

Analyse modif N°4 du PLUI
Enquête publique du 6/03 au
8/04/25

APPA le 10/03/25

Rappel de 2 objectifs de la modif N°4 du PLUI (parmi 16)

- Réduire la délimitation de zones urbaines ou à urbaniser
- Améliorer la prise en compte des risques naturels :
 - Submersion marine qui apparait pour certaines parcelles municipales (mais pas pour les parcelles privées qui sont aussi touchées selon le PPRL)
 - Inondations par débordement des étangs et du courant de Soustons

Résumé de la modif N°4 du PLUI pour Soustons Plage et Vieux Boucau

- La liste des modifications mentionnées dans le PLUI et qui concernent Soustons et Vieux Boucau sont données ci-après : aucune modification ne concerne Soustons Plage.
- L'APPA vous proposera dans les prochains jours un texte à poster sur le registre dématérialisé de la modif N°4 du PLUI.

Dossier enquête publique- Liste des pièces

DOSSIER ADMINISTRATIF

1. - LES ACTES LIÉS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI PRÉCÉDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2. – CONSULTATIONS, AVIS ET OBSERVATIONS

3. - DÉCISION DE MADAME LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU DÉSIGNANT UNE COMMISSION D'ENQUÊTE

4. - ARRÊTÉ D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

05- JUSTIFICATIFS DES MESURES DE PUBLICITÉ

DOSSIER TECHNIQUE

1-5.3 NOTICE EXPLICATIVE

1-5.3 ANNEXES À LA NOTICE EXPLICATIVE

3.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.2 ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.2 ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

3.2 - DOCUMENTS GRAPHIQUES

4- ANNEXES PLUI

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

6 – NOTE D'INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE ET SON ANNEXE

L'intégralité du dossier d'enquête publique est consultable :

- En support papier au siège de la communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint Vincent de Tyrosse et dans les 23 Mairies.
- En support numérique sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

§ A6 Limites Séparatives

SOUSTONS

→ Objectif : Modifier les règles de recul par rapport aux limites séparatives et préciser la règle particulière à la commune concernant les secteurs d'emprise au sol « non réglementé ».

Après

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
Angelesse															
Azur															
Benesse-Marcenne															
Capbreton															
Josse															
Labenne															
Magescq															
Messanges															
Mollets-et-Maa															
Oix															
Saint-Geours-de-M.															
Saint-Jean-de-Marsacq															
Saint-Martin-de-Hinx															
Saint-Vincent-de-T									*					*	
Sainte-Marie-de-Gosse															
Seubion			*												
Saubrigues															
Saubusse															
Seignosse				*				**				**		***	
Soorts-Hossegor															
Soustons*						R+2		RDC		R+1	R+2				
Tosse															
Vieux-Boucau-les-Bains															

A Soustons :

- Les hauteurs sur limites séparatives Les règles générales de hauteur ne s'appliquent pas dans les secteurs d'emprise sol "non réglementé" où la règle générale des hauteurs s'applique.
- Les hauteurs sont calculées à l'égout (et non au faitage).

§ A8 Hauteurs Constructives

SOUSTONS

→ **Objectif** : Intégrer une règle particulière afin de permettre aux équipements d'intérêt collectif et services publics de déroger aux règles de hauteur.

Après

Règles particulières sur la commune de Soustons : les hauteurs ne sont pas réglementées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

A10 Aspect Extérieur constructions

SOUSTONS

→ **Objectif** : ajouter une règle particulière concernant les projets de construction neuve situés dans les secteurs architecturaux de degré 4 afin de réglementer davantage les proportions des ouvertures.

Avant **Après**

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)
CONSTRUCTIONS NEUVES
FACADES La composition architecturale des façades doit être respectée. Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

FACADES La composition architecturale des façades doit être respectée. 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.
--

B - Maj des Annexes du PLUi

SOUSTONS

→Objectif

Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. Rectification d'une erreur matérielle sur l'identification d'un hangar sur les parcelles AT 556 et 558 (état général et absence d'intérêt architectural).

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif au mixité.

Avant

SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	BT0029
SOUSTONS	AT0558
SOUSTONS	AS0235
SOUSTONS	AH0298
SOUSTONS	AW0084

Après

Commune	Parcelles
SAUBRIGUES	AH0037
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	BT0029
SOUSTONS	AT0558
SOUSTONS	AS0235
SOUSTONS	AH0298
SOUSTONS	AW0084
ST-GEOURS-DE-MAREMNE	CH0033
ST-JEAN-DE-MARSACQ	OD0791

VIEX-BOUCAU

→ Objectif : Mettre à jour l'annexe patrimoine du règlement écrit avec l'ajout de 21 fiches patrimoniales correspondant aux maisons identifiées dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2023). Les fiches correspondent aux maisons n°42 à 62.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit

Extrait des nouvelles fiches patrimoniales/ Après

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

Maçonnerie de brique apparente en relief de la rue de la Gare et en relief de perspective à l'ouest et en partie avec la rue Ernest Courde. Elle est caractérisée par sa disposition inhabituelle avec volume à plusieurs niveaux et sa façade sur rue en composition d'éléments architecturaux et de plans très riches. La toiture à deux versants est surmontée par un clocher en terre cuite. La répartition spatiale et les proportions sont du bon aloi. Une composition équilibrée est réalisée dans l'usage de la brique rouge.

Les murs périphériques de la maison sont caractérisés par l'expression d'éléments de structure et de décor en brique apparente avec remplissage enduit. Les chaînages en bois sont de couleur gris vert et l'enduit de couleur gris. Les ouvertures et les parties saillantes sont en bois clair de proportions rectilignes et de dimensions respectueuses aux ouvertures voisines. Elles sont pourvues d'équipement et d'usage en brique rouge.

La façade est à la fois simple et riche grâce à son caractère de planité et de lignes sobres, ornées de détails de bon goût, au premier et deuxième étages. Les éléments de décoration sont ceux de la brique rouge et du bois clair.

Cette maison semble avoir servi à des fonctions résidentielles et de services annexes (magasin...). Elle constitue un témoignage architectural important de l'évolution du quartier de la Gare. Sa préservation est essentielle pour l'histoire et la culture du quartier.



DETAILS D'ARCHITECTURE



LES QUADRILLES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS

Les ouvertures de charpente et de menuiseries en bois sont réalisées en bois clair, avec des détails de bon goût. Les menuiseries sont en bois clair, avec des détails de bon goût. Les ouvertures de charpente et de menuiseries en bois sont réalisées en bois clair, avec des détails de bon goût.

LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURE

Le clocher en terre cuite est un élément architectural important de la maison. Il est réalisé en terre cuite et est un élément architectural important de la maison. Le clocher en terre cuite est un élément architectural important de la maison.

LES QUADRILLES DE BOIS

Les ouvertures de charpente et de menuiseries en bois sont réalisées en bois clair, avec des détails de bon goût. Les menuiseries sont en bois clair, avec des détails de bon goût.

61. AK206 « LA TCHACHE » - 3, rue de la Gare / rue des Filibustiers



PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La maison est située dans un quartier résidentiel et de services annexes. Elle est caractérisée par sa disposition inhabituelle avec volume à plusieurs niveaux et sa façade sur rue en composition d'éléments architecturaux et de plans très riches. La toiture à deux versants est surmontée par un clocher en terre cuite. La répartition spatiale et les proportions sont du bon aloi. Une composition équilibrée est réalisée dans l'usage de la brique rouge.

2- LE CLÔTURÉ, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

Les ouvertures de charpente et de menuiseries en bois sont réalisées en bois clair, avec des détails de bon goût. Les menuiseries sont en bois clair, avec des détails de bon goût.

Les ouvertures de charpente et de menuiseries en bois sont réalisées en bois clair, avec des détails de bon goût. Les menuiseries sont en bois clair, avec des détails de bon goût.

3- LA TOITURE

Le clocher en terre cuite est un élément architectural important de la maison. Il est réalisé en terre cuite et est un élément architectural important de la maison. Le clocher en terre cuite est un élément architectural important de la maison.

C1 – modifs des zonages

SOUSTONS

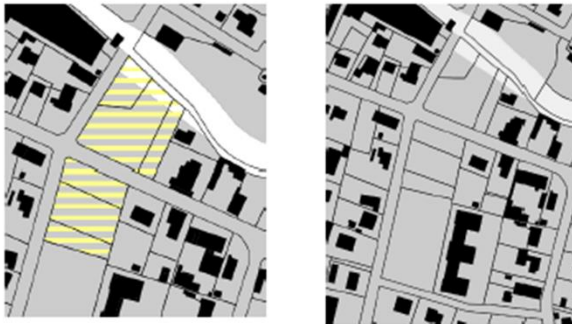
→ Objectif : Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur 3 secteurs du centre-ville de la commune. Le PAPAG situé à l'Ouest de la commune deviendra un espace réservé destiné à un équipement sportif, le PAPAG situé à l'Est va devenir une zone urbaine soumise à OAP. Le PAPAG situé au Sud de la ville (Avenue Maréchal Lattre de Tassigny) possède déjà des règles d'urbanisme suite à la modification n°3 du PLUi.

Parcelles concernées : AC0337, AC0336, AC0335, AC0309, AC0310, AC0311, AI0135, AI0156, AI0131 et AI0163, BW0114, BW0336, BW0338, BW0339, BW0523 et BW0524.

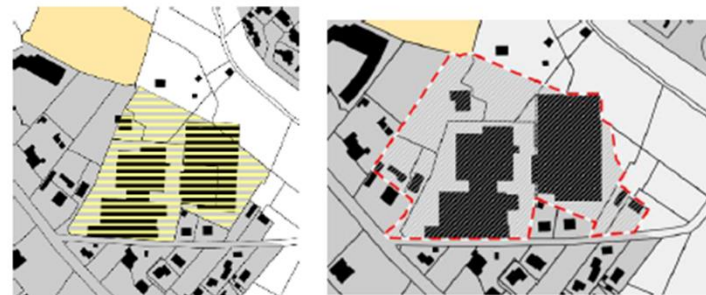
Ces modifications entraînent les modifications des plans réglementaires 3.2.1 à 3.2.11



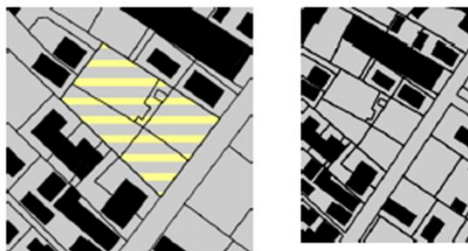
PAPAG Ouest - Avant Après



PAPAG Est Avant Après



PAPAG Sud Avant Après



→ **Objectif** : Création de 2 nouveaux secteurs de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) Un secteur situé au Nord-Ouest du bourg de la commune, Chemin de la croix de Jubiles et un secteur situé au Sud du bourg, Route de Mora.

Parcelles concernées : BL 560, 558, 559, 561, 562, 673 et AD 93, 92 et 91p

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

Avant **Après**



□ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

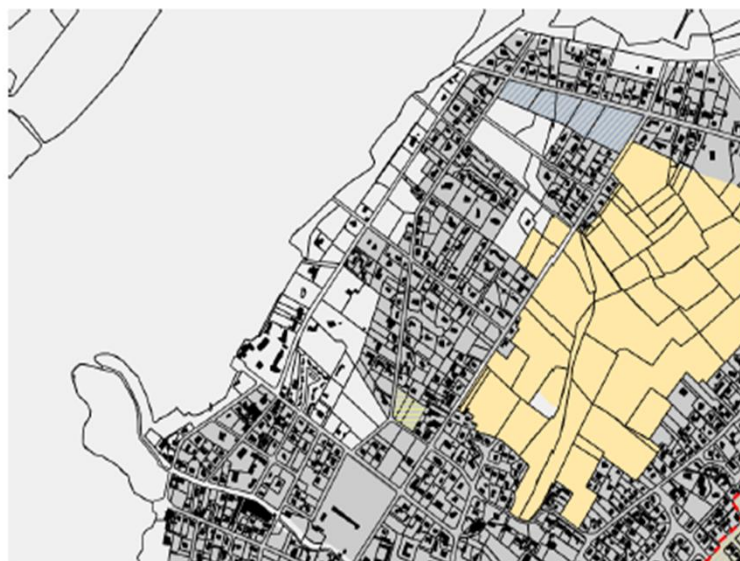
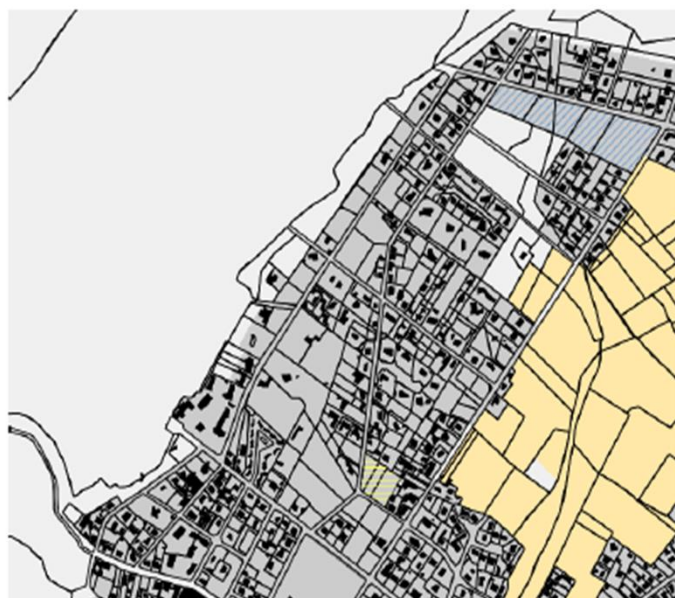
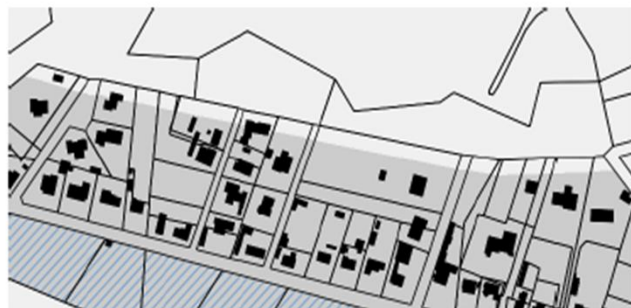


→ **Objectif** : Afin de prendre en compte une connaissance concernant l'atlas des zones inondables et le risque inondation sur la commune de Soustons, certains secteurs à proximité du Lac (allée des liquidambars, abords du centre nautique, secteur lieu-dit vieux Nicot), vont subir un rétro-zonage dans le but de préserver la population des risques en cas d'inondation.

Parcelles concernées : AD262, AD 618, 619, 863, 864 et 865p, AC247, AC 35

Ces modifications entraînent les modifications des plans réglementaires 3.2.1 à 3.2.11

Avant **Après**



Zone agricole et naturelle (A et N)

■ Zone agricole

□ Zone naturelle

Zone agricole et naturelle (A et N)

- Zone agricole
- Zone naturelle

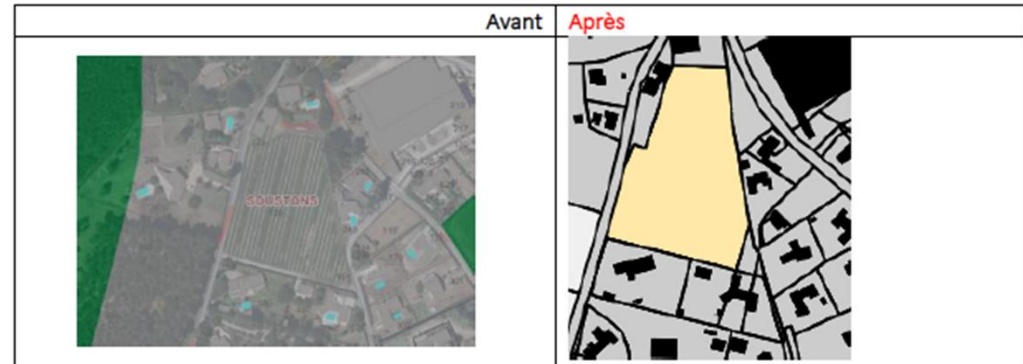


→ Objectif : Volonté de la commune de préserver l'activité agricole présente sur la parcelle BM159 de zone Urbaine vers une zonage Agricole.

Surface estimée : 10 714 m²

Parcelle concerné: BM 159

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

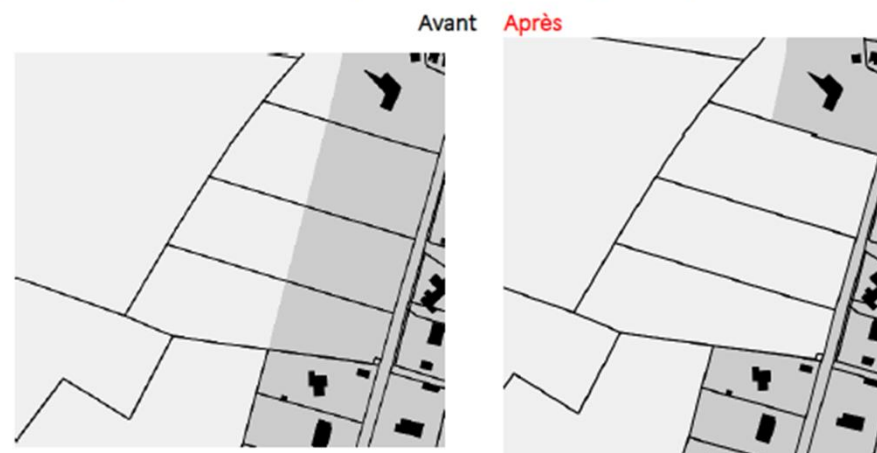


→ **Objectif** : Dans l'objectif de préserver les terres sylvicoles présentes sur les parcelles BL260, 246 et 247, la commune souhaite procéder au retro-zonage de ces parcelles. Ces dernières vont passer d'une zone Urbaine à une zonage Naturelle.

Surface estimée : 27 110 m²

Parcelles concernées : BL260, 246 et 247

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11



→ **Objectif** : La zone 2AU empiète sur les fonds de jardin d'un ancien lotissement datant de 2016. Comme le montre les photos aériennes il y a une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone 2AU, les fonds de jardins du lotissement ont été intégrés par erreur dans le périmètre de la zone. Un chemin nécessaire à l'exploitation se retrouve également dans le périmètre de la zone 2AU.

Parcelle concerné : BW1044

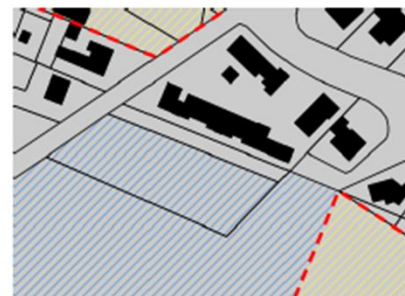
Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.9



Chemin d'exploitation



Avant Après



C2 - Mixité

SOUSTONS

→ **Objectif** : Supprimer l'identification d'un bâti susceptible de changer de destination. En effet, le hangar située route d'Azur-Magescq compte tenu de son état général et de l'absence d'intérêt architecturale ne sera plus identifié comme bâti pouvant changer de destination.

Parcelles concernées : AT 556 et 558

Cette modification concerne le plan 3.2.2 : Mixité des fonctions ainsi que les annexes du règlement écrit

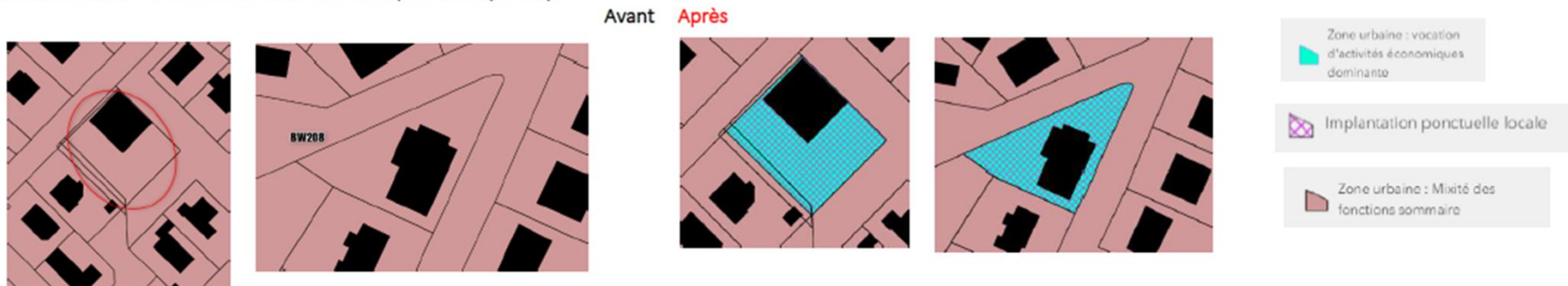
▲ Bâtiment susceptible de changer de destination



→ **Objectif** : Dans le cadre de l'évolution des activités présentes (cabinet vétérinaire et un garage) sur les parcelles BW208 et AE416 et 413, la mixité des fonctions sommaires applicables va évoluer vers un secteur à vocation d'activité économique identifiée comme « implantation ponctuelle locale ».

Parcelle concernée : BW 208, AE 416 et 413

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.2 (mixité)



VIEUX-BOUCAU

→Objectif : Volonté de la commune d'améliorer la lisibilité du périmètre de mixité sociale apparaissant sur la parcelle AL0036.

Parcelle concernée : AL0036

Cette modification entraîne la modification du plan règlementaire : 3.2.2. Mixité

Après






C5 – emprise des constructions

SOUSTONS

→ **Objectif** : Une erreur matérielle a été repérée dans le plan réglementaire 3.2.5 (Emprise au sol) concernant l'identification sur le secteur CRAMAT à Soustons d'un périmètre d'application de l'emprise au sol résiduelle. Il n'y a pas d'application de l'emprise résiduelle à SOUSTONS (hachuré jaune à supprimer).



-  Périmètre d'emprise résiduelle
-  Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
-  70 %

C7 - Patrimoine

SOUSTONS

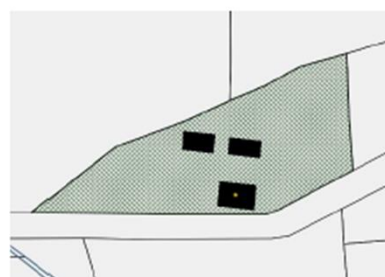
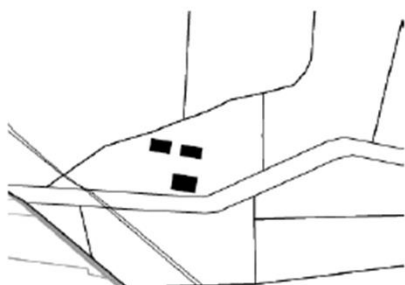
→Objectif : Au sein du secteur du Gailhou, volonté de classer en en Aerial la parcelle CE60 et de classer en patrimoine remarquable la bâtisse située en bord de route. Il sera important de « Conserver dans l'état le bâti : conserver la volumétrie, les percements, la nature et la couleur des matériaux apparents ».

Parcelles concernées : CE 60

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)



Avant Après



Patrimoine bâti et végétal

■ Aerial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine bâti :

- Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)



→Objectif : Ajouter un couvert boisé à préserver sur la parcelle AB456 (parcelle mère) afin de préserver l'espace libre côté route.

Parcelles concernées : AB456 devenue AB 638 et 639

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

Avant Après

Patrimoine végétal :

■ Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

■ Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

- Arbre remarquable à protéger
- Alignement d'arbres ou haie à protéger

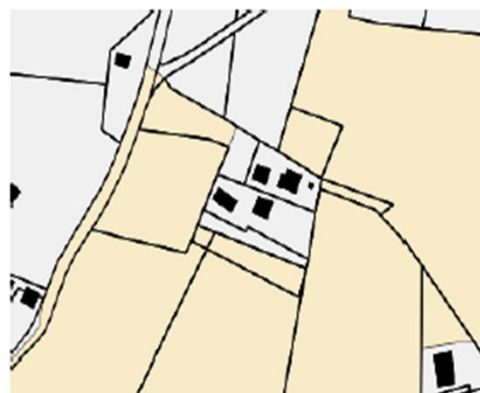
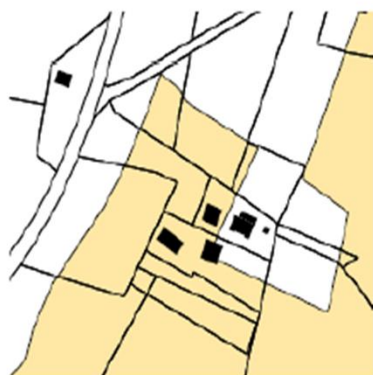


→**Objectif** : Une erreur matérielle est intervenue lors de la modification n°3 du PLUi, uniquement sur le plan patrimoine, concernant un décalage dans la matérialisation des limites entre zone Agricole et zone Naturelle. Afin de corriger ce décalage, le parcelle bâtie AS235 va repasser en totalité en zone Naturelle et son environnement immédiat en zone Agricole conformément au plan 3.2.1 Zonage.

Parcelles concernées : AS235

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

Avant **Après**



Zone agricole et naturelle (A et N)

■ Zone agricole

□ Zone naturelle

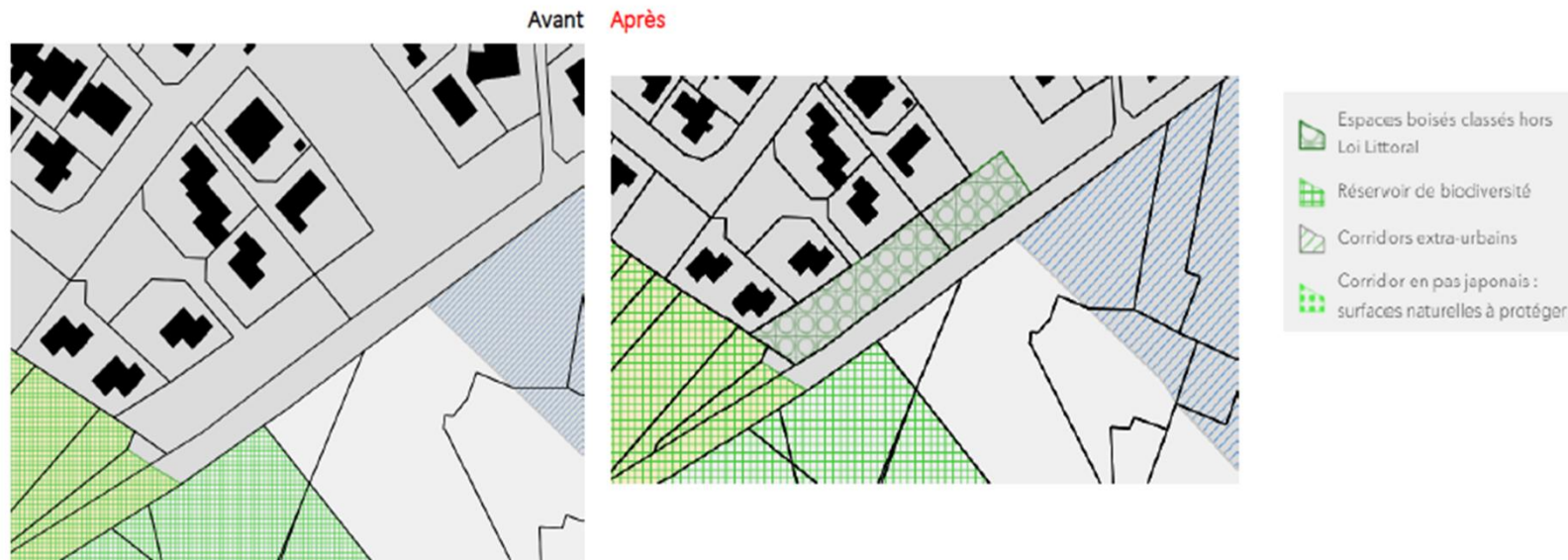
C8 – Trame verte et bleue

SOUSTONS

→Objectif : Afin de préserver un espace libre boisé situé entre la route de l'étang d'Hard, et le lotissement existant, par un classement en Espace Boisé Classé (d'une superficie d'environ 2400 m²).

Parcelles concernées : BW1059

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8 (trame verte et bleue)

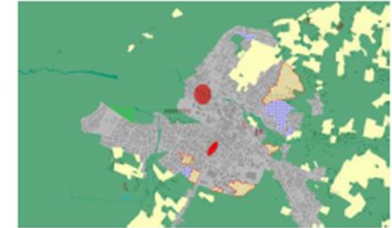


C11 – espaces réservés

SOUSTONS


→ Objectif : Suite à la réalisation des aménagements par la commune les emplacements réservés n°2, n°3, n°4 et n°6 seront supprimés. Ils sont situés Avenue du Maréchal Lattre de Tassigny

Parcelles concernées : BW208, B567,BW388 , BW386, AI28,AI561,AI562,AI502,AI499,AI500,AI501
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



Avant Après



 Emplacements réservés

→ Objectif : Suite à la caducité du PAPAG situé à l'Ouest du centre bourg, trois emplacements réservés seront créés à destination d'équipement public à vocation sportive et stationnement associé.

Bénéficiaire : commune

Parcelles concernées : AC 337, 336, 335, 309, 310, 311 et 312

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**



■ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

■ Emplacements réservés

SOU01	Création d'une voie de liaison	BENEFICIAIRE ER	Commune	2156,59
SOU05	Création d'une liaison piétonne et cyclable (largeur 9m) * entre la plac	BENEFICIAIRE ER	Commune	746,92
SOU07	Création d'un équipement sportif	BENEFICIAIRE ER	Commune	3430,13
SOU08	Création d'un accès	BENEFICIAIRE ER	Commune	325,65
SOU09	Création d'un parc de stationnement	BENEFICIAIRE ER	Commune	677,19
SOU10	Création d'un accès pompiers (9 mètres)	BENEFICIAIRE ER	Commune	726,55
SOU11	Création d'un accès pompiers (9 mètres)	BENEFICIAIRE ER	Commune	808,22
SOU12	Création d'un accès pompiers (9 mètres)	BENEFICIAIRE ER	Commune	162,94
SOU13	Création d'un aménagement du carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	475,21
SOU14	Création d'un aménagement du carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	475,82
SOU15	Extension centre social	BENEFICIAIRE ER	Commune	703,2
SOU16	Maison de santé	BENEFICIAIRE ER	Commune	657,02
SOU17	Voie douce	BENEFICIAIRE ER	Commune	306,03
SOU18	Liaison piétonne le long du Bouyic	BENEFICIAIRE ER	Commune	1519,77
SOU19	Liaison piétonne le long du Bouyic	BENEFICIAIRE ER	Commune	896,54
SOU20	Liaison piétonne le long du Bouyic	BENEFICIAIRE ER	Commune	1256,64
SOU21	Equipement public à vocation sportive et stationnement associé	BENEFICIAIRE ER	Commune	3098
SOU22	Equipement public à vocation sportive et stationnement associé	BENEFICIAIRE ER	Commune	2373

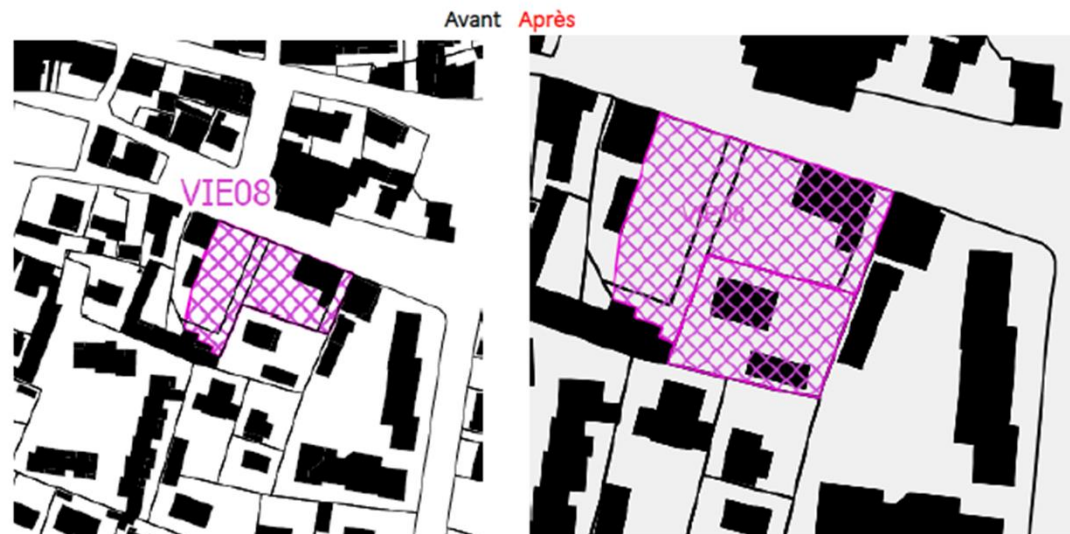
VIEUX BOUCAU

→ **Objectif** : Dans le cadre du projet d'aménagement du groupe scolaire, la commune souhaite réorganiser une entrée au sein du groupe scolaire afin de mieux sécuriser l'accès piétons. Un emplacement réservé sera créé à destination d'aménagement de stationnement.

Bénéficiaire : commune

Parcelle concernée : AL0260

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



 Emplacements réservés

→ Objectif : Volonté de la commune de créer un emplacement réservé pour un projet de bâtiment pour la police municipale ainsi que la création de logement à l'étage.


Destination : équipement public (bâtiment municipal) / Bénéficiaire : Commune

Superficie : 124 m²

Parcelle concernée : AL0339

Avant **Après**



 Emplacements réservés

VIE22	Poumon vert	BENEFICIAIRE ER	Commune	3897,63
VIE23	Logements sociaux	BENEFICIAIRE ER	Commune	5154,48
VIE24	Bâtiment municipal	BENEFICIAIRE ER	Commune	124
VIE25	Aménagement stationnement	BENEFICIAIRE ER	Commune	798

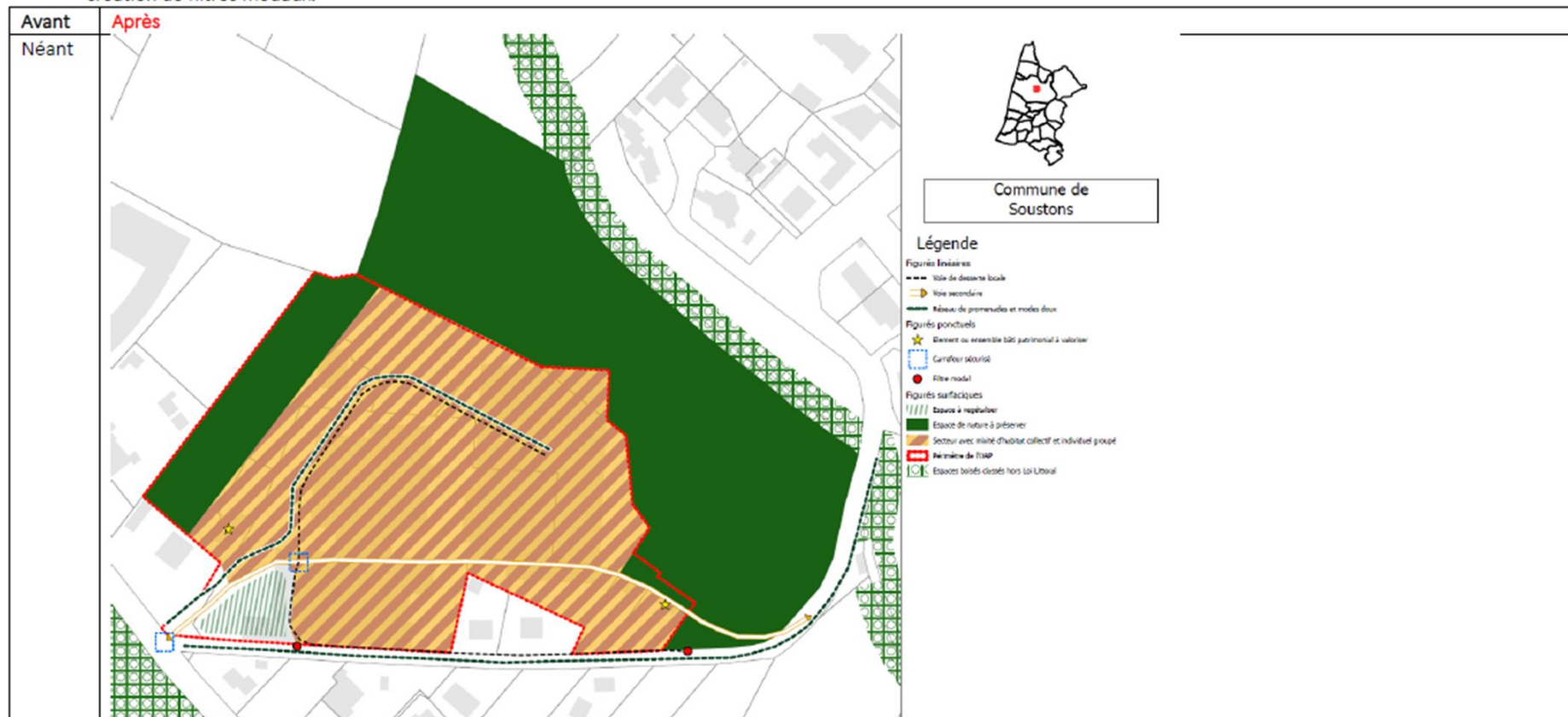
D – Adaptation PLUi

SOUSTONS

→ Objectif : suite à la levée du PAPAG, création d'une OAP pour accompagner la mutation d'une friche commerciale selon les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. Le guide de l'aménagement durable édité par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires). A travers ce projet, il s'agira de répondre aux grands défis de la ville durable : sobriété dans la consommation des ressources et de l'énergie, résilience notamment face au changement climatique, inclusion et création de valeurs sur les territoires.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

- Préserver et créer des espaces de nature afin de mettre en valeur l'écrin végétal existant et la qualité environnementale à proximité du site, autour du ruisseau de Bouyic.
- Créer une voie secondaire de quartier au sein de l'OAP, reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay, et ainsi dédier la rue de Taulade aux mobilités actives par la création de filtres modaux.



MIXITE FONCTIONNELLE

- Accompagner la mutation d'une friche commerciale vers un programme mixte, mêlant logements, activités de services et équipements publics

Avant	Après				
Néant	<p>Les trois quatre 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.</p> <table border="1" data-bbox="1227 434 1993 1040"> <thead> <tr> <th data-bbox="1227 434 1469 481">INTERDICTIONS</th> <th data-bbox="1478 434 1993 481">AUTORISATIONS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1227 488 1469 1040"> <p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière </td> <td data-bbox="1478 488 1993 1040"> <p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i> </td> </tr> </tbody> </table>	INTERDICTIONS	AUTORISATIONS	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS				
<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i> 				

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

- Rectifier une erreur matérielle concernant l'évocation d'une OAP n°5 déjà existante mais sans schéma d'aménagement ni sans traduction dans les plans réglementaires actuels.
- Encourager une densification mesurée du site (38 logements/hectare, 95 logements environ sur 2.5 ha) et prévoir une mixité des formes urbaines tournée vers l'habitat collectif et individuel groupé.
- Favoriser la mixité sociale au sein du projet par l'obligation de production de 50% de logements sociaux, répartis équitablement entre locatif et accession sociale.

Avant	Après																				
Néant	<table border="1"> <tr> <td>3/Programmation</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Forme urbaine</td> <td> <p>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</p> <p>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.</p> <p>OAP n°5 : il est demandé au sein du programme une proportion de T4 à hauteur de 8% minimum de la totalité du programme.</p> <p>OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande</p> </td> <td>Nbre de lgts estimé</td> <td> <p>OAP n°3 : env. 115 logements</p> <p>OAP n°4 : env. 25 logements</p> <p>OAP n°5 : environ 95 logements</p> </td> </tr> <tr> <td>Densité brute OAP</td> <td> <p>OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha</p> <p>OAP n°4 : 55 logts / ha</p> <p>OAP n°5 : 38 logts/ha</p> </td> <td colspan="2">C. MIXITE SOCIALE</td> </tr> <tr> <td>Densité limitrophe observée</td> <td>Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)</td> <td colspan="2">Il est retenu :</td> </tr> <tr> <td>Surface OAP</td> <td> <p>OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés</p> <p>OAP n°4 : env. 0,4ha</p> <p>OAP n°5 : environ 2,5 ha</p> </td> <td colspan="2"> <p>Pour l'OAP n°3 : 30% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 25% logements locatifs sociaux ; o 5% d'accession sociale. <p>Pour l'OAP n°4 : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 25% logements locatifs sociaux ; o 15% d'accession sociale. <p>Pour l'OAP n°5 : 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% logements locatifs sociaux ; - 25% d'accession sociale. </td> </tr> </table>	3/Programmation				Forme urbaine	<p>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</p> <p>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.</p> <p>OAP n°5 : il est demandé au sein du programme une proportion de T4 à hauteur de 8% minimum de la totalité du programme.</p> <p>OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande</p>	Nbre de lgts estimé	<p>OAP n°3 : env. 115 logements</p> <p>OAP n°4 : env. 25 logements</p> <p>OAP n°5 : environ 95 logements</p>	Densité brute OAP	<p>OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha</p> <p>OAP n°4 : 55 logts / ha</p> <p>OAP n°5 : 38 logts/ha</p>	C. MIXITE SOCIALE		Densité limitrophe observée	Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)	Il est retenu :		Surface OAP	<p>OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés</p> <p>OAP n°4 : env. 0,4ha</p> <p>OAP n°5 : environ 2,5 ha</p>	<p>Pour l'OAP n°3 : 30% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 25% logements locatifs sociaux ; o 5% d'accession sociale. <p>Pour l'OAP n°4 : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 25% logements locatifs sociaux ; o 15% d'accession sociale. <p>Pour l'OAP n°5 : 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% logements locatifs sociaux ; - 25% d'accession sociale. 	
3/Programmation																					
Forme urbaine	<p>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</p> <p>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.</p> <p>OAP n°5 : il est demandé au sein du programme une proportion de T4 à hauteur de 8% minimum de la totalité du programme.</p> <p>OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande</p>	Nbre de lgts estimé	<p>OAP n°3 : env. 115 logements</p> <p>OAP n°4 : env. 25 logements</p> <p>OAP n°5 : environ 95 logements</p>																		
Densité brute OAP	<p>OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha</p> <p>OAP n°4 : 55 logts / ha</p> <p>OAP n°5 : 38 logts/ha</p>	C. MIXITE SOCIALE																			
Densité limitrophe observée	Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)	Il est retenu :																			
Surface OAP	<p>OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés</p> <p>OAP n°4 : env. 0,4ha</p> <p>OAP n°5 : environ 2,5 ha</p>	<p>Pour l'OAP n°3 : 30% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 25% logements locatifs sociaux ; o 5% d'accession sociale. <p>Pour l'OAP n°4 : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 25% logements locatifs sociaux ; o 15% d'accession sociale. <p>Pour l'OAP n°5 : 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% logements locatifs sociaux ; - 25% d'accession sociale. 																			

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Autoriser une variété dans les hauteurs maximales autorisées, allant du R+1 au R+3, tout en veillant à l'insertion paysagère du projet, à la gestion des intimités avec le tissu pavillonnaire environnant et à la densité perçue depuis la rue.
- Concernant les espaces libres, prévoir des espaces de respiration, végétalisés, avec l'obligation de 45% d'espace de pleine terre.
- Rectifier une erreur matérielle dans la numérotation de l'OAP (n°3 et non n°1)
- Concernant les principes patrimoniaux et paysagers, protéger la valeur patrimoniale des deux bâtiments, aux entrées Est et Ouest du site.

Avant	Après
Néant	<p>Hauteur des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions sera, en cohérence avec le bâti environnant : <ul style="list-style-type: none"> - 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 <u>covisibilités</u> entre les logements et du projet paysager. <p>Avec les particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • OAP n°3 : R+1 avec possibilité de R+2 en cœur d'opération sous réserve de sa bonne insertion au regard des <u>covisibilités</u> 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 <u>covisibilités</u> entre logements. <p>Emprise au sol / espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 et 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. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'OAP n°1 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, préserver la valeur patrimoniale des 2 bâtis identifiés aux entrées Est et Ouest du site selon les dispositions générales du règlement écrit.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- Inscrire le projet dans les principes d'aménagement d'un écoquartier afin de répondre aux enjeux de qualité environnementale du projet d'adaptation au changement climatique.
- Tenir compte de la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du Bouyic dans le traitement de la frange urbaine Nord.

Avant	Après
Néant	<p>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)</p> <p>A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.

ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

- Créer une voie secondaire de quartier au sein de l'OAP, reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay, et ainsi dédier la rue de Taulade aux mobilités actives par la création de filtres modaux.
- Encourager l'offre en mobilités actives par la réalisation de liaisons douces connectées au réseau existant et permettant de relier le centre-ville. En complément, le réseau de transport en commun se situe à proximité immédiate du secteur de projet (arrêt à moins de 500m).

Avant	Après
Néant	<p>A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)</p> <p>L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour l'OAP n°3 : L'Avenue de <u>Quina</u> et la Route de l'Etang d'Hardy ;• Pour l'OAP n°4 : L'Avenue du Général de Gaulle.• <u>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.</u>

MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI

TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE

→**Objectif** : Conformément à la délibération prise en conseil municipal par la commune de Seignosse, la délibération concernant la majoration de la taxe d'aménagement sera annexée aux annexes du PLUi.