

Guide de lecture du PLUi pour Soorts-Hossegor

Le PLUi n'est autre qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) établi à l'échelle intercommunale. Il remplace les plans locaux d'urbanisme en vigueur dans chacune des communes d'une intercommunalité.

La commune de Soorts-Hossegor est régie, depuis le 17 mars 2020, par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Marenne-Adour-Côte-Sud (CC MACS), il concerne les 23 communes du territoire et prend en compte certaines particularités communales.

MACS assure l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme du PLUi, en lien avec les communes, et instruit les demandes d'urbanisme pour le compte des 23 communes dans un but de synergie.

Les dépôts de dossiers de déclaration ou de demandes d'autorisation d'urbanisme se font en mairie. C'est la commune qui assure la délivrance des autorisations et renseigne sur les règles en vigueur et les dossiers en cours.

Contrairement au PLU dont le règlement comportait une partie écrite et un document graphique unique, le PLUi est un document stratégique qui formalise un projet politique et urbanistique au travers de plusieurs documents :

- un rapport de présentation - et ses annexes - qui établit un diagnostic (184 pages), justifie les choix arrêtés (504 pages) et évalue leurs incidences (199 pages) ;
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage et de protection des espaces naturels (33 pages) ;
- un règlement écrit (156 pages) qui précise les règles applicables à chacune des zones identifiées : « urbaines » (U), « à urbaniser » (AU), « agricoles » (A) et « naturelles et forestières » (N). Ce règlement est décliné en documents graphiques thématiques pour chacune des quatre zones définies :
 - ▶ plan n°3.2.2 : répartition de la mixité des fonctions en zone urbaine, STECAL¹ des zones agricole ou naturelle et changement de destination autorisé 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 ;

1 L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme permet aux auteurs d'un plan local d'urbanisme dans des zones naturelles ou agricoles des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (dits « STECAL) où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée.

- ▶ plan n°3.2.8 : traduction réglementaire de la trame verte et bleue² ;
 - ▶ 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 pour la commune de Soorts Hossegor) ;
 - ▶ plan n°3.2.11 : délimitation et désignation des emplacements réservés ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituées d'un référentiel commun (65 pages) et d'un document propre à chaque commune (9 pages pour Soorts-Hossegor) ;
 - des annexes.

Tous ces documents sont consultables sur le site de MACS en cliquant [ICI](#)

Le caractère novateur – c'est le premier proposé à notre communauté de communes – et complexe du PLUi peut dérouter. SPSH a élaboré ce guide pour vous permettre d'appréhender plus facilement les nombreuses règles et prescriptions qu'il édicte, simplifier une lecture indispensable pour élaborer un projet ou pour apprécier le respect des règles par une construction prévue près de chez vous. Les informations que vous y trouverez vous seront utiles pour dialoguer avec votre architecte, le service de l'urbanisme de la mairie ou tout autre acteur partie prenante d'un projet. Nous vous invitons toutefois à vous reporter aux documents officiels si une analyse plus exhaustive s'avérait nécessaire.

SPSH se tient à votre disposition pour répondre aux questions que vous pourriez vous poser concernant le PLUi. Elle peut également vous appuyer dans votre réflexion, qu'elle concerne un projet personnel ou un permis de construire délivré près de chez vous. En effet, le recours contre une autorisation d'urbanisme qui déroge aux règles peut être exercé dans le délai de deux mois à compter de la date de son affichage sur le terrain d'assiette (et lisible à partir de la voie publique !).



2 La trame verte et bleue désigne un des grands projets issus du Grenelle de l'Environnement. Elle désigne les corridors biologiques et les « réservoirs de biodiversité » destinés à enrayer la perte de biodiversité liée à la fragmentation des territoires. Elle doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour effectuer les étapes importantes de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction...). La partie « verte » correspond aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et la « bleue » fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, zones humides, estuaires...).

Table des matières

..0/ Comment lire le PLUI	5
..A/ Comprendre les termes techniques : le lexique	6
..B/ Comprendre les règles – Les dispositions générales	8
1. Champ d'application territorial des dispositions réglementaires du PLUi	8
2. Division du territoire en zones	8
3. Bâtiments détruits ou démolis	8
4. Permis de démolir	8
5. Clôtures	8
6. Servitudes d'utilité publique	8
7. Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique	8
8. Site patrimonial remarquable	8
9. Vestiges archéologiques	9
10. Lotissements	9
11. Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme	9
12. Droit de préemption	9
13. Emplacements réservés	9
14. Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
15. Secteur de plan masse	9
16. Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)	9
17. Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination	9
18. Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager	9
19. Espaces boisés classés (EBC)	9
20. Prise en compte des risques	10
21. Prise en compte des captages d'eau potable	10
22. Remontée de nappes	10
23. Application des dispositions de la loi littoral du 3 janvier 1986	10
..C/ Comprendre les règles - Les règles applicables aux zones urbaines	10
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	10
1. Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	10
2. Mixité fonctionnelle et sociale	10
3. Volumétrie et implantation des constructions	11
4. Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	12
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	13
6. Stationnement	15
7. Desserte par les voies publiques ou privées	16
8. Desserte par les réseaux	17

0/ Comment lire le PLUI

- Dans cette page, les noms de document soulignés sont des liens sur lesquels vous pouvez cliquer pour les ouvrir -

- Étape 1 -

Consultez le plan réglementaire de notre commune (3.2.1) et identifiez la zone dans laquelle se trouve la parcelle.

- Étape 2 -

Si la parcelle est en zone naturelle ou agricole, consultez le règlement écrit pour connaître les règles qui s'appliquent à la zone concernée.

Si la parcelle est en zone urbaine ou STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées cf. note 1 p. 1) :

1. consultez deux documents : le plan de mixité des fonctions (plan 3.2.2) et le règlement écrit pour connaître les usages autorisés ;
2. pour connaître les principales règles d'implantation et de volumétrie, consultez les plans suivants :
 - Hauteurs (3.2.6)
 - Emprises au sols (3.2.5)
 - Implantation par rapport aux voies (3.2.3)
 - Implantation par rapport aux limites séparatives (3.2.4)
 - Plan Patrimoine (3.2.7)
3. Consultez le règlement écrit pour davantage de précisions.

Si la parcelle se trouve dans une zone « à urbaniser » (« 1AU » : le secteur est ouvert à l'urbanisation, « 2AU » : le secteur n'est pas encore ouvert à l'urbanisation) consultez les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour connaître les principes d'aménagement du secteur (nombre et type de logements, espaces verts à conserver, emplacements des voiries...).

- Étape 3 -

Consultez les autres plans graphiques de votre commune pour connaître les dispositions particulières qui s'appliquent au terrain :

- Plan Trame Verte et Bleue (3.2.8) : des espaces verts, cours d'eau, arbres, ... peuvent être à préserver en zone agricole, naturelle ou urbaine,
- Plan Patrimoine (3.2.7) : aïrial, patrimoine bâti à protéger, patrimoine végétal, ... sur lesquels s'appliquent des règles particulières,
- Plan des Emplacements Réservés (3.2.6) : secteurs réservés à des projets publics (voirie, équipement),
- Plan Risques (3.2.9) : espaces soumis à des risques liés à l'eau, aux feux de forêt et à la submersion marine,
- Plan Mixité des fonctions (3.2.2) : identification de secteurs à vocation de logements sociaux, de linéaires commerciaux,
- Plan réglementaire (3.2.1) : espaces à protéger en application de la loi littoral.

Vous pourrez retrouver les informations essentielles concernant une parcelle en cliquant sur [ce lien](#)

A/ Comprendre les termes techniques : le lexique

- Les numéros de page renvoient au règlement écrit -

Annexe (définition du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)

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

Construction (page 7)

Ouvrage fixe et pérenne fondé ou non générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Construction existante (page 7)

Construction légalement construite dont les éléments structurels remplissent leurs fonctions, ce qui exclut les ruines.

Emprise au sol (pages 7 à 9)

C'est la projection verticale du volume de la construction. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, y compris les revêtements, les débords et éléments en surplomb. Les ornements, éléments de modénature et marquises, sont exclus, ainsi que les débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements. 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 extérieurs y compris les revêtements extérieurs,
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement,
- les constructions non totalement closes (soutenues par des poteaux ou des consoles),
- les rampes d'accès,
- les piscines et bassins de rétention maçonnés.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- le débord de toiture dont la saillie ne dépasse pas 1,50 m,
- les terrasses non couvertes qui ne dépassent pas 0,60 m de hauteur au-dessus du terrain naturel,
- les terrasses couvrant un parc de stationnement qui ne dépassent pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

Le rapport de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol (CES).

Espaces libres (page 10)

Ce sont les surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les accès et stationnements imperméabilisés, les terrasses non comprises dans l'emprise au sol et les espaces plantés et/ou en pleine terre.

Espaces en pleine terre (page 10)

Ils correspondent à la surface non artificialisée de 80 cm de profondeur minimale, perméable, qui ne comporte que le passage de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales) et qui doit pouvoir recevoir des plantations.

Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

- les aménagements limitant la capacité d'infiltration du sol,
- les voiries,
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage,

- les stationnements,
- les piscines et fosses d'assainissement individuelles.

Un problème d'interprétation existe concernant la voirie : certains architectes minimisent son emprise en ne décomptant que le passage des roues. Or une voie ne peut s'entendre que de la totalité de la largeur de l'espace concerné par le passage d'un véhicule.

Extension (page 10)

Agrandissement de la construction existante de dimensions inférieures à celle-ci. L'extension, horizontale ou verticale, doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façades (page 10)

Ensemble des parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, baies, bardages, ouvertures, isolation et éléments de modénature.

Gabarit (page 10)

Ensemble des plans constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La demande de permis de construire doit être accompagnée d'un **plan de masse** et d'un **plan en coupe du terrain et de la construction** (art. R. 431-10 b du code de l'urbanisme). « le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [doit être] coté dans les trois dimensions » et le plan en coupe doit présenter « l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain » (art. R. 431-36). Si ces exigences ne sont pas respectées, il est impossible d'apprécier la hauteur telle que définie ci-après.

Hauteur (page 11)

La hauteur d'une construction correspond à la différence de niveau, hors installations techniques, entre son point le plus haut, faitage, égout ou acrotère de terrasse en toiture ou attique, et son point le plus bas situé à sa verticale par rapport au niveau du terrain existant à la date de dépôt de la demande. Pour les terrains en pente, c'est le point le plus bas de la façade qui est à prendre en compte.

Les craintes générées par des surélévations peuvent être liées à des problèmes de vues. En effet la création d'ouvertures générant des vues droites sur les propriétés voisines n'est pas réglementée. Dans sa « Charte pour la cité parc d'Hossegor », SPSH propose de fixer une distance minimale.

Limites séparatives (page 12 et 13)

Elles correspondent aux limites entre le terrain et les terrains contigus. Elles sont de deux types : latérales et de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux emprises publiques.

Surface de plancher (page 14)

La surface de plancher est la somme des surfaces des planchers, clos et couverts, mesurées au nu intérieur des murs de façades. En sont déduites les surfaces suivantes :

- épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies d'escaliers et d'ascenseurs,
- surfaces de plancher lorsque la hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1,80 mètre,

- surface de stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- combles non aménageables pour l'habitation ou des activités professionnelles.

La loi ALUR du 24/03/2014 a supprimé du règlement des PLU (et des PLUi par voie de conséquence) les notions de surface minimale et de coefficient d'occupation des sols (COS).
L'indication de la surface de plancher sert notamment à définir l'assiette de certaines taxes.

Voies ou emprises publiques (page 16 à 18)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la chaussée ouverte aux véhicules motorisés, les pistes cyclables, les trottoirs piétons et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces ouverts au public qui ne sont ni voie ni équipement public. 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 ne sont pas rompues. La projection verticale de la construction doit s'implanter avec un retrait minimal de X mètres par rapport à la limite entre le domaine privé et public.

B/ Comprendre les règles – Les dispositions générales

1. Champ d'application territorial des dispositions réglementaires du PLUi (page 20)

Le PLUi s'applique aux constructions nouvelles et aux constructions existantes en cas d'aménagement.

2. Division du territoire en zones (page 20)

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N).

3. Bâtiments détruits ou démolis (page 20)

La reconstruction des bâtiments est autorisée dans le respect des surfaces existantes régulièrement édifiées avant sinistre.

4. Permis de démolir (page 20)

Au sein des périmètres ABF (Site Patrimonial Remarquable / site classé / périmètres Monuments Historiques), les démolitions sont soumises aux permis de démolir.

5. Clôtures (page 20)

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

6. Servitudes d'utilité publique (page 21)

Elles sont décrites dans la liste annexée au dossier du PLUi.

7. Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique (page 21)

Aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même minimes, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet d'aucune construction, démolition, déboisement, 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** (page 21)

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) s'appliquent (documents annexés au PLUi).

9. **Vestiges archéologiques** (page 21)

10. **Lotissements** (page 21)

11. **Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme** (page 21)

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

12. **Droit de préemption** (page 22)

Un plan intégré en annexe du PLUi délimite les périmètres concernés par le droit de préemption urbain et par le droit de préemption urbain renforcé.

13. **Emplacements réservés** (page 22)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont repérés et référencés dans le document graphique n°3.2.11.

14. **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (page 22)

Les périmètres des OAP sont délimités dans le document graphique n°3.2.1. Les règles sont exposées en pièce n°4 du PLUi.

15. **Secteur de plan masse** (page 22)

Ne concerne pas Soorts-Hossegor

16. **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** (page 23)

Dans certaines zones urbaines du PLUi - tel que l'îlot Gomez -, il est institué des servitudes interdisant pour une durée maximale 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 PLUi les règles suivantes :

- les constructions nouvelles d'une superficie supérieure à 10 m² (emprise au sol) sont interdites ;
- 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** (page 23)

Ils sont repérés sur le document graphique n°3.2.2 et listés dans les annexes du règlement écrit.

18. **Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager** (page 24 à 29)

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 ;
- pour Soorts-Hossegor, il convient de se référer à la SUP (servitude d'Utilité Publique).

19. Espaces boisés classés (EBC) (page 30)

Les EBC sont identifiés au document graphique 3.2.8.

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 :

- interdiction du changement d'affectation du sol ;
- interdiction de défrichement ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

20. Prise en compte des risques (page 30)

Le document n°3.2.9 identifie les secteurs où l'existence de risques naturels, miniers ou technologiques justifient des conditions spéciales pour toutes les constructions, installations, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

En l'absence de Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si elle 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.

21. Prise en compte des captages d'eau potable (page 33)

22. Remontée de nappes (page 33)

Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très forte » au risque d'inondation par remontée de nappe, les sous-sols sont interdits et le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel.

23. Application des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à la protection et la mise en valeur du littoral (loi littoral) (pages 34 et 35)

La loi littoral définit les conditions de développement d'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.

Les notions de la loi identifiées dans le règlement sont :

- la bande littorale de 100 mètres (ou plus) identifiée au document graphique 3.2.1,
- les espaces proches du rivage identifiés au document graphique 3.2.1,
- les espaces remarquables identifiés au document graphique 3.2.8,
- les espaces boisés significatifs identifiés au document graphique 3.2.8,
- les coupures d'urbanisation au document graphique 3.2.7.

C/ Comprendre les règles - Les règles applicables aux zones urbaines

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 (pages 37 à 50)

Soorts-Hossegor est découpée en plusieurs types de secteurs selon la carte 3.2.2. Pour chaque type de secteur, certains usages et affectations des sols, constructions et activités sont autorisés, limités ou interdits. La description est faite des pages 37 à 51.

2. Mixité fonctionnelle et sociale (pages 51 et 52)

En application du Code de l'urbanisme, une servitude peut être imposée pour qu'un pourcentage des programmes de logements respecte les objectifs de mixité sociale. Cette servitude s'applique dans les secteurs mentionnés sur le document graphique réglementaire 3.2.2.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (pages 53 à 55)

Ce paragraphe régit l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies publiques selon le lieu et le type de voie.

3.2. Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives (pages 56 à 60)

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées dans le document graphique 3.2.4 « règles d'implantations par rapport aux limites séparatives ». 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 pour la commune de Soorts-Hossegor :

La distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 40 cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale.

Les annexes à la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

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

3.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres (page 61)

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

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

3.4. Hauteurs des constructions et bâtiments (pages 62 et 63)

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 (muret en bordure de toitures terrasses).

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

La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant tous 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.

Règles particulières pour la commune de Soorts-Hossegor :

Dans les secteurs où s'applique une hauteur maximale de 15 m, les hôtels ne peuvent dépasser une hauteur de 10 m à l'égout (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ou de 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 règlement.

3.5. Emprise au sol (page 64)

L'emprise au sol maximale des constructions est définie au document graphique 3.2.5. Quand le terrain est concerné (même partiellement) par la trame verte et bleue, ce sont les dispositions de celle-ci qui priment. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division, l'emprise au sol est calculée sur la totalité du terrain du projet avant division.

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

Règles particulières pour la commune de Soorts Hossegor

Dans les secteurs soumis à une emprise au sol de 20 %, les hôtels peuvent dépasser cette emprise maximale, dans la limite de 50 % d'emprise au sol.

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

4. Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.1. Règles générales (page 65)

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.

Pour la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) s'appliquent (plan et règlement annexés au PLU).

4.2. Adaptation au sol et volume (page 65)

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel.

Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse. Les annexes seront, autant que possible, intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

4.3. Cas des climatiseurs et pompes à chaleur (page 65)

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

4.4. Aspect extérieur des constructions et clôtures (pages 65 à 89)

La qualité architecturale des constructions est réglementée par :

- le document graphique 3.2.7 relatif au plan patrimoine, il présente les différents périmètres et degrés de prescriptions applicables au sein de la zone urbaine :
 - degré 1.1 : périmètre du SPR et renvoi à ses prescriptions (pages 67 et 68),
 - degré 1.2 : périmètre hors SPR à vocation résidentielle (page 69),
 - degré 1.3 : périmètre hors SPR à vocation économique (page 69) ;
- le règlement décrit les règles graphiques et architecturales relatives aux façades, balcons, toitures, ouvertures, piscines ainsi que les stores et climatisation ;
- les règles concernant les clôtures sont données pour Soorts-Hossegor dans les pages 81 et 82.

4.5. Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (page 90)

4.6. Performances énergétique et environnementale des constructions (pages 90 et 91)

Le recours aux technologies et matériaux favorisant la performance énergétique est encouragé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

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

5.1. Espaces non imperméabilisés (pages 92 et 93)

Ce sont les espaces qualifiés de pleine terre (voir définition dans le lexique page 5).

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

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

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

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

5.2. Espaces libres et plantations (pages 94 à 99)

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

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

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison de 2 arbres de haute tige par tranche de 100 m².

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.

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. 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 pas comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain. Afin d'assurer la conservation de la cohérence du cadre boisé, le pin maritime doit représenter un arbre sur deux.

En application du 2^{ème} 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 1,20 m

de haut et de la même essence.

En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbousiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de l'environnement littoral : mimosa, fusain, pittosporum, éléagnus, hortensia, camélia, 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.

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	Emprise au sol maximale 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 - 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.

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

Il sera exigé sur les parties destinées au stationnement des véhicules la plantation de 1 arbre haute tige pour 6 places de stationnement. Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique lorsqu'elle constitue l'entrée de l'agglomération. Dans ce cas les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés.

C. Dans les secteurs à vocation économique et commerciale tels que repérés dans le document graphique 3.2.2

- les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant ;
- les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15 % de la superficie du terrain, la création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager ;
- les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking ;

- pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, les règles de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques ;
- les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

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

Au niveau des terrains disposant d'une façade directe sur la RD 652, 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.

5.3. Caractéristiques des clôtures (page 100)

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

Règles particulières pour la commune de Soorts-Hossegor

Dans le respect des orientations du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les clôtures ne pourront être doublées que d'une haie vive plantée en privilégiant les essences locales ou familières des paysages locaux (arbusier, phillyrea, genêt à balais, genêt d'Espagne, ajonc d'Espagne, bruyères, hortensia, mimosas, éleagnus ...).

5.4. Espaces boisés classés (page100)

Les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés.

5.5. Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (page 100)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

6. Stationnement

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

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

6.1. Les constructions nouvelles à usage de logement (pages 101 et 102)

Elles devront respecter 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, arrondi au supérieur, avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et pour les opérations d'ensemble comportant au moins 5 logements, doivent se rajouter : 1 place visiteurs par tranche de 5 logements et un local vélo comprenant 1 place par logement.

Cette règle générale relative aux constructions neuves peut être majorée dans certaines communes ou minorée dans les centres urbains denses ou assorties de règles qualitatives :

- si l'emprise au sol est de 20 % ou 30 %, les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent prévoir 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteurs supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l'emprise du bâtiment ;
- si l'emprise au sol est de 50 %, les stationnements pourront être installés en plein air sous couvert arboré, sans abattage des arbres existants, dans la limite de 30 % de la surface du terrain.

6.2. Les constructions nouvelles destinées à d'autres usages (page 103)

7. Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Accès (page 104)

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 riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.

Le dépôt d'une demande de permission de voirie est obligatoire pour toute création ou modification d'accès.

7.2. Voirie (page 104)

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 (OAP).

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 façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et être connectées, dans la mesure du possible, à des cheminements doux.

7.3. Accessibilité (page 104)

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

(dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

8. Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable (page 105)

Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

8.2. Assainissement (page 105)

- 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.

- Eaux pluviales

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 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.

8.3. Électricité et télécommunications (page 105)

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.

