légende

Communes

Figurés linéaires

Voie de desserte locale

Figurés ponctuels

préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés surfaciques

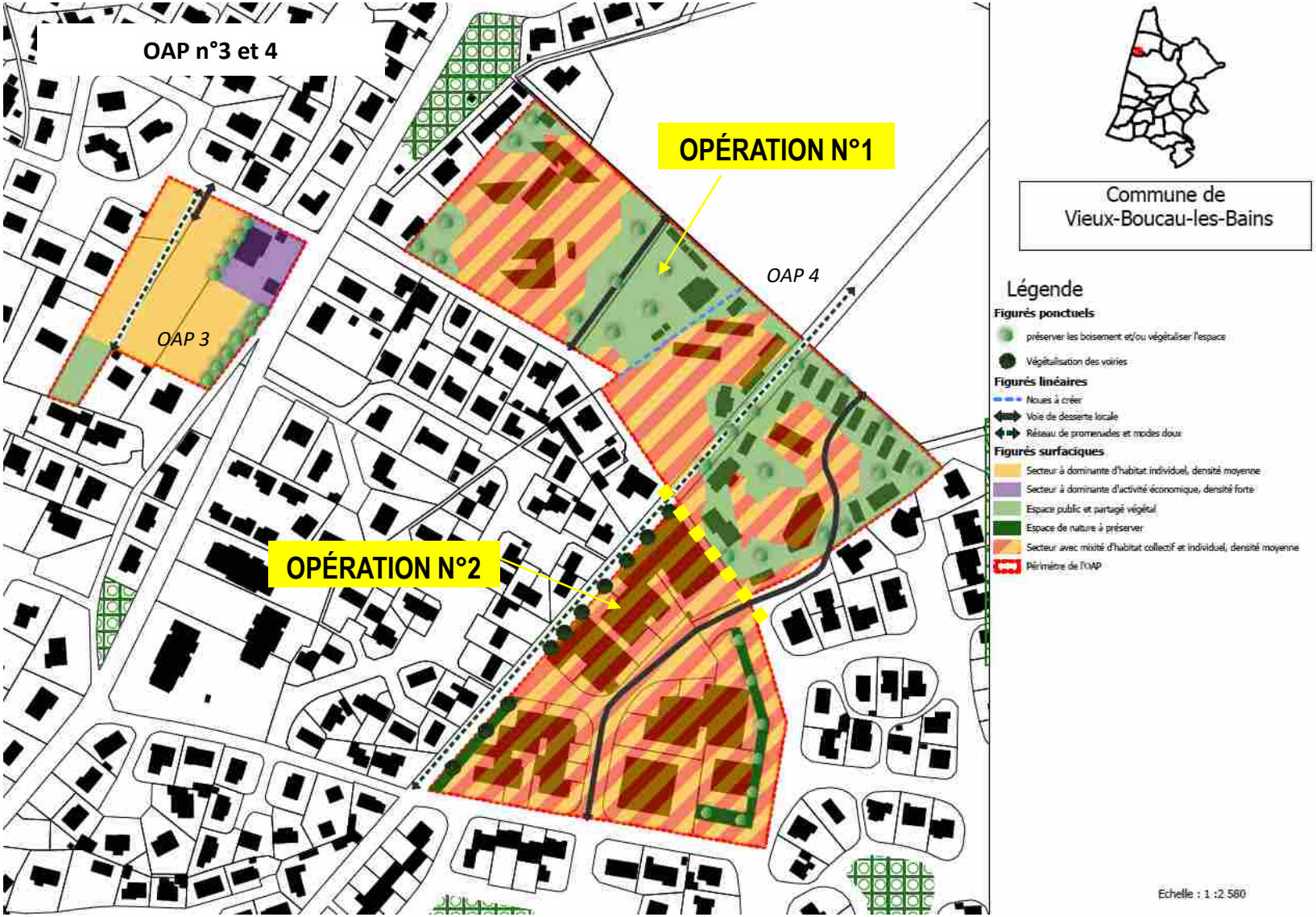
Espace public et partagé végétal

Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité faible

Périmètre de l'OAP

EBC hors loi littoral

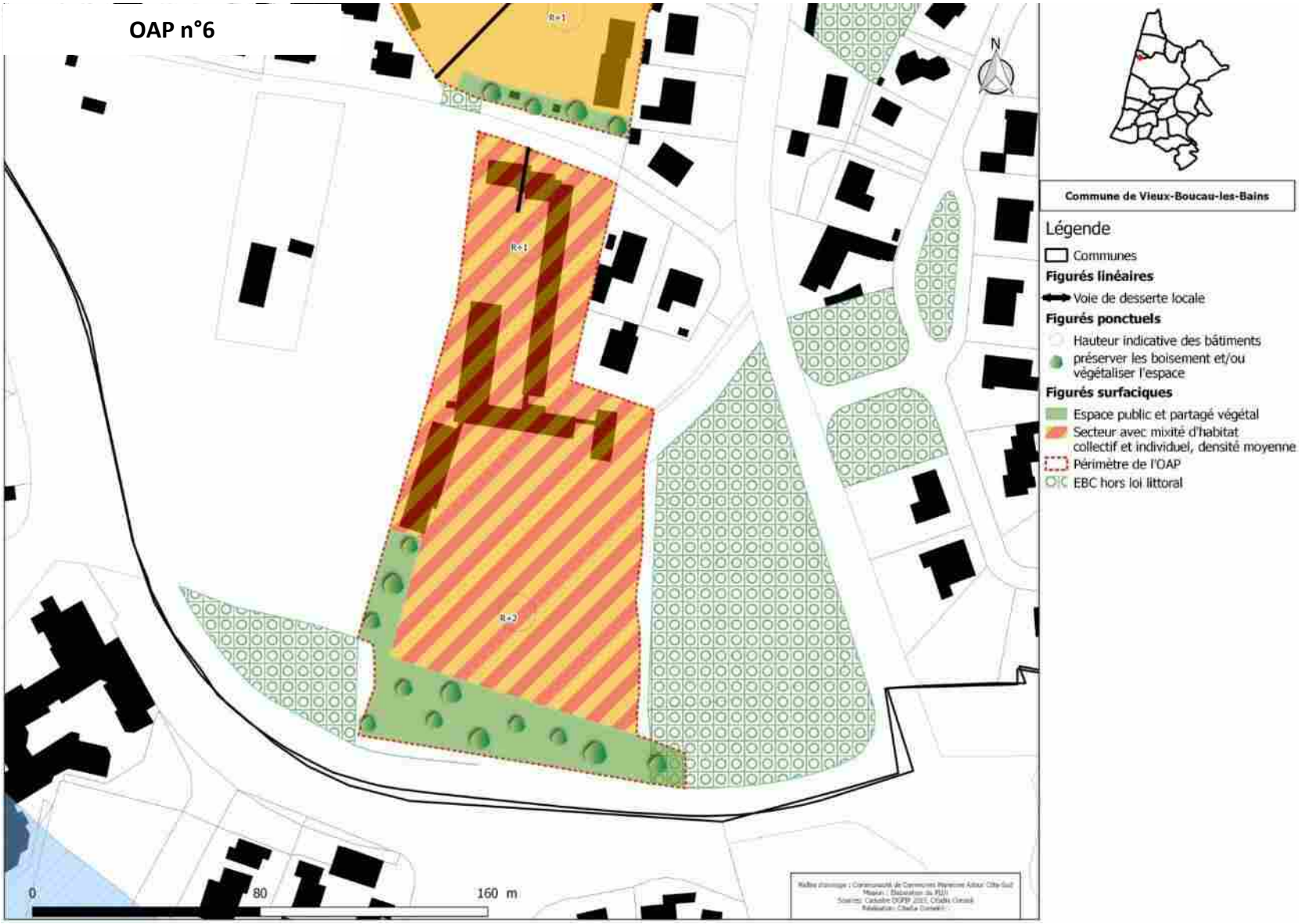
Publié en ligne le 30/06/2026



Publié en ligne le 30/06/2026

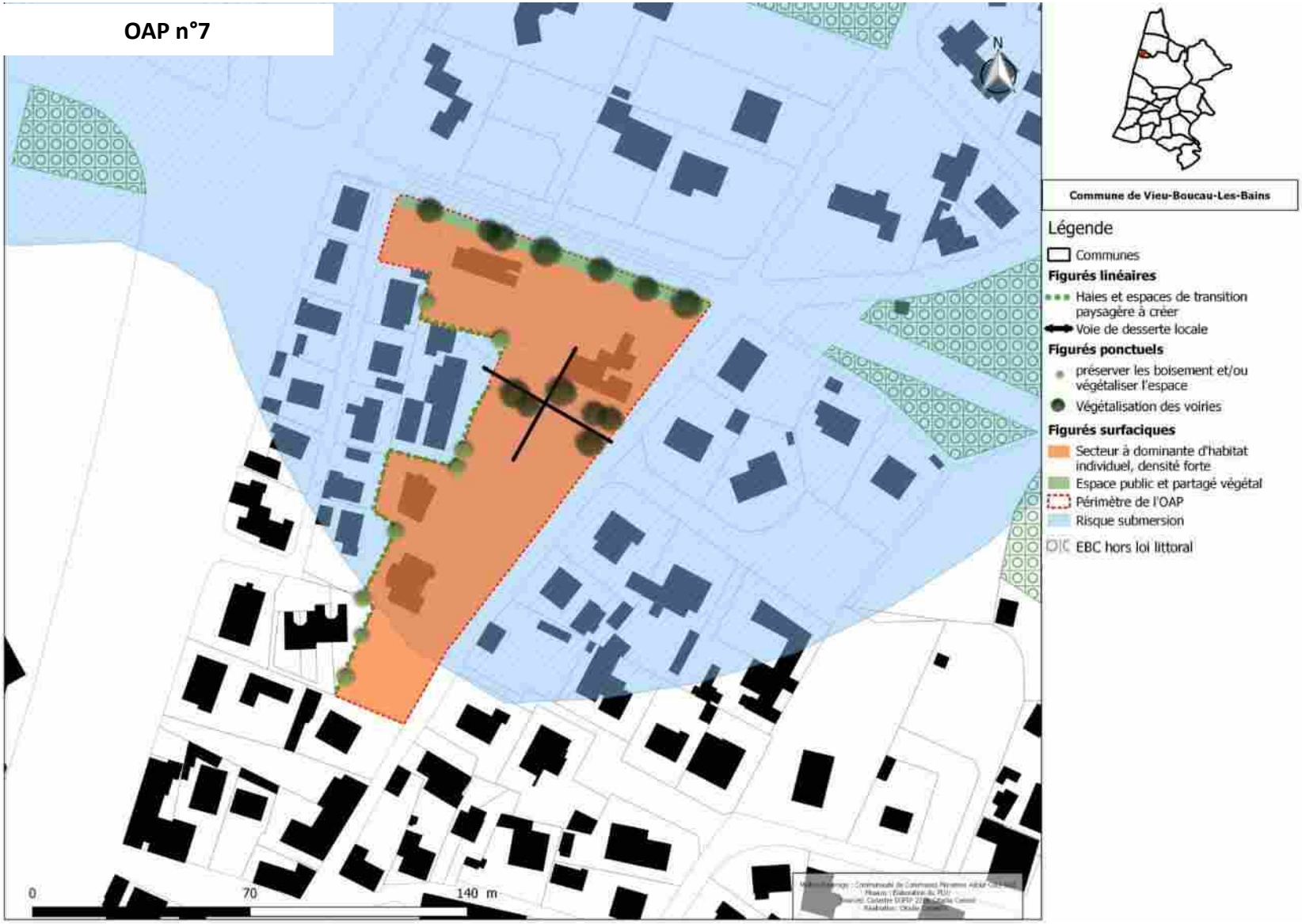
OAP n°5

Publié en ligne le 30/06/2026



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°7



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les 7 secteurs d'OAP sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés de la commune et présentent des enjeux de densification (dents creuses) ou renouvellement urbain (mutation d'anciennes usines ou colonies). Ils accueilleront ainsi préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public sans remettre en cause l'usage actuel de certains sites participant au tourisme social. Il s'agit pour chacun d'eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat (sauf pour OAP3) et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ Activités de service accueillant de la clientèle ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)* ▪ OAP3 : Artisanat dans le secteur dédié à l'activité économique.

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/moyen terme, le temps de la période 2020-2030**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, sauf pour l'OAP n°3
3/Programmation	
Forme urbaine	*Selon les typologies indiquées au schéma, l'ensemble de ces secteurs est voué au développement des formes urbaines sur la commune : maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, habitat intermédiaire et collectif.*
Densité brute OAP	OAP n°1 et OAP n°2 : 25 logts/ha OAP n°3 et OAP n°5 : 15 logts/ha OAP n°4 , OAP n°6 : 35 logts/ha OAP n°7 : 20 logts / ha
Densité limitrophe observée	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1.02 ha dont env. 3000 m² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°2 : 1.47 ha dont env. 4000 m² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°3 : 1 ha dont env. 1200 m² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°4 : 5,6 ha dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°5 : 0,6 ha dont env. 0,2 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°6 : 1,6 ha dont env. 0,8 ha laissés en espaces verts et/ou boisés

Publié en ligne le 30/06/2026

Surface OAP	OAP n°7 : 0,81 ha dont 700 m² laissés en espaces verts boisés

C. MIXITE SOCIALE

- Pour l'opération n°2 de OAP n°4 : il est retenu 70% minimum de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI)

- Pour les autres OAP : il est retenu 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération. Sur la totalité des logements sociaux, est attendue la répartition suivante :
    - 25% de PLUS ;
    - 25% de PLS ;
    - 25% de PLAI ;
    - 25% en accession sociale.

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- 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.
- L'ensemble des secteurs concernés par les OAP s'inscrivent dans un environnement densément boisé qui confère à Vieux-Boucau son identité de commune forestière. Les aménagements doivent se réaliser en cohérence avec cette dimension et préserver les masses boisées identifiées et les bandes boisées définies le long des axes.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de :
    - R+1 pour les secteurs N°1, 2, 3, 4, 5 et 7
    - R+2 pour les secteurs n°6 partiellement.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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

- 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.

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de toutes les opérations un ratio 40/50/10 : 40% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé et 10% pour la voie.
- Pour le secteur économique de l'OAP n°3, il est préconisé un ratio 85/15 : 85% d'espaces bâtis/artificialisés et 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisés 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

- 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 publiques.

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

Publié en ligne le 30/06/2026

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Plus précisément pour chacun des secteurs :

- OAP n°1 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres le long de la voie de desserte de l'usine Thévenin, de la route des Lacs.
- OAP n°2 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres de chaque côté de la future voie Castéra / Avenue de la Forêt.

- OAP n°3 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain et se protéger des nuisances de circulation de la RD652 (largeur de 10 mètres). Environ 1200 m² seront laissés en espaces verts et/ou boisés.

- OAP n°4 : Préservation des boisements les plus significatifs lors des aménagements. Dans les espaces libres, 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 du règlement écrit), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place. les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison de 2 arbres de haute tige par tranche de 100m² de surface libre. Il sera également exigé sur les parties destinées au stationnement des véhicules, la conservation ou la plantation de 1 arbre de haute tige par tranche complète de 2 places de stationnement. 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

- OAP n°5 et 6 : Maintien d'espaces "tampon" boisés vis-à-vis des limites Sud des deux opérations

Les OAP n°1 à 7 sont soumises aux mêmes prescriptions patrimoniales que la zone U (DEGRE 2.2).

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 assemblées 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 :

Par Façades il faut entendre les éléments qui composent les façades c'est-à-dire; les ouvrages de charpente bois, parements bois, les murs extérieurs, les terrasses et balcons.

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.

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

Publié en ligne le 30/06/2026

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Façade (suite) :

ELÉMENTS DE CHARPENTE BOIS APPARENTES, BARDAGES BOIS ET AUTRES BOISERIES EN FAÇADES

- Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les ouvrages en bois seront réalisés avec des bois d'œuvre de bonne qualité.
- Dans le cas d'intervention sur une construction bois existante, les ouvrages en bois apparents à l'extérieur tels que pièces de charpente, débords de toits, planches de rives et lambrequins, balcons seront conservés ou restaurés à l'identique.
- 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 les bardages bois (aspect et pose des planches verticales).
- Les bardages composés d'autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche architecturale. Les revêtements PVC, matériaux composites et matériaux imitation bois ne sont pas autorisés.
- Les couleurs choisies devront s'harmoniser avec les caractéristiques paysagères et urbaines et celles déjà utilisées sur les bâtiments existants dans le quartier.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénaturera pas la teinte naturelle de l'essence du bois
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non filmogène.
3. Bois peints.

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénaturera pas la teinte naturelle de l'essence du bois
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non filmogène.
3. Bois peints.

La couleur de la peinture sera choisie dans les nuanciers de couleurs ci-après :
Secteur Degré 2.1 Tissu urbain et dense :RAL 3011 Rouge Brun
Secteur Degré 2.2 Tissu périphérique : RAL 3011 Rouge Brun /RAL 6005 Vert Mousse/RAL 6028 Vert pin RAL 8014 Brun sépia/RAL 8017 Brun chocolat /RAL 8019 Brun gris

Secteur Degré 2.3 Tissu pavillonnaire : RAL 3011 Rouge Brun / RAL 6005 Vert mousse /RAL 6028 Vert pin /RAL 8014 Brun sépia/RAL 8017 Brun chocolat /RAL 8019 Brun gris /RAL 7033 Gris ciment / RAL 5007 Bleu brillant (*)/RAL 5014 Bleu pigeon (*) / RAL 5023 Bleu distant (*)

(*) *Uniquement côté océan entre Moïsan et ZN en limite de plage*

Le Nuancier CHROMATIC BASQUE : Brun Labourd, Brun Iparla, Vert Ascain, Vert Lekeitio, Rouge Basque, Rouge Biarritz

Publié en ligne le 30/06/2026

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Façade (suite) :
MURS EXTÉRIEURS, EN FAÇADES

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les transformations de constructions existantes, les matériaux apparents en façades utilisés en modénatures et notamment en soubassements, chainages, bandeaux et corniches, encadrements de baies seront conservés et restaurés à l'identique (pierres de taille, briques, enduits, structure bois…).
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- Dans le cas de projet d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, ce procédé technique ne devra pas détériorer l'architecture et notamment dissimuler les éléments d'architecture tels que modénatures… De fait, cette technique est déconseillée et non autorisée pour les constructions à l'architecture remarquable.

2. Cas de constructions neuves

- Les maçonneries devront être enduites ; la finition sera brossée ou talochée.
- 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 et même finition que la façade de la maison principale

Dans le cas d'enduit teinté dans la masse sur maçonnerie :

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisé.
- Le produit utilisé devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs du fabricant d'enduits prêt à l'emploi WEBER , ou équivalent, soit : Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair

Dans le cas de peinture sur enduit,

- La couleur Blanc pure n'est pas autorisée.
- La peinture devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs CHROMATIC FACADE, ou équivalent soit : Blanc Courcelles CH10F10, Blanc Argentine CH10F12, Blanc Université CH10F13, Blanc Javel CH10F14, Blanc Monceau CH10F18, Blanc Villiers CH10F20, Blanc Neuilly CH10F22, Blanc Temple CH10F23, Blanc Europe CH10F24, Blanc Alésia CH10F30

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.

Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur la finition (épiderme) et les couleurs seront identiques à celles du paragraphe précédent, enduit teinté dans la masse sur maçonnerie.

LES BALCONS ET TERRASSES

- Qu'ils soient en bois ou métal, ou les deux, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Eléments de charpente bois apparentes, les bardages bois et autres boiseries en façades ».
- Lorsqu'ils sont en maçonneries, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Murs extérieurs, en façades.

Publié en ligne le 30/06/2026

Couverture :
Par couverture il faut entendre le support de couverture, le matériau de couverture et le dispositif de gestion des eaux de toiture (s'il y a lieu).

- Les couvertures en bac acier ou similaire ne sont pas autorisées (dérogation possible pour les bâtiments publics). Les couvertures seront en tuiles de terre cuite.
- Les tuiles utilisées seront du type tuile « canal » ou d'aspect similaire fortement galbée ou tuile dite de Marseille et notamment pour les «petites » surfaces de couverture. La couleur des tuiles est rouge brun. Chaque fabricant de tuile possède une référence correspondante à ces prescriptions. Il conviendra en conséquence de préciser le type de tuile envisagée, la référence du modèle et celle de la couleur.
- Quand ils sont prévus, des dispositifs de gestion des eaux de toiture, type gouttières et/ou chéneaux et descentes d'eaux pluviales seront en zinc brut de matière (pas de peinture). Les mêmes éléments en aluminium sont acceptés dès lors qu'ils sont de couleur analogue au zinc (couleur Aluminium blanc, RAL 9006).

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les constructions existantes, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.
- Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

2. Cas de constructions neuves

- 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.

- **2. Cas de constructions neuves (suite)**

- Dans le cas de terrains à géométrie irrégulière, lors de construction implantée en limite de propriété, le principe de chéneaux à largeur variable pourra être accepté dans la limite d'une largeur de l'ordre de 1 mètre maximum. Cette disposition concerne essentiellement les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique).

- Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, …) sont interdites
- Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.
- Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.
- La composition des débords de toit sera précisée (chevrons apparents ou pas, voliges ou lambris, planche de rives ou pas…). Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m. Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC n'est pas autorisé.
- 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.
- Dans le cas de réfection totale de la couverture les prescriptions relatives aux constructions neuves s'appliquent.

Publié en ligne le 30/06/2026

Menuiserie extérieures et fermetures :

Par menuiseries extérieures il faut entendre, les ensembles menuisés, portes, porte-fenêtre, fenêtres et châssis. Par fermetures il faut entendre, les portails et portes de locaux de services, les volets battants, les volets coulissants et les volets roulants.

1. MATERIAUX

- Les menuiseries extérieures seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé.
- Les fermetures types portails et portes de locaux de services (garage, atelier, cellier…) seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les volets battants et coulissants seront en bois Le PVC n'est pas autorisé.
- Les fermetures type volets roulants seront en métal ou aluminium. Le PVC n'est pas autorisé

2. COULEURS

Les menuiseries extérieures et fermetures seront obligatoirement pré-peintes ou peintes, le cas échéant protégées par une lasure opaque.

Les menuiseries en bois seront de teinte naturelle ou en couleur.
Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'œuvre choisi. Dans le cas de couleur, elles répondront aux mêmes principes de coloration que pour les menuiseries en métal ou aluminium.

Les menuiseries en métal ou aluminium (éventuellement en PVC) seront en couleur selon les options ci-après :

- *Dans les secteurs Degré 2.1 et 2.2 (Tissu urbain dense du bourg ancien et tissu urbain périphérique)* : Les couleurs acceptées sont limitées à deux, à savoir blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002.
- *Dans le secteur Degré 2.3 (Tissu pavillonnaire)* : Les couleurs sont limitées à six, à savoir : Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 et Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028.

Les fermetures en bois seront de teinte naturelle ou en couleur.
Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'œuvre choisi ou existant.
Dans le cas de couleur, elles répondront aux principes de coloration ci-après:

- Les fermetures type portails et portes des locaux de services (garage, atelier, cellier…) seront de préférence de la même couleur que celle des enduits ou peintures des façades (Cf paragraphe FACADES). Dans le cas de couleurs différentes, elles seront identiques à celles des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf paragraphe FACADES).
- Les fermetures type volets battants ou coulissants seront de la même couleur que celle des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf § FACADES).
- Les fermetures types volets roulants seront de de la même couleur que celle des menuiseries extérieures ou que celle des murs de façades (Cf § FACADES).
- Les portes d'entrée seront de préférence de la même couleur que celle des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf § FACADES).
- Les fenêtres de toits sont déconseillées dans les secteurs de degré 2.1 et 2.2. Lorsqu'elles sont envisagées, elles seront encastrées dans la toiture, de proportions verticales (plus hautes que larges) et la couleur sera la plus proche possible de celle de la tuile de couverture (rouge brun)

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas systématiquement pour les Maisons et Bâtiments repérés à l'ANNEXE Patrimoine architectural remarquable, dont les prescriptions réglementaires s'imposent (Cf. ANNEXE au règlement du PLUI -Vieux-Boucau les Bains - Patrimoine architectural remarquable).

Publié en ligne le 30/06/2026

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

BATIMENTS ET 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.
- Les lames de bardages seront posées verticalement
- Les revêtements PVC ou matériaux composites imitation bois ne sont pas autorisés.
- Une toiture mono-pente, de faible largeur, devra être soumise à dérogation.

TERRASSES COMMERCIALES :
L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement et au document graphique relatif au patrimoine (3.2.7).

Clôtures :

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

- **Haies vives d'essence locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI), n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
- **Les murs bahuts** en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de 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.
- **Les lisses** et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous bassement

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.

Clôtures (suite) :

- 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 …).

Intégration des dispositifs techniques :

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).

Publié en ligne le 30/06/2026

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Intégration des dispositifs techniques (suite) :

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.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Conformément aux schémas , les arbres significatifs seront conservés.
- Le passage su cours d'eau sur l'OAP n°4 sera préservé.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs d'OAP soumis à **aléas submersion marine**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la prescription suivante ;

  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.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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

- OAP n°1 : Création d'une voie de desserte le long de l'usine THEVENIN en liaison avec l'impasse de la Forêt et l'impasse St-Clément.
- OAP n°2 : Création, à travers l'ancienne colonie des Ecureuils, d'une voie de liaison entre la rue Jean Cocteau et l'impasse Georges Brassens.
- OAP n°3 : Création d'une voie de desserte interne mettant en relation la rue des Lias et l'impasse es Bleuets. Débouché interdit sur la route des Lacs.
- OAP n°4 au Nord : Accès par la rue Porteteni. Elargissement de la rue Porteteni à 14 m et mise en relation avec la rue Francis Jammes. Création de 2 voies de desserte de 12 m de large vers Messanges.
- OAP n°4 au Sud : Desserte interne assurée par la rue des artisans à mettre en relation avec la nouvelle voie interne sur OAP n°4.
- OAP n°5 et 6 : Accès par la promenade de Bire Plecq.
- OAP n°7 : Accès depuis la rue des Lilas. Aucune connexion vers l'Avenue M.à. Estrella n'est autorisée

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les Points d'arrêts YEGO sont situés en centre-ville et promenade des Arènes.

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.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

3.1.1 Règlement écrit

Procédures	Date
Elaboration du PLUi	27 fév. 2020
Modification Simplifiée n°1	6 mai 2021
Mise à jour n°1	21 oct. 2021
Mise en compatibilité et modification n°1	24 mars 2022
Modification n°3	27 juin 2023
Modification n°4	24 juin 2025
Annulation partielle	25 sept. 2025
Révision Allégée n°3	4 déc. 2025
Révision Allégée n°1	4 fév. 2026
Modification n°2	4 fév. 2026
Modification n°5	25 juin 2026
Révision Allégée n°2	25 juin 2026
Révision Allégée n°5	25 juin 2026

Publié en ligne le 30/06/2026

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT 7

LEXIQUE 10

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT 24

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 46

- CHAPITRE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 47
- CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 66
- CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 152

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBANISER 156

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 158

- CHAPITRE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 159
- CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 162
- CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 185

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 187

- CHAPITRE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 188
- CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 194
- CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 216

ANNEXES

SOMMAIRE DETAILLE ET DYNAMIQUE

Publié en ligne le 30/06/2026

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

LEXIQUE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

1/ Champ d'application territorial des dispositions règlementaires du PLU intercommunal
2/ Division du territoire en zones
3/ Bâtiments détruits ou démolis
4/ Permis de démolir
5/ Clôtures
6/ Servitudes d'utilité publique
7/ Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique
8/ Site patrimonial remarquable
9/ Vestiges archéologiques
10/ Lotissements
11/Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme
12/ Droit de préemption
13/ Emplacements réservés
14/ Orientations d'Aménagement et de Programmation
15/ Secteur de plan masse
16/ Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
17/ Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination
18/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager
- A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE
- B. AIRIAL
- C. PATRIMOINE BÂTI
- D. SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
- E. ARBRES REMARQUABLES, HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES
- F. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
  1) Réservoirs de biodiversité
  2) Corridors en pas japonais (surfaces naturelles)
  3) Zones humides
  4) Corridors écologiques extra urbains
  5) Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau

19/ Espaces boisés classés (EBC)
20/ Prise en compte des risques
- A. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION
- B. SECTEURS CONCERNÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION HORS PPRI (ATLAS DES ZONES INONDABLES)
- C. PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX
- D) Risque feu de forêt

21/ Prise en compte des captages d'eau potable
22/ Remontée de nappes
23/ Application des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à la protection et la mise en valeur du littoral (loi littoral)
24 / Application de l'article R.111-33 du code de l'urbanisme sur les campings

1 LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 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

2. Mixité sociale

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques
1.2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives
1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
1.4- Hauteurs des constructions et bâtiments
1.5- Emprise au sol

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1- Règles générales
2.2- Adaptation au sol et volume
2.3- Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur
2.4- Aspect extérieur des constructions
- Règles pour les secteurs de « degré 1 » repérés au plan patrimoine (Soorts-Hossegor)
- Règles pour les secteurs de « degré 2 » (Vieux-Boucau-les-Bains et Seignosse)
- Règles pour les secteurs de « degré 3 »
- Règles pour les secteurs de « degré 4 »

2.5 Aspect extérieur des clôtures
2.6 Aspect extérieur dans les secteurs a destination d'activités économiques et touristiques
2.7- Patrimoine identifié au titre de l'article l151-19 du code de l'urbanisme
2.8- Performance énergétique et environnementale des constructions

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

4. Stationnement

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

2. Desserte par les réseaux

Publié en ligne le 30/06/2026

2) LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

3) LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 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

Règles générales applicables à la zone agricole
Interdictions et limitations des usages hors STECAL
Constructions et installations autorisées dans les STECAL

2. Mixité fonctionnelle et sociale

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions
2. Hauteurs des constructions et bâtiments
3. Emprise au sol
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
    - 4.1-Règles générales
    - 4.2- Adaptation au sol et volume
    - 4.3- Façades et toitures
    - 4.4- Clôtures
    - 4.5- Dispositions spécifiques aux autres constructions dont les constructions agricoles
    - 4.6- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées
2. Desserte par les réseaux

Publié en ligne le 30/06/2026

4) LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIÈRES

CHAPITRE 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
    - Règles générales applicables à la zone naturelle
    - Constructions et installations autorisées dans les STECAL
    - Constructions et installations autorisées dans les zone N indicées

2. Mixité fonctionnelle et sociale

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions
2- Hauteurs des constructions et bâtiments
3- Emprise au sol
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
    - 4.1-Règles générales
    - 4.2- Adaptation au sol et volume
    - 4. 3- Façades et toitures
    - 4.4- Clôtures
    - 4.5- Dispositions spécifiques aux autres constructions dont les constructions forestières et agricoles ?
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6. Stationnement

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées
2. Desserte par les réseaux

Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Publié en ligne le 30/06/2026

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.

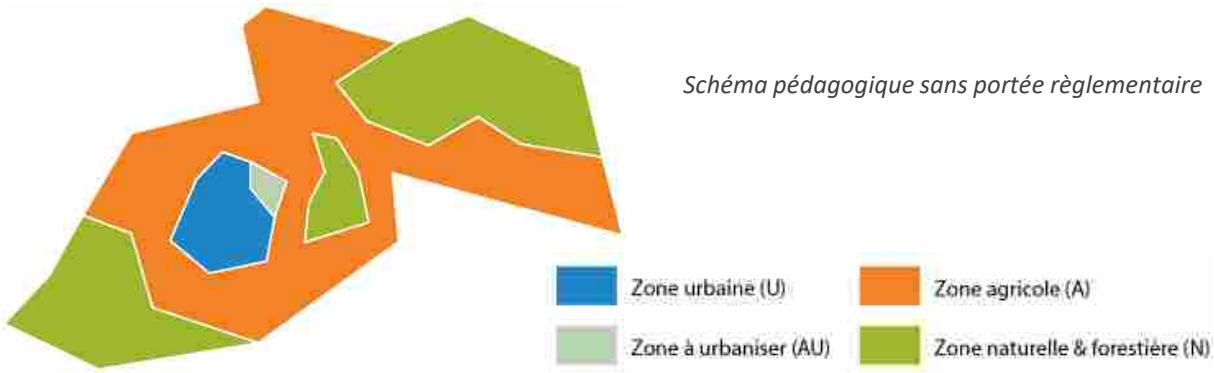


Schéma pédagogique sans portée règlementaire

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 règlementaire 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 règlementaires du présent règlement. Les principes de celles-ci sont exposés au sein de la pièce n° 5 ***du présent dossier de PLUi selon l'article R151-8 du code de l'urbanisme.***

Publié en ligne le 30/06/2026

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°5 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**

PLUi MACS

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 (distance maximale de 30 mètres). 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 :

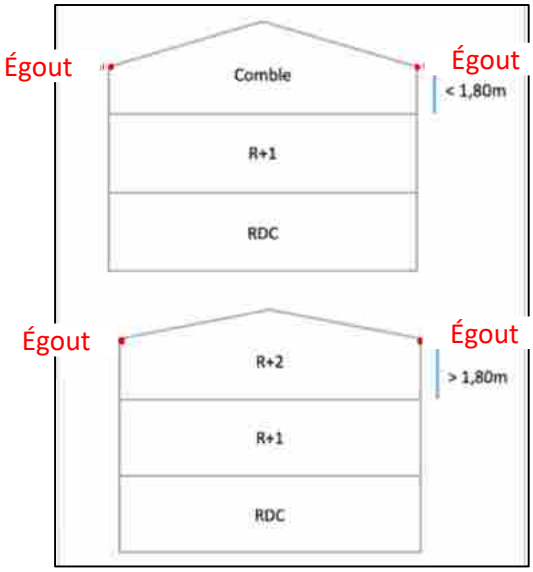
• Les logements en accession sociale à la propriété en PSLA (Prêt Social Location Accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation.

• 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.

Comble : Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Au titre du présent règlement, si le pied droit présente une hauteur supérieur **à 1.80m**, l'étage est considérée comme un niveau entier de construction.



Construction. Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, comportant une toiture pleine (c'est-à-dire tout élément venant recouvrir les poutres) et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Sur la commune de Soorts-Hossegor, tout type de pergola, c'est-à-dire toute construction légère ou démontable placée dans un jardin ou sur une terrasse dont la partie supérieure (fixe ou rétractable) est constituée de poutre ou profils (tout type de matériau) reposant sur des piliers, des colonnes ou des murs, est considéré comme une construction.

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.

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Définition	Exemples
1. Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.	Logement du matériel, des animaux et des récoltes, ...
	Exploitation forestière	Constructions* et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries, ...
2. Habitation	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 ...
	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	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), ...
	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, ...
	Commerce de gros	Constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Grossistes, ...
	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, ...
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans les des hôtels, il s'agit des établissements commerciaux qui offre à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Hôtels
	Autres hébergements touristiques	Constructions* autre que les hôtels, destinées à accueillir des touristes.	Résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments* nécessaires au fonctionnement des campings.
	Cinéma	Constructions* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 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.

4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	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, ...
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.	Fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, ...
	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, ...
	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, ...
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines municipales, ...
	lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux et destinés à l'exercice d'un culte	Eglises, Mosquées, Temples...
	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 ».	salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, maisons de quartier, ...
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie.	Construction automobile, construction aéronautiques, ateliers métallurgique, maconnerie ou de peinture...
	Entrepôt	Constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Locaux logistiques, centres de données, ...
	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.	
	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, ...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	Locaux type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

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

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.
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 :

- Les pergolas non couvertes, sauf pour la commune de Soorts-Hossegor et de Vieux Boucau où toute forme de pergola est considérée comme une construction.
- 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 et lorsque la saillie du débord de toiture (avant-toit) ne dépasse pas 1m50.
- Sur la commune de Soorts Hossegor, les débords de toiture inférieurs à 80cm sont exclus de l'emprise au sol s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux au sol. Tout débord de toit au-delà de 80cm est constitutif d'emprise au sol quel que soit le dispositif de soutien.
- 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.
- Les rampes d'accès en sous-sol
- la rénovation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes conformément à l'article R.152-6 du code de l'urbanisme.

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

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 toitures végétalisées
- les voiries ;
- les terrasses;
- la totalité des largeurs d'emprise des espaces de circulation automobile ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement;
- les aménagements de type evergreen, graviers, gazon synthétique, etc.
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines, fosses septiques...) ;
- 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 assimilées :* 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.

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. Le calcul des hauteurs se fait en tout point de la construction. 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 règlementaire

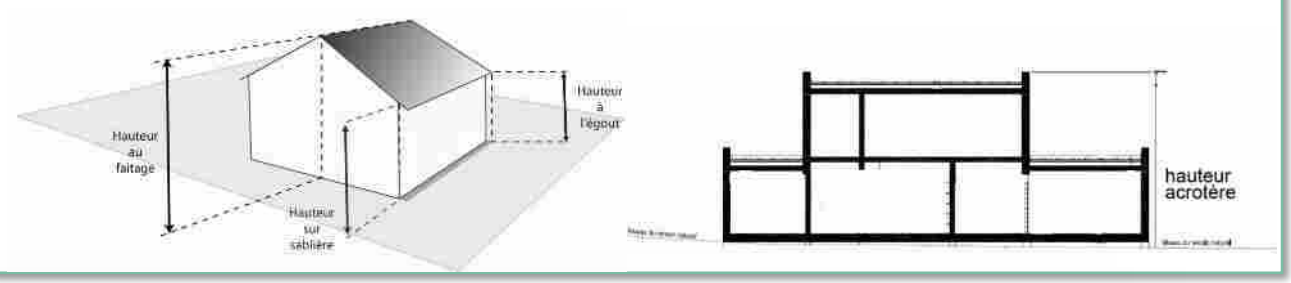
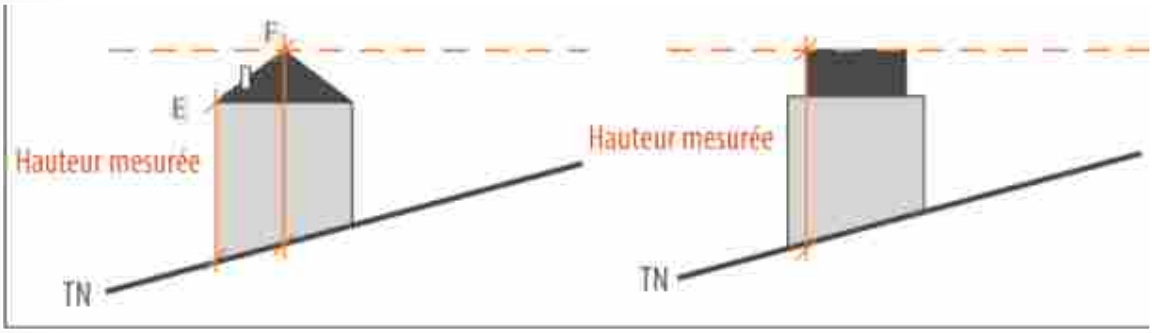


Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire
Cas des terrains en pente



TN : terrain naturel, E : Egout, F : Faîtage

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 règlementaire

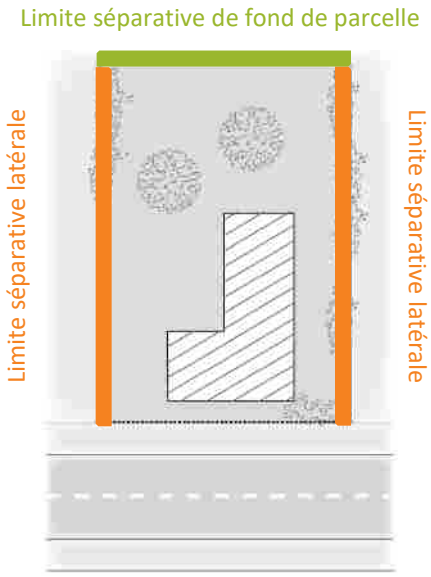
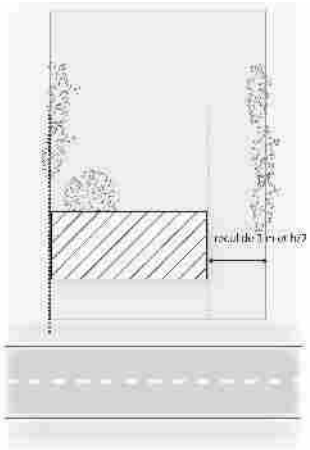


Illustration de la règle graphique - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

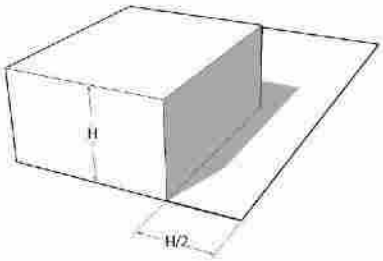


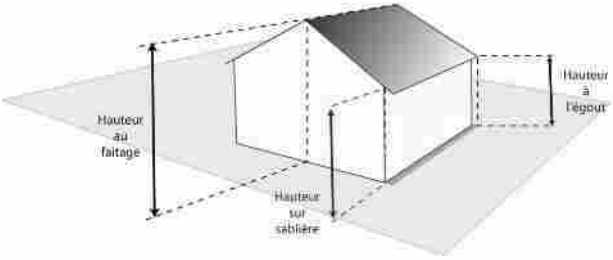
Cas n°1 / Implantation sur une limite séparative latérale

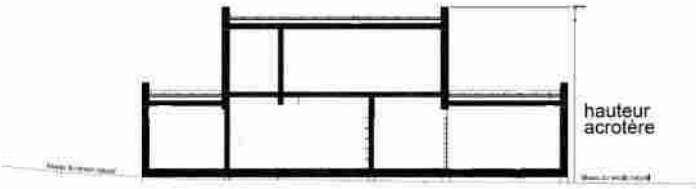
Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

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>3m mini) ou à 5 mètres selon les cas.

La hauteur de la construction ici prise en compte est calculée en tout point du bâtiment.



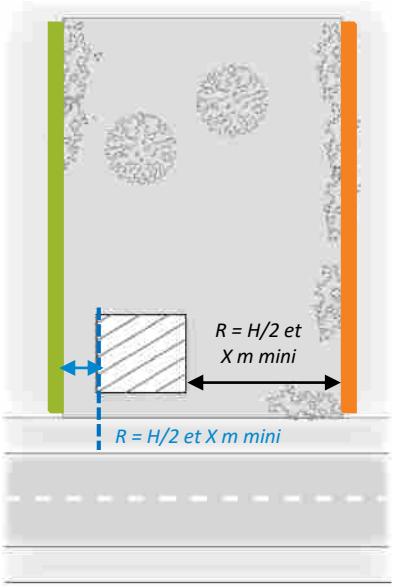




Limites séparatives

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

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



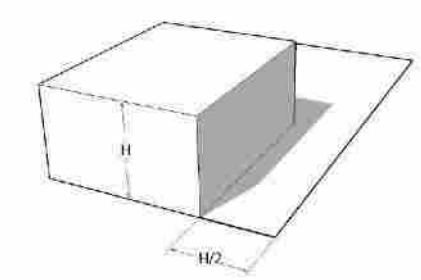
Dans ce cas de figure, les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

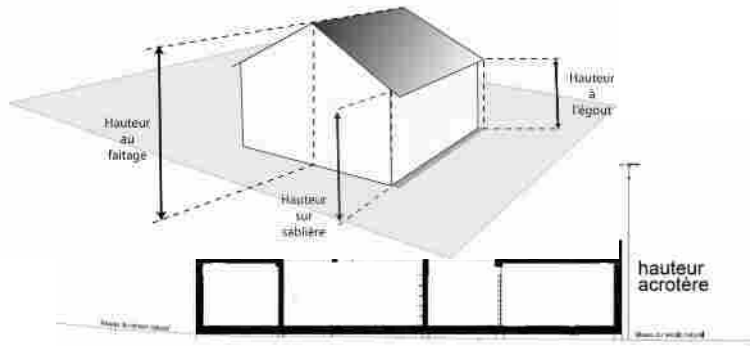
La distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales (en vert sur le schéma ci-contre) sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à X mètres (R = H/2 et R>Xm mini) selon les cas (Cf plans de zonage).

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 calculée en tout point du bâtiment.

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.





En cas d'implantation sur limite séparative, il ne pourra pas y avoir de débords de toits sur le terrain voisin. Les eaux de toitures seront obligatoirement recueillies au moyen d'un chéneau.

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.

Pergola
Construction légère de faible ampleur placée dans un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes.

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,
- les sas d’entrée des magasins,

En sont écartés :
- 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.

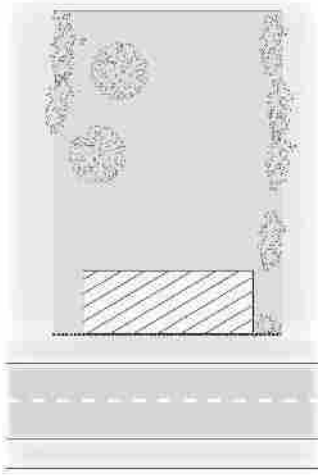
Unité foncière
Lot d’un seul tenant composé d’une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

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 règlementaire

Cas n°1
Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques

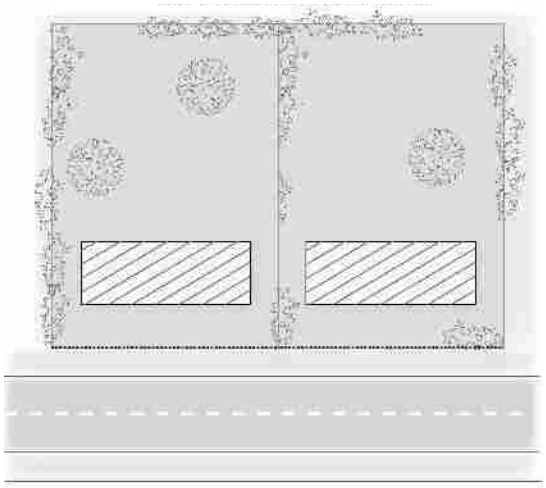


De manière préférentielle, la façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à alignement, soit au niveau de la limite entre le domaine privé et public.

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

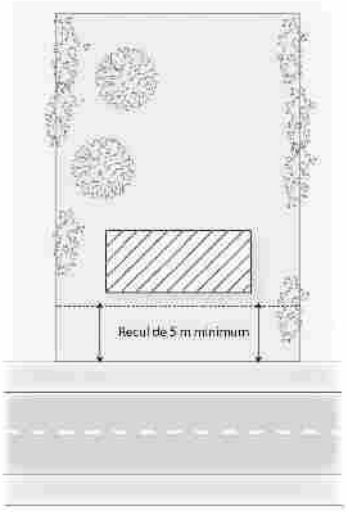
En cas de nécessité d'aménagement de places de stationnements donnant sur la voie publique, la recherche d'alignement se fera par rapport à cet espace de stationnement.

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

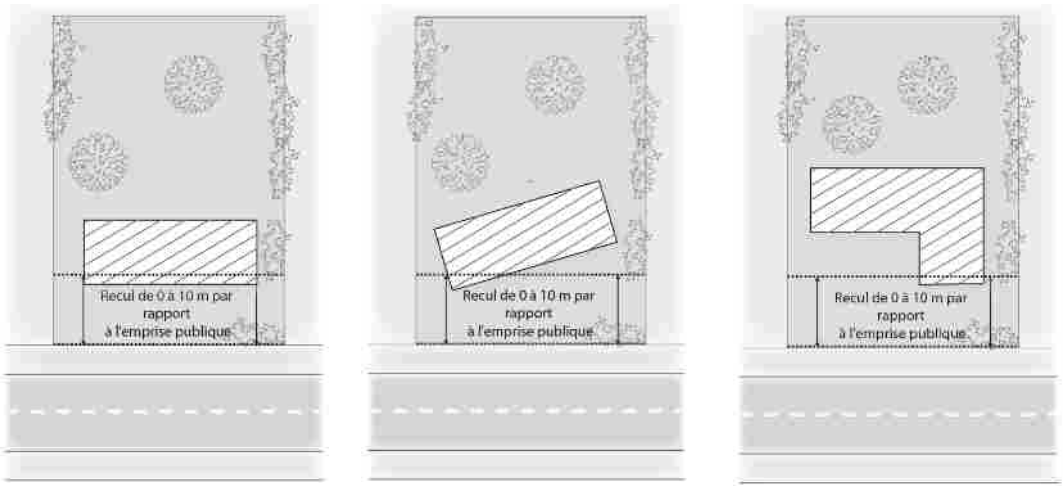


La totalité de la projection verticale de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Voies ou emprises publiques

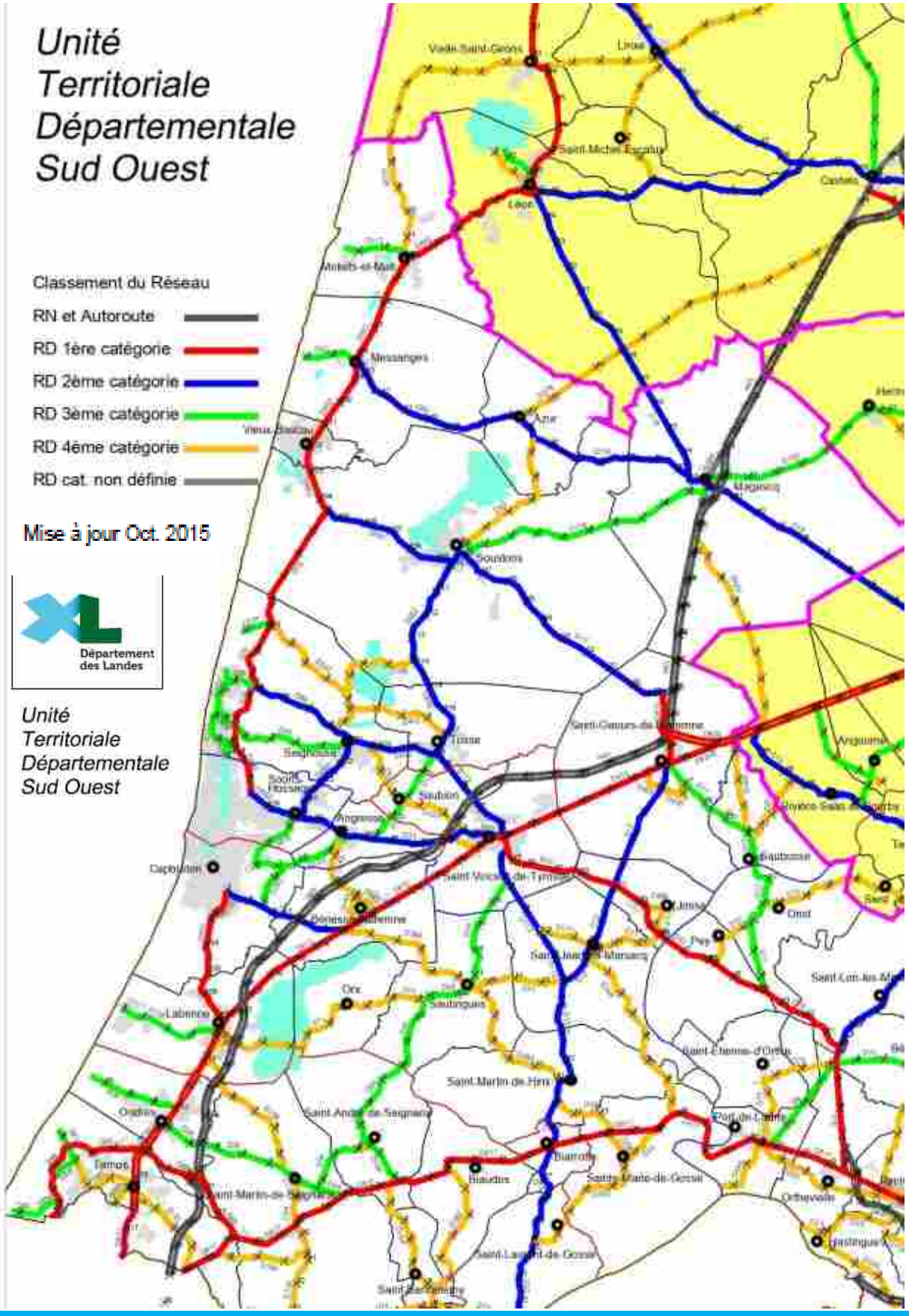
Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

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.

Voies ou emprises publiques :
classement du réseau national et départemental



Publié en ligne le 30/06/2026

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU REGLEMENT

Publié en ligne le 30/06/2026

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 dans les conditions prévues à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 aux articles L.442-9 et L.442-14 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 plan graphique 3.2.11), 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 une 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 les communes de Labenne et de Soorts-Hossegor, les règles définies au sein des plans masses dessinés 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).

Publié en ligne le 30/06/2026

16/ Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

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, y compris les extensions, 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.

En application de l'article R 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal auquel ils se rattachent.

Publié en ligne le 30/06/2026

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, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires suivantes :

- Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace
- Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement 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%.**

Règles particulières

- **A Capbreton**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 60%.
- **A Labenne**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 50%
- **A Seignosse et à Soustons,** les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes :

Type de protections	Critères	% minimal d'EPT
Terrains identifiés sous couverts boisés	Inférieur ou égale à 900 m2	55%
	Supérieur à 900 m2	70%
	Opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 10 000 m²	60%
Terrains identifiés en surface naturelle	Toutes les surfaces	70%

- Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver, **excepté pour les communes de Seignosse, Soustons, de Soorts Hossegor et pour le secteur de Labenne-Océan** (hors plan masse, village des chalets du Boudigau et linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux.)

B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)

Toute nouvelle construction est interdite (annexes comprises).

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées sous réserve de respecter :
- Les limitations régissant les zone A et N.
- L'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments.
- Les dispositions relatives à la prise en compte des risques (cf. dispositions générales, chapitre 20).

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

Les piscines sont autorisées 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.
- **A Soustons :** toute extension des bâtiments existants est interdite.
- **A Tosse :** les locaux techniques et annexes sont interdits

C. PATRIMOINE BÂTI (document graphique n° 3.2.7)

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 monumentales.

C. PATRIMOINE BÂTI (document graphique n° 3.2.7, **SUITE)**

	Règles particulières
Capbreton	- Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et/ou argumentaire architectural avec avis favorable de l'ABF. - Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaitre les dispositions générales de protection à appliquer aux villas remarquables de Capbreton.
Magescq	se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer
Saubrigues	Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer.
Seignosse	Se référer aux fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer. - Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques et argumentaire architectural**.** prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et où la réhabilitation s'avère impossible. - Tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public. - Cependant des évolutions architecturales sont possibles, dans le respect ou la mise en valeur du vocabulaire architecture existant.
Soustons	- Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer. - 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.
Vieux-Boucau	Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer

Publié en ligne le 30/06/2026

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 infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations saisonnières et démontables qui sont nécessaires aux activités autorisées dans le cadre **d'une concession de service ou de convention d'occupation du domaine public.**

- **Les serres démontables**, en justifiant leur implantation au regard de la nécessité des installations par rapport à l'exploitation agricole sur site.

- **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 du bâtiment faisant l'objet de l'extension, 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 défrichement 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 éléments de corridors en pas japonais, repérés au document graphique 3.2.8 au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :

Concernant une parcelle qui ne relève pas d'une dent creuse :

- Les éléments de corridors en pas japonais identifiés sur des parcelles n'étant pas en dent creuse et en milieu urbain (par exemple parcs et jardins, landes, prairies, boisements, etc.) 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.

Concernant une situation de parcelle en dent creuse (Espace non bâti entouré de parcelles bâties):

Cas 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.

Cas 2. 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. 1er alinéa ci-dessus).

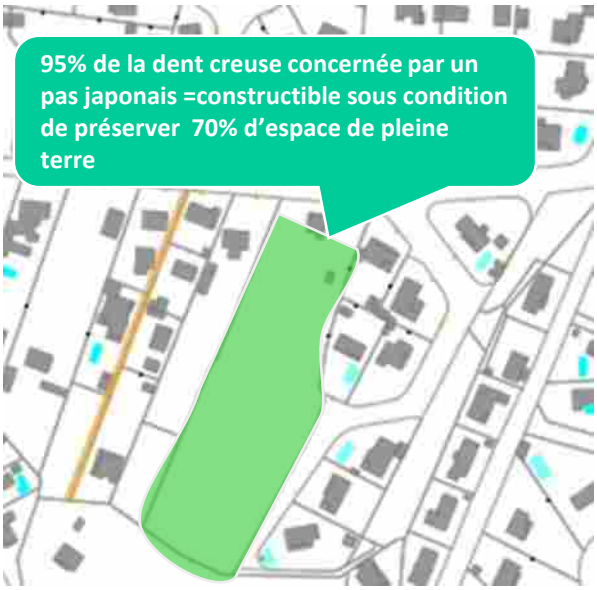
Illustration de la règle page suivante

Publié en ligne le 30/06/2026

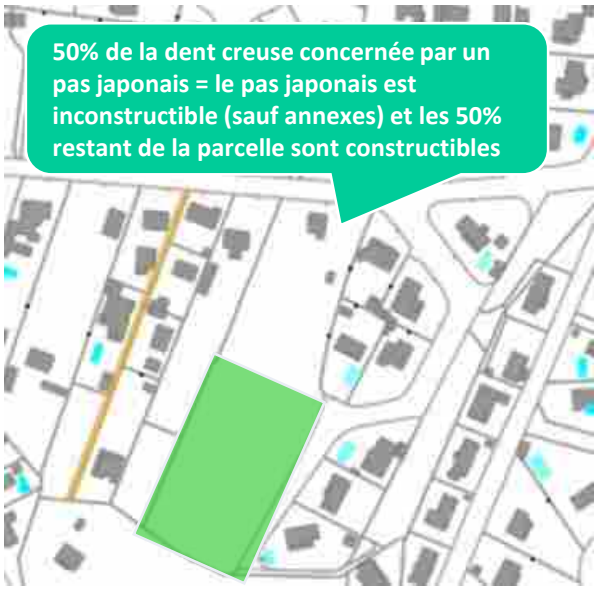
2) Corridors en pas japonais (suite)

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

Cas n°1



Cas n°2



Pour l'ensemble des terrains identifiés en corridors en pas japonais :

- **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.

Publié en ligne le 30/06/2026

3) Zones humides

Les constructions ainsi que les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, imperméabilisation sont interdits dans les zones humides identifiées au document graphique 3.2.8.

Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Tout autre projet de construction ou d'aménagement porteur d'intérêt général, lorsqu'il est impossible d'éviter tout impact et sous réserve d'obtention des autorisations environnementales :
    - Dans le respect des principes d'Evitement, Réduction, Compensation, le porteur du projet cherchera à réduire ces impacts à un niveau le moins pénalisant possible pour la fonctionnalité de l'écosystème zone humide.
    - Les surfaces détruites concernées devront être compensées.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 règlementaires ci-dessous :

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de **respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtis d'élevage légers non clos, ainsi qu'aux cabanes mobiles d'élevage** (marensines). Cette distance pourra être réduite à condition de démontrer la nécessité d'une proximité des bâtiments pour l'exploitation agricole.

- **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

- Les cours d'eau et la trame bleue autour des cours d'eau tels qu'identifiés dans le plan 3.2.8 de la TVB sont inconstructibles.

Cette délimitation correspond à :

- **En zone A et N :** inconstructibilité sur 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau (soit 25m de part et d'autre de l'axe central) et à 25 mètres autour des plans d'eau.

- **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 de leurs axes. **A Seignosse**, la bande inconstructible de 4m s'applique à partir des berges.
- La bande inconstructible le long des lacs est fixée à 12 m autour des lacs et plans d'eau

Dans le cas d'une discordance manifeste concernant l'épaisseur des zones tampons autour des cours d'eau, plans d'eau et fossés en zone U et STECAL, entre le plan réglementaire et la définition des marges de recul édictées dans le présent règlement écrit, les règles du document écrit priment.

Publié en ligne le 30/06/2026

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

- **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

- 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.

- En fond de parcelles et sur limites latérales, les clôtures sont perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) et sont implantées de manière à permettre la circulation d'un véhicule léger sur une bande de roulement de 2 m minimum.

- La végétation existante sur les berges et dans la zone tampon (allées d'arbres, haies, arbres remarquables, bosquets, ripisylves 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/essences sauvages, annexée au règlement du PLUI) 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. La gestion du boisement doit être conforme aux préconisations relatives aux entretiens de cours d'eau (cf. site internet de la Préfecture des Landes, plaquette d'information sur « la bonne gestion et de préservation de la ripisylve »)

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

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. Les dernières données liées à la connaissance du risque seront prises en compte.

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 ET AUTRES ZONES CONCERNÉES PAR UN RISQUE INONDATIONS (CF. ANNEXES SANITAIRES DU PLUI).

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

20/ Prise en compte des risques

Au sein des secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement de l'Etang et du courant Soustons, les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent. Pour les constructions susceptibles d'être autorisées, la cote à retenir pour fixer les prescriptions constructives (niveau de plancher, mise hors d'eau des équipements sensibles) est de 4,75 m NGF.

	Aléa faible
Constructions nouvelles	Admises sauf exceptions*, avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF.
Extensions habitat	Admises avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF.
Annexes non habitables (dépendances d'un bâtiment principal, ayant une vocation technique : local technique pour piscine, garage, atelier, local à poubelles, abri de jardin, abri à bois ou serre)	Admises avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF. Les règles de surélévation des planchers avec mise à 4,75m NGF ne s'appliquent pas pour les annexes non habitables non closes (carport, poolhouse…). Des recommandations pour la mise hors d'eau des équipement sensibles seront formulées.
Piscines	Admises si enterrées et avec dispositif de balisage (permanent ou à placer lors d'une vigilance météo)
Changement de destination	• Vers l'habitat : admis, avec un niveau de plancher minimum à 4,75m NGF. • Vers les autres destinations : admis, si niveau de plancher minimum à 4,75m NGF ou adaptation du bâtiment par des mesures de réduction de vulnérabilité (obturation des ouvrants, mise hors d'eau des équipements électrique, matériaux adaptés, clapets anti retour…)
Changement d'usage d'une annexe à l'habitation	Admises avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF.
Clôtures	Admises, si transparence hydraulique
Fermetures terrasse	Admises avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF.
Démolitions / Reconstructions	Admises si : niveau de plancher minimum à 4,75m NGF ; elles permettent de réduire la vulnérabilité des biens existants à l'inondation ; si elles n'augmentent ni le nombre de logements, ni le nombre de personnes exposées.

** Construction interdite de bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est nécessaire pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ainsi que les constructions d'établissements recevant du public de 1ère, 2de et 3e catégorie ou de type R, U et J,*

	Aléa moyen ou fort
Constructions nouvelles	Interdites
Extensions habitat	Admises, sans création de nouveau logement : • en extension verticale du bâtiment (en surélévation) ; • en extension horizontale du bâtiment, si : surface inférieur à 20m² , avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.
Annexes non habitables (dépendances d'un bâtiment principal, ayant une vocation technique : local technique pour piscine, garage, atelier, local à poubelles, abri de jardin, abri à bois ou serre)	Admises si : surface inférieure à 30m²; avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF; sans possibilité de changement de destination ou d'usage, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.
Piscines	Admises si enterrées et avec dispositif de balisage (permanent ou à placer lors d'une vigilance météo)
Changement de destination	• Vers l'habitat : interdits; • Vers les autres destinations : admis, si niveau de plancher minimum à 4,75m NGF ou adaptation du bâtiment par des mesures de réduction de vulnérabilité (obturation des ouvrants, mise hors d'eau des équipements électriques, matériaux adaptés, clapets anti retour…)
Changement d'usage d'une annexe à l'habitation	Interdits
Clôtures	Admises, si transparence hydraulique
Fermetures terrasse	Interdites
Démolitions/ Reconstructions	Admises si : • niveau de plancher minimum à 4,75m NGF • elles permettent de réduire la vulnérabilité des biens existants à l'inondation ; • si elles n'augmentent ni le nombre de logements, ni le nombre de personnes exposées.

Publié en ligne le 30/06/2026

C. PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Dans les secteurs de risques soumis à l'érosion trait de côte ou aux aléas submersion marine (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.

1. **Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourret Boudigau tel qu'annexé au PLUI s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique aux communes d'Angresse, Capbreton et Soorts Hossegor.**

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

D) RISQUE FEU DE FORÊT

En zone A et N :

- En bordure de l'aléa, **toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum** de la limite concernée par la zone d'aléa fort.
- 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 et d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort
- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre d'essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables. Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

Cette distance peut être réduite à 6 m, pour les piscines.

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.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre d'essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables. Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.
Cette distance peut être réduite à 6 m, pour les piscines.

En zone urbaine et en zone à urbaniser :

- **Pour les unités foncières situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique :**

Toute construction doit être implantée à une distance **de 12 m minimum** des limites séparatives jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.
Cette distance peut être réduite à 6 m :

- o Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement* et hors cas de réduction due à la division parcellaire, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible ;
- o Pour les piscines.

- **Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :**

Les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre d'essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammable. Des feuillus pourront être implantés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

- **Pour les opérations d'aménagement situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :**

Une zone tampon constituant un espace commun de 6 m sera réalisée en périphérie des lots. Cette bande tampon doit être accessible aux engins d'incendie et de secours, reliée à la voie publique et ne pas être aménagée en impasse. Un accès au massif forestier doit être garanti tous les 500 mètres.
La règle des 12 m minimum entre les constructions et les limites séparatives de l'opération d'aménagement s'applique.

Publié en ligne le 30/06/2026

D) Risque feu de forêt (suite)

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 débroussaillement** 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**.

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 le risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat (2018) ou à partir des éléments déjà recensés dans les PLU :

- Les sous-sols sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).
- Le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur, dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

Règles particulières à Labenne
Dans tous les cas, les sous-sols sont interdits et le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Publié en ligne le 30/06/2026

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 définie autour du lac d'Hossegor et sur le front de mer à compter des traits de côte projetés à 2050, 2060 ou à horizon 100 ans selon les communes. Les trait de côte projetés et la bande littorale des 100 mètres sont reportés 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

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

Publié en ligne le 30/06/2026

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)*

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.

- **Les secteurs déjà urbanisés (SDU) délimités au document graphique 3.2.2 :**

Les secteurs déjà urbanisés (SDU) sont identifiés par le PLUi en application de l'article L.121-8 2ème alinéa du code de l'urbanisme.

Dans ces SDU :

- Les constructions et installations sont autorisés à condition de ne pas étendre le périmètre bâti existant du SDU et à condition de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ;
- Conformément au 3ème alinéa de l'article L.121-8, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages ;
- Seules sont admises les destinations logement, hébergement et/ou de services publics, tel que précisé au Chapitre I.1 du règlement des zones urbaines.

- **Les secteurs de non extension de l'urbanisation, délimités au document graphique 3.2.2 :**

Ces secteurs se placent hors des périmètres d'agglomération, de village et de SDU identifiés par le PLUi, et de leurs continuités immédiates.

En conséquence dans ces secteurs, en application de l'article L.121-8 1er alinéa du code de l'urbanisme, les constructions et installations admises ne doivent pas constituer une extension de l'urbanisation, tel que précisé au Chapitre I.1 du règlement des zones urbaines.

Publié en ligne le 30/06/2026

24/ Interdiction du camping pratiqué isolément et de la création de terrains de camping (R.111-33 du code de l'urbanisme)

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

1

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Publié en ligne le 30/06/2026

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
Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ 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	**Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ 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, …) **SAUF sur la commune de Capbreton** **Commerce et activités de service** ✓ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …) **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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Commerce et activités de service** ✓ 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) **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** **Sur la commune de CAPBRETON** ✓ **Industrie** ✓ **Entrepôt** **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) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

Publié en ligne le 30/06/2026

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
Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ 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	**Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ 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, …) **SAUF sur la commune de Capbreton** **Commerce et activités de service** ✓ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …) **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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Commerce et activités de service** ✓ 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) **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** **Sur la commune de CAPBRETON** ✓ **Industrie** ✓ **Entrepôt** **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) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

Publié en ligne le 30/06/2026

Secteur de « Mixité des fonctions sommaires »

Autorisé

Habitation
- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

Commerce et activités de service
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique
- ✓ Cinéma

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire
- ✓ Bureau
- ✓ Centre de congrès et d'exposition **SAUF pour la commune de Capbreton**

Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ✓ 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

Habitation
- ✓ **A LABENNE OCEAN** et en dehors du plan de masse, les logements annexes *(CF définition dans lexique)* sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25m².
- ✓ Sur le **secteur de Berhouague à Labenne** sont autorisées les extensions et annexes sous conditions (cf. dispositions du règlement écrit relatives aux zones A et N)

Commerce et activités de service
- ✓ 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)

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire
- ✓ 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, …)

SAUF sur la commune de Capbreton

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'entrainent 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.
- ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du CU

Interdit

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

Sur la commune de CAPBRETON :
- Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire (Industrie, Entrepôt)
- Centre de congrès et d'exposition

Commerce et activités de service
- ✓ 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

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)
- ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée.
- ✓ Les carrières
- ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

Secteurs de « mixité des fonctions limitées »

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition **Commerce et activités de service** ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	**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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Commerce et activités de service** ✓ Commerce de détail ✓ Commerce de gros ✓ Cinéma ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Artisanat (de production) **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Industrie ✓ Entrepôt **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires **Exploitation agricole et forestière** ✓ Exploitation agricole ✓ 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) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

Publié en ligne le 30/06/2026

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'entrainent 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.
- ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme

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)
- ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée.
- ✓ 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**

Secteurs à vocation commerciale exclusive

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ 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	**Activités de service** ✓ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, **…),** **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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Habitation** ✓ Logement ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** ✓ Artisanat (de production) ✓ commerce de gros **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Industrie ✓ Entrepôt **Exploitation agricole et forestière** ✓ Exploitation agricole ✓ 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) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

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

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ 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	**Habitation** ✓ Logement Sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés : internat, logement de fonction, gardien, … **Commerce et activités de service** ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Bureau ✓ Entrepôt Sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone. **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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Habitation** ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** ✓ Cinéma ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Centre de congrès et d'exposition ✓ Industrie **Exploitation agricole et 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) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

Secteurs à vocation d'hébergement touristique dominante

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma (uniquement à Messanges) **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ 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	**Habitation** ✓ Extension des logements existants liés à la gestion du site à condition de ne pas dépasser une SP totale de 100m² ✓ Construction ou extension des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers) **Exploitation agricole** ✓ Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) **Commerce et activités de service** ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante** **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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Habitation** ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros ✓ Cinéma sauf à Messanges. **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ 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

Secteurs à vocation d'énergie renouvelable

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ 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	**Habitation** ✓ 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 **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la production d'énergies renouvelables. **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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Habitation** ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** **Exploitation agricole et 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

Secteurs à vocation de sports et de loisirs

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ 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	**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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Habitation** ✓ Logement ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** ✓ Artisanat ✓ Commerce de détail ✓ Commerce de gros ✓ Cinéma ✓ Hébergement hôtelier et touristique **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition **Exploitation agricole et 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

Secteur à vocation de golf

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Commerce et activités de service** ✓ Hébergement hôtelier et touristique **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ 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	**Commerce et activités de service** ✓ Commerce de détail sous réserve d'être lié à l'activité du golf **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Bureau sous réserve d'être lié à l'activité du golf **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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Habitation** ✓ Logement ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros ✓ Cinéma **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Centre de congrès et d'exposition **Exploitation agricole et 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

Publié en ligne le 30/06/2026

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
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ 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	**Commerce** ✓ 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 délimités au document graphique « ZACOM » **Habitation** ✓ Hébergement sous conditions d'être lié à une établissement d'enseignement ✓ Logement sous condition d'être nécessaire et lié à l'activité d'une hébergement touristique ou hôtelier (sauf sur la ZA Pédebert) **Exploitation agricole et forestière** ✓ 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. **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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Habitation** ✓ Logement **Commerce et activités de service** ✓ Commerce de détails dont la surface de vente de la cellule commerciale est inférieure à 300 m² **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) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières

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 1, 2 et 3 (Seignosse)

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ 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	**Commerce** ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² 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 délimités au document graphique « ZACOM » **Exploitation agricole et forestière** ✓ 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. **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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Habitation** ✓ Logement ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** ✓ Commerce de détails dont la surface de vente de la cellule commerciale est inférieure à 300 m² ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma **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) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières

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 Sud)
- ZA Pey de l'Ancre (Messanges Sud)
- 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)

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ 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	**Commerce sur la commune de Messanges (ZA Pey de l'Ancre, à l'est de RD652)** ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² 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 délimités au document graphique « ZACOM » **Exploitation agricole et forestière** ✓ 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. **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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Habitation** ✓ Logement ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** ✓ Commerce de détails SAUF sur la commune de MESSANGES ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma **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) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières

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

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat (de production) ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ✓ 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	**Commerce sur la commune d'Angresse** ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² 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 délimités au document graphique « ZACOM » **Commerce sur la commune de Bénesse-Maremne** ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente inférieure à 300 m² par cellule commerciale. ✓ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …) **Exploitation agricole et forestière** ✓ 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. **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'entrainent 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**Habitation** ✓ Logement ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** ✓ Commerce de détails SAUF sur la commune d'Angresse ✓ Restauration SAUF sur la commune de Bénesse-Maremne ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma **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) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières

Secteurs déjà urbanisés (SDU) définis au titre de la Loi Littoral

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation **Dans les SDU autre que celui du collège à Labenne :** ✓ Logement ✓ Hébergement **Equipements d'intérêt collectif et services publics** **Dans les SDU autre que celui du collège à Labenne :** ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires **Dans le SDU du collège à Labenne :** ✓ 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	**Habitation** **Dans le SDU du collège à Labenne :** ✓ Logement et Hébergement Sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés : internat, logement de fonction, gardien, … **Commerce et activités de service** ✓ Extension des constructions existantes de commerces et services, sous conditions de respecter les règles générales (stationnement, emprise au sol, etc.) ✓ Extension des constructions existantes d'artisanat, sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …) **De manière générale** : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ 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. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	**De manière générale** : ✓ Les constructions et installations qui conduisent à étendre le périmètre bâti existant du SDU ou à modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ✓ 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) - La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. - Les carrières - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

Rappel : dans les SDU conformément au 3ème alinéa de l'article L.121-8, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque les constructions et installations permis ci-dessus par le Règlement sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Secteurs de non extension de l'urbanisation

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Les destinations autorisées sont celles fixées par le niveau de mixité ou la vocation indiqués sur le document graphique 3.2.2, et précisés par ailleurs par le règlement (cf. pages précédentes).	Les projets d'aménagement et de construction sont admis à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.	**De manière générale** : ✓ Les constructions et installations qui constituent une extension de l'urbanisation existante ✓ 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) - La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. - Les carrières - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

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	**50%** 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
Soorts-Hossegor	plan 3.2.2	Pour les opérations d'aménagement et permis de construire de plus de 10 logements ou 650m² 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	plan 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 12-logements-ou 750 m² de surface de plancher, **25%** de logements sociaux.
Azur	à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, **25%** de logements sociaux
Bénesse-Maremne	à partir de 12 logements ou 750m² de surface de plancher, **25 %** de logements sociaux dont au minimum 10 % en accession sociale.
Capbreton	à partir d'un programme de 6 logements ou 500 m² de surface de plancher, **40%** de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Labenne	à partir de 10 logements ou 600 m2 de surface de plancher, **40%** de logements locatifs sociaux
Tyrosse	À partir de 3 logements réalisés : 1 logement social À partir de 8 logements réalisés : 2 logements sociaux À partir de 15 logements réalisés : 25 % de logements sociaux
Saubion	à partir de 8 logements ou 1000m² de surface de plancher, **25%** de logements locatifs sociaux
Seignosse	à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, **25%** de logements sociaux.
Soustons	- à partir de 8 logements ou 600 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 m² de surface de plancher, 30% de logements locatifs sociaux.
Vieux Boucau les bains	Pour tout projet de construction neuve ou de changement de destination ou de projet de réhabilitation générant des logements supplémentaires : - à partir de 4 logements ou 250 m² de surface de plancher, **25 %** de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) - à partir de 5 logements ou 312 m² de surface de plancher, **50 %** de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété)

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

2. Mixité fonctionnelle et sociale (suite)

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

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.

Modalité d'application
Le nombre exigé de logements sociaux sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure à partir de 0,5.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

CF illustrations et définitions dans lexique (emprise publique)

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 en tous points de la construction, hors avant toit (au nu du mur) de 1,5 mètres maximum

Règles générales

En agglomération (au sens du code de la route), les règles de recul sont régies par le document graphique 3.2.3

Hors agglomération (au sens du code de la route), 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 (CF carte dans lexique)
RN et autoroute	100 mètres	Autoroute **A63** et ses bretelles d'accès (**RD824**)

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	RGC	Observation
1	810	75	Oui	Entre Saint-Geours-de-Maremne (RD 17) et Labenne
	817	75	Oui	Sainte-Marie-de-Gosse
	824E	75	Oui	Saint-Geours-de-Maremne
1*	33	50		Entre Pey et Saint-Vincent-de-Tyrosse (RD 810)
	79	50		Entre RD 652 (Soustons) et RD 152 (Seignosse)
	152	50		Capbreton - Entre RD 652 et RD 28 et Soorts-Hossegor entre RD 652 et RD 152e
	652	50		Entre limite Léon et RD 79 (Soustons) et entre RD 152 et 810
	152E	50		Seignosse (entre RD 79 et RD 152)

** Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).*

Publié en ligne le 30/06/2026

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

CF illustrations et définitions dans lexique

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
2*	12	35	Entre Saint-Geours-de-Maremne (RD 810) et Biarrotte
	16	35	Magescq
	17	35	Entre RD 810 (Saint-Geours-de-Maremne) et RD 652 (Soustons)
	28	35	Entre RD 810 (Benesse-Maremne) et RD 152 (Capbreton)
	33	35	Entre Saint-Vincent-de-Tyrosse (RD 810) et Soorts-Hossegor (RD 652)
	50	35	Entre RD 150 (Azur) et RD 652 (Messanges)
	89	35	Entre RD 652 et RD 79
	112	35	Entre Saint-Jean-de-Marsacq et RD 33 à Saint-Vincent-de-Tyrosse et entre RD 810 (Saint-Vincent-de-Tyrosse) et RD 652 (Tosse)
	150	35	Entre RD 16 (Magescq) et RD 50 (Azur)
	652	35	Entre RD 79 (Soustons) et RD 152 (Soorts-Hossegor)

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
3*	17	25	Entre Orist et RD 810 (Saint-Geours-de-Maremne)
	54	25	Entre Saint-André-de-Seignanx et RD 112 à Saint-Vincent-deTyrosse
	79	25	Seignosse (RD 152 - Lac)
	82	25	Messanges - Entre RD 652 et la plage
	86	25	Entre RD 652 et RD 152
	89	25	Entre RD 79 et RD 152
	116	25	Entre Soustons (RD 50) et Magescq (RD 10e)
	117	25	Moliets-et-Mâa - Entre RD 652 et la plage
	126	25	Labenne - Entre la plage et RD 810
	133	25	Capbreton (RD 418) - Tosse (RD 652)
	150	25	Entre Herm et RD 16 (Magescq)
	152	25	Entre RD 152e et plage
	252	25	Capbreton - Entre RD 133 et RD 28
	337	25	Seignosse - Entre RD 79 et la plage
	418	25	Soorts-Hossegor (RD 33) - Capbreton (RD 133)
	10E	25	Voie de substitution parallèle à l'A63-landes entre RD810 (St-Geours-de-M.) et Herm

** Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).*

Publié en ligne le 30/06/2026

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

CF illustrations et définitions dans lexique

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
4*	28	15	Boucle RD 817 - RD 817 - Sainte-Marie-de-Gosse
	50	15	Entre RD 116 (Soustons) et RD 150 (Azur)
	70	15	Entre Saubusse (RD 17) et Rivière-Saas-et-Gourby
	71	15	Josse - Saint-Jean-de-Marsacq - Saubrigues - Orx - Labenne - Entre RD 466 et RD 810
	126	15	Entre RD 810 et Saint-Martin-de-Seignanx
	171	15	Saint-Jean-de-Marsacq (entre RD 12 et RD 112)
	189	15	Entre RD 652 et RD 89
	271	15	Labenne - Entre RD 71 et RD 810
	328	15	Moliets-et-Mâa - Entre RD 652 et Vielle-Saint-Girons
	337	15	Seignosse - Entre RD 79 et RD 189, entre RD 652 (Seignosse) et RD 33 (Saint-Vincent-de-Tyrosse) et entre RD 33 et RD 810
	345	15	Saint-Jean-de-Marsacq (RD 12) - Sainte-Marie-de-Gosse (RD 817)
	347	15	Benesse-Maremne entre RD 810 et RD 465
	366	15	Entre Benesse-Maremne (RD 810) et Sainte-Marie-de-Gosse (RD 817)
	378	15	Entre Azur (RD 50) et Léon
	393	15	Sainte-Marie-de-Gosse
	423	15	Entre Angoumé et la RD 10E à Magescq
	432	15	Entre RD 189 et RD 652
	435	15	Saint-Geours-de-Maremne (entre RD 17 et RD 810)
	460	15	Entre RD 17 (Saubusse) et RD 824
	465	15	Entre RD 810 (Benesse-Maremne) et RD 133 (Angresse)
	466	15	Josse

** Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).*

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction ou aménagement par rapport aux emprises ferroviaires.

Règle particulière sur Bénesse-Maremne *: le recul par rapport aux emprises ferroviaires est porté à 15 mètres par rapport aux emprises, uniquement pour les constructions ou parties de constructions à usage d'habitation. Ne sont pas concernés par cette disposition les annexes ainsi que les constructions et aménagements dans le secteur à vocation d'activité économique identifié au plan 3.2.2.*

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 voies ».

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexique

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

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 piscines non couvertes (sauf sur la commune de Soorts Hossegor et de Capbreton)
- « Les constructions et installations faisant l'objet d'une concession d'occupation temporaire du domaine public maritime sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage. ».
- 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.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. 1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

	Règles particulières
MACS	• **En limite d'espaces verts (publics ou privés), de jardins et parcs publics,** s'appliqueront les règles relatives aux limites séparatives, • **Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles**, le recul minimal est de 1,5 mètres. • **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.
Bénesse-Maremne	Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 5% (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 50 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies OU à partir de l'extrêmité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété et servitude de passage). Dans le secteur à vocation d'activité économique de la zone d'Arriet, les règles de recul des constructions par rapport à l'A63 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude amendement Dupont annexée au PLUi)
Capbreton	**La distance entre les logements collectifs (à partir de 4 logements) et la voie publique : 7 mètres minimum.** **La distance entre une piscine et la voie publique : 2,5 mètres minimum**
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. Dans le secteur à vocation d'activité économique **de la zone d'Housquit et d'Artiguenave,** les règles de recul des constructions par rapport à la RD sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude amendement Dupont annexée au présent règlement)
Magescq	Dans le secteur à vocation d'activité économique **de la zone d'activité du Tinga,** les règles de recul des constructions par rapport à la A63 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude Amendement Dupont annexée au présent règlement)
St Geours de Maremne	Dans le secteur du collège et sur un secteur de la ZA Atlantisud, les règles de recul des constructions par rapport à la RD824 et RD810 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément aux études Amendement Dupont annexées au présent règlement)
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/complexe du terrain ni de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
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 **80 cm** 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. • Les règles portées par le document graphique 3.2.3. pourront faire l'objet d'une dérogation dans le périmètre du SPR, hors secteur à plan masse de l'ilot des landais, afin d'assurer une meilleure insertion du projet. L'implantation du projet devra être justifiée par rapport aux formes urbaines environnantes existantes. Le projet devra être le fruit d'un travail concerté avec l'Architecte des Bâtiments de France et faire l'objet d'un avis conforme de celui-ci.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.2- 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) **de 1,5 mètres maximum.**

Les limites séparatives comprennent les limites latérales et les 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
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.
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
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. Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m2 et d'une hauteur maximale de 2,5 mètre peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètre par rapport aux limites séparatives.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Seules les annexes inférieures à 10m2 peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. Les autres annexes doivent se conformer aux reculs mentionnés dans le plan 3.2.4.
Soorts-Hossegor	• La distance est calculée entre la limite séparative et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de **80 cm** maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale. • Les annexes non incorporées au volume de la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Pour les ilots de propriété ne possédant pas de limite de fond, l'annexe sera implantée à l'arrière de la façade dominante du bâti principal • 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. • Ne doivent pas être pris en compte dans le calcul du recul pour l'implantation des constructions en limites séparatives : les éléments de décors générant de l'emprise au sol (jambes de force et jardinières) • Les règles portées par le document graphique 3.2.4 pourront faire l'objet d'une dérogation dans le périmètre du SPR, hors secteur à plan masse de l'ilot des Landais, afin d'assurer une meilleure insertion du projet. L'implantation du projet devra être justifiée par rapport aux formes urbaines environnantes existantes. Le projet devra être le fruit d'un travail concerté avec l'Architecte des Bâtiments de France et faire l'objet d'un avis conforme de celui-ci.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

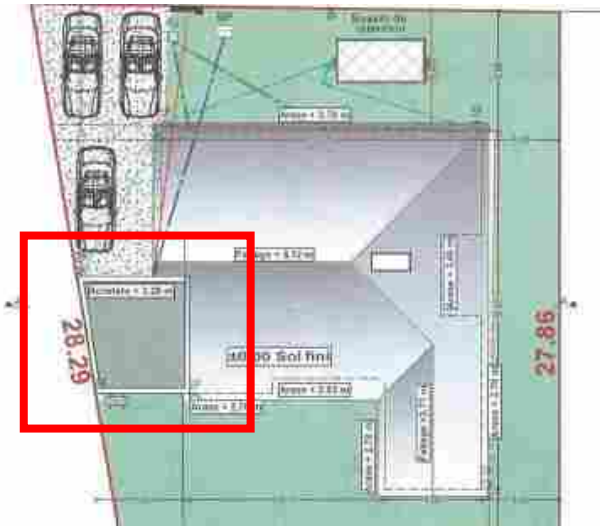
CF illustrations et définitions dans lexique

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 règlementaire



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

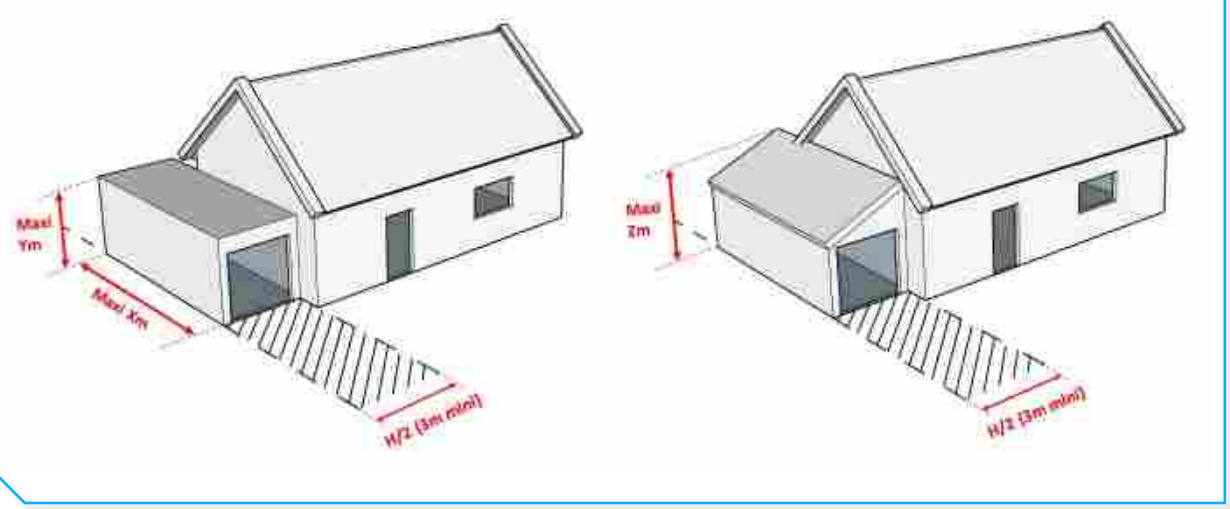
A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales :

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

- Une longueur maximale de Xm
- Une hauteur maximale de Ym à l'égout du toit sur limite et de Zm dans une bande de 3m et H/2 par rapport à la limite séparative. La hauteur est calculée en tout point de la construction.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire



La longueur des constructions sur limite séparative est à calculer en prenant en compte les longueurs cumulées des constructions déjà existantes et de celles projetées sur une même limite.

Toutefois, cette hauteur et cette longueur maximales autorisées 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.

En secteur à vocation d'activité économiques ou commerciales, la hauteur maximale autorisée sur limite séparative est réglementée par le plan 3.2.6. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

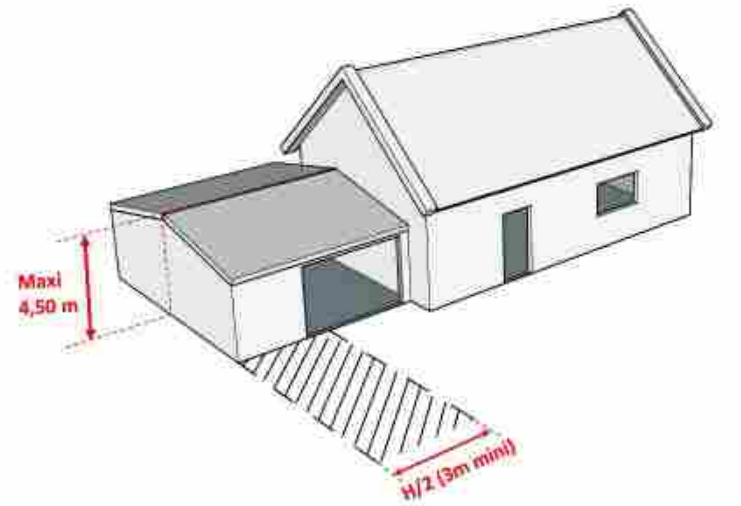
1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (suite)

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES (suite)

Règles particulières à Seignosse :

Dans le cas de projet présentant un mur pignon* implanté en limite séparative, la hauteur au faîtage n'excède pas 4,50 m.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. 2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (suite)

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES (suite)

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale sur (Y)					Hauteur maximale dans une bande de 3m et H/2 (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3 m	3,5m	6m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse															
Azur															
Benesse-Maremne															
Capbreton															
Josse															
Labenne															
Magescq															
Messanges															
Moliets-et-Maa															
Orx															
Saint-Geours-de-M.															
Saint-Jean-de-Marsacq															
Saint-Martin-de-Hinx															
Saint-Vincent-de-T									*					*	
Sainte-Marie-de-Gosse															
Saubion			*												
Saubrigues															
Saubusse															
Seignosse				*					**				**		***
Soorts-Hossegor															
Soustons*						R+2			RDC R+1						
Tosse															
Vieux-Boucau-les-Bains															

*** A Saint-Vincent-de-Tyrosse**, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs réglementés par une emprise au sol maximale de 60%, ce sont les règles du document 3.2.6 Hauteur des constructions qui s'appliquent.

* **A Saubion**, la longueur des bâtiments est non réglementée dans les secteurs à vocation économique.

A Seignosse :
*Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs réglementés par une emprise au sol maximale de 50% et plus, ainsi que pour les surélévations de constructions existantes dérogeant déjà à cette limitation.
** Lorsqu'une construction est déjà implantée sur au moins une limite séparative, une surélévation pourra être autorisée sur limite, selon l'une des deux conditions suivantes :
- Soit pour s'aligner à la même hauteur que l'étage du bâtiment auquel elle s'adosse,
- Soit dans la limite de 6,5 mètres au faitage, et dans la limite d'un R+C

Cette surélévation ne pourra pas être réalisée en toiture terrasse.
*** La hauteur maximale pourra atteindre 4,5m au faitage dans le cas de projet présentant un mur pignon implanté en limite séparative

A Soustons :
- Les règles générales de hauteur ne s'appliquent pas dans les secteurs d'emprise sol "non réglementé"
- Les hauteurs sont calculées à l'égout (et non au faîtage).

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. 2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (suite)

B) PISCINES EXTÉRIEURES

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 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

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur la commune de Capbreton :

La distance entre 2 bâtiments non contigus comportant un ou plusieurs logements sera de 4m minimum hors avant-toit.

Cette règle est applicable uniquement entre constructions d'habitation (les annexes ne sont pas concernées) .

Sur la commune de Seignosse

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au 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.

• pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif.

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.

Cette règle n'est pas applicable 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.

Sur la commune de St-Vincent-de-Tyrosse :

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres dans le secteur de mixité des fonctions sommaires identifié au plan 3.2.2, ceci en tout point du bâtiment, avant-toit exclus.

Des implantations autres sont possibles pour :

• les piscines non couvertes

• les bâtiments annexes ne dépassant pas 10m2 d'emprise au sol

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

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS

CF illustrations et définitions dans lexique

Règles générales

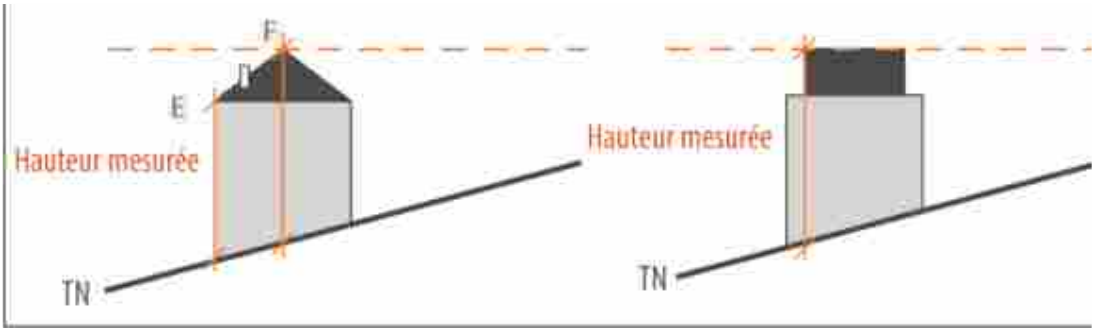
La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique 3.2.6 « hauteur des constructions ».

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 faîtage 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, situé à sa verticale.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire



TN : terrain naturel, E : Egout, F : Faîtage

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

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS (suite)

CF illustrations et définitions dans lexique

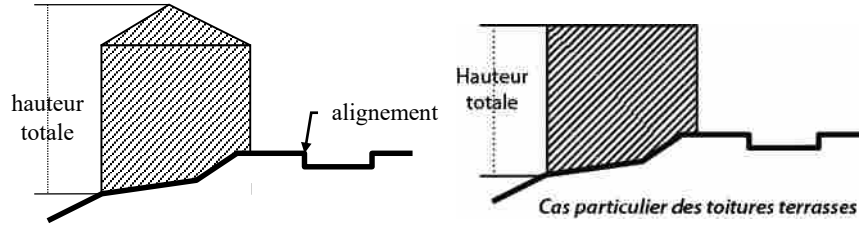
Règles particulières

La hauteur maximale autorisée du bâtiment créé pourra être dépassée ou réduite 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.

Règles particulières à Soorts Hossegor :

- cette règle particulière ne s'applique pas .
- Dans les secteur 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) et 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.
- En cas de terrain en pente, la hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction (hauteur totale).

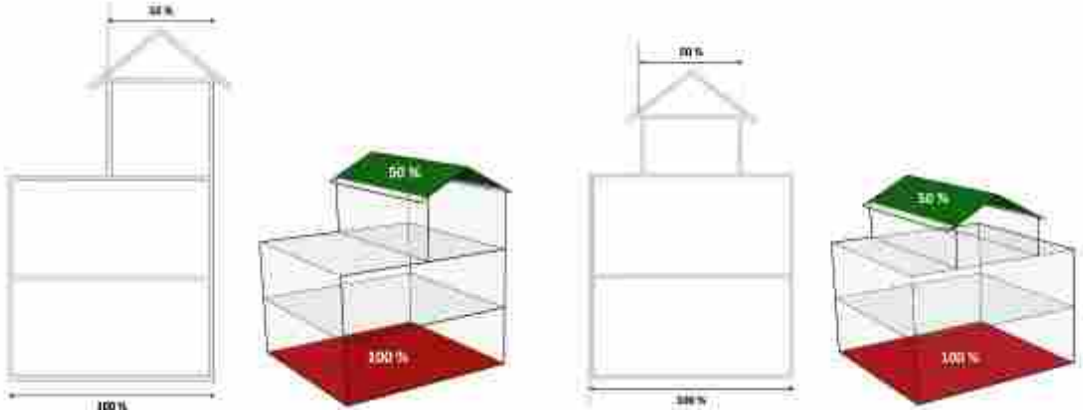
Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire



Règles particulières à Capbreton, sur certains secteurs délimités au plan graphique 3.2.6 :

Afin de faciliter une architecture contemporaine, l**e dernier niveau d**es constructions en R+1+Comble ou R+2 en Attique (c'est-à-dire, deuxième niveau en attique) **devra représenter une superficie maximale de 50% de l'emprise au sol du bâtiment autorisée**. 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 règlementaire



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS (suite)

CF illustrations et définitions dans lexique

Règles particulières sur la commune de Benesse-Maremne : En secteur de mixité renforcée, pour les constructions autres qu'à usage d'habitation : des hauteurs supérieures à 8 mètres au faîtage seront tolérées, dans la limite de 12 mètres, lorsque l'activité exercée le nécessite.

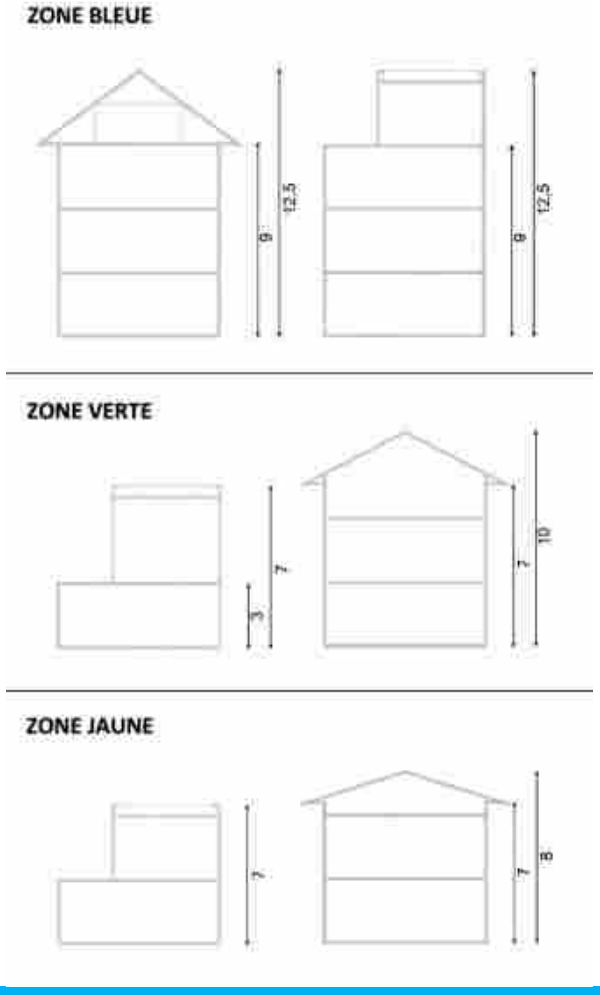
Règles particulières sur la commune de Soustons : les hauteurs ne sont pas réglementées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règles particulières sur la commune de Seignosse :

- La hauteur des bâtiments est définie avec une hauteur maximum de façade (à l'égout ou à l'acrotère) ainsi qu'une hauteur maximum au faîtage pour les bâtiments comprenant une toiture en pente. (cf. schémas illustratifs)
- Ces hauteurs peuvent varier pour être en alignement avec un bâtiment existant en limite latérale.
- La hauteur de façade mesurée à l'égout peut être plus basse sur les façades ne donnant pas sur rue ou pour les volumes secondaires, les annexes, dans les projets présentant des façades dissymétriques et pour les extensions.
- La hauteur des façades des commerces sera de 3.5 m minimum à l'égout.
- En cas de terrain en pente, la hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction (hauteur totale). Cf. illustration page précédente relative à Soorts Hossegor.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

Les couleurs des zones font référence au plan 3.2.6 relatif aux hauteurs.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexique

1.5- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions en zone urbaine est définie au document graphique 3.2.5 Emprise au sol.

	Règles particulières
MACS	• Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…). • **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. • 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).
Angresse	**Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol de 0% :** • **Les constructions, installations nouvelles et piscines sont interdites.** • Les reconstructions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées dans la limite de leur emprise et volume initiaux • Les travaux d'adaptations sur le bâti existant, à la date d'approbation du 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 de stabilité des sols constatés. Une modification des bâtiments existants est tolérée, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions relatives aux hauteurs et aux emprises au sol . L'emprise au sol et la hauteur maximale d'une construction existante ne peuvent être augmentées, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.
Benesse-Maremne	Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol à 5% : • 5% d'emprise au sol pour les constructions nouvelles ou en cas de reconstruction • Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi : - les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m²). - Les piscines sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m². - Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m².
Capbreton	Les 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
Labenne	Les projets exclusivement commerciaux situés le long des linéaires commerciaux matérialisés dans le plan 3.2.2 bénéficient d'une emprise au sol maximale de 50%.
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.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexique

1.5- EMPRISE AU SOL (suite)

	Règles particulières : emprise au sol variable selon la taille des terrains
Bénesse-Maremne	Dans le secteur soumis à la règle « **Emprise au sol variable selon la taille du terrain** » identifié au plan 3.2.5, l'emprise au sol maximale autorisée est calculée comme suit : **(S X 0,27)-((S-300) X 0,10)+40** S étant la surface de l'assiette du projet *Modalités d'application :* *Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m2 , l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %* *Calcul : (**600**X0,27) - ((**600**-300) X 0,10) + 40 = 172 m² d'emprise au sol maximale, soit 29% obtenu en divisant (172/600)*100* *Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m2, l'emprise au sol maximale calculée est de 18%* *Calcul : (**5000**X0,27) - ((**5000**-300) X 0,10) + 40 = 920 m² d'emprise au sol maximale, soit 18% obtenu en divisant (920/5000)*100*
Seignosse	Dans le secteur soumis à la règle **« Emprise au sol variable selon la taille du terrain »** identifié au plan 3.2.5, l'emprise au sol maximale autorisée est calculée comme suit : - 30% pour les parcelles inférieures ou égales à 900 m² - 25% pour les parcelles de 901 m² à 2300 m² inclus - 20% pour les parcelles supérieures à 2300 m²"

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1- RÈGLES GÉNÉRALES
2.2- ADAPTATION AU SOL ET VOLUME
2.3- CAS DES CLIMATISEURS ET DES POMPES À CHALEUR
2.4- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
2.5- ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES
2.6-ASPECT EXTERIEUR DANS LES SECTEURS A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

CF illustrations et définitions dans lexique

2.1-RÈGLES GÉNÉRALES

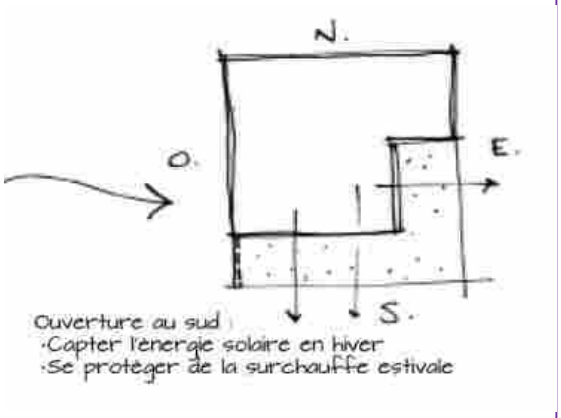
Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.



2.2- 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.

2.3 - 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.

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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)
- Les constructions à usage d'activité économique et touristiques sont régies des règles spécifiques (voir la partie 2.6)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 1 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SOORTS-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.
En compatibilité avec le SPR, toute extension sera mesurée dans le gabarit et le contexte donné du site et de la construction (bâti courant, intéressant et remarquable) et représentera une emprise au sol maximale de 50% par rapport au bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du SPR.

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).

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 1 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR

DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI (suite)

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.

TOITURES

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

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.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 1 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SOORTS-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, 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.

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.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A 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

Les degrés énumérés ci-dessus sont repérés dans le document graphique 3.2.7 relatif au patrimoine. Les dispositions réglementaires suivantes ne s'appliquent pas systématiquement pour les maisons et bâtiments repérés dans le document graphique 3.2.7 relatif au patrimoine et dans les annexes du règlement du PLUi relatives au patrimoine architectural remarquable de Vieux Boucau dont les prescriptions réglementaires s'imposent.
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.

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 assemblées 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

Par Façades il faut entendre les éléments qui composent les façades c'est-à-dire; les ouvrages de charpente bois, parements bois, les murs extérieurs, les terrasses et balcons.

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.

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

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

FAÇADES

ELÉMENTS DE CHARPENTE BOIS APPARENTES, BARDAGES BOIS ET AUTRES BOISERIES EN FAÇADES

- Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les ouvrages en bois seront réalisés avec des bois d'œuvre de bonne qualité.
- Dans le cas d'intervention sur une construction bois existante, les ouvrages en bois apparents à l'extérieur tels que pièces de charpente, débords de toits, planches de rives et lambrequins, balcons seront conservés ou restaurés à l'identique.
- 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 les bardages bois (aspect et pose des planches verticales).
- Les bardages composés d'autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche architecturale. Les revêtements PVC, matériaux composites et matériaux imitation bois ne sont pas autorisés.
- Les couleurs choisies devront s'harmoniser avec les caractéristiques paysagères et urbaines et celles déjà utilisées sur les bâtiments existants dans le quartier.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénaturera pas la teinte naturelle de l'essence du bois
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non filmogène.
3. Bois peints.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

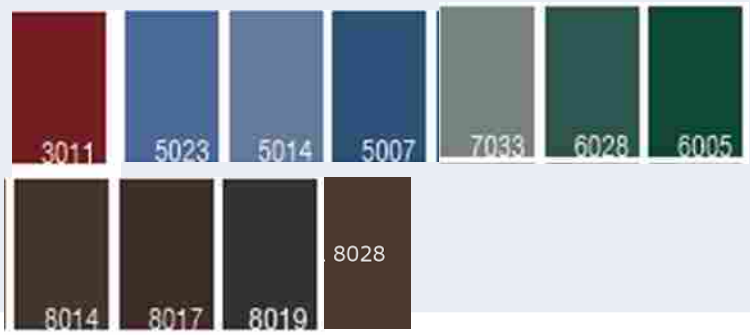
FAÇADES

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénaturera pas la teinte naturelle de l'essence du bois
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non filmogène.
3. Bois peints.

Les couleurs autorisées sont définies par secteur selon le repérage du document graphique 3.2.7 relatif au patrimoine :

	Nuancier RAL	**Nuancier Chromatic Basque**
Secteur Degré 2.1 Tissu urbain et dense	RAL 3011 Rouge Brun	Rouge Basque Rouge Biarritz
Secteur Degré 2.2 Tissu périphérique	RAL 3011 Rouge Brun RAL 6005 Vert Mousse RAL 6028 Vert pin RAL 8014 Brun sépia RAL 8017 Brun chocolat RAL 8019 Brun gris	Rouge Basque Rouge Biarritz Vert Ascain Vert Lekeito Brun Labourd Brun Iparla
Secteur Degré 2.3 Tissu pavillonnaire *(*) Uniquement côté océan entre Moïsan et ZN en limite de plage*	RAL 3011 Rouge Brun RAL 6005 Vert mousse RAL 6028 Vert pin RAL 8014 Brun sépia RAL 8017 Brun chocolat RAL 8019 Brun gris RAL 7033 Gris ciment RAL 5007 Bleu brillant (*) RAL 5014 Bleu pigeon (*) RAL 5023 Bleu distant (*)	Rouge Basque Rouge Biarritz Vert Ascain Vert Lekeito Brun Labourd Brun Iparla



REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

FAÇADES

MURS EXTÉRIEURS, EN FAÇADES

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les transformations de constructions existantes, les matériaux apparents en façades utilisés en modénatures et notamment en soubassements, chainages, bandeaux et corniches, encadrements de baies seront conservés et restaurés à l'identique (pierres de taille, briques, enduits, structure bois…).
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- Dans le cas de projet d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, ce procédé technique ne devra pas détériorer l'architecture et notamment dissimuler les éléments d'architecture tels que modénatures… De fait, cette technique est déconseillée et non autorisée pour les constructions à l'architecture remarquable.

2. Cas de constructions neuves

- Les maçonneries devront être enduites ; la finition sera brossée ou talochée.
- 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 et même finition que la façade de la maison principale

Dans le cas d'enduit teinté dans la masse sur maçonnerie :

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisé.
- Le produit utilisé devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs du fabricant d'enduits prêt à l'emploi WEBER , ou équivalent, soit : Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair

Dans le cas de peinture sur enduit,

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisé.
- La peinture devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs CHROMATIC FACADE, ou équivalent soit : Blanc Courcelles CH10F10, Blanc Argentine CH10F12, Blanc Université CH10F13, Blanc Javel CH10F14, Blanc Monceau CH10F18, Blanc Villiers CH10F20, Blanc Neuilly CH10F22, Blanc Temple CH10F23, Blanc Europe CH10F24, Blanc Alésia CH10F30

Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur la finition (épiderme) et les couleurs seront identiques à celles du paragraphe précédent, enduit teinté dans la masse sur maçonnerie,

LES BALCONS ET TERRASSES,

- Qu'ils soient en bois ou métal, ou les deux, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Eléments de charpente bois apparentes, les bardages bois et autres boiseries en façades ».
- Lorsqu'ils sont en maçonneries, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Murs extérieurs, en façades

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

COUVERTURE

Par couverture il faut entendre le support de couverture, le matériau de couverture et le dispositif de gestion des eaux de toiture (s'il y a lieu).

- Les couvertures en bac acier ou similaire ne sont pas autorisées (dérogation possible pour les bâtiments publics). Les couvertures seront en tuiles de terre cuite.
- Les tuiles utilisées seront du type tuile « canal » ou d'aspect similaire fortement galbée ou tuile dite de Marseille et notamment pour les «petites » surfaces de couverture. La couleur des tuiles est rouge brun. Chaque fabricant de tuile possède une référence correspondante à ces prescriptions. Il conviendra en conséquence de préciser le type de tuile envisagée, la référence du modèle et celle de la couleur.
- Quand ils sont prévus, des dispositifs de gestion des eaux de toiture, type gouttières et/ou chéneaux et descentes d'eaux pluviales seront en zinc brut de matière (pas de peinture). Les mêmes éléments en aluminium sont acceptés dès lors qu'ils sont de couleur analogue au zinc (couleur Aluminium blanc, RAL 9006).

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les constructions existantes, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.
- Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

2. Cas de constructions neuves.

- 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.
- Dans le cas de terrains à géométrie irrégulière, lors de construction implantée en limite de propriété, le principe de chéneaux à largeur variable pourra être accepté dans la limite d'une largeur de l'ordre de 1 mètre maximum. Cette disposition concerne essentiellement les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique).
- Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, …) sont interdites
- Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.
- Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.
- La composition des débords de toit sera précisée (chevrons apparents ou pas, voliges ou lambris, planche de rives ou pas…). Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m. Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC n'est pas autorisé.
- 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.
- Dans le cas de réfection totale de la couverture les prescriptions relatives aux constructions neuves s'appliquent

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

MENUISERIES EXTERIEURES ET FERMETURES

Par menuiseries extérieures il faut entendre, les ensembles menuisés, portes, porte-fenêtre, fenêtres et châssis.
Par fermetures il faut entendre, les portails et portes de locaux de services, les volets battants, les volets coulissants et les volets roulants.

1)MATERIAUX

- Les menuiseries extérieures seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé.
- Les fermetures types portails et portes de locaux de services (garage, atelier, cellier…) seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les volets battants et coulissants seront en bois Le PVC n'est pas autorisé.
- Les fermetures type volets roulants seront en métal ou aluminium. Le PVC n'est pas autorisé

2)COULEURS

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

2.1 Les menuiseries en bois seront de teinte naturelle ou en couleur.
Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'œuvre choisi. Dans le cas de couleur, elles répondront aux mêmes principes de coloration que pour les menuiseries en métal ou aluminium.

2.2 Les menuiseries en métal ou aluminium (éventuellement en PVC) seront en couleur selon les options ci-après :

Dans les secteurs Degré 2.1 et 2.2 (Tissu urbain dense du bourg ancien et tissu urbain périphérique)	Dans le secteur Degré 2.3 (Tissu pavillonnaire)
Les couleurs acceptées sont limitées à deux, à savoir blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002	Les couleurs sont limitées à six, à savoir : • Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 • Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028.

2.3 **Les fermetures en bois seront de teinte naturelle ou en couleur.**
Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'œuvre choisi ou existant. Dans le cas de couleur, elles répondront aux principes de coloration ci-après :

- Les fermetures type portails et portes des locaux de services (garage, atelier, cellier…) seront de préférence de la même couleur que celle des enduits ou peintures des façades (Cf paragraphe FACADES). Dans le cas de couleurs différentes, elles seront identiques à celles des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf paragraphe FACADES).
- Les fermetures type volets battants ou coulissants seront de la même couleur que celle des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf § FACADES).
- Les fermetures types volets roulants seront de de la même couleur que celle des menuiseries extérieures ou que celle des murs de façades (Cf § FACADES).
- Les portes d'entrée seront de préférence de la même couleur que celle des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf § FACADES).
- Les fenêtres de toits sont déconseillées dans les secteurs de degré 2.1 et 2.2. Lorsqu'elles sont envisagées, elles seront encastrées dans la toiture, de proportions verticales (plus hautes que larges) et la couleur sera la plus proche possible de celle de la tuile de couverture (rouge brun)

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas systématiquement pour les Maisons et Bâtiments repérés à l'ANNEXE Patrimoine architectural remarquable, dont les prescriptions réglementaires s'imposent (Cf. ANNEXE au règlement du PLUI -Vieux-Boucau les Bains - Patrimoine architectural remarquable).

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

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.
- Les lames de bardages seront posées verticalement
- Les revêtements PVC ou matériaux composites imitation bois ne sont pas autorisés.
- Une toiture mono-pente, de faible largeur, devra être soumise à dérogation.

TERRASSES COMMERCIALES

L’aménagement des terrasses commerciales fait l’objet de prescriptions, annexées au présent règlement et au document graphique relatif au patrimoine (3.2.7).

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES 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.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-4 : Tissu urbain dense du Centre bourg
Degré 2-5 : Tissu urbain en périphérie du Bourg
Degré 2-6 : Tissu urbain du secteur Océan

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-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 urbaine existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. (Sur les constructions traditionnelles, se reporter au document « référentiel commun des OAP - partie E - Les codes de l'architecture locale »).
Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé. Il est recommandé de se référer à la Charte Architecturale et Paysagère de Seignosse qui constitue un outil annexe d'aide au montage de projets.

Concernant les démolitions de bâti :
Avant de prendre la décision de démolir un bâti, il est fortement conseillé auparavant, d'envisager, à priori, une réhabilitation, même lourde, accompagnée ou non d'une extension.
Ainsi toute demande de démolition devra être argumentée et justifiée :
- soit par une nécessité technique (solidité du bâti), dans ce cas fournir une preuve validée par un bureau d'étude technique ou étude réalisée par un homme de l'art.
- soit dans l'impossibilité démontrée de réaliser une quelconque réhabilitation et (ou) extension.

La seule dimension économique ou esthétique ne sera pas suffisante pour justifier une demande de démolition.

Aussi la recherche de rénovation même lourde et/ou de réhabilitation d'un bâti existant constitue un principe auquel il ne sera permis de déroger que sous réserve de fournir un argumentaire suffisamment étayé et sous réserve d'accord de l'architecte conseil de la ville.

Constructions neuves :

- Elles doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage bois avec pose verticale, façades pignon, etc.)
- ou être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune Landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.).

VOLUMETRIE

Constructions neuves :

Les constructions neuves, doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain. Les bâtiments doivent être composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc…) et assemblées de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

Les volumétries doivent soit se rapprocher des volumétries existantes et locales, soit présenter des volumes plus contemporains, et dans ce cas, avoir des éléments architectoniques rappelant un ancrage local.

Degré 2.5 : Rappel de l'architecture vernaculaire landaise.

Degré 2.6 : Rappel de l'architecture vernaculaire landaise ou de l'architecture balnéaire.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

VOLUMETRIE (suite)

Rénovation, réhabilitation et extensions des constructions existantes :

Les projets sur les constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain environnant.

Toute intervention, modification ou extension exécutée sur un bâtiment existant devra employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti concerné et à l'évolution des techniques de construction.

Toutes ces interventions doivent soit participer à assurer la bonne conservation des existants et éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, soit s'inscrire dans le cadre d'une démarche de réhabilitation lourde engendrant une évolution stylistique du bâti dans le respect d'une architecture locale ou contemporaine située (cf. Charte architecturale et paysagère de la commune de Seignosse)

Sur les bâtis repérés comme « patrimoniaux » ou représentatifs de l'architecture locale, dont la liste figure en annexe, il sera parfois demandé retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci aura été dénaturé dans le temps, 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 qui devront être adaptés à la construction d'origine (conservation et restauration des enduits existants)
- Les matériaux utilisés.

Les extensions avec volumétrie contemporaines et sobre ne sont pas interdites, elles doivent se « greffer » de manière harmonieuse aux volumétries existantes.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

FAÇADES

Constructions neuves :

- Les maçonneries doivent être enduites. Les enduits à base de chaux sont privilégiés. La finition sera talochée ou grattée fin.
- Les constructions en bois (aspect) ou avec bardage bois doivent faire référence à l'aspect des constructions bois locales du département, notamment à travers :

- la pose du bardage qui devra être vertical, avec ou sans couvre joints.

- Les bardages et autres revêtements doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale. La pose de bardage horizontal devra être justifiée par une impossibilité technique de pose verticale ou par une approche architecturale spécifique et motivée.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Les baies vitrées et châssis de fenêtres plus large que hauts sont à recouper par des montants ou « petits bois » pour introduire une verticalité. Il est possible de déroger à cette disposition relative aux proportions, en cas de raisons techniques et sur les façades non visibles depuis l'espace public. Il est possible également d'avoir une approche différente pour les constructions d'expression contemporaine, avec une recherche d'équilibre entre les ouvertures.
- Les volets bois, battants ou coulissants sont privilégiés. Les volets roulants ne sont pas interdits mais les caissons doivent être obligatoirement intégrés à la maçonnerie.

Rénovation, réhabilitation et extensions des constructions existantes :

- Les matériaux apparents en façade sont à conserver ou à restituer (pierre taillée, brique, linteaux pierre, enduits, bardages et montant en bois), en respectant leur utilisation dans la modénature des façades (soubassement, bandeaux, chainages, entourages de baies)
- L'usage de la brique, d'enduits chaux et de bardage bois est à privilégier
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte sont à conserver et restaurer à l'identique.
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- L'intervention sur les façades se fera de manière générale à respecter les proportions et les rythmes des percements existants sauf a proposer une composition nouvelle de percements.
- Les volets existants, si ils sont conservés, devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.
- 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 référencée à la rubrique « Couleurs » ou envisager une réfection totale de l'enduit en respectant la palette chromatique référencée dans la rubrique « couleurs »

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

COULEURS

La teinte des enduits et menuiseries des extensions doit se rapprocher de la teinte de la construction principale.

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 renfoncement.

Lors de la réfection des enduits et ravalement de façade, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de la tradition du territoire. Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier ci-après. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées.

Façades (enduits et bardages)

- Les bardages seront en bois non traité laissé brut ou sur le secteur 2.6 Océan uniquement, en matériau composite imitant le bois.
- Ils pourront aussi être en bois brulé ou avoir une finition de type lazure de couleur grise, noir ou marron.

Façades enduites

- Les enduits seront à base de chaux privilégieront les teintes suivantes :

Proposition de couleurs issues des nuanciers de références internationaux (RAL et NCS)

Ral	NCS	Pantone	CMJN	RVB
ral 9010 blanc pur	1002-Y	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9001 blanc cream	1005-Y20R	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

COULEURS

Couleurs des menuiseries, boiseries et gouttières (hors gouttières en zinc)

Blancs

RAL 9001 RAL 9010

Jaune

RAL 1035 RAL 1036

Marron / rouille

RAL 8017 RAL 8022 RAL 8028 rouille 2525 (M)

Bleu

RAL 5001 RAL 5004 RAL 5008 RAL 5011 RAL 5014

Vert

RAL 6002 RAL 6005 RAL 6009 RAL 6011 RAL 6012 RAL 6021

RAL 6035

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

COULEURS

Couleurs des menuiseries boiseries et gouttières (hors gouttières en zinc)

Gris

RAL 7002	RAL 7003	RAL 7005	RAL 7006	RAL 7009
RAL 7013	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7034	RAL 7035
RAL 7039	RAL 7044	RAL 7048		

Rouge

RAL 3002	RAL 3004	RAL 3011

Degrés 2.6 Seignosse Océan couleurs complémentaires pour les menuiseries

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

COUVERTURE

Concernant les couvertures en tuiles

- Les toitures sont composées avec une pente minimum de 35 %.
- Les toitures doivent être à 2 ou 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, pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 150 m² (non réglementé au-delà de 150 m²) ;
- Les débords de toiture sont d'au moins 0,50 m ; Il est possible de déroger à cette disposition avec une approche volumétrique d'expression contemporaine. Dans ce cas les débords de toit pourront être supprimés.
- Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est fortement recommandé ; l'usage du PVC est interdit. Cette règle est motivée par le souci de revenir à un système simple et local de chevrons apparents sans sous face d'avant toit et avec une planche rive bois ou sans planche de rive.
- Les couvertures sont en tuiles "canal" de terre cuite ou d'aspect similaire (tuile tige de botte à tenon, à emboitement avec galbe typique des tuiles canal les plus couramment rencontrées, Double canal, « S », etc.). Les tuiles canal ou double canal, devront disposer d'un fort galbe pour constituer une ondulation marquée.
- Les annexes à la construction principale peuvent être recouvertes de tuile mécanique de type « Marseille ».
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni, ou mélangé-vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Concernant les couvertures métalliques (autres que les toitures terrasses)

- Les couvertures pourront être réalisées avec un matériau métallique. Dans ce cas la pose sera « à joints debout » (bac acier ou zinc).
- La couleur des couvertures métallique sera gris-clair à gris foncé ou dans les tons de rouille ou cuivre. La pente de toit sera de 30% minimum.

Concernant les toitures terrasse

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles sont végétalisées ou accessibles ou
- Elles couvrent des annexes (garages, cabanes, séparés des maisons) ou des volumes secondaires à l'habitation ou
- Elles sont support d'éléments techniques (panneaux solaires, traitement air, etc.), et dans ce cas, seule la partie support sera concernée ou
- Elles n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture du bâtiment principal en degré 2.3 et 2.6 (Centre bourg et secteur Océan) ou
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture du bâtiment principal au sein du degré 2.5 (tissu urbain périphérique du Bourg).

Cas des rénovations, réhabilitations, extensions des constructions existantes :

- En cas de changement de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre. Si la couverture fait l'objet d'une réfection totale, elle devra respecter la règle générale ci-dessus à l'instar des constructions nouvelles.
- Les couvertures des extensions devront être réalisées avec le même matériau et dans la même teinte que ceux de la couverture du bâtiment principal, sauf intentions architecturales argumentées.
- En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes que la toiture du bâtiment principal.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

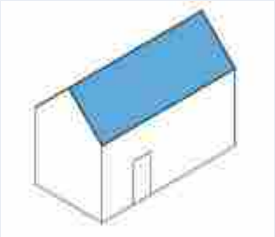
INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

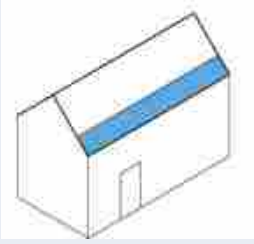
Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

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.

- Soit ils recouvrent la totalité du pan de toiture
- Soit les panneaux sont placés en cohérence avec les ouvertures en façade.
- Soit les panneaux solaires forment une bande continue et dans ce cas ils sont positionnés en partie basse de la toiture.





La mise en place de panneaux sur les façades et/ou les toitures des constructions existantes autres que des annexes est interdite dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Cas des bâtiments repérés au plan patrimoine : la mise en place de panneaux sur les façades et/ou les toitures des constructions existantes repérées, visible depuis l'espace public, est interdite. Sauf disposition contraire décrite dans la fiche patrimoine.

Sur les toitures non visibles depuis l'espace public, l'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge / brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun sera à privilégier.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, doivent être 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 en toiture ou adossés à une construction, ils doivent être associés à un élément de construction permettant leur intégration dans le paysage (volume aéré, auvent, encastré avec bardage à ventelles, …) ou « masqué » par de la végétation arbustive ;

Leur mise en place dans les ouvertures de façade est interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer de la vue depuis le sol, ou ils doivent être entourés de ventelles ou résilles ajourées occultantes permettant une intégration architecturale.

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.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

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 (Se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »),
- 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.

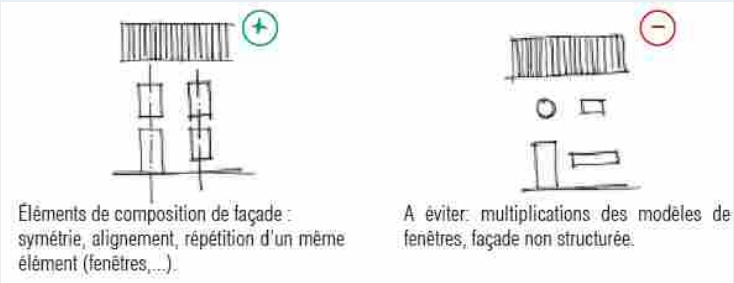
RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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 originel 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.

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.



Éléments de composition de façade : symétrie, alignement, répétition d'un même élément (fenêtres,...).

A éviter: multiplications des modèles de fenêtres, façade non structurée.

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 (Se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »), 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.

Règles particulières :
A Capbreton, le bardage horizontal est autorisé sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

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. **Ces dispositions ne s'appliquent pas au cas des vérandas, sauf pour les communes de Josse et Saubusse. Sur la commune de Capbreton, l'autorisation des vérandas est conditionnée à leur bonne insertion et cohérence architecturale.**
- 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 dans tous les cas,** 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 :

- **à Angresse**, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale, si elles couvrent des annexes à l' habitation inférieures à 20m².
- **à Capbreton**, les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif.

COLORATIONS

La teinte des enduits et menuiseries **des extensions** doit se rapprocher de la teinte de la construction principale.
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 renfoncement.

Lors de la réfection des enduits et ravalement de façade, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible des aspects traditionnels du territoire. Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier page suivante. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées. Sur les constructions traditionnelles (se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »), 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 »

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

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.

VOLUMÉTRIE

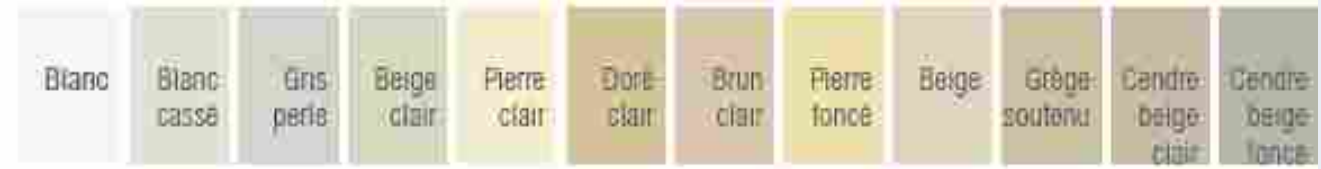
Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle).

Les volumes seront hiérarchisés : l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le poolhouse, par exemple. Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

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 renfoncement.

- 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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

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).

A Capbreton, le bardage horizontal est autorisé sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

- Les ouvertures (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% et de maximum 45%
- 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.

Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orange

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m2 d'emprise au sol.

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 :

à Angresse, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale, si elles couvrent des annexes à l' habitation inférieures à 20m².

à Capbreton, les toitures terrasses sont

- interdites pour les nouvelles constructions exceptées pour les annexes et les extensions, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère
- autorisées pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif

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 **ou d'aspect bois**.
- Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiseries…) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

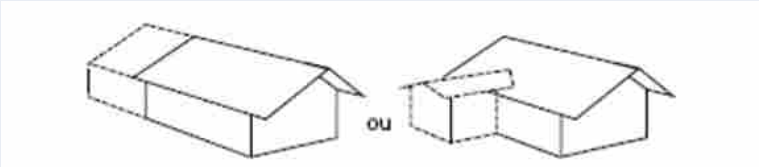
RÈGLES GÉNÉRALES :

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 alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.
- 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 devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1 :



COLORATIONS

La teinte des enduits et menuiseries **des extensions** doit se rapprocher de la teinte de la construction principale.

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 renfoncement.

Lors de la **réfection des enduits et ravalement de façade**, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible des aspects traditionnels du territoire. Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier page suivante. Les tonalités exogènes à celles du terroir 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 »

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

CONSTRUCTIONS NEUVES

PERCEMENT

Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

Règle particulière sur la commune de Soustons : Lorsque l'architecture est d'inspiration traditionnelle, les ouvertures (hors baies vitrés) sont plus hautes que larges. Il est possible de déroger à cette disposition sur les façades non visibles depuis le domaine public, si elle est justifiée.

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.

VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS

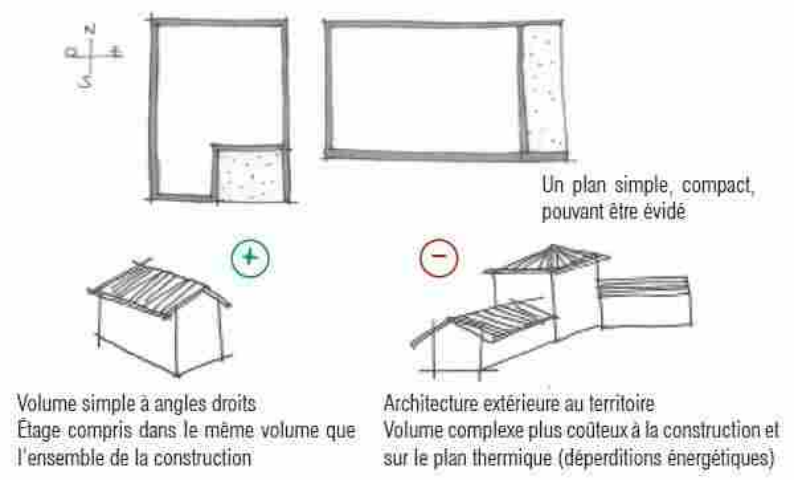
Les bâtiments seront composés de volumes simples,

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.



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

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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique présentée ci-après.

»

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

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 d'au moins 35 % et de maximum 45%.

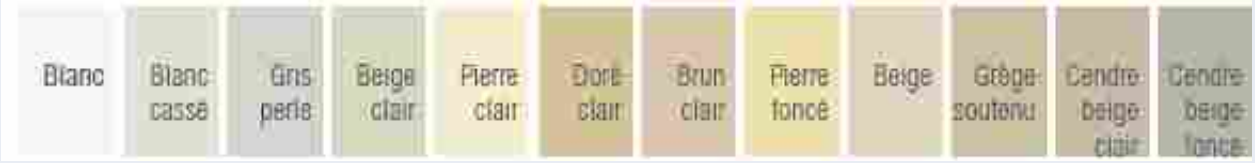
Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m2 d'emprise au sol.

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

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 **ou d'aspect bois**.
- Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiseries…) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 1 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SOORTS-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, camelias, 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.

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

DEGRÉ 1.3 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION ÉCONOMIQUE

CLOTURES

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

- Grillage métallique de couleur verte ou grise, maille rectangulaire ou à simple torsion
- Structure du grillage métallique de couleur verte ou grise
- Hauteur maximale de la clôture : 1,8m
- Coffrets EDF et boîtes aux lettres sont intégrées dans les éléments maçonnés

Règles à respecter pour les clôtures en limites séparatives

- Hauteur maximale de la clôture : 2m
- Grillage métallique de couleur verte ou grise, à maille rectangulaire ou à simple torsion

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

CLOTURES

Par clôtures, il faut entendre l'ensemble des éléments qui compose la fermeture d'une propriété. Il s'agit, des parties fixes : végétaux, grillages et grilles, murets et murs…, des parties mobiles : les portillons et portails et des éléments d'adressage : numéro de rue, boites aux lettres, désignation de l'équipement, de la résidence ou de la maison et coffrets techniques (eau, électricité, télécommunications...).

Elles sont de deux natures :

- Les clôtures Privé/Public : elles limitent et séparent les propriétés privées et publiques. Elles forment les limites de l'espace public.
- Les clôtures Privé/Privé : elles limitent et séparent les propriétés privées entre elles.

DISPOSITIONS GENERALES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles sont de conception différente selon les secteurs du territoire communal pour prendre en compte les particularités climatiques, géographiques, historiques, paysagères, urbaines et architecturales des quartiers.
La nature des matériaux et des couleurs est fondamentale. Elle n'est pas déconnectée de celles qui composent les constructions clôturées. L'utilisation de matériaux naturels doit être privilégiée. Le PolyChlorure de Vinyle (PVC), l'aluminium, les toiles, bâches ou canisses quel qu'en soit le matériau ne sont pas autorisés.
Les panneaux type palissades en métal, bois, PVC, béton… semi-rigides (à claire voie ou opaque) de conception standardisée ne sont pas autorisés.
La construction de clôtures totalement opaques n'est pas autorisée. Dans les cas de nécessité de pare vue, la réalisation de clôture « opaque » (tout ou partie) se fera par la plantation de haie vive dense.

La conception de la clôture Privé/Public sera en cohérence avec celles existantes dans la rue, la place ou l'avenue concernée dès lors qu'elles respectent les prescriptions règlementaires ci-après.

Les imitations décoratives pour les piliers des portails et portillons (fausses pierres, placages divers…) sont interdits. Les piliers de petite section notamment en métal seront préférés.
Les clôtures végétales seront privilégiées. Les essences de végétaux doivent respecter celles figurant dans l'ANNEXE au règlement du PLUi correspondante. Il est préconisé de constituer les haies avec des essences variées. Leur hauteur est réglementée.

Les clôtures en métal (profilés, grillages, grilles, portails et portillons…) et en bois seront de bonne facture et pérenne. Leur hauteur est réglementée.

Les murets et murs seront de finition soignée et en cohérence avec celle de la construction clôturée. Leur hauteur est réglementée.
Les portails et portillons seront de conception simple, en bois ou en métal. Leur hauteur est réglementée.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

DISPOSITIONS GENERALES

Le numéro de rue sera du type standard : dimensions 10x15cm, couleur du fond Bleu RAL 5022, couleur du liseré et du chiffre, Blanc RAL 9003. La plaque est de préférence en acier emmaillé. La(les) boite(s) aux lettres seront du type standard (dimensions normalisées) de couleur identique à la clôture. La désignation (le nom) du bâtiment ou de la maison sera située de préférence sur la construction (et non pas sur la clôture). Les coffrets techniques seront intégrés architecturalement et techniquement à la clôture (encastrés dans le muret ou le mur s'il y a lieu).

Les dispositions réglementaires qui suivent ne s'appliquent pas systématiquement pour les Maisons et Bâtiments repérés à l'ANNEXE au règlement du PLUi Patrimoine architectural remarquable dont les prescriptions réglementaires s'imposent (CF ANNEXE du règlement du PLUi – Vieux-Boucau les Bains - Patrimoine architectural remarquable).

LES TYPES DE CLOTURES

	Clôture privé / public sur limitede propriété	**Clôture privé / privé**	**Clôture en limite séparative avec zone risque feu de forêt (CF. plan 3.2.9 du PLUi)**
Secteur Degré 2.1 Tissu urbain et dense	Type 2	Type 7 Type 8	Non concerné
Secteur Degré 2.2 Tissu périphérique	Type 1 Type 3 + prescription grille § 3.1 Type 4 en béton	Type 6	Non concerné
Secteur Degré 2.3 Tissu pavillonnaire	Type 1 Type3+prescription grillage § 3.2 Type 4 en béton ou en bois Type 5	Type 6	Les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être enfoncées par les services de secours incendie. De fait, les clôtures maçonnées sont interdites*.

*En complément des dispositions générales concernant 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).

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

LES TYPES DE CLOTURES

Les seuls types de clôtures autorisés sont les suivants :

Type 1-Clôture Végétale, haie vive, hauteur 1,80m.

Elles seront composées de végétaux d'essences locales. La hauteur des végétaux n'excèdera pas 1,80 m par rapport au profil de la rue, avenue, place ou autres espaces publics.

Elles peuvent être doublées intérieurement d'un grillage métallique n'excédant pas 1,40mde hauteur. Il s'agit d'un grillage simple, mais de bonne tenue, suffisamment rigide, de préférence double torsion (grillage type Bordure parisienne…). Un grillage de maille large sera privilégié pour faciliter les déplacements de la petite faune. Les couleurs des grillages autorisés sont selon nuancier RAL ; Gris clair : RAL 9006, gris métal galvanisé et Vert Basque : RAL 6005 et selon nuancier CHROMATIC BASQUE : Vert Ascain ou Vert Lekietio.

Dans le cas de ce type de clôture, le portail et portillon seront en bois ou métal composé d'un cadre métallique sur lequel sont fixé des lames bois ou barreaux métal disposés verticalement. La hauteur est limitée à 1,40m.

Les portails bois seront laissés de préférence brut de matière (pas de peinture) ou lasuré dans des teintes neutres (couleurs bois naturel). Dans le cas de couleur, les couleurs autorisées sont celles acceptées pour le grillage.

Type 2-Clôture Maçonnée, mur de maçonnerie traditionnelle en pierre apparente ou enduit, hauteur 0,80m.

La hauteur des murs n'excédera pas 0,80m par rapport au profil de la rue, avenue, place ou autres espaces publics.

Ces clôtures maçonnées peuvent être surmontées d'une grille métallique rigide n'excédant pas 0,60m de hauteur. Il s'agit d'une grille métallique rigide, au sens de ferronnerie/serrurerie, composée de profils métalliques du commerce ; potelets verticaux, lisses horizontales et barreaudage vertical. Les panneaux métalliques semi rigides de conception standardisée ne sont pas autorisés.

L'ensemble mur + grille n'excédera pas 1,40 m.

Les couleurs des grilles autorisées sont Gris clair : RAL 9006, gris métal galvanisé ou les Rouges prescrits au Paragraphe FACADES en fin du Chapitre ELEMENTS de CHARPENTE BOIS APPARENTE, BARDAGES et AUTRES BOISERIES EN FACADES applicables dans le Secteur de degré 2.1.

Dans le cas de ce type de clôture, le portail et portillon seront en métal composé d'un cadre métallique sur lequel est fixé une grille métal identique à celle de la clôture. La hauteur est identique à celle de la clôture. Les couleurs autorisées sont celles acceptées pour la clôture.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

LES TYPES DE CLOTURES

Type 3-Clôture grille ou grillage métallique, hauteur 1.40m.

La hauteur n'excédera pas 1,40m par rapport au profil de la rue, avenue, place ou autres espaces publics.

Ces clôtures sont posées et fixées directement au sol. Elles peuvent être posée et fixées sur un muret de 0,20m de large environ et dont la hauteur n'excédera pas 0,40m par rapport aux niveaux de sol fini de la rue, avenue, place ou autres espaces publics. Dans ce cas, la hauteur de la grille ou grillage n'excédera pas 1,00m et la hauteur totale de ces clôtures muret + grille ou grillage n'excédera pas 1,40m par rapport aux niveaux du sol fini de l'espace public.

Ces clôtures pourront être doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences locales (Cf ANNEXE au règlement du PLUi sur les végétaux autorisés). La hauteur des végétaux n'excèdera pas 1,80 m de hauteur.

Dans le cas de ce type de clôture, le portail et portillon seront en métal composé d'un cadre métallique sur lequel est fixé une grille métal analogue à celle de la clôture. La hauteur est identique à celle de la clôture. Les couleurs autorisées sont celles acceptées pour la clôture.

Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble des Secteurs de degré 2.2 et 2.3 selon les dispositions ci-après.

3.1/Prescriptions relatives à la grille métallique.
Il s'agit d'une grille métallique rigide, au sens de ferronnerie/serrurerie, composée de profils métalliques du commerce ; potelets verticaux, lisses horizontales et barreaudage vertical. Les grilles panneaux métalliques semi rigides de conception standardisée ne sont pas autorisés.
Les couleurs des grilles autorisés sont Gris clair : RAL 9006, gris métal galvanisé ou Rouge, Vert, et Bruns prescrits au Paragraphe FACADES en fin du Chapitre ELEMENTS de CHARPENTE BOIS APPARENTE, BARDAGES et AUTRES BOISERIES EN FACADES applicables dans le Secteur de degré 2.2.

3.2/Prescriptions relatives au grillage métallique.
Il s'agit d'un grillage métallique simple, de bonne tenue, double torsion (grillage type Parisienne…). Les grilles panneaux semi rigides de conception standardisée ne sont pas autorisés.
Les couleurs des grillages autorisés sont Gris clair : RAL 9006, gris métal galvanisé ou Rouge, Vert, Brun, Gris, Bleu (selon réserve de localisation) prescrits au Paragraphe FACADES en fin du Chapitre ELEMENTS de CHARPENTE BOIS APPARENTE, BARDAGES et AUTRES BOISERIES EN FACADES applicables dans le Secteur de degré 2.3.

Type 4-Clôtures Barriere type « paddock », hauteur 0,90m.

Ces barrières font référence aux clôtures traditionnelles existantes dans le Marensin.
La hauteur des barrières n'excédera pas 0,90m par rapport au profil de la rue, avenue, place ou autres espaces publics.
Elles seront composées de potelets verticaux et de deux lisses horizontales. Elles pourront éventuellement être posées sur un muret de maçonnerie traditionnelle enduite de hauteur n'excédant pas 0,40m par rapport au profil de la rue, avenue, place ou autres espaces publics. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive composée de végétaux d'essences locales (Cf ANNEXE au PLUi sur les végétaux autorisés). La hauteur des végétaux n'excèdera pas 1,80m.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

LES TYPES DE CLOTURES

Type 4-Clôtures Barriere type « paddock », hauteur 0,90m (SUITE)

4-1/Clôtures Barriere type « paddock » en béton.
Dans ce cas, les potelets verticaux et lisses horizontales sont en béton, respectivement de section rectangulaire et carré, de finition soignée (éléments issus de la préfabrication) laissée brut de matière (pas d'enduit, pas de peinture). Ces caractéristiques seront rigoureusement respectées. Dans le cas de pose sur muret, il sera de 0,20menviron de large et de 0.40m de hauteur maximum par rapport aux niveaux de sol fini de l'espace public.
Dans le cas de ce type de clôture, le portail et portillon seront en métal composé d'un cadre métallique sur lequel sont fixé des barreaux métal disposés horizontalement. La hauteur est identique à celle de la clôture. La couleur autorisée est Gris clair : RAL 9006 ou gris métal galvanisé.

4-2/Clôtures Barriere type « paddock » en bois.
Ces barrières font référence aux clôtures traditionnelles existantes dans le Marensin.

Dans ce cas, les potelets verticaux et lisses horizontales sont en bois, respectivement de section rectangulaire et carré, ou ronde et ronde de finition soignée (éléments issus de la préfabrication ou de fabrication artisanale) laissé brut de matière (pas de peinture) ou lasuré dans des teintes neutre (couleurs bois naturel). Ces caractéristiques seront rigoureusement respectées. Dans le cas de pose sur muret, il sera de 0,20menviron de large et de 0.40 m de hauteur maximum par rapport aux niveaux de sol fini de l'espace public.

Dans le cas de ce type de clôture, le portail et portillon seront en bois composé d'un cadre métallique sur lequel sont fixé des barreaux bois ou métal disposés horizontalement. La hauteur est identique à celle de la clôture.
Les portails bois seront laissés de préférence brut de matière (pas de peinture) ou lasuré dans des teintes neutres (couleurs bois naturel). Dans le cas de couleur, la couleur autorisée est Gris clair : RAL 9006 ou gris métal galvanisé.

Type 5-Clôture bois, hauteur 1,40m.

Elles seront réalisées avec des bois d'essences locales.

La hauteur n'excédera pas 1,40m par rapport au profil de la rue, avenue, place ou autres espaces publics. Elles seront exclusivement ajourées (tasseaux ou planches verticales non jointives). Elles sont posées et fixées à même le sol.

Dans le cas de pose sur muret, il sera de 0,20menviron de large et de 0.40m de hauteur maximum par rapport aux niveaux du sol fini de l'espace public. Dans cette hypothèse la partie clôture bois sera de hauteur maximum de 1,00m. Dans ce cas, la hauteur de la partie clôture bois n'excédera pas 1,00m et la hauteur totale de ces clôtures muret + partie bois n'excédera pas 1,40m par rapport aux niveaux du sol fini de l'espace public.

Ces clôtures pourront être doublées coté intérieur d'une haie vive composées de végétaux d'essences locale (Cf ANNEXE du règlement du PLUi sur les végétaux autorisés). La hauteur des végétaux n'excèdera pas 1,80m.

Elles seront composées de potelets bois verticaux et lisses horizontales de section rectangulaire ou carré, coté intérieur, et planches verticales de largeur 0,10m maximum non jointives, coté extérieur. Le vide entre les planches verticales sera inférieur à celui de la largeur des planches. L'ensemble sera de finition soignée laissé de préférence brut de matière (pas de peinture) ou lasuré dans des teintes neutres (couleurs bois naturel). Les panneaux bois semi rigides de conception standardisée notamment opaque ne sont pas autorisés.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

LES TYPES DE CLOTURES

Type 5-Clôture bois, hauteur 1,40m (SUITE)

Dans le cas de couleur, les couleurs autorisées sont Rouge, Vert, Brun, Gris, Bleu (selon réserve de localisation) prescrites au Paragraphe FACADES en fin du Chapitre ELEMENTS de CHARPENTE BOIS APPARENTE, BARDAGES et AUTRES BOISERIES EN FACADES applicables dans les Secteurs de degré 2.3.
Dans le cas de ce type de clôture, le portail et portillon seront en bois composé d'un cadre métallique sur lequel est fixé un panneautage bois identique à la clôture. La hauteur est identique à celle de la clôture.

Les portails bois seront laissés de préférence brut de matière (pas de peinture) ou lasuré dans des teintes neutres (couleurs bois naturel). Dans le cas de couleur, les couleurs autorisées sont celles acceptées pour la clôture.

Type 6 : Clôtures formées par un grillage métallique fixé sur potelets, type profil métallique en forme de té, n'excédant pas 1.40mde hauteur. Il s'agit d'un grillage simple, mais de bonne tenue, suffisamment rigide. Un grillage de maille large sera privilégié pour faciliter les déplacements de la petite faune. La couleur autorisée du grillage est Gris clair, RAL 9006 ou gris métal galvanisé.

Elles peuvent être doublées de haies vives composées de végétaux d'essences locales qui n'excédera pas 1.80m de hauteur. Dans ce cas de plantation d'une haie vive la couleur Vert RAL 6005 est autorisée pour le grillage.

Type 7 : clôtures formées par un grillage métallique posé sur potelets type profil métalliques en forme de té, n'excédant pas 1.40mde hauteur. Il s'agit d'un grillage simple, mais de bonne tenue, suffisamment rigide, de préférence double torsion (grillage type Bordure parisienne…). La couleur autorisée du grillage est Gris clair, RAL 9006 ou gris métal galvanisé. Elles peuvent être éventuellement doublées de haies vives composées de végétaux d'essences locales qui n'excéderont pas 1.80m de hauteur.

Type 8 : Dans le cas de configurations irrégulières ou particulières du parcellaire, et notamment des limites séparatives entre propriétés complexes, des clôtures en maçonnerie traditionnelle en pierres apparentes ou enduites de hauteur maximum 0.80m pourront être acceptées. Elles pourront être complétées d'un grillage métallique rigide, double torsion (grillage type Parisienne…) ou d'une grille rigide métallique rigide, au sens de ferronnerie/serrurerie, composée de profils métalliques du commerce ; potelets verticaux, lisses horizontales et barreaudage) d'une hauteur maximum de 0,60m. L'ensemble n'excédera pas 1,40m de hauteur.

Elles peuvent être éventuellement doublées de haies vives composées de végétaux d'essences locales qui n'excéderont pas 1.80m de hauteur.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions générales sur emprises publiques ou limites séparatives communes aux degrés 2.4, 2.5 et 2.6 :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Les clôtures sur rues 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 hauteurs et typologies de clôtures, et en particulier celles sur voirie et espaces publics, doivent prendre en compte les clôtures existantes dans la rue, afin de permettre une intégration harmonieuse de la construction.
- Tous les dispositifs de clôtures et haies peuvent être doublés, à l'intérieur des jardins de plantations d'arbres de hautes tiges en isolé ou en bosquet, et de massifs d'arbustes hauts d'essences locales majoritairement pour gérer les vues sur l'habitation, en particulier au droit des pièces et espaces qui nécessitent une intimité : fenêtres de chambres, terrasses, etc.

Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – « Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. »

- Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – page 5 et 6).
- Pour le degré 2.6, les espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4).

Sont interdites :

- 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 berlinoises béton et clôtures en plaques de béton préfabriquées
- Les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou tout autre type de clôture à claire voie
- Les panneaux d'occultation préfabriqués - en bois « tressé », en treillis de bois, et en PVC - qu'ils soient utilisés seuls, en doublement d'une clôture à claire voie, ou en surélévation d'une clôture opaque.
- Les haies monospécifiques (une seule essence végétale)
- Les résineux (notamment Thuyas, Cyprès, etc.) plantés en limite parcellaire

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS GENERALES (suite)

Dispositions générales sur emprises publiques ou limites séparatives communes aux degrés 2.4, 2.5 et 2.6 :

- Les clôtures dans les zones d'activité économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6)

- 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 :
  - 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).

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DEGRES 2.4 ET 2.5

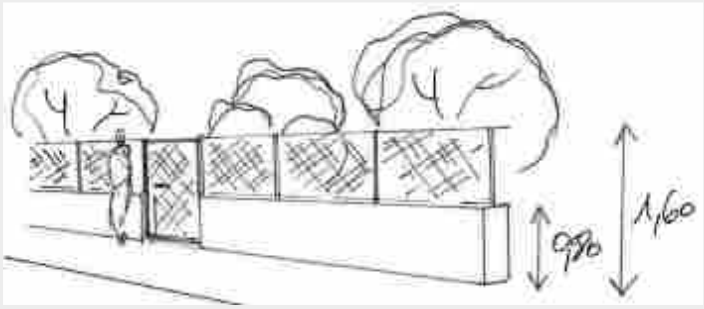
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DEGRÉS 2.4 ET 2.5 : SEIGNOSSE BOURG

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques

- La hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,6 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

1. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie : grille en ferronnerie ou barreaudage simple vertical avec 5 cm de vide minimum entre chaque lame, ou lisses horizontales avec 5 cm de vide minimum entre chaque lame ou grillage de couleur vert ou gris maille à simple torsion. **La hauteur totale maximale de la clôture ne pourra dépasser 1,6 m**. Le dispositif s'inspirera des dispositifs et matérialités déjà existants dans la rue.
Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales conformément à l'Annexe PLUI sus visée au paragraphe « Clôtures - dispositions générales »

Mur bahut + grillage



2 . Une haie d'essences variées et majoritairement locales (cf Annexe PLUI « Liste des essences a prescrire et à proscrire », éventuellement doublée soit d'un grillage de maille simple torsion (implanté devant ou derrière la haie) de couleur verte ou grise ou soit de ganivelles (implantées devant ou derrière la haie) , de hauteur maximale 1,6 m.

Haie mixte + grillage

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

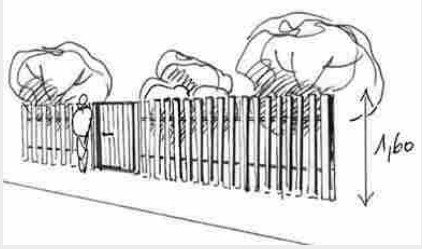
CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DEGRES 2.4 ET 2.5 (suite)

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DEGRÉS 2.4 ET 2.5 : SEIGNOSSE BOURG

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques (suite)

3. Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,6 m. Cette clôture sera préférentiellement **plantée** d'une haie d'essences variées et majoritairement locales conformément à l'Annexe PLUI sus visée au paragraphe « Clôtures - dispositions générales » .
En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. Dans ce cas, la clôture devra être implantée à au moins 20 cm à l'intérieur de la limites de propriété pour permettre la plantation des grimpants côté domaine public, ou disposer d'ouvertures en pied de clôture permettant aux grimpants de courir sur la face extérieure de la clôture

Palissade de bois verticale



4. UNIQUEMENT Le long des voies : Av. Charles de Gaulle D652, Av. du Parc des Sports D89, Av. du Frat D337, Av. des Tucs Dous Brocs D86, en plus des typologies précédentes, est autorisé le type de clôture suivant :
Une clôture maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,6 m ;
La plantation de grimpantes tous les 2 mètres minimum, côté voie ou espace public. Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain OU le pied de mur devra disposer d'ouvertures permettant aux grimpants de courir sur la face extérieure de la clôture.
Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales conformément à l'Annexe PLUI sus visée au paragraphe « Clôtures - dispositions générales »

Mur enduit + grimpantes

NB : Remonté au paragraphe généralités

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DEGRES 2.4 ET 2.5 (suite)

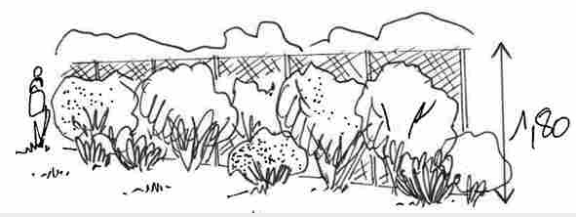
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DEGRÉS 2.4 ET 2.5 : SEIGNOSSE BOURG

B/ Clôtures sur limites séparatives

- La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative est de 1,8 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

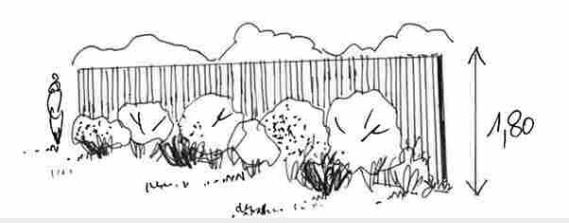
5 . Une haie d'essence variées et majoritairement locales (cf Annexe PLUI « Liste des essences a prescrire et à proscrire » éventuellement doublée soit d'un grillage de maille simple torsion (implanté devant ou derrière la haie) de couleur verte ou grise, d'une hauteur maximale 1,8 m OU de ganivelles (implantées devant ou derrière la haie) de hauteur maximale 1,8 m.

Haie mixte + grillage



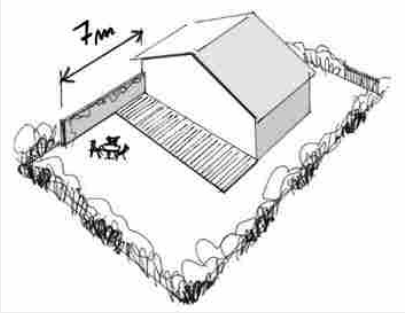
6 . Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,8 m. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales.

Palissade bois verticale + haie



Lorsque la construction est implantée en limite séparative, en plus des typologies précédentes, est autorisée :
7 . Une clôture pleine, maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,8 m, et sur une longueur de 7 mètres maximum d'un seul tenant à partir du nu extérieur de la façade arrière, pour assurer une intimité avec le voisinage.

Mur enduit en prolongement de la façade arrière



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DEGRE 2.6

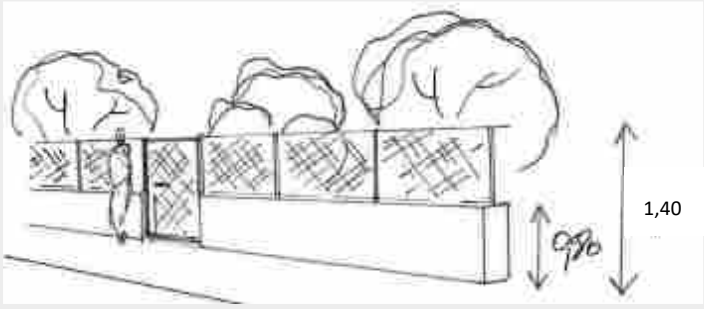
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU DEGRÉ 2.6 : SEIGNOSSE OCÉAN

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques

- La hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,4 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

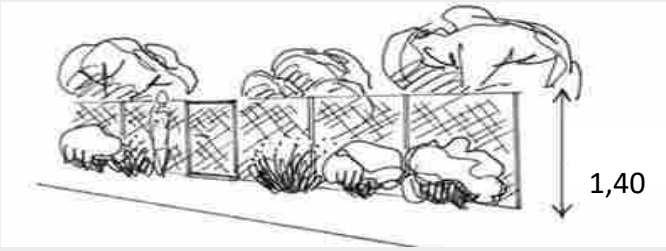
8. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie :
- Grille en ferronnerie,
- OU barreaudage simple et vertical avec 5 cm de vide minimum entre chaque lame ,
- OU lisses horizontales avec 5 cm de vide minimum entre chaque lame,
- OU grillage de couleur vert ou gris de maille à simple torsion,

La hauteur totale maximale de la clôture ne pourra dépasser 1,4 m.
Le dispositif s'inspirera des dispositifs et matérialités déjà existants dans la rue.
Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales conformément à l'Annexe PLUI sus visée au paragraphe « Clôtures - dispositions générales » en supra.



9. Une haie d'essence variées et majoritairement locales
Cette haie pourra être éventuellement doublée soit :
- d'un grillage de maille simple torsion (implanté devant ou derrière la haie) de couleur verte ou grise, d'une hauteur maximale 1,6 m
- OU de ganivelles (implantées devant ou derrière la haie) de hauteur maximale 1,m.

Haie mixte + grillage



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DEGRE 2.6 (suite)

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU DEGRÉ 2.6 : SEIGNOSSE OCÉAN

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques (suite)

10. : Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,4 m. Cette clôture sera préférentiellement **plantée** d'une haie d'essences variées et majoritairement locales conformément à l'Annexe PLUI sus visée au paragraphe « Clôtures - dispositions générales » .
En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. Dans ce cas, la clôture devra être implantée à au moins 20 cm à l'intérieur de la limites de propriété pour permettre la plantation des grimpants côté domaine public, OU disposer d'ouvertures en pied de clôture permettant aux grimpants de courir sur la face extérieure de la clôture

Palissade de bois verticale

11. Une barrière basse (de type « paddock ») composée de poteaux (béton ou bois) et de 2 lisses horizontales **d'une hauteur maximale de 90 cm.**
Cette clôture pourra être doublée d'une haie d'essences variées et locales . Les poteaux et lisses pourront être de teinte naturelle ou aux couleurs de l'habitation pour ceux réalisés en bois ou peints en blanc pour ceux en béton. Le portail et le portillon seront à réaliser en bois ou en métal dans une teinte coordonnée.

Clôture paddock

- **Dans le cas de terrains en surplomb uniquement, en plus des typologies précédentes est autorisée :**

12. Un soutènement de type « berlinoise » en bois utilisé dans sa couleur naturelle**.** Lorsque le soutènement dépasse 60 cm de hauteur, celui-ci sera nécessairement doublé de plantations variées et locales.

Berlinoise bois en soutènement

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DEGRE 2.6 (suite)

Dispositions spécifiques au degré 2.6 : Seignosse Océan

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques (suite)

13. Le long des voies : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon, en plus des typologies précédentes, sont autorisées les types de clôtures suivantes :

Une clôture composée de planches de bois verticales, ajourée ou non, avec ou non des tasseaux de recouvrement, de hauteur maximale 1,8 m.

Cette clôture sera préférentiellement **plantée** d'une haie d'essences variées et majoritairement locales conformément à l'Annexe PLUI sus visée au paragraphe « Clôtures - dispositions générales » .
En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. Dans ce cas, la clôture devra être implantée à au moins 20 cm à l'intérieur de la limites de propriété pour permettre la plantation des grimpants côté domaine public, OU disposer d'ouvertures en pied de clôture permettant aux grimpants de courir sur la face extérieure de la clôture.

Palissade bois verticale + haie

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DEGRE 2.6 (suite)

Dispositions spécifiques au degré 2.6 : Seignosse Océan

B/ Clôtures sur limites séparatives

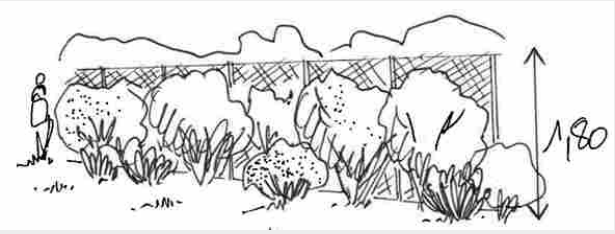
- La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative est de 1,8 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

14 . Une haie d'essence variées et majoritairement locales (cf Annexe PLUI « Liste des essences a prescrire et à proscrire »)

Cette haie pourra être éventuellement doublée soit:

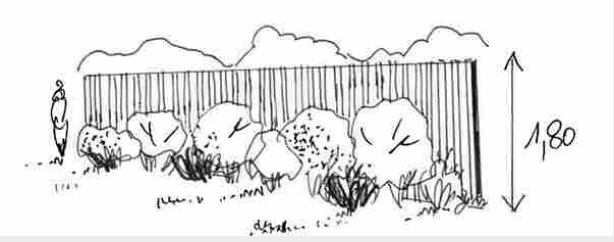
- d'un grillage de maille simple torsion (implanté devant ou derrière la haie) de couleur verte ou grise, d'une hauteur maximale 1,8 m
- OU de ganivelles (implantées devant ou derrière la haie) de hauteur maximale 1,8 m.

Haie mixte + grillage



15. Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,8 m. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales.

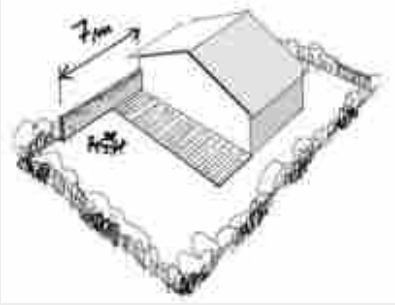
Palissade bois verticale + haie



Lorsque la construction est implantée en limite séparative, en plus des typologies précédentes, est autorisée :

16. Une clôture pleine, maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,8 m et sur une longueur de 7 mètres maximum d'un seul tenant à partir du nu extérieur **de la façade arrière**, pour assurer une intimité avec le voisinage.

Mur enduit en prolongement de la façade arrière



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS RELATIVES AUX PORTAILS ET PORTILLONS (DEGRES 2.4, 2.5 et 2.6)

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DEGRÉS 2.4, 2.5 et 2.6 : SEIGNOSSE BOURG

C/Portail et portillon

Les portails et portillons ne sont pas obligatoires.
Lorsqu'un portail véhicules existe, son automatisation est privilégiée, particulièrement lorsqu'il n'existe pas sur la parcelle de place de midi.

Les éventuels portails ou portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'intérieur de la propriété et en dehors de l'aire de stationnement non close.

- Le portail et le portillon évoquent le style architectural de l'habitation. De forme simple, ils doivent s'insérer de façon harmonieuse dans l'ensemble de la clôture.
- Le portail et le portillon devront être de formes rectangulaires ou carré.
- La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec celles des clôtures. Les piliers des portails et portillons pourront être légèrement plus haut (20 cm maximum) que le point le plus haut de la clôture (grille, mur, portail …).
- Dans tous les cas, il est préférable de limiter le nombre de piliers pour marquer plus particulièrement les points singuliers de la parcelle (entrées, angles, décrochements de hauteur ...)
- Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture, leur façade régnant a fleur de celle-ci, de manière à les dissimuler :

- Soit dans le mur ou muret de clôture ou dans la palissade bois mise en œuvre.
- Soit dans le grillage ou dans la haie, dans ce dernier cas, la boite aux lettres sera sur pied.

Cas particulier : si la façade est implantée en limite de voie, les coffrets et boite aux lettres seront intégrés a celle ci

2.5 ASPECT DES CLÔTURES

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- 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 ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- Les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou sur tout autre type de clôture à claire voie sont interdits.

- 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 dans les secteurs d'activités économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6)

- **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 :**
  - **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).

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

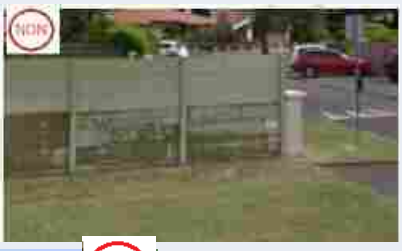
LES CLÔTURES

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

:

- Pour les communes de catégorie 1 (cf. catégorisation dans le partie relative aux clôtures sur limites séparatives) , les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, …) et toutes autres occultations pleines (hormis les murs pleins) sont interdites sur emprise publique et sur limite séparative, sauf règles particulières édictées ci-après.

*Illustration des clôtures **non autorisées sur emprise publique** et sur limite séparative pour les communes de catégorie 1*



- Les dispositions générales relatives aux règles de hauteur des clôtures ne s’appliquent pas aux équipements publics.

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT DES CLÔTURES (suite)

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

1. **Un grillage**
2. **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 pourra être doublé d'une haie. **A Capbreton**, cet espacement minimum est réduit à 2 cm.
3. **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. Les haies monospécifiques de résineux sont interdites.
4. **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, ainsi que les ganivelles** .

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

Règles particulières :

- **A Saint Vincent de Tyrosse** : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle…) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur limites séparatives.
- **A Capbreton**, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes en bois sont autorisés.
- **A Magescq**, les palissades en bois et les panneaux rigides avec occultants sont autorisés.

TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA COMMUNE		
	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	*Dispositions générales « degré 5 »*	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M		
Saint-Jean-de-Marsacq	*Dans le périmètre de protection monument historique*	
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	*CF règles architecturales du « degré 2 »*	
Soorts-Hossegor	*CF règles architecturales du « degré 1 »*	
Soustons		
Tosse		
Vieux-Boucau-les-Bains	*CF règles architecturales du « degré 2 »*	

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent.

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives (suite)

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisées sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES			
	NR	1,5m	1,8m	2m
Angresse				■
Azur			■	
Benesse-Maremne			■	
Capbreton			■	
Josse			■	
Labenne	*Dispositions générales*			
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	*Disposition spécifiques – Degré 2*			
Soorts-Hossegor	*Disposition spécifiques*			
Soustons				■
Tosse				■
Vieux-Boucau-les-Bains	*Disposition spécifiques – Degrés 2*			

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

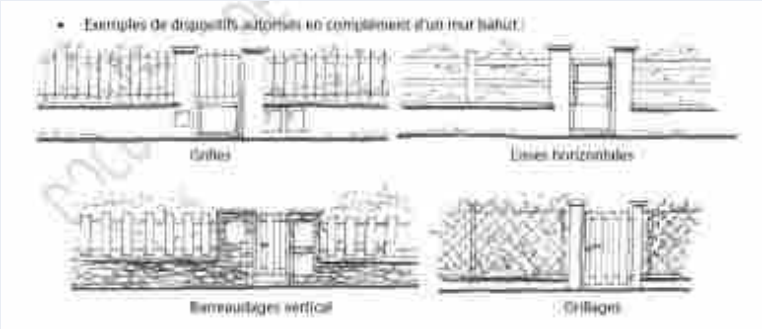
B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisés sur voies et emprises publiques peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

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). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames.. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. **A Capbreton et Angresse, cet espacement minimum est réduit à 2 ou 3 cm.**



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, ainsi que les ganivelles**.

4. **Un mur plein,** sur une longueur maximale de 5 m (à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté). Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable. **A Saubion,** cette longueur maximale est portée à 10m.

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE		
	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	*CF les dispositions générales (Degrés 5)*	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M.		
Saint-Jean-de-M.		
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G.		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	*CF règles architecturales du degré 2*	
Soorts-Hossegor	*CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 »*	
Soustons		
Tosse		
Vieux-Boucau-les-Bains	*CF règles architecturales du secteur de « degrés 2 »*	

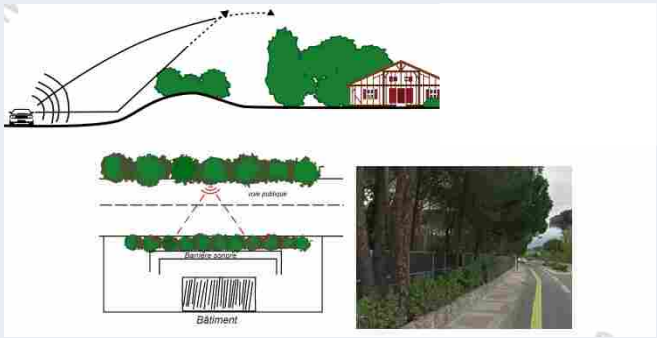
REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

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
- **A 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



Règles particulières :

- **A Angresse** : les panneaux rigides avec lames occultantes sont autorisés.
- **A Magescq** : Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés sur les voies et emprises publiques.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur emprises publiques, uniquement sur Route Départementale.

Règles particulières à Saint Vincent de Tyrosse :

Sur les emprises publiques, seules les clôtures listées ci-dessous sont autorisées :

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

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Règles particulières à Benesse Maremne

Les projets de clôtures devront s'inspirer des types décrits ci-après étant précisé que de légères variations sont possibles sauf pour la hauteur de l'ensemble qui ne pourra excéder en tout point 1m50.

Les types de portails, de portillons ainsi que la teinte des matériaux ne sont pas précisés mais ils devront être choisis pour constituer à terme un ensemble harmonieux intégré dans le futur environnement.

Type 1 : soubassement plus grillage simple torsion, à mailles soudées ou panneaux rigides occultés ou non par des lames. L'ensemble sera posé sur des supports métalliques et d'une couleur choisie pour s'adapter harmonieusement avec l'environnement existant.

Type 2 : mur plein enduit ou teinté éventuellement surmonté par un couronnement. Les murs composés de plaques ou autres éléments préfabriqués posés entre poteaux et d'une largueur supérieure à 0m15 sont interdits.

Type 3 : soubassement ou muret plein enduit ou teinté surmonté d'un grillage avec occultation éventuelle par des lames, d'une grille avec barreaudage espacé de 0m10 environ ou d'un ensemble offrant une certaine porosité visuelle composé de lattes, liteaux ou lames d'une largueur maximale d'environ 0m15, non jointifs. L'espacement entre chaque élément devra être égal à environ 30% de sa largeur.

Type 4 : tous types de clôtures en bois dont ganivelles, sauf panneaux tressés, dans la mesure où l'ensemble offre une porosité visuelle par un espacement, entre chaque élément dont la largeur ne pourra excéder 0m15, au moins égal à environ 30% de celle-ci.

Type 5 : plantation de haies vives, de végétation arbustive ou de plantes grimpantes seules ou en doublage de la clôture qui permettront de renforcer l'occultation.

Les types de clôtures pourront être mixés notamment pour la réalisation des entrées des parcelles.

La hauteur de 1m50 pourra être augmentée le long de la RD 810 de la hauteur correspondant à la différence de niveau entre le niveau de la chaussée de la RD et le niveau du terrain naturel de la clôture.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.6 ASPECT EXTERIEUR DANS LES SECTEURS A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

	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 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, ...).
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.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.6 ASPECT EXTERIEUR DANS LES SECTEURS A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

	Constructions à destination des activités économiques
LOCAUX TECHNIQUES ET OUVRAGES ANNEXES :	Les coffrets, compteurs, boites 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 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.
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.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.6 ASPECT EXTERIEUR DANS LES SECTEURS A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

	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)**

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Se référer aux dispositions générales du présent règlement et aux annexes du règlement écrit .

2.8- PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.

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,** tout projet est autorisé uniquement s'il intègre des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Ces exigences varient selon l'emprise au sol (à calculer par bâtiment) :

Emprise au sol des nouveaux bâtiments compris entre 500 et 700m²	Emprise au sol des nouvelles constructions comprises entre 700 m2 et 1500 m2	Emprise au sol des nouvelles constructions de plus de 1500 m2
200 m² 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).	500 m² minimum des toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).	**30% minimum** des 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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.8- PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS (suite)

Production d'énergies renouvelables

Les parcs de stationnement couverts de plus de 1.000 mètres carrés devront intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation représentant au minimum 30% de la surface de des ombrières.

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

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

3.1 – ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES DES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE

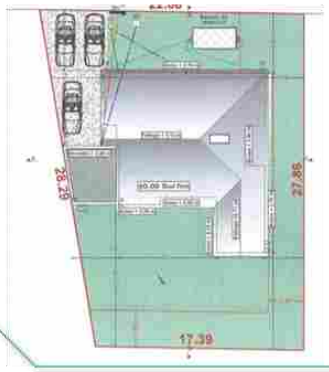
Dans les secteurs de mixtes et à vocation résidentielle repérés au document graphique 3.2.2, il sera exigé pour certains secteurs la conservation en espace de pleine terre :
Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre. Son revêtement (profondeur 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 toitures végétalisées
- les voiries ;
- les terrasses;
- la totalité des largeurs d'emprise des espaces de circulation automobile ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement;
- les aménagements de type evergreen, graviers, etc.
- 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 sur l'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%.**

Modalité d'application
- *L'espace libre restant s'entend comme la surface restante après soustraction de l'emprise au sol maximale autorisée (ESPACE LIBRE RESTANT = SURFACE DE L'ASSIETTE DU PROJET – EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISEE)*
- *Quand l'assiette du projet se situe à cheval sur une zone Urbaine et Naturelle, l'espace de pleine terre doit être respecté sur la zone U.*

Illustration de la règle : schémas pédagogiques sans portée règlementaire



Exemple de calcul de la règle	
Surface terrain	550 m²
Règles d'emprise au sol	40% soit 220 m²
Espaces libres restants	60% soit 330 m²
EPT imposé	**50% des espaces libres :** - **Soit 165 m²** - **Soit 30% du terrain**
Application au projet	
Surface terrain	550 m²
Emprise au sol du bâtiment	192 m²
Accès et terrasse	73 m²
EPT	285m²

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

3.1 – ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

Dans certaines communes, la règle relative aux espaces de pleine terre varie selon des secteurs spécifiques :

Modalité d'application. La proportion d'espace de pleine terre est calculée à partir de l'assiette totale du projet (et non à partir des espaces libres restants) hors exception.

	Secteur d'application	Règles particulières
Angresse	emprise au sol de 22%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre
Benesse Maremne	Zone de mixité renforcée	Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre appliqué sur la superficie des espaces libres restants.
Capbreton et Saint Vincent de Tyrosse	emprise au sol de 30%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 40%	Taux minimal de 40% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 60%	Taux minimal de 20% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Labenne	Le long des linéaires commerciaux (plan 3.2.2)	Les projets exclusivement commerciaux ne sont pas réglementés en espace de pleine terre.
Moliets	quartier résidentiel de Maa	Taux minimal de 70% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Saubion	Emprise au sol de 20%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à **25%**	Taux minimal de 55% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 50%	Taux minimal de 25% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 70%	Taux minimal de 15% d'espace de pleine terre
	Cas particulier des terrains sous couvert boisé à préserver	Se référer au Chapitre 18/ A. Eléments de paysages : couvert boisé et surface naturelle dans les dispositions générales.
Soustons	emprise au sol inférieure à 80%	• Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre • Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre pour les projets exclusivement commerciaux situés en zone de mixité renforcée
	autres emprises au sol	Règle générale
Vieux Boucau	emprise au sol de 35%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre. Sur les 15% d'espaces libres restant, il est recommandé des revêtements perméables.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

3.1 – ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

Règles particulières :

- Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…).
- 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 (cf. cas du couvert boisé à préserver) du présent règlement concernant la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager et les continuités écologiques.

3.2 - AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

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, la règle 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

- **A Soorts Hossegor, l**es 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.
- **A Benesse Maremne**, en zone de mixité renforcée, un taux minimal de 30% d'espace de pleine terre est appliqué sur la superficie des espaces libres.
- **A Capbreton,** les parcs et les aires de stationnement modifiés ou nouvellement créés seront en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisés.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

3.3- PLANTATIONS et AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE

CF illustrations et définitions dans lexique

A) Plantations et Aménagement des espaces libres (hors partie stationnement)

Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants. Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence.

Dans les espaces libres, 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.
- Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.
- De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.

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 500m²** de surface libre	**1 arbre de haute tige par tranche de 200m²** de surface libre	**2 arbres de haute tige par tranche de 100m² de** surface libre	**1 arbre de haute tige pour 60m²** 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				■	

Modalité d'application
Les arbres déjà existants et maintenus sont pris en compte dans le calcul final

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

3.3- PLANTATIONS et AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

CF illustrations et définitions dans lexique

A) Plantations et Aménagement des espaces libres (hors partie stationnement, suite)

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.

B) Plantations complémentaires dans les parties destinées au stationnement

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

Stationnement et plantations	Sans objet	1 arbre de haute tige par tranche complète de 2 places de stationnement.	1 arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 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			

Modalité d'application

- *Le nombre de plantations exigées pour les places de stationnement s'additionnent à celles exigées pour le reste des espaces libres.*
- *La règle d'1 arbre pour 2 places de stationnement fonctionne par tranche complète (1 place = 0 arbre, 3 places = 1 arbre), tandis que celle d'1 arbre pour 6 places fonctionne par tranche entamée (3 places = 1 arbre et 7 places = 2 arbres)*

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.3- PLANTATIONS et AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

B) Plantations complémentaires dans les parties destinées au stationnement (suite)

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.

C) 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.

Dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes tels que repérés dans le document graphique 3.2.2, **les espaces libres dans les opérations d'aménagement devront être aménagés selon les dispositions suivantes :**

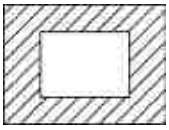
	Type d'opération d'aménagement	Secteur d'application	Règles spécifiques concernant les espaces libres et les plantations
Angresse, Bénesse-Maremne, Soustons	à partir de 5 logements	Zone U, résidentielle ou mixte	25% au minimum de cette surface doit être aménagée en espaces communs (voiries + espaces 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 m²	Emprise au sol de 30%	15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts **collect**ifs 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	Toute	Zone U, résidentielle ou mixte	- 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 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.
	à partir de 5 logements	Zone U, résidentielle ou mixte	- 25% au minimum de cette surface doit être aménagée en espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts. - 20% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction seront plantés d'arbres de haute tige (essences locales)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

3.3- PLANTATIONS et AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

Règles particulières sur Soorts Hossegor :

Secteur d'application	Règles d'espaces libres/plantations
Zone U , résidentielle ou mixte	• 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.  • 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 îlot 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 famillières 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.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

3.3- PLANTATIONS et AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

Règles particulières sur 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.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. 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.

Les surfaces minimales pour le stationnement vélo sont de 0,75 m² pour des logements d'1 à 2 pièces et 1,50m² au-delà.

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 ou d'opérations groupées comportant au moins 5 logements, doivent se rajouter :

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

Les parcs de stationnement couverts de plus de 1.000 mètres carrés devront intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation représentant au minimum 30% de la surface des ombrières.

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. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.), les places perdues doivent être restituées.

Règles particulières à Soorts Hossegor

Dans le cas des changements de destination des hôtels vers l'habitation seront demandées : 2 places par logement et 1 place visiteur pour 5 logements**. Les résidences de tourisme ne sont pas concernées par cette disposition.**

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de réhabilitation d'un logement ou de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles.

Dans le cadre d'extension du logement:

- Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondie au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur)**.**

Règle particulière à Capbreton

Des places de stationnement supplémentaires seront exigés en cas d'extension de logements : 1 place par tranche de 60m².

Règles particulières à Seignosse

Dans le cadre d'un changement de destination, des places de stationnement supplémentaires seront exigées conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles de ladite destination.

Dans le cadre d'extension d'un logement:

- Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondie au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur)**.**

Modalité d'application

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par l'article 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

4. Stationnement (suite)

4.1 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES À USAGE DE LOGEMENT

HABITAT	Secteur d'application*	Règles particulières
Angresse	Zone U	3 places de stationnement minimum sont exigées par logement.
Capbreton	Zone U	• Le nombre de places vélo dans un local fermé sera égale au places de stationnement véhicules exigées • 1 place visiteurs par tranche de 3 logements/lots.
Magescq	Zone U	La règle générale relative au stationnement s'applique sauf pour les places visiteurs : 1 place visiteur pour 4 logements.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	emprises au sol de 60% et de 40%	• 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.
Saubion	Zone U	La règle générale relative au stationnement s'applique sauf pour les places visiteurs : 1 place visiteur par tranche de 2 logements.
Saubrigues	Zone U	3 places de stationnement minimum sont exigées par logement.
Soorts-Hossegor	emprise au sol de 20%	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, sauf dans le secteur bleu du PPRL Bourret Boudigau, où les stationnements pourront être autorisés dans l'emprise du bâtiment et à condition de ne pas être visibles du domaine public. Pour les activités de restauration, les places de stationnement pourront être réalisées en dehors de l'emprise des bâtiments, sous conditions d'un traitement qualitatif : plantations, traitement paysager des abords et limitation des ilots de chaleur (revêtement perméable ou semi-perméable).
	Emprise 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 35% et 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	• en cas d'extension, la surface de référence est celle du projet total (base + extension). • 1 place visiteurs par tranche de 3 logements est exigée • La surface minimale pour le stationnement vélo est de 1.50 m² par logement/vélo.
	non réglementée et 80%	1 place de stationnement par tranche de 60 m2 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.
	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

4. Stationnement (suite)

4.2 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DESTINÉS À D'AUTRES USAGES

MACS	Règle générale
Bureaux, commerces et services	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction
Restaurants	1 place par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration.
Hébergement hôtelier et touristique	• Dans le cas de projet hôtelier : 1 place de stationnement par chambre • Dans le cas d'Habitations Légères de Loisirs ou de mobil-homes : 1 place de stationnement par emplacement • Dans les Parcs Résidentiels de Loisirs : 1 place visiteur supplémentaire pour 6 emplacements
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	Non soumis aux règles relatives au stationnement dans leur ensemble.

Communes concernées	Règles particulières
• Benesse Maremne • Capbreton • Moliets • Seignosse • Tosse • Soustons	Commerces de détails et restaurants situés dans les zones de mixité renforcée ou sur les linéaires commerciaux matérialisés dans le plan n°3.2.2 : non réglementé.
Saint Vincent de Tyrosse	• Commerces et bureaux : 2 places pour 60 m2 de surface de plancher • Etablissements hôteliers : 1 place pour 20 m2 de surface de plancher
Soorts Hossegor	• Commerces de détails et restaurants situés dans les zones de mixité renforcée ou sur les linéaires commerciaux matérialisés dans le plan°3.2.2 : non réglementé. • Bureaux et professions libérales situés dans les secteurs soumis à une emprise au sol égale ou inférieure à 30% : 1 place pour 20m² de surface de plancher • Commerces et bureaux situés dans les secteurs soumis à 47% d'emprise au sol : surface de stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher. • Cinéma : non réglementé
Vieux Boucau	Cinéma : non réglementé.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1. 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 riverain 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.
- **La mutualisation des accès** est à privilégier.
- Les accès jumelés peuvent être au nombre de 3 maximum. S'ils ne peuvent pas être jumelés ou au-delà de 3 accès, une voie de desserte d'une largeur minimum de 5 mètres, sera créée pour desservir l'ensemble des accès.
- **Les accès seront éloignés des carrefours de 5 à 10 mètres.**
- **Aire de retournement en partie privée.** Il est recommandé, pour les propriétés, bâties ou nues, faisant l'objet de projet de construction, de disposer d'espace suffisant en partie privée pour permettre les manœuvres de retournement des véhicules et assurer une visibilité suffisante en sortie sur les voies publiques ou privées. L'avis du gestionnaire de la voirie et/ou de la commune permettra d'apprécier les modalités d'application de cette règle et de garantir la sécurité des sorties sur la voie publique en application des dispositions du règlement de voirie de MACS.
- **Hors agglomération,** pour les routes classées en 1ère , 2nd et 3ème catégorie la création de nouveaux accès individuels directs est proscrite.
- 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.**

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées (suite)

1. 1- ACCÈS (suite)

Desserte par les voies publiques ou privées

- La largeur minimale d'un accès véhicule **pour desservir un logement est de 3.50 mètres**.
- La largeur minimale d'une voie d'accès véhicule **pour desservir plus d'un logement est de 5.00 mètres.** La partie de chaussée circulée devra permettre le croisement des véhicules.

Cette disposition générale peut varier selon les communes, selon les modalités suivantes :

Largeur minimale	Sans objet	Option 1	Option 2	Option 3
Angresse			■	
Azur			■	
Benesse-Maremne	*Règle particulière*			
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	■			

	Nombre de logements	Largeur minimale par accès
Option 1	**1**	**3m50** par accès
	>1	**6m** avec une chaussée minimale de 3,5 m (pour tout projet de construction rénovation)
Option 2	**1**	**3m50**
	2 à 5	**5m**
	>5	**6m** avec une chaussée minimale de 3,5m
Option 3	**2**	**3m50** par accès
	3 à 5	**5 m**
	>5	**6m** avec une chaussée minimale de 3,5m

Règles particulières :

- **Dans la zone de mixité de fonction renforcée**, la largeur minimale de l'accès est maintenue à 3m50 quel que soit le nombre de logements desservis.
- **A Soustons,** dans le cas d'un projet d'ensemble avec un plan de circulation, les voies en sens unique pourront présenter une largeur minimale de 3,50m.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1. 1- ACCÈS (suite)

Règle particulière à Benesse Maremne :

Accès particuliers à créer.

- Les accès particuliers auront une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.
- La création d'un accès particuliers pour desservir des constructions à usage d'habitation ne pourra s'utiliser que pour desservir trois logements au maximum. Au-delà, il sera considérée comme une voie privée et soumise aux prescriptions de l'article 2. 2 Voirie ci-après.
- La longueur totale d'un accès entre son extrémité et la voie publique ou privée sur laquelle il se greffe ne pourra excéder 60 mètres. Au-delà, il sera considérée comme une voie privée et soumis aux prescriptions de l'article 2.2 Voirie ci-après.
- Dans le cas de divisions en drapeaux, la création d'accès particuliers juxtaposés est interdite. Il y aura donc lieu de prévoir en cas de division de terrain laissant un reliquat de propriété pouvant conduire à la création de plusieurs lots ou logements, des possibilités foncières permettant la création d'un accès unique ou d'une voirie permettant la desserte de l'ensemble des constructions qui pourront être réalisées à terme.

Accès existants.

Dans le cas d'accès existants, si la longueur ou le nombre de logements desservis existants est supérieurs à 60mètres et 3 logements, tout nouveau projet de construction constituant un nouveau logement sera soumis à la transformation du chemin d'accès en voie privée soumise aux prescriptions de l'article 2. 2 Voirie ci-après.

2. 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.

3.3- 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

2. Desserte par les réseaux

2.1- 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.

2.2-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 règlementation 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. 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.

2.3-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 encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

2

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Publié en ligne le 30/06/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi). Les dispositions relatives aux hauteurs et prospects mentionnées dans les OAP sont à respecter strictement.

Sur Soorts-Hossegor, le projet devra porter sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.

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).

Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

3

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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 listées 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,
- Ils ne créent pas de conflits d'usages,
- 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.
- **À Saint Vincent de Tyrosse** : Le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination est limité à 3. La règle pour les logements sociaux s'applique dans cette zone : à partir de 3 logements réalisés, 1 logement social devra être crée. 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)

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 (suite)

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

L'extension est autorisée dans la limite de :

- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, sans être supérieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, celle des piscines n'étant pas comptabilisée.
- 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) et sans être supérieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, celle des piscines n'étant pas comptabilisée

Le critère supplémentaire lié à l'emprise au sol maximale ne s'applique pas **dans les communes d'Azur, d'Orx et de Seignosse.**

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 piscines** sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.

- **les travaux en vue de créer un nouveau logement**, sous réserve que ces travaux concernent :

les constructions à usage agricole édifiées avant le 15 juin 1943, dont l'usage agricole a cessé, édifié sur la même unité foncière qu'un logement situé à moins de 30m de distance, qu'il n'est pas soumis à un risque (feu de forêt ou inondation) **Et** que le projet réponde aux dispositions suivantes : intérêt architectural et patrimonial, conservation du mode constructif originel de la structure du bâtiment , que l'extension soit limitée dans le prolongement de l'existant, possibilité d'ajout d'ouvertures dans le respect de la composition originelle, conservation des matériaux- conservation des couleurs existantes.

- Les constructions d'annexes et leurs accessoires, à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². *(Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²). La distance maximale entre l'habitation et les annexes sera de 30 mètres.*
- Les aménagements et créations de voirie, en limitant au maximum l'imperméabilisation.
- **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.

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 (suite)

Constructions et installations autorisées dans les STECAL

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	▪ L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage ;
STECAL à vocation d'habitat	▪ 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	▪ 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. ▪ Les constructions ou extensions des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers)
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.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Publié en ligne le 30/06/2026

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. 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

Le recul est calculé hors avant toit.

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

Hors agglomération (au sens du code de la route), 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 (CF carte dans lexique)
RN et autoroute	100 mètres	Autoroute **A63** et ses bretelles d'accès (**RD824**)

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	RGC	Observation
1	810	75	Oui	Entre Saint-Geours-de-Maremne (RD 17) et Labenne
	817	75	Oui	Sainte-Marie-de-Gosse
	824E	75	Oui	Saint-Geours-de-Maremne
1*	33	50		Entre Pey et Saint-Vincent-de-Tyrosse (RD 810)
	79	50		Entre RD 652 (Soustons) et RD 152 (Seignosse)
	152	50		Capbreton - Entre RD 652 et RD 28 et Soorts-Hossegor entre RD 652 et RD 152e
	652	50		Entre limite Léon et RD 79 (Soustons) et entre RD 152 et 810
	152E	50		Seignosse (entre RD 79 et RD 152)

** Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).*

Publié en ligne le 30/06/2026

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions (suite)

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

Règles générales

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
2*	12	35	Entre Saint-Geours-de-Maremne (RD 810) et Biarrotte
	16	35	Magescq
	17	35	Entre RD 810 (Saint-Geours-de-Maremne) et RD 652 (Soustons)
	28	35	Entre RD 810 (Benesse-Maremne) et RD 152 (Capbreton)
	33	35	Entre Saint-Vincent-de-Tyrosse (RD 810) et Soorts-Hossegor (RD 652)
	50	35	Entre RD 150 (Azur) et RD 652 (Messanges)
	89	35	Entre RD 652 et RD 79
	112	35	Entre Saint-Jean-de-Marsacq et RD 33 à Saint-Vincent-de-Tyrosse et entre RD 810 (Saint-Vincent-de-Tyrosse) et RD 652 (Tosse)
	150	35	Entre RD 16 (Magescq) et RD 50 (Azur)
	652	35	Entre RD 79 (Soustons) et RD 152 (Soorts-Hossegor)

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
3*	17	25	Entre Orist et RD 810 (Saint-Geours-de-Maremne)
	54	25	Entre Saint-André-de-Seignanx et RD 112 à Saint-Vincent-deTyrosse
	79	25	Seignosse (RD 152 - Lac)
	82	25	Messanges - Entre RD 652 et la plage
	86	25	Entre RD 652 et RD 152
	89	25	Entre RD 79 et RD 152
	116	25	Entre Soustons (RD 50) et Magescq (RD 10e)
	117	25	Moliets-et-Mâa - Entre RD 652 et la plage
	126	25	Labenne - Entre la plage et RD 810
	133	25	Capbreton (RD 418) - Tosse (RD 652)
	150	25	Entre Herm et RD 16 (Magescq)
	152	25	Entre RD 152e et plage
	252	25	Capbreton - Entre RD 133 et RD 28
	337	25	Seignosse - Entre RD 79 et la plage
	418	25	Soorts-Hossegor (RD 33) - Capbreton (RD 133)
	10E	25	Voie de substitution parallèle à l'A63-landes entre RD810 (St-Geours-de-M.) et Herm

** Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).*

Publié en ligne le 30/06/2026

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions (suite)

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

Règles générales

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
4*	28	15	Boucle RD 817 - RD 817 - Sainte-Marie-de-Gosse
	50	15	Entre RD 116 (Soustons) et RD 150 (Azur)
	70	15	Entre Saubusse (RD 17) et Rivière-Saas-et-Gourby
	71	15	Josse - Saint-Jean-de-Marsacq - Saubrigues - Orx - Labenne - Entre RD 466 et RD 810
	126	15	Entre RD 810 et Saint-Martin-de-Seignanx
	171	15	Saint-Jean-de-Marsacq (entre RD 12 et RD 112)
	189	15	Entre RD 652 et RD 89
	271	15	Labenne - Entre RD 71 et RD 810
	328	15	Moliets-et-Mâa - Entre RD 652 et Vielle-Saint-Girons
	337	15	Seignosse - Entre RD 79 et RD 189, entre RD 652 (Seignosse) et RD 33 (Saint-Vincent-de-Tyrosse) et entre RD 33 et RD 810
	345	15	Saint-Jean-de-Marsacq (RD 12) - Sainte-Marie-de-Gosse (RD 817)
	347	15	Benesse-Maremne entre RD 810 et RD 465
	366	15	Entre Benesse-Maremne (RD 810) et Sainte-Marie-de-Gosse (RD 817)
	378	15	Entre Azur (RD 50) et Léon
	393	15	Sainte-Marie-de-Gosse
	423	15	Entre Angoumé et la RD 10E à Magescq
	432	15	Entre RD 189 et RD 652
	435	15	Saint-Geours-de-Maremne (entre RD 17 et RD 810)
	460	15	Entre RD 17 (Saubusse) et RD 824
	465	15	Entre RD 810 (Benesse-Maremne) et RD 133 (Angresse)
	466	15	Josse

** Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).*

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction ou aménagement par rapport aux emprises ferroviaires.

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

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

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour 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.

b) 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 .
- aux constructions et installations en limite du domaine public maritime faisant l'objet d'une concession d'occupation du domaine public sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage.

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).

Ce recul est calculé hors avant toit.

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.

II. *CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE*

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cas des PISCINES EXTÉRIEURES

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 2,5 m**	**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	■		

** Respect de la règle générale relative au recul des constructions en zone Agricole.*

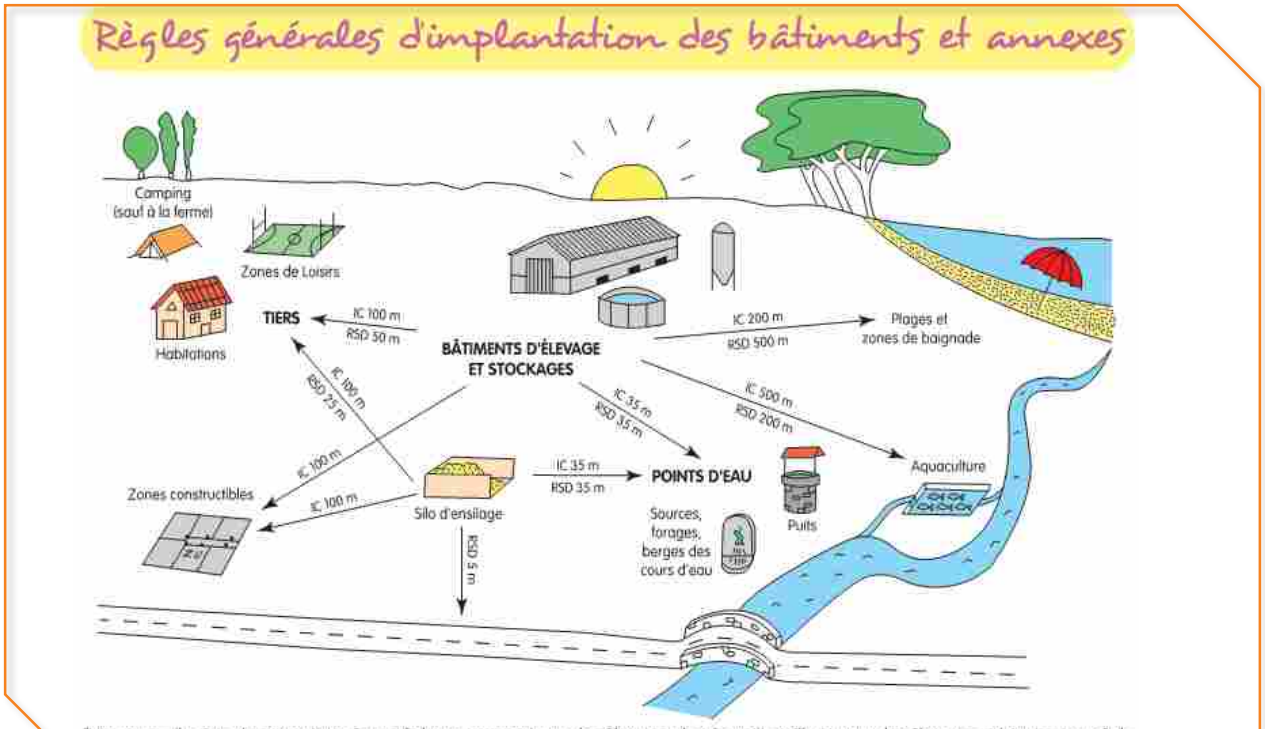
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. 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 règlementaire



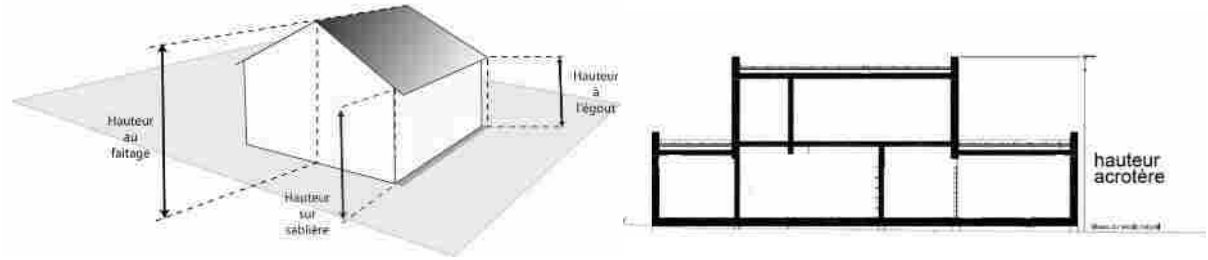
Remarque : il existe des exceptions à ces règles notamment pour les élevages de très petite taille et pour des élevages existants et en règle avant le 30 septembre 2005 et bénéficiant de réglementations antérieures.

2. 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 règlementaire



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.

Par dérogation, dans le cadre d'extension, la hauteur maximale sera celle de la construction existante lorsque celle-ci excède déjà la hauteur autorisée.

3. 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.

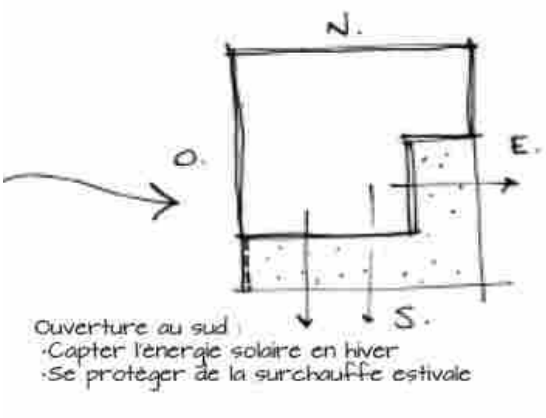
Par ailleurs, au sein des périmètres des communes identifiées au document graphique 3.2.5, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au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

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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 (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.
De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.



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.

4.2- 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.

4.3- Façades et toitures

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

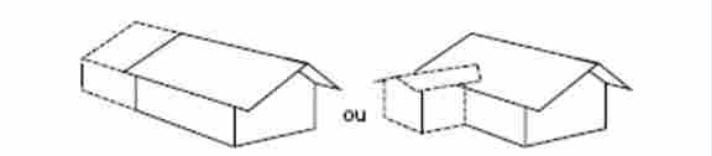
RÈGLES GÉNÉRALES :

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 alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.
- 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 devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1:



COLORATIONS

La teinte des enduits et menuiseries **des extensions** doit se rapprocher de la teinte de la construction principale.
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 renfoncement.

Lors de la **réfection des enduits et ravalement de façade**, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible des aspects traditionnels du territoire. Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier page suivante. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées. Sur les constructions traditionnelles (se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »), 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 »

Règle spécifique à Seignosse : pour les coloris de façades, les types et coloris de bardages et les coloris des menuiseries, boiseries, et éléments de charpente, il conviendra de se référer au règlement de la zone U, secteurs et 2.4 et 2.5.

4.3- Façades et toitures

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 **ou d'aspect bois**.
- **A Seignosse** : le bardage bois devra être mis en œuvre en pose verticale avec ou sans couvre-joints, sauf exception technique ou architecturale dûment justifiée
- Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiseries…) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.

CONSTRUCTIONS NEUVES

PERCEMENTS

Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

A Seignosse, les ouvertures seront plus hautes que larges, les baies vitrées et fenêtres seront recoupées par des montants pour introduire une verticalité. Il est possible de déroger à cette disposition en cas de raisons techniques (pour les menuiseries situées au dessus d'un évier ou une baignoire par exemple). Il est possible également d'avoir une approche différente en cas de construction d'expression contemporaine, avec une recherche d'équilibre entre les ouvertures. Les caissons de volets roulants apparents en façade sont interdits.

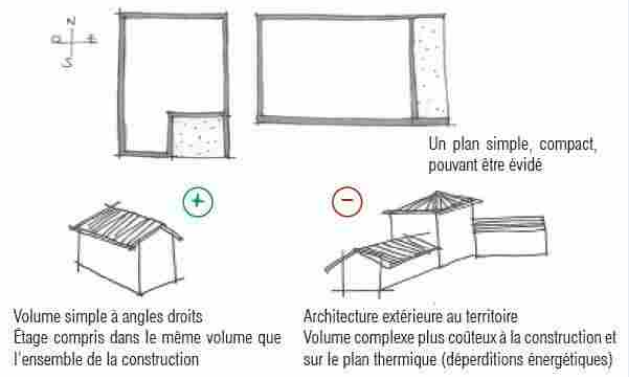
IMPLANTATION

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.

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 sauf pour Seignosse

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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique présentée ci-après.

Règles de FACADES spécifiques à Seignosse :

- les maçonneries seront enduites ou bardées.
- Enduits: 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique spécifique à Seignosse zone U degrés 2.4 et 2.5.
- Bardages: Les bardages seront en bois, ou bois brûlé, ou lasuré gris, noir ou marron. La pose sera verticale avec ou sans couvre-joint, sauf exception technique ou architecturale strictement justifiée.

4.3- Façades et toitures

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 d'au moins 35 % et de maximum 45%.

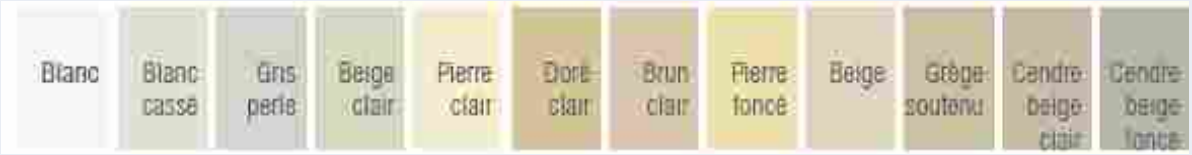
Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m2 d'emprise au sol.

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 sauf pour la commune de Seignosse

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. Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiseries…) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.



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 »

Règles de COLORATION spécifiques à Seignosse :

- les coloris d'enduits à respecter seront ceux du règlement de la zone U, secteurs et 2.4 et 2.5.
- Les bardages seront en bois, ou bois brûlé, ou lasuré gris, noir ou marron.
- Les coloris des menuiseries, boiseries, et éléments de charpente à respecter seront ceux du règlement de la zone U, secteurs et 2.4 et 2.5

4.4- Clôtures

CLOTURES

REGLES APPLICABLES A LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR
SUR LE PÉRIMÈTRE DU SPR : RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI

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, camelias, 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.

REGLES APPLICABLES A LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR
SUR LE PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE

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.

4.4- Clôtures

CLOTURES
REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE
Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Un maillage large de type grillage a moutons est imposé sur toutes les clôtures. <u>Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :</u> Les clôtures seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage souple vert plastifié ou galvanisé à larges mailles de 1,30 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie. Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées. Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 2 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie. Pour les portails et portillons, coffrets et boites aux lettres : cf dispositions spécifiques relatives aux degrés 2.4, 2.5 et 2.6 de la zone U. <u>Clôtures sur limites séparatives :</u> Les clôtures seront grillagées, la hauteur du grillage ne devant pas dépasser 1,60 m de haut. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences variées ou agrémentées de grimpants.

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- 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 ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- **Les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou sur tout autre type de clôture à claire voie sont interdits.**

- 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 dans les secteurs d'activités économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6)

- 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 :

  - **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).

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- **Pour les communes de catégorie 1 (cf. catégorisation dans le partie relative aux clôtures sur limites séparatives) , les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, …) et toutes autres occultations pleines (hormis les murs pleins) sont interdites sur emprise publique et sur limite séparative, sauf règles particulières édictées ci-après.**

*Illustration des clôtures **non autorisées sur emprise publique** et sur limite séparative pour les communes de catégorie 1*

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

1. **Un grillage**
2. **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 pourra être doublé d'une haie. A Capbreton cet espacement minimum est réduit à 2 cm.
3. **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. **Les haies monospécifique de résineux sont interdites.**
4. **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois ainsi que les ganivelles.**

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

Règles particulières :

- **A Saint Vincent de Tyrosse** : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle…) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés en limites séparatives
- **A Capbreton,** les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel.

TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA COMMUNE		
	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	*Dispositions générales « degré 5 »*	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M		
Saint-Jean-de-Marsacq	*Dans le périmètre de protection monument historique*	
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	*CF règles architecturales du « degré 2 »*	
Soorts-Hossegor	*CF règles architecturales du « degré 1 »*	
Soustons		
Tosse		
Vieux-Boucau-les-Bains	*CF règles architecturales du « degré 2 »*	

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent.

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives (suite)

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisées sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES			
	NR	1,5m	1,8m	2m
Angresse				
Azur				
Benesse-Maremne				
Capbreton				
Josse				
Labenne	*Dispositions générales*			
Magescq				
Messanges				
Moliets-et-Maa				
Orx				
Saint-Geours-de-M				
Saint-Jean-de-M				
Saint-Martin-de-Hx				
Saint-Vincent-de-T.				
Sainte-Marie-de-Gosse				
Saubion				
Saubrigues				
Saubusse				
Seignosse	*Disposition spécifiques Degré 2*			
Soorts-Hossegor	*Disposition spécifiques Degré 1*			
Soustons				
Tosse				
Vieux-Boucau-les-Bains	*Disposition spécifiques Degré 2*			

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

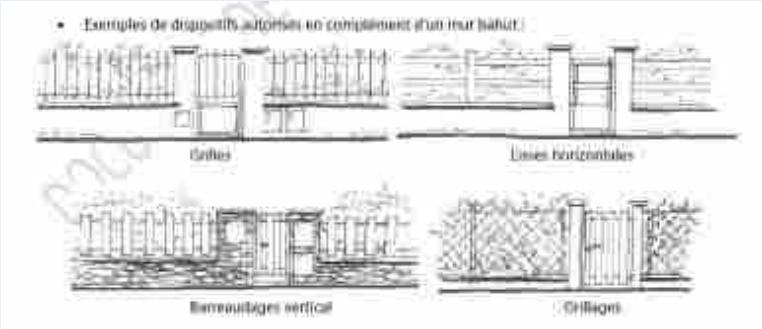
B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisés sur voies et emprises publiques peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

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). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames.. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. A Angresse et Capbreton, cet espacement minimum est réduit à 2 cm.



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, ainsi que les ganivelles**.

4. **Un mur plein,** sur une longueur maximale de 5 m (à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté). Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable. **A Saubion, cette longueur maximale est portée à 10m, à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté.** .

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE		
	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	*CF les dispositions générales (Degrés 5)*	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M.		
Saint-Jean-de-M.		
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G.		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	*CF règles architecturales du degré 2*	
Soorts-Hossegor	*CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 »*	
Soustons		
Tosse		
Vieux-Boucau-les-Bains	*CF règles architecturales du secteur de « degrés 2 »*	

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

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

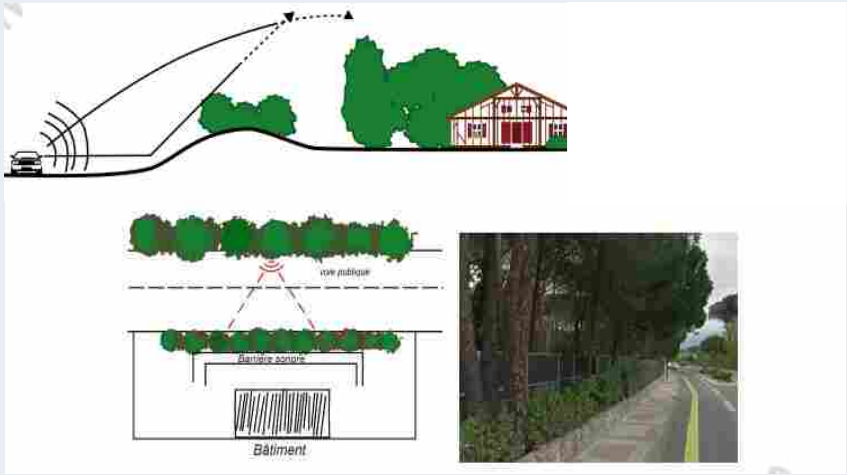
- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies

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



Règles particulières :

- **A Angresse** : les panneaux rigides avec lames occultantes sont autorisés.
- **A Magescq** : Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur emprises publiques, uniquement sur RD.

Règles particulières à Saint Vincent de Tyrosse :

Sur les emprises publiques, seules les clôtures listées ci-dessous sont autorisées :

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

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Règles particulières à la commune de Benesse-Maremne :

- Les projets de clôtures devront s'inspirer des 5 types décrits ci-après étant précisé que de légères variations sont possibles sauf pour la hauteur de l'ensemble qui ne pourra excéder en tout point 1m50.
- Les types de portails, de portillons ainsi que la teinte des matériaux ne sont pas précisés mais ils devront être choisis pour constituer à terme un ensemble harmonieux intégré dans le futur environnement.

1. Soubassement plus grillage simple torsion, à mailles soudées ou panneaux rigides occultés ou non par des lames. L'ensemble sera posé sur des supports métalliques et d'une couleur choisie pour s'adapter harmonieusement avec l'environnement existant.

2. Mur plein enduit ou teinté éventuellement surmonté par un couronnement. Les murs composés de plaques ou autres éléments préfabriqués posés entre poteaux et d'une largueur supérieure à 0m15 sont interdits.

3. Soubassement ou muret plein enduit ou teinté surmonté d'un grillage avec occultation éventuelle par des lames, d'une grille avec barreaudage espacé de 0m10 environ ou d'un ensemble offrant une certaine porosité visuelle composé de lattes, liteaux ou lames d'une largueur maximale d'environ 0m15, non jointifs. L'espacement entre chaque élément devra être égal à environ 30% de sa largeur.

4. Tous types de clôtures en bois dont ganivelles, sauf panneaux tressés, dans la mesure où l'ensemble offre une porosité visuelle par un espacement, entre chaque élément dont la largeur ne pourra excéder 0m15, au moins égal à environ 30% de celle-ci.

5. Plantation de haies vives, de végétation arbustive ou de plantes grimpantes seules ou en doublage de la clôture qui permettront de renforcer l'occultation.

Les types de clôtures pourront être mixés notamment pour la réalisation des entrées des parcelles.

La hauteur de 1m50 pourra être augmentée le long de la RD 810 de la hauteur correspondant à la différence de niveau entre le niveau de la chaussée de la RD et le niveau du terrain naturel de la clôture.

4.5- Dispositions spécifiques aux autres constructions dont les constructions agricoles

Pour les constructions agricoles :

FACADES	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. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses) ne doivent pas être laissées apparents. 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. 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. S'ils ne sont pas en bois, les bardages seront de teinte foncée (gris, noir ou vert) pour une meilleure intégration dans le paysage.
TOITURES	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 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).
CLOTURES	Non réglementé

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

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

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

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.

Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants.
Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence. Dans les espaces libres, 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.
- Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.
- De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1- 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 riverain 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, pour les routes classées en 1ère , 2nd et 3ème catégorie la création de nouveaux accès individuels directs est proscrite.
- 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 un seul logement doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. S'ils desservent plus d'un logement, les accès et bande de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres, incluant une chaussée de 3,5 m minimum sur toute la longueur.

1.2- 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.
- 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.

1.3- 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.

2. 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 règlementation 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. 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.

Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

4

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIÈRES

ZONE NATURELLE (N)

Publié en ligne le 30/06/2026

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 nécessaires à l'exploitation agricole**, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.

- Cette disposition ne s'applique pas sur les communes suivantes où seuls 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, sont autorisés : **Angresse, Bénesse-Maremne, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.**

- **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 aménagements et créations de voirie, en limitant au maximum l'imperméabilisation.

- **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.

- **Les changements de destination sous réserve que :**
  - les bâtiments concernés soient repérés au document graphique 3.2.2 et listées 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. **À Saint Vincent de Tyrosse** : Le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination est limité à 3. La règle pour les logements sociaux s'applique dans cette zone : à partir de 3 logements réalisés, 1 logement social devra être crée. 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)

Publié en ligne le 30/06/2026

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 :

- **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

- L'extension est autorisée dans la limite de :
  - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, sans être supérieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, celle des piscines n'étant pas comptabilisée.
  - 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) et sans être supérieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, celle des piscines n'étant pas comptabilisée

  Le critère supplémentaire lié à l'emprise au sol maximale ne s'applique pas dans les communes d'Azur, d'Orx et de Seignosse. 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 piscines** sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.

- les travaux en vue de créer un nouveau logement, sous réserve que ces travaux concernent :

les constructions à usage agricole édifiées avant le 15 juin 1943, dont l'usage agricole a cessé, édifié sur la même unité foncière qu'un logement situé à moins de 30m de distance, qu'il n'est pas soumis à un risque (feu de forêt ou inondation) **Et** que le projet réponde aux dispositions suivantes : intérêt architectural et patrimonial, conservation du mode constructif originel de la structure du bâtiment , que l'extension soit limitée dans le prolongement de l'existant, possibilité d'ajout d'ouvertures dans le respect de la composition originelle, conservation des matériaux- conservation des couleurs existantes.

- Les constructions d'annexes et leurs accessoires, à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². *(Plusieurs <u>nouvelles</u> annexes peuvent être construites <u>à compter de la date d'approbation du PLUi</u> mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²). La distance maximale entre l'habitation et les annexes sera de 30 mètres.* ***Règle particulière à Soustons*** *: sont autorisées les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². Le cumul des emprises au sols, existantes ou projetées ne peut excéder 40m² par habitation. Dans le cas où plusieurs habitations auraient été régulièrement édifiées sur une même unité foncière, les annexes de chaque habitation doivent être dissociées.*

- **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.

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 :

Constructions et installations autorisées dans les STECAL

STECAL destiné à l'accueil ou à la sédentarisation des gens du voyage	▪ L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage ;
STECAL à vocation d'habitat	▪ 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	▪ 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. ▪ Les constructions ou extensions des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers)
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.
STECAL à vocation culturelle	Les constructions, aménagements et installations techniques liées aux activités culturelles.

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

Constructions et installations autorisées dans les zones N indicées

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	▪ 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 installées à la fin de l'exploitation de la carrière ou qu'ils ne compromettent pas l'activité actuelle.**
Zone naturelle d'équipement	▪ Les constructions, installations techniques et aménagements nécessaires aux services publics.
Zone naturelle réservée aux activités sportives et de loisirs	▪ 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

Publié en ligne le 30/06/2026

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	• 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 nécessaire à l'activité golfique.
Zone NT1 réservée aux activités touristiques avec hébergement (campings aménagés)	• 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). ▪ Les constructions ou extensions des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers)
Zone NT2 réservée aux activités touristiques avec hébergement , sur site à forte valeur paysagère ou environnementale	Seules sont admis: • Les réaménagements de terrains de camping et de caravanage existants ▪ Les extensions des constructions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, ▪ Les aménagements en relation avec les activités touristiques déjà existantes à la date d'approbation du PLUi et ne générant pas d'emprise au sol, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. ▪ Les aménagements légers ▪ 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	▪ Seuls sont autorisés les terrains de camping et de caravanage ▪ L'aménagement de bâtis existants pour les bureaux d'accueil ▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires). ▪ Capacité limité à 30 emplacements à l'hectare, maximum ▪ Surface maximale d'1ha *CF Arrêté du 17 février 2014*

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 : - 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 ou à usage d'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'opération projetée : ▪ 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. **Règle particulière** sur la commune de Saint Jean de Marsacq : aucune construction ni aménagement ne sont autorisés.
Zone réservée au parc zoologique	▪ **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 - à condition qu'elles n'entrainent 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 :** - 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 réservée à la production d'énergie renouvelable	▪ **Sous secteur NEnR, réservé à la production d'énergie renouvelable :** L'implantation de systèmes de production d'énergie photovoltaïque et des constructions et équipements liés.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. 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

Le recul est calculé hors avant toit.

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

Hors agglomération (au sens du code de la route), 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 (CF carte dans lexique)
RN et autoroute	100 mètres	Autoroute **A63** et ses bretelles d'accès (**RD824**)

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	RGC	Observation
1	810	75	Oui	Entre Saint-Geours-de-Maremne (RD 17) et Labenne
	817	75	Oui	Sainte-Marie-de-Gosse
	824E	75	Oui	Saint-Geours-de-Maremne
1*	33	50		Entre Pey et Saint-Vincent-de-Tyrosse (RD 810)
	79	50		Entre RD 652 (Soustons) et RD 152 (Seignosse)
	152	50		Capbreton - Entre RD 652 et RD 28 et Soorts-Hossegor entre RD 652 et RD 152e
	652	50		Entre limite Léon et RD 79 (Soustons) et entre RD 152 et 810
	152E	50		Seignosse (entre RD 79 et RD 152)

** Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).*

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

Publié en ligne le 30/06/2026

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions (suite)

Règles générales

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
2*	12	35	Entre Saint-Geours-de-Maremne (RD 810) et Biarrotte
	16	35	Magescq
	17	35	Entre RD 810 (Saint-Geours-de-Maremne) et RD 652 (Soustons)
	28	35	Entre RD 810 (Benesse-Maremne) et RD 152 (Capbreton)
	33	35	Entre Saint-Vincent-de-Tyrosse (RD 810) et Soorts-Hossegor (RD 652)
	50	35	Entre RD 150 (Azur) et RD 652 (Messanges)
	89	35	Entre RD 652 et RD 79
	112	35	Entre Saint-Jean-de-Marsacq et RD 33 à Saint-Vincent-de-Tyrosse et entre RD 810 (Saint-Vincent-de-Tyrosse) et RD 652 (Tosse)
	150	35	Entre RD 16 (Magescq) et RD 50 (Azur)
	652	35	Entre RD 79 (Soustons) et RD 152 (Soorts-Hossegor)

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
3*	17	25	Entre Orist et RD 810 (Saint-Geours-de-Maremne)
	54	25	Entre Saint-André-de-Seignanx et RD 112 à Saint-Vincent-deTyrosse
	79	25	Seignosse (RD 152 - Lac)
	82	25	Messanges - Entre RD 652 et la plage
	86	25	Entre RD 652 et RD 152
	89	25	Entre RD 79 et RD 152
	116	25	Entre Soustons (RD 50) et Magescq (RD 10e)
	117	25	Moliets-et-Mâa - Entre RD 652 et la plage
	126	25	Labenne - Entre la plage et RD 810
	133	25	Capbreton (RD 418) - Tosse (RD 652)
	150	25	Entre Herm et RD 16 (Magescq)
	152	25	Entre RD 152e et plage
	252	25	Capbreton - Entre RD 133 et RD 28
	337	25	Seignosse - Entre RD 79 et la plage
	418	25	Soorts-Hossegor (RD 33) - Capbreton (RD 133)
	10E	25	Voie de substitution parallèle à l'A63-landes entre RD810 (St-Geours-de-M.) et Herm

** Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).*

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

Publié en ligne le 30/06/2026

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions (suite)

Règles générales

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
4*	28	15	Boucle RD 817 - RD 817 - Sainte-Marie-de-Gosse
	50	15	Entre RD 116 (Soustons) et RD 150 (Azur)
	70	15	Entre Saubusse (RD 17) et Rivière-Saas-et-Gourby
	71	15	Josse - Saint-Jean-de-Marsacq - Saubrigues - Orx - Labenne - Entre RD 466 et RD 810
	126	15	Entre RD 810 et Saint-Martin-de-Seignanx
	171	15	Saint-Jean-de-Marsacq (entre RD 12 et RD 112)
	189	15	Entre RD 652 et RD 89
	271	15	Labenne - Entre RD 71 et RD 810
	328	15	Moliets-et-Mâa - Entre RD 652 et Vielle-Saint-Girons
	337	15	Seignosse - Entre RD 79 et RD 189, entre RD 652 (Seignosse) et RD 33 (Saint-Vincent-de-Tyrosse) et entre RD 33 et RD 810
	345	15	Saint-Jean-de-Marsacq (RD 12) - Sainte-Marie-de-Gosse (RD 817)
	347	15	Benesse-Maremne entre RD 810 et RD 465
	366	15	Entre Benesse-Maremne (RD 810) et Sainte-Marie-de-Gosse (RD 817)
	378	15	Entre Azur (RD 50) et Léon
	393	15	Sainte-Marie-de-Gosse
	423	15	Entre Angoumé et la RD 10E à Magescq
	432	15	Entre RD 189 et RD 652
	435	15	Saint-Geours-de-Maremne (entre RD 17 et RD 810)
	460	15	Entre RD 17 (Saubusse) et RD 824
	465	15	Entre RD 810 (Benesse-Maremne) et RD 133 (Angresse)
	466	15	Josse

** Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).*

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

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

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

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour 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.

b) 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 .
- aux constructions et installations en limite du domaine public maritime faisant l'objet d'une concession d'occupation du domaine public sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage.

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).

Ce recul est calculé hors avant toit.

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.

II. *CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE*

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Cas des PISCINES EXTÉRIEURES

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 2,5 m**	**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	■		

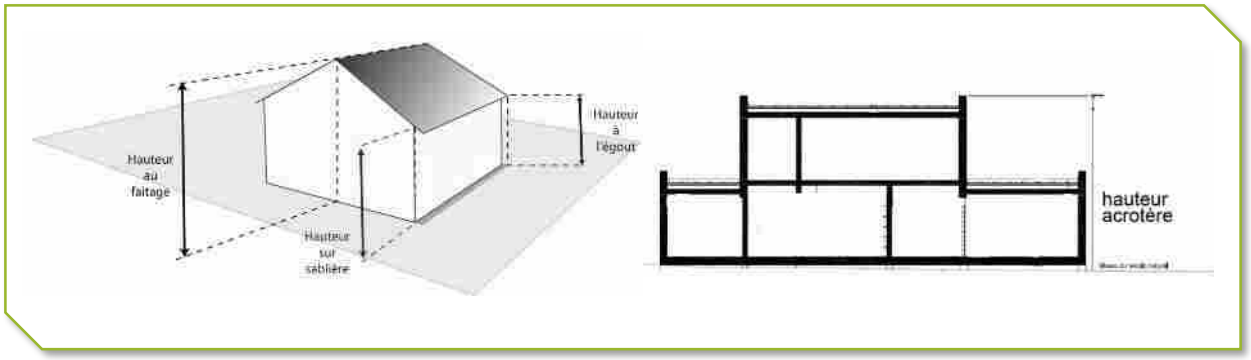
** Respect de la règle générale relative au recul des constructions en zone Naturelle.*

2- 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 règlementaire



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.

Par dérogation, dans le cadre d'extension , la hauteur maximale sera celle de la construction existante lorsque celle-ci excède déjà la hauteur autorisée.

Règles particulières

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

Les annexes seront de plain-pied.

3- 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 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.

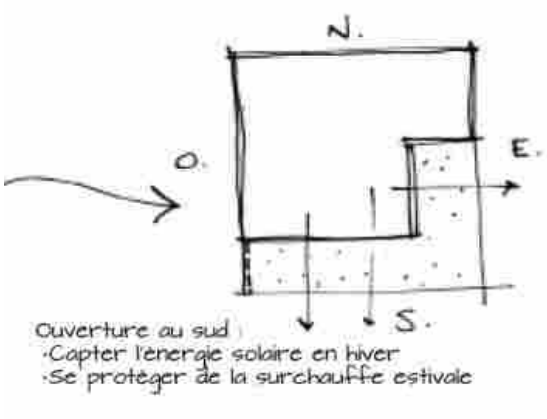
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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.

De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.



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.

Règles particulières :
A Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).
A Vieux Boucau, les prescriptions architecturales de la zone Naturelle sont identiques à celles de la zone U.

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 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.

4. 3- Façades et toitures

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

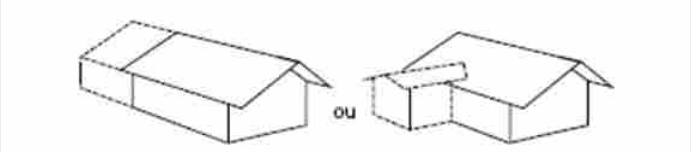
RÈGLES GÉNÉRALES :

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 alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.
- 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 devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1:



COLORATIONS

La teinte des enduits et menuiseries **des extensions** doit se rapprocher de la teinte de la construction principale.
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 renfoncement.

Lors de la **réfection des enduits et ravalement de façade**, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible des aspects traditionnels du territoire. Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier page suivante. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées. Sur les constructions traditionnelles (se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »), 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 »

Règle spécifique à Seignosse : pour les coloris de façades, les types et coloris de bardages et les coloris des menuiseries, boiseries, et éléments de charpente, il conviendra de se référer au règlement de la zone U, secteurs et 2.4 et 2.5

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 **ou d'aspect bois**.
- **A Seignosse** : le bardage bois devra être mis en œuvre en pose verticale avec ou sans couvre-joints, sauf exception technique ou architecturale dûment justifiée
- Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiseries…) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.

CONSTRUCTIONS NEUVES

PERCEMENT

Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

A Seignosse, les ouvertures seront plus hautes que larges, les baies vitrées et fenêtres seront recoupées par des montants pour introduire une verticalité. Il est possible de déroger à cette disposition en cas de raisons techniques (pour les menuiseries situées au dessus d'un évier ou une baignoire par exemple). Il est possible également d'avoir une approche différente en cas de construction d'expression contemporaine, avec une recherche d'équilibre entre les ouvertures. Les caissons de volets roulants apparents en façade sont interdits.

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.

VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS

Les bâtiments seront composés de volumes simples,

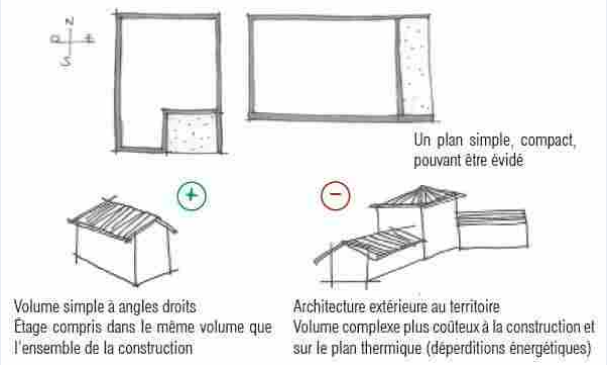
à angles droits, sauf configuration atypique du terrain

(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 sauf pour Seignosse

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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique présentée ci-après.

Règles de FACADES spécifiques à Seignosse :

- les maçonneries seront enduites ou bardées.
- Enduits: 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 renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique spécifique à Seignosse zone U degrés 2.4 et 2.5.
- Bardages: Les bardages seront en bois, ou bois brûlé, ou lasuré gris, noir ou marron. La pose sera verticale avec ou sans couvre-joint, sauf exception technique ou architecturale strictement justifiée.

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 d'au moins 35 % et de maximum 45%.

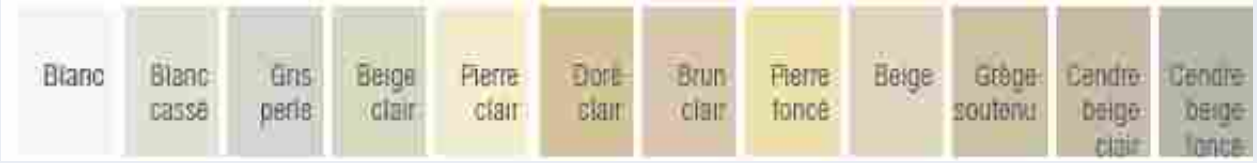
Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m2 d'emprise au sol.

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 sauf pour la commune de Seignosse

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 »

Règles de COLORATION spécifiques à Seignosse :

- les coloris d'enduits à respecter seront ceux du règlement de la zone U, secteurs et 2.4 et 2.5.
- Les bardages seront en bois, ou bois brûlé, ou lasuré gris, noir ou marron.
- Les coloris des menuiseries, boiseries, et éléments de charpente à respecter seront ceux du règlement de la zone U, secteurs et 2.4 et 2.5

4.4- Clôtures

CLOTURES

REGLES APPLICABLES A LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR
SUR LE PÉRIMÈTRE DU SPR : RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI.

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, camelias, 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.

REGLES APPLICABLES A LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR
SUR LE PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE

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.

4.4- Clôtures

CLOTURES

REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Les types de clôtures sont référencés au paragraphe clôtures du règlement Zone Urbaine, degrés spécifiques à la commune de Vieux Boucau).

Les seuls types de clôtures autorisés en zone Naturelle sont les suivants

- Zone naturelle à proximité immédiate de l'océan : Clôture bois (type 5) et les clôtures type ganivelle, avec portails et portillons bois

- Autres Zones N : Clôture végétale (type 1), Clôture grille et grillage - Option grillage (Type 3), Clôture type "paddock" (Type 4)- Options béton et bois et Clôtures bois (Type 5), avec portails et portillons bois ou métal

En secteur degré 2-3, le long des limites séparatives avec la zone de risque de feu de forêt, 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.

De plus, 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).

REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Un maillage large type grillage a moutons est imposé sur toutes les clôtures afin de permettre le passage de la petite faune (excepté autour des piscines).

Dans les zones soumises au risque inondation : les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.
Dans les zones soumises au risque incendie : Les haies composées d'essences de résineux sont proscrites.

<u>Clôtures donnant sur une voie ou un espace public</u> :

Les clôtures seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage souple vert plastifié ou galvanisé à larges mailles de 1,30 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie. Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.
Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 2 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.
Pour les portails et portillons, coffrets et boites aux lettres : cf dispositions spécifiques relatives aux degrés 2.4, 2.5 et 2.6 de la zone U.

<u>Clôtures sur limites séparatives</u> :

Les clôtures seront grillagées, la hauteur du grillage ne devant pas dépasser 1,60 m de haut. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences variées ou agrémentées de grimpants.

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- 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 ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- Les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou sur tout autre type de clôture à claire voie sont interdits.

- 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 dans les secteurs d'activités économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6)

- 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

  - **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).

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- **Pour les communes de catégorie 1 (cf. catégorisation dans le partie relative aux clôtures sur limites séparatives) , les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, …) et toutes autres occultations pleines (hormis les murs pleins) sont interdites sur emprise publique et sur limite séparative, sauf règles particulières édictées ci-après.**

*Illustration des clôtures **non autorisées sur emprise publique** et sur limite séparative pour les communes de catégorie 1*

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

1. **Un grillage**
2. **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 pourra être doublé d'une haie. **A Capbreton,** cet espacement minimum est réduit à 2 cm.
3. **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. **Les haies monospécifique de résineux sont interdites.**
4. **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, ainsi que les ganivelles**.

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

Règles particulières :

- **A Saint Vincent de Tyrosse** : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle…) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés en limites séparatives
- **A Capbreton**, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel.

TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA COMMUNE		
	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	*Dispositions générales « degré 5 »*	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M		
Saint-Jean-de-Marsacq	*Dans le périmètre de protection monument historique*	
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	*CF règles architecturales du « degré 2 »*	
Soorts-Hossegor	*CF règles architecturales du « degré 1 »*	
Soustons		
Tosse		
Vieux-Boucau-les-Bains	*CF règles architecturales du « degré 2 »*	

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent.

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives (suite)

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisées sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES			
	NR	1,5m	1,8m	2m
Angresse				
Azur				
Benesse-Maremne				
Capbreton				
Josse				
Labenne	*Dispositions générales*			
Magescq				
Messanges				
Moliets-et-Maa				
Orx				
Saint-Geours-de-M				
Saint-Jean-de-M				
Saint-Martin-de-Hx				
Saint-Vincent-de-T.				
Sainte-Marie-de-Gosse				
Saubion				
Saubrigues				
Saubusse				
Seignosse	*Disposition spécifiques Clôtures SEIGNOSSE Supra*			
Soorts-Hossegor	*Disposition spécifiques Degré 1*			
Soustons				
Tosse				
Vieux-Boucau-les-Bains	*Disposition spécifiques Degré 2*			

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

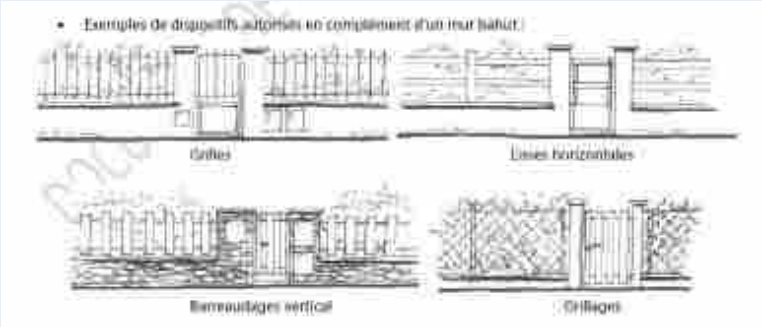
B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisés sur voies et emprises publiques peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

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). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames.. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. **A Angresse et Capbreton,** cet espacement minimum est réduit à 2 cm.



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, ainsi que les ganivelles**.

4. **Un mur plein,** sur une longueur maximale de 5 m(à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté). Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable. **A Saubion,** cette longueur maximale est portée à 10m, à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté.

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE		
	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	*CF les dispositions générales (Degrés 5)*	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M.		
Saint-Jean-de-M.		
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G.		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	*CF règles spécifiques à SEIGNOSSE Supra*	
Soorts-Hossegor	*CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 »*	
Soustons		
Tosse		
Vieux-Boucau-les-Bains	*CF règles architecturales du secteur de « degrés 2 »*	

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

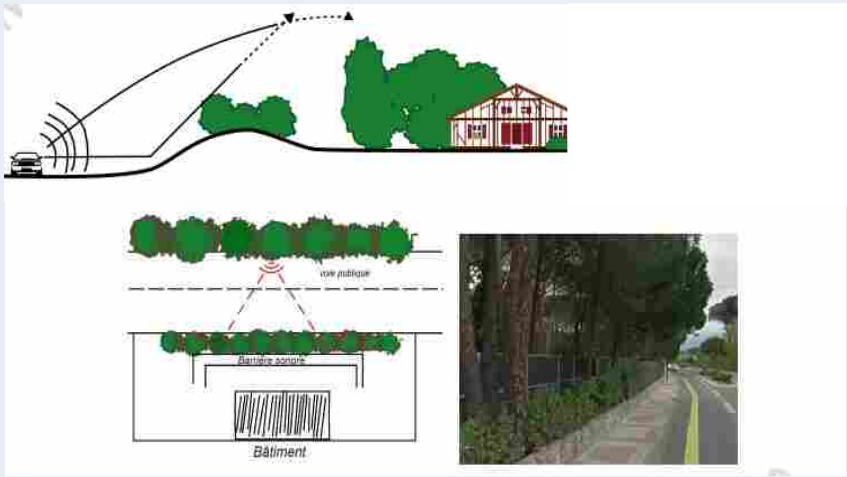
Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf. lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- 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



Règles particulières :

- **A Angresse** : les panneaux rigides avec lames occultantes sont autorisés.
- **A Magescq** : Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur emprises publiques, uniquement sur RD.

Règles particulières à Saint Vincent de Tyrosse :

Sur les emprises publiques, seules les clôtures listées ci-dessous sont autorisées :

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

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Règles particulières à la commune de Benesse-Maremne :

- Les projets de clôtures devront s'inspirer des 5 types décrits ci-après étant précisé que de légères variations sont possibles sauf pour la hauteur de l'ensemble qui ne pourra excéder en tout point 1m50.
- Les types de portails, de portillons ainsi que la teinte des matériaux ne sont pas précisés mais ils devront être choisis pour constituer à terme un ensemble harmonieux intégré dans le futur environnement.

1. Soubassement plus grillage simple torsion, à mailles soudées ou panneaux rigides occultés ou non par des lames. L'ensemble sera posé sur des supports métalliques et d'une couleur choisie pour s'adapter harmonieusement avec l'environnement existant.

2. Mur plein enduit ou teinté éventuellement surmonté par un couronnement. Les murs composés de plaques ou autres éléments préfabriqués posés entre poteaux et d'une largueur supérieure à 0m15 sont interdits.

3. Soubassement ou muret plein enduit ou teinté surmonté d'un grillage avec occultation éventuelle par des lames, d'une grille avec barreaudage espacé de 0m10 environ ou d'un ensemble offrant une certaine porosité visuelle composé de lattes, liteaux ou lames d'une largueur maximale d'environ 0m15, non jointifs. L'espacement entre chaque élément devra être égal à environ 30% de sa largeur.

4. Tous types de clôtures en bois dont ganivelles, sauf panneaux tressés, dans la mesure où l'ensemble offre une porosité visuelle par un espacement, entre chaque élément dont la largeur ne pourra excéder 0m15, au moins égal à environ 30% de celle-ci.

5. Plantation de haies vives, de végétation arbustive ou de plantes grimpantes seules ou en doublage de la clôture qui permettront de renforcer l'occultation.

Les types de clôtures pourront être mixés notamment pour la réalisation des entrées des parcelles.

La hauteur de 1m50 pourra être augmentée le long de la RD 810 de la hauteur correspondant à la différence de niveau entre le niveau de la chaussée de la RD et le niveau du terrain naturel de la clôture.

4.5- Dispositions spécifiques aux autres constructions dont les constructions forestières

Pour les constructions forestières et agricoles :

FACADES	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. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses) ne doivent pas être laissées apparents. 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. 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. 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.
TOITURES	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 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).
CLOTURES	Non réglementé

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

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

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

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.

Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants.
Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence. Dans les espaces libres, 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.
- Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.
- De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.

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.

Publié en ligne le 30/06/2026

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. 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 riverain 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, pour les routes classées en 1ère , 2nd et 3ème catégorie la création de nouveaux accès individuels directs est proscrite.
- 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 un seul logement doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. S'ils desservent plus d'un logement, les accès et bande de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres, incluant une chaussée de 3,5 m minimum sur toute la longueur.

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.
- 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.

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.

2. 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 règlementation 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. 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.