HABITAT MOBILITÉS ÉCONOMIE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

6 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLUi-H approuvé le 18 décembre 2019 :	
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 avril 2021 - Mise à jour des Annexes n°1 approuvée le 26 mai 2021 - Déclaration de projet n°1 approuvée le 11 juillet 2022 - Modification simplifiée n°2 approuvée le 18 octobre 2022 - Modification n°1 approuvée le 14 février 2024	-Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 14 avril 2021 -Arrêté n°ARR08-2021 du Président portant mise à jour n°1 des annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitude (PLUi-H) du Grand Dax -Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 11 juillet 2022 -Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 18 octobre 2022 -Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 14 février 2024 Le Président, M Julien DUBOIS

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal GRAND DAX

grand-dax.fr

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

CITADIA CONSEIL evea conseil MERCAT biotope

SOMMAIRE

1ère PARTIE DISPOSITIONS GENERALES....3

1.1. Application des OAP....4

1.2. Une analyse environnementale ciblée sur les secteurs de développement....6

2ème PARTIE ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES....9

Angoumé - village (OAP 1.1)....10

Bénesse-lès-Dax – village (OAP 2.1)....12

Candresse – village (OAP 3.1)....14

Dax – route de Saubagnacq (1) (OAP 4.1)....16

Dax – Roland Garros (OAP 4.1U)....18

Dax – Meysonet (OAP 4.2)....20

Dax – rue des chasseurs (OAP 4.2U)....22

Dax – route de Saubagnacq (2) (OAP 4.3)....24

Dax – Semin (OAP 4.4)....26

Dax – Porte Sud (OAP 4.5)....28

Dax – Rue de Pébaste (OAP 4.6)....30

Dax – Peyrouton (OAP 4.7)....33

Gourbera – village (OAP 5.1)....34

Herm – village (OAP 6.1)....36

Heugas – village partie Sud (OAP 7.1)....38

Heugas – village partie Nord (OAP 7.2)....40

Heugas – village partie Est (OAP 7.3)....42

Mées – avenue Despax (OAP 8.1)....44

Mées – route de Patesse (OAP 8.2)....46

Mées – SOFOCO (OAP 8.3)....48

Narrosse – village 1 (OAP 9.1)....50

Narrosse – village 2 (OAP 9.2)....52

Narrosse – village 3 (OAP 9.3)....54

Oeyreluy – Hardy (OAP 10.1)....56

Oeyreluy – village (OAP 10.2)....58

Rivière-Saas-et-Gourby – village ouest (OAP 11.1)....60

Rivière-Saas-et-Gourby – village partie Est (OAP 11.1U)....62

Saint-Pandelon – Lartigue (OAP 12.1)....64

Saint-Pandelon – village (OAP 12.2)....66

Saint-Paul-lès-Dax – route de Lestrilles (OAP 13.1)....68

Saint-Paul-lès-Dax – avenue Pierre Benoît (OAP 13.1U)....70

Saint-Paul-lès-Dax – Béliot (OAP 13.2)....72

Saint-Paul-lès-Dax – rue des Mésanges (OAP 13.2U) 74
Saint-Paul-lès-Dax – Agralia (OAP 13.3) 76
Saint-Paul-lès-Dax – Senguinet (OAP 13.3U) 78
Saint-Paul-lès-Dax – Petit Tallebay (OAP 13.4) 80
Saint-Paul-lès-Dax – Liberté (OAP 13.5) 82
Saint-Paul-lès-Dax – Dustey (OAP 13.6) 84
Saint-Paul-lès-Dax – Chemin d'Anguiaou (OAP 13.7) 86
Saint-Paul-lès-Dax – Le Lac (OAP 13.8) 88
Saint-Vincent-de-Paul – Buglose (OAP 14.1) 93
Saint-Vincent-de-Paul – village (OAP 14.2) 95
Saugnac-et-Cambran – village 1 (OAP 15.1 A & B) 97
Saugnac-et-Cambran – village 2 (OAP 15.2) 100
Seyresse – rue de Pomes (OAP 16.1) 102
Seyresse – village (OAP 16.2) 104
Siest – village (OAP 17.1) 106
Tercis – village (OAP 18.1) 108
Tercis – route du Tartas (OAP 18.2) 110
Téthieu – village 1 (OAP 19.1) 112
Téthieu – village 2 (OAP 19.2) 114
Yzosse – village (OAP 20.1) 116
Dax / Oeyreluy / Tercis – Le golf (1/2/3) 118
OAP sectorielles à vocation économiques - Bénesse-lès-Dax (OAP 2.1X) 122
OAP sectorielles à vocation économiques – Mées (OAP 8.1X) 124
OAP sectorielles à vocation économiques – Narrosse (OAP 9.1X) 126
OAP sectorielles à vocation économiques – Saint-Paul-lès-Dax (OAP 13.1X) 128
OAP sectorielles à vocation économiques – Saugnac-et-Cambran (OAP 15.1X) 130

3ème PARTIE Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques 132

OAP Thématique - Mobilités 133

1ère PARTIE

DISPOSITIONS GENERALES

1.1. APPLICATION DES OAP

Dans le cadre du PLUi-H, ont été réalisées des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sur les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (IAU) ainsi que sur certains tènements fonciers stratégiques au sein des zones urbaines (zones U).

a) Composition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-H sont composées d'une partie écrite à caractère réglementaire et d'une partie écrite à caractère d'illustration.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont décomposées en quatre parties :

- La partie 1 : les dispositions générales
- La partie 2 : les schémas des OAP sectorielles ;
- La partie 3 : les OAP thématiques,
- La partie 4 : les annexes

b) Articulation entre les schémas et les règles écrites

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-H sont composées d'une partie écrite à caractère règlementaire et d'un schéma d'aménagement à caractère d'illustration qui précise les conditions d'accès, d'implantation des constructions, la manière d'intégrer le bâti dans l'environnement urbaine et paysager.

Les règles s'appliquant dans les secteurs soumis à OAP sont déclinées dans le Règlement écrit 3.1.

Toutefois, des règles propres à chaque OAP sectorielle sont précisées dans les OAP :

- Destination et sous destinations,
- Emprise,
- Hauteur,
- Coefficient de biotope de surface et de surface de pleine terre,
- Enjeux environnementaux spécifiques,
- Echéancier d'ouverture à l'urbanisation,
- Programme de construction,
- Densité,
- Mixité sociale et fonctionnelle.

L'ensemble des dispositions proposées sont régies par le principe de compatibilité et non de conformité.

Les OAP sectorielles visent à proposer une approche de l'urbanisme de projet plus que d'urbanisme réglementaire.
Les schémas permettent d'imaginer les quartiers envisagés sur les différents secteurs de développement. Il est important de rappeler que les schémas sont indicatifs, ils servent de base à la réflexion que doivent ensuite mener les différents porteurs de projets. Le bâti a été positionné sur les schémas pour permettre de vérifier la cohérence des propositions (notamment au regard de l'exposition des constructions, de la densité proposée, de l'organisation des voies et espaces publics) mais, comme le précise la légende des OAP, ce bâti est uniquement une simulation et n'est donné qu'à titre indicatif. Il est important de laisser une marge de manœuvre aux projets.

Chaque zone 1AU fait obligatoirement l'objet d'une OAP sectorielle réglementaire. Les projets ont été pensés en prenant en compte les extensions possibles des quartiers à terme, notamment lorsqu'une zone 2AU borde

le secteur. Lorsque le site s'y prête, des extensions de voirie ont été également envisagées pour le long terme sur des zones classées en A ou en N. L'objectif, dans le cadre de l'élaboration concertée de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, a été d'éviter au maximum les impasses et d'assurer un traitement qualitatif des espaces publics.
L'analyse préalable des enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques a permis de garantir une réelle qualité d'aménagement au sein de chaque projet.

Les enjeux liés à l'environnement, au patrimoine et aux risques sont représentés dans le périmètre des OAP et leurs abords afin de garantir leur prise en compte par les aménageurs.
A charge pour les aménageurs de concevoir un aménagement équilibré au regard des enjeux identifiés.

Concernant les enjeux environnementaux, les principes d'Evitement/Réduction/Compensation des impacts du projet devront être mis en œuvre en privilégiant l'Evitement.
Dans les secteurs où des enjeux environnementaux ont été pré identifiés de manière majeure, les OAP imposent la réalisation d'une évaluation environnementale et/ou d'études spécifiques comme un diagnostic inventaire des Zones humides par exemple.

Naturellement, les objectifs de densité indiqués dans les OAP sectorielles devront s'apprécier proportionnellement aux espaces aménageables.

En cas de problème de réalisation d'une opération, lié à une circonstance particulière, l'OAP pourra être revue par voie de modification ou de révision allégée (suivant la nature et l'importance des adaptations à réaliser). Néanmoins, l'application du principe de compatibilité doit permettre dans la presque totalité des cas, d'autoriser les projets de développement établis dans le cadre d'une étroite concertation avec la collectivité (notamment pour pointer, sur le site de projet, les éléments intangibles).

1.2. UNE ANALYSE ENVIRONNEMENTALE CIBLEE SUR LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT

a) Analyse quantitative des besoins et comparaison avec les « requêtes » communales

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de fixer des objectifs chiffrés de construction de nouveaux logements et de réduction de la consommation d'espace par rapport à la consommation passée sur le territoire. Ainsi, le projet du Grand Dax prévoit la réalisation d'environ 6 300 logements à l'horizon 2030 par densification, extension ou renouvellement urbain.

Ces données quantitatives ont permis d'identifier le potentiel foncier à mobiliser au sein de l'enveloppe urbaine existante, et d'identifier les besoins résiduels non satisfaits et générant par conséquent une nécessaire ouverture à l'urbanisation.

Cette enveloppe globale maximum, ainsi que la répartition des besoins par commune, ont constitué le point de départ de la première phase de concertation des communes. Ils ont en effet été confrontés avec les demandes d'ouvertures à l'urbanisation des communes, provenant soit de reconduites de zones à urbaniser existantes dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur (PLU et POS), soit de nouvelles demandes.

Cette première étape a permis de mettre en évidence de nombreux écarts entre les surfaces totales demandées en extension urbaines par les communes et les besoins réels basés sur des scénarii démographiques cohérents, et a donc soulevé la nécessité de réaliser des arbitrages pour les faire converger.

b) Choix du positionnement des zones à urbaniser et des secteurs à densifier, basé sur la prise en compte des composantes environnementales

Une fois établi le nombre de logements à créer et le foncier à mobiliser pour répondre au besoin d'accueil de population et d'entreprises sur le territoire, la seconde étape a consisté en un choix du positionnement des secteurs de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante, ainsi que celui des futures zones à ouvrir à l'urbanisation en extension du tissu existant.

Pour ce faire, la prise en compte des composantes environnementales, détaillées au sein de l'état initial de l'environnement, a été primordiale. En effet, l'ensemble des enjeux pouvant être spatialisés (cartographiés sous système d'information géographique) a été intégré dans le choix de positionnement dès le début de la démarche. En effet, de nombreuses données relatives à l'environnement ont pu être récupérées (secteurs de risque, secteurs à enjeux pour la Trame verte et bleue, éléments de paysage...) et ont permis le plus en amont possible de réaliser un premier **évitement des secteurs à enjeux environnementaux ou paysagers connus.**

La combinaison entre les volontés initiales des communes et la prise en compte des composantes environnementales a permis d'aboutir à une première version des zones jugées intéressantes pour une ouverture à l'urbanisation ou une densification.

c) Analyse environnementale ciblée sur les secteurs de développement

Lorsque les secteurs de développement ont été positionnés, en évitant autant que possible les secteurs à enjeux environnementaux et paysagers, un travail d'analyse cartographique a pu être effectué afin de faire un focus sur chaque zone et d'identifier les enjeux locaux en présence. En effet, pour les secteurs de développement en extension de l'urbanisation, les enjeux environnementaux ont été analysés, décrits et hiérarchisés par attribution d'une « Note d'enjeu » pouvant être Faible, Modéré ou Fort :

- **Note = 3 : Enjeu local fort.** Evitement préconisé (total ou partiel de la zone). Dans le cas d'une urbanisation de la zone, des mesures seront à prévoir (évitement partiel et réduction, voire compensation en dernier recours).
- **Note = 2 : Enjeu local modéré.** Evitement partiel préconisé, ou intégration des enjeux au sein du projet d'urbanisation (via les OAP par exemple).
- **Note = 1 : Enjeu local faible.** Peu de mesures à prévoir, il s'agit essentiellement d'intégration paysagère ou de normes à intégrer aux constructions.

Deux éléments principaux sont utilisés à cette étape :

- Utilisation de l'ensemble des données disponibles sous SIG : éléments de paysage, risques (Plan de prévention du risque inondation), nuisances sonores liées notamment à l'aérodrome, et Trame verte et bleue (zones humides, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, etc.) pour visualisation fine des données à l'échelle du secteur de développement.
- Photo-interprétation d'images satellitaires pour appréhender les habitats naturels ou artificiels en présence. Lorsque c'était techniquement possible, la base de données Google Street View a également été exploitée.

Une fois cette étape validée par Citadia et les élus, et donc une réflexion bien avancée sur le choix des secteurs de développement, Even Conseil a pu opérer à une nouvelle analyse en entonnoir pour évaluer les enjeux potentiels sur chaque secteur de développement retenu à cette étape et pouvoir cibler les zones méritant d'être visitées sur site pour vérifier la présence ou l'absence d'enjeux environnementaux et localisés, et fournir des recommandations pour leur prise en compte au sein du projet de développement urbain.

L'ensemble des zones ayant été évaluées de niveau 3 et 2 pour la biodiversité et de niveau 3 pour le paysage, a fait l'objet d'une visite de terrain respectivement par Biotope et Even Conseil afin d'infirmer, confirmer ou affiner les enjeux pressentis lors de la première phase d'analyse et préciser les menaces.

La méthodologie appliquée n'a pas visé à établir un diagnostic naturaliste ou paysager complet sur chaque zone. Il n'y a pas eu d'inventaire des zones humides sur les zones de développement. Les prospections s'apparentent davantage à une approche de pré-diagnostic visant à caractériser les sensibilités de la zone afin et définir des préconisations quant à l'urbanisation éventuelle de ces zones :

- milieux présents, parfois caractéristique d'une zone humide en ce qui concerne la flore, et potentialités d'espèces protégées pour la biodiversité
- vues, aménagement ou patrimoine remarquables pour le paysage

A la lumière de l'analyse de terrain, le niveau d'enjeu de certaines zones a été abaissé en raison d'une artificialisation en cours ou de la dégradation des milieux naturels présents. Pour d'autres zones, l'enjeu a pu être confirmé ou rehaussé, compte tenu des fortes potentialités de la zone ou encore des menaces environnantes en termes de pression d'urbanisation (multiplicité des zones d'extension sur un secteur proche).

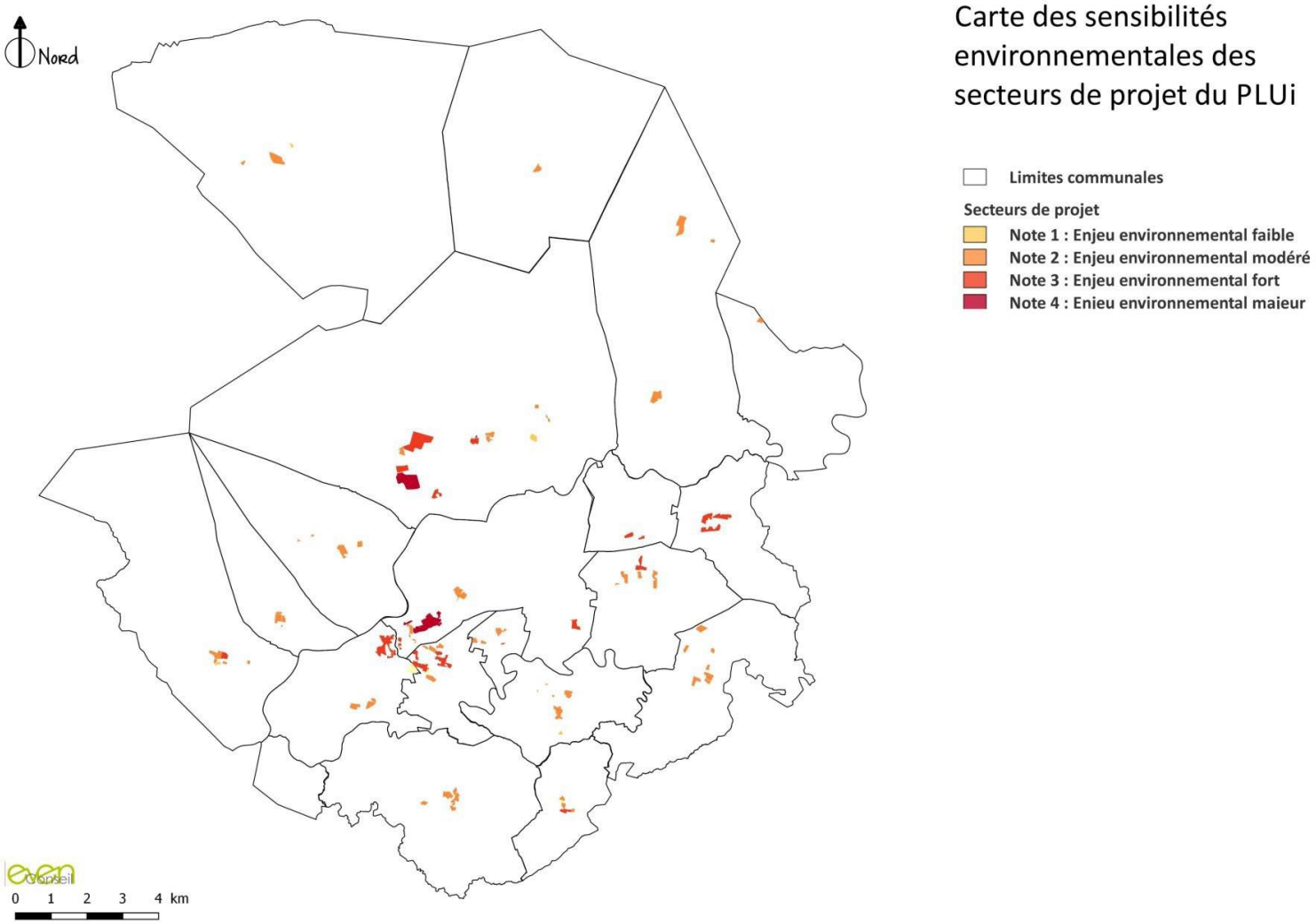
L'analyse relative aux risques et nuisances auxquels les zones de projet sont exposées a consisté à croiser les données cartographiques relatives aux risques, existantes et récoltées au cours de l'état initial de l'environnement, avec les secteurs de projet. Ont ainsi été pris en compte les données relatives à l'inondabilité, à l'exposition au bruit, ainsi qu'aux sites et sols pollués.

Even conseil et Biotope ont alors fourni à Citadia les composantes environnementales et paysagères à prendre en compte pour définir l'armature environnementale des zones de développement. Cette analyse a permis d'amender les schémas et principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui encadrent chacune des zones 1AU.

L'ensemble des zones AU présentant des sensibilités moyennes à fortes pour les thématiques environnementales est présenté au sein du livre 1.4 sur les « Analyses des incidences du projet sur l'Environnement » qui détaille les enjeux identifiés sur la zone AU, les mesures prises par l'OAP (ainsi que le zonage) et enfin les incidences résiduelles sur la Trame verte et bleue.

En synthèse l'analyse de développement des secteurs de projets s'est appuyée sur la prise en compte de données et enjeux révélés comme :

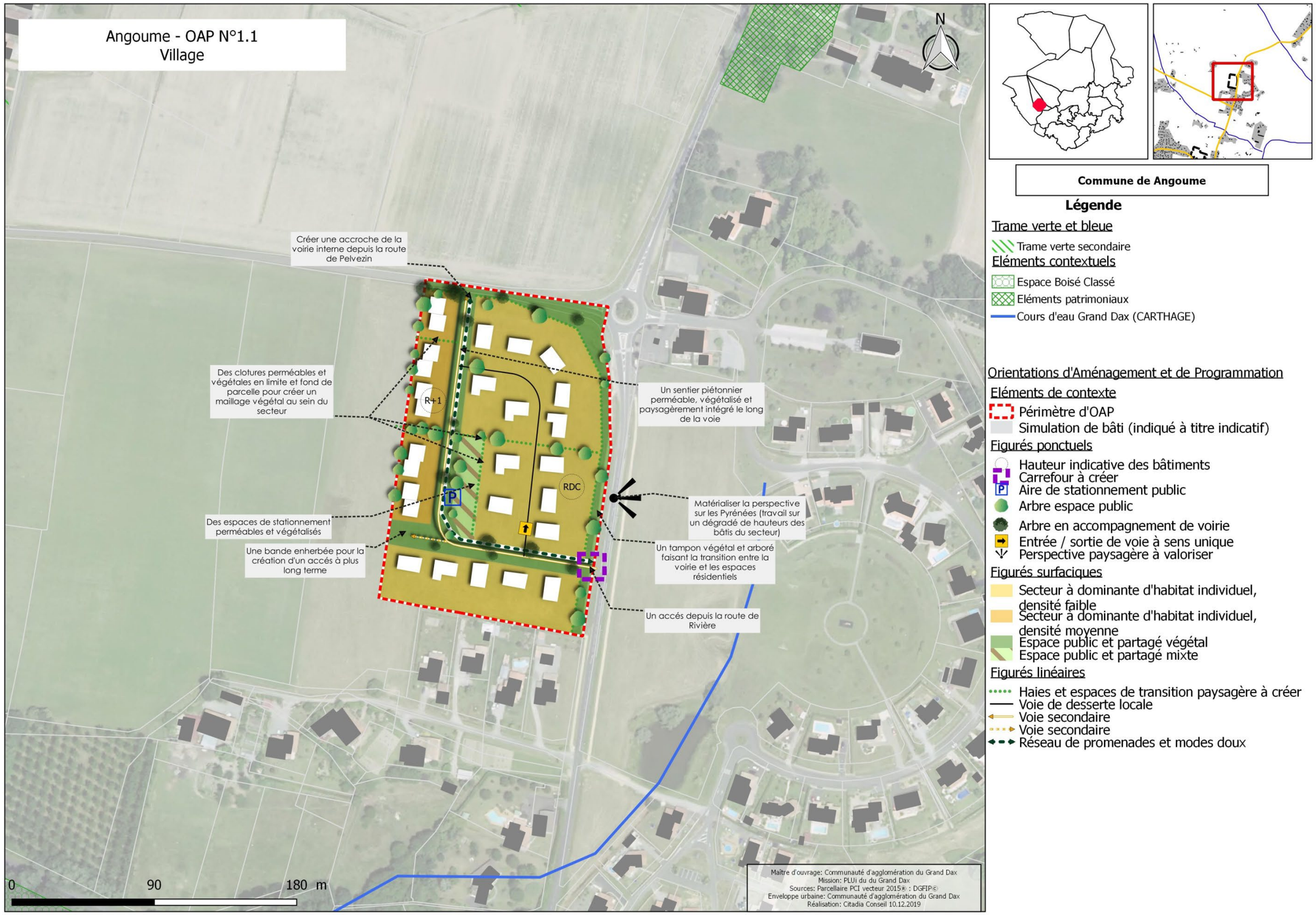
- les données issues du SCoT,
- les continuités écologiques et notamment les réservoirs de biodiversité biologiques à forts enjeux réintégrées dans les prescriptions de zonage sous forme de trames vertes et bleues (ex : les sites Natura 2000, zones d'inventaires ZICO, ZNIEFF…),
- les zones humides potentielles et avérées analysées par le bureau d'études Biotope. Issues des retours de terrain, leur caractère humide, au sens règlementaire du terme, n'a pas été attesté (par une analyse phytosociologue ou pédologique). Cependant les constatations de terrain ont démontré la présence d'un milieu présentant des caractéristiques de zones humides et des sensibilités environnementales allant dans ce sens.
- les données Zones humides des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Adour amont et aval,
- les données du Conservatoire Régional des Espaces Naturels (CREN),
- les données fournies par les bureaux d'études sur les projets en cours sur le territoire (études préalables, permis d'aménager…).



2ème PARTIE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Angoumé - village (OAP 1.1)



Angoumé - village (OAP 1.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (espaces agricoles et espaces bâtis voisins), notamment par des espaces végétalisés de qualité. Les vues sur le grand paysage (Pyrénées) devront être prises en compte et mises en valeur.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 3 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site. Le développement de la zone sera conditionné aux résultats de l'étude en cours sur la station d'épuration aujourd'hui de très faible capacité.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 25 à 30 logements :

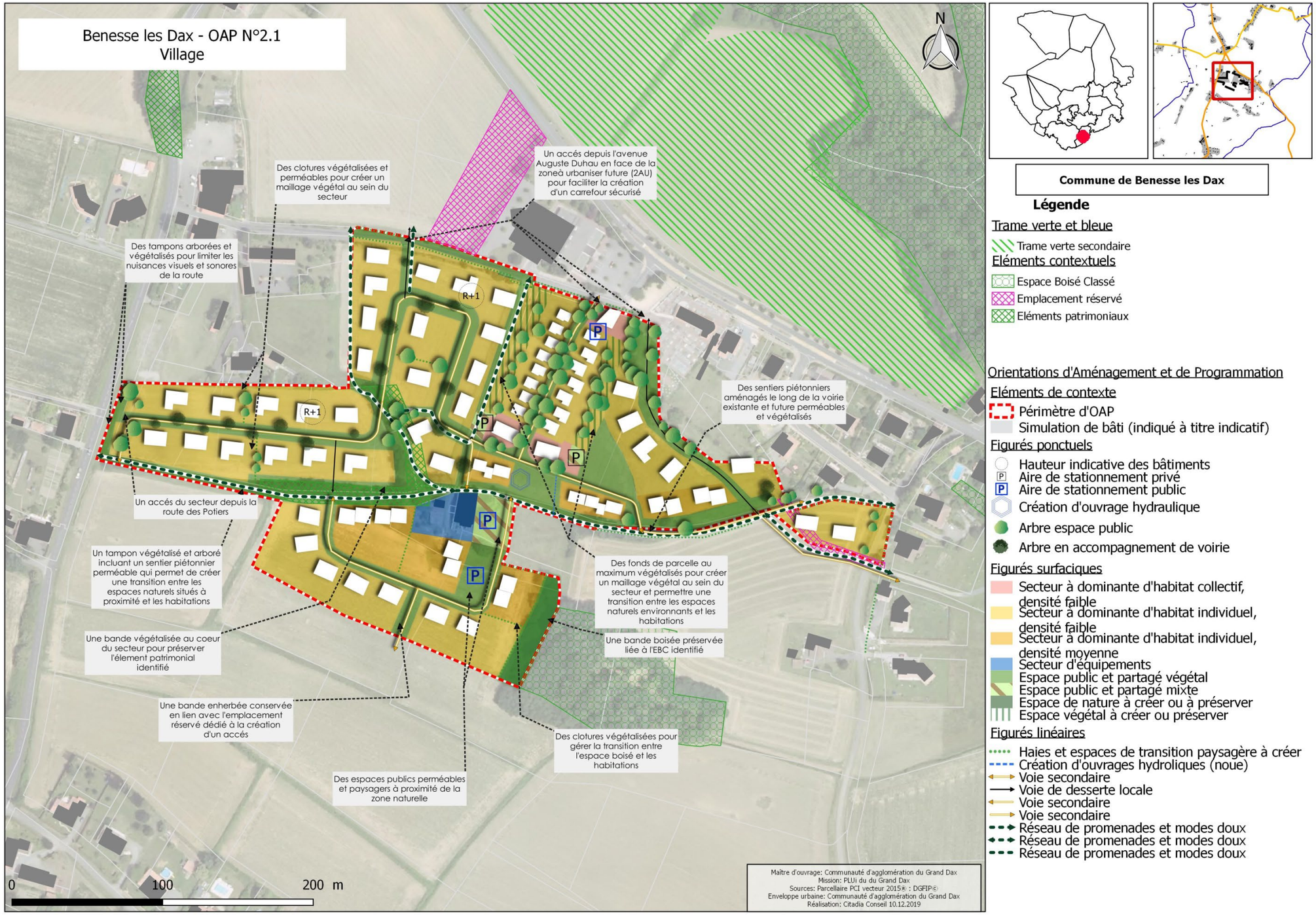
- dont parc privé : 20 à 25
- dont parc social : 4 à 5 à l'échelle de l'opération,

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Bénesse-lès-Dax – village (OAP 2.1)



Commune de Benesse les Dax

Légende

Trame verte et bleue

- Trame verte secondaire

Eléments contextuels

- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Eléments patrimoniaux

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Création d'ouvrage hydraulique
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie

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 d'équipements
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Création d'ouvrages hydroliques (noue)
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Bénesse-lès-Dax – village (OAP 2.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village en cours de constitution. Le projet doit permettre une évolution à terme, notamment vers le Sud, en conservant des transparences.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0,5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0,4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect du schéma de composition global.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 5 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**12 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 60 à 70 logements :

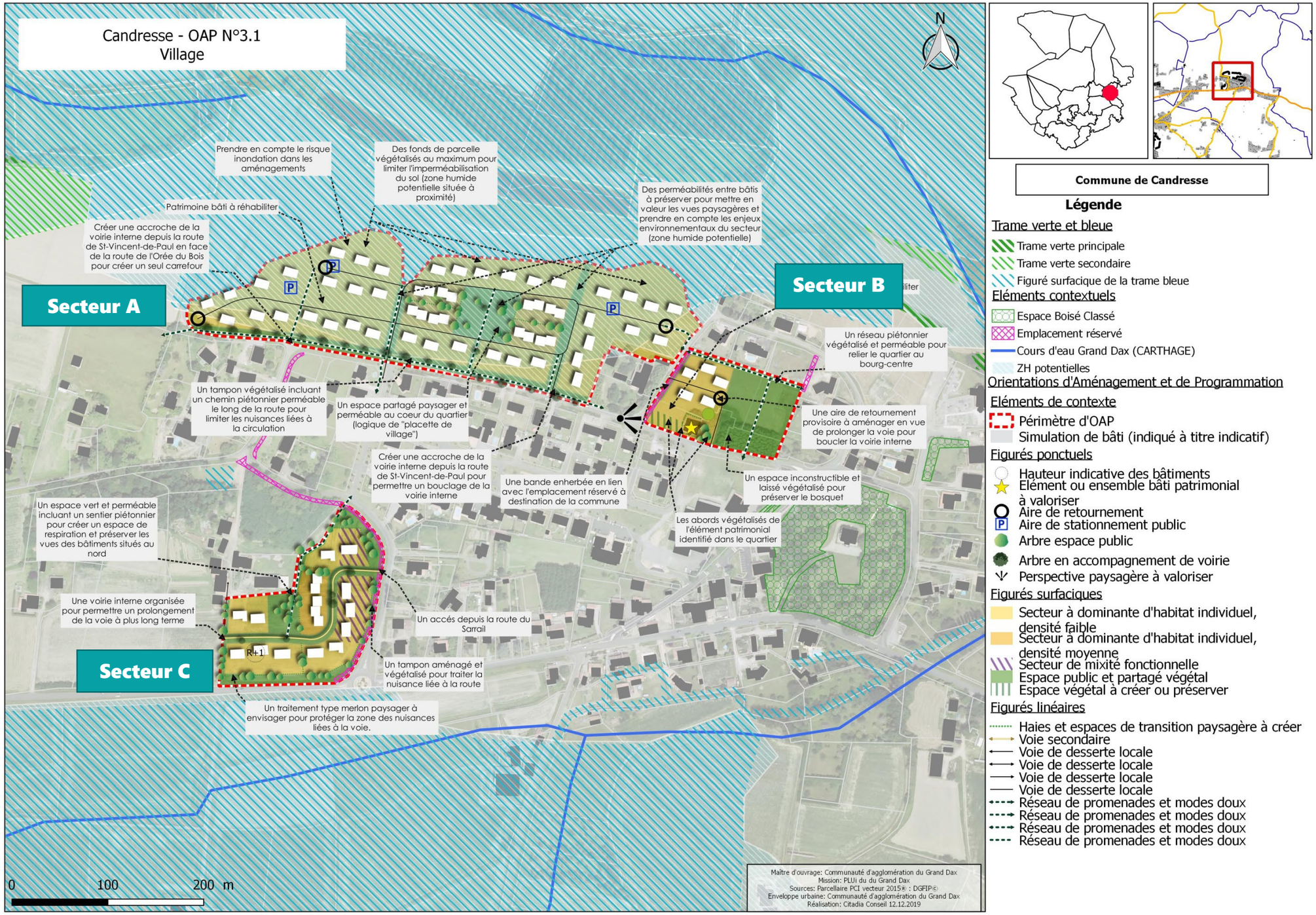
- dont parc privé : 60 à 70

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Candresse – village (OAP 3.1)



Candresse – village (OAP 3.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village et les équipements situés en son centre.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisances (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur est concerné par une zone humide potentielle dont la véracité sera évaluée. Un risque d'inondation est présent à ses abords immédiats. Le schéma d'aménagement en tient compte mais le permis d'aménager devra clairement traiter cette problématique, dans le cadre d'une évaluation environnementale fine. La zone de transition avec l'espace naturel situé au nord devra être travaillée pour permettre le maintien d'une trame verte et bleue de qualité.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteur (A/B/C). Les aménagements devront veiller à garantir les connexions entre les secteurs. L'urbanisation du secteur s'effectuera : • en 2 à 3 tranches sur le secteur A, • en une seule tranche sur le secteur B, • en 1 à 2 tranches sur le secteur C. Pour le secteur B, la réhabilitation du bâti à caractère patrimonial devra être engagée dans le cadre de l'opération d'aménagement. Elle ne pourra être dissociée. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le **secteur A** = 50 à 60 logements :
- dont parc privé : 40 à 50
- dont parc social : 10 à l'échelle de l'opération

Programmation de logements envisagée sur le **secteur B** = 4 à 6 logements :
- dont parc privé : 4 à 6

Programmation de logements envisagée sur le **secteur C** = 15 à 20 logements :
- dont parc privé : 15 à 20
- dont parc social : 2 à l'échelle de l'opération

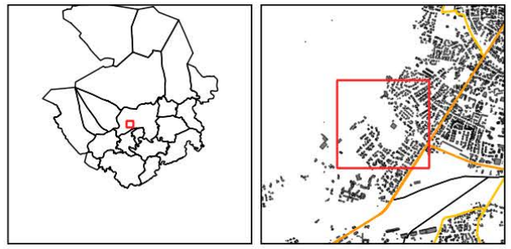
La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Dax – route de Saubagnacq (1) (OAP 4.1)





Légende

Trave verte et bleue
- Trame verte principale
- Trame verte secondaire
- Trame bleue

Éléments contextuels
- Emplacement réservé
- ZH potentielles

Éléments de contexte
- Périmètre de l'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels
- Aire de stationnement public
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie
- Mutualisation des entrées
- Entrée / sortie de voie à sens unique

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
- Espace commun et partagé végétal
- Espace commun et partagé mixte

Figurés linéaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Dax – route de Saubagnacq (1) (OAP 4.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers voisins et le pôle d'équipements sportifs situé à proximité. Les opérations seront conçues pour permettre la poursuite du développement à terme.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1, les collectifs pourront monter à R+2+atique.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.4. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.3.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 5 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**38 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 220 à 230 logements :

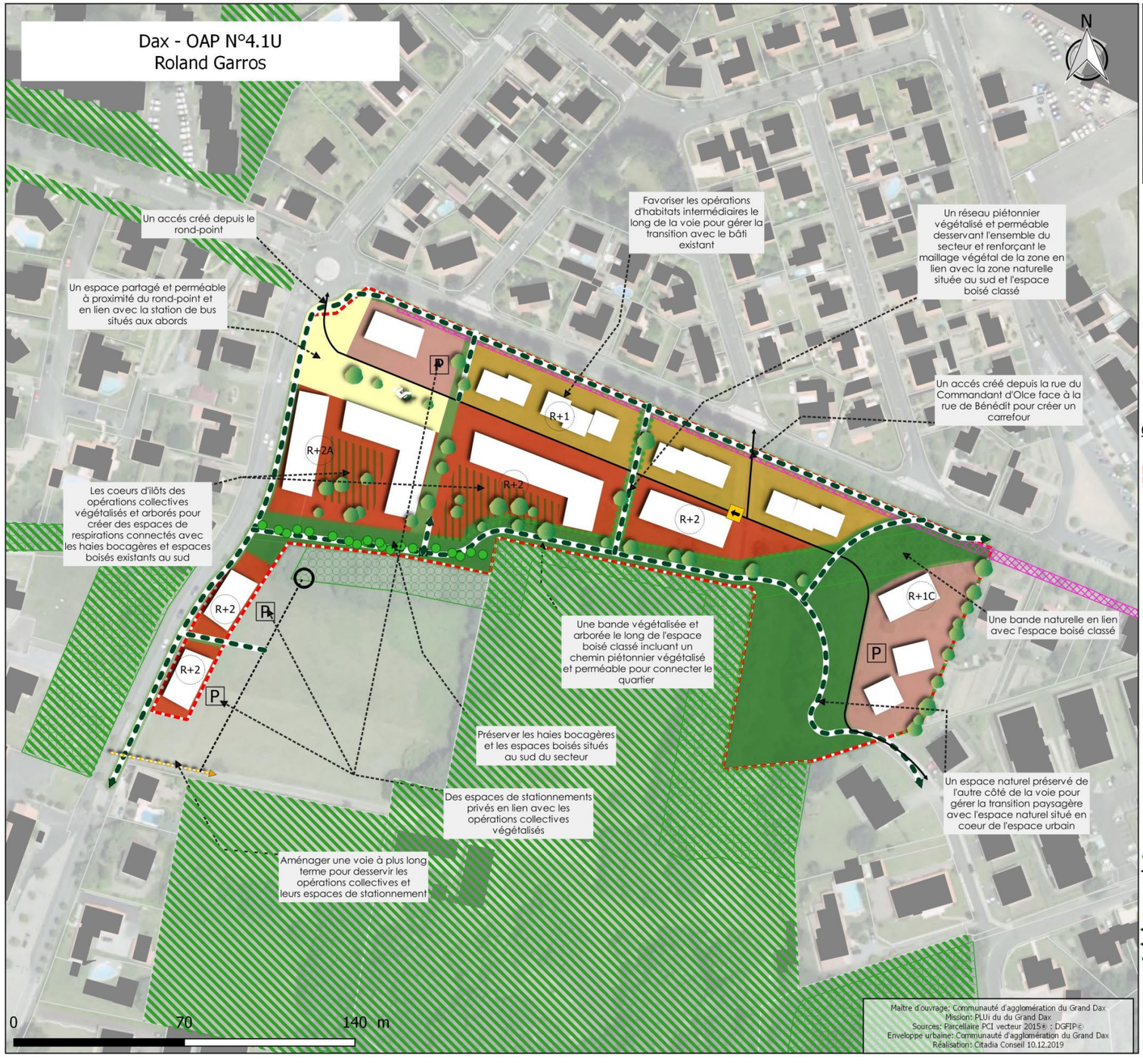
- dont parc privé : 170 à 180
- dont parc social : 50 à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Dax – Roland Garros (OAP 4.1U)







Commune de Dax

Légende

Trame verte et bleue

- Trame verte principale

Eléments contextuels

- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement privé
- Elément végétal à préserver
- Arbre espace public
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Aire de jeux

Figurés surfaciques

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

Figurés linéaires

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

Dax – Roland Garros (OAP 4.1U)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement sans pour autant interdire des activités en rez-de-chaussée. Il s'agit de conforter cet espace situé sur un axe important de la périphérie du centre-ville.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1, les logements collectifs pourront avoir une hauteur comprise entre R+1 et R+2+attique.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.4. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.3.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser.

Le site comporte des éléments végétaux remarquables qui doivent être pris en compte et préservés.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 4 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**35 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 150 à 170 logements :

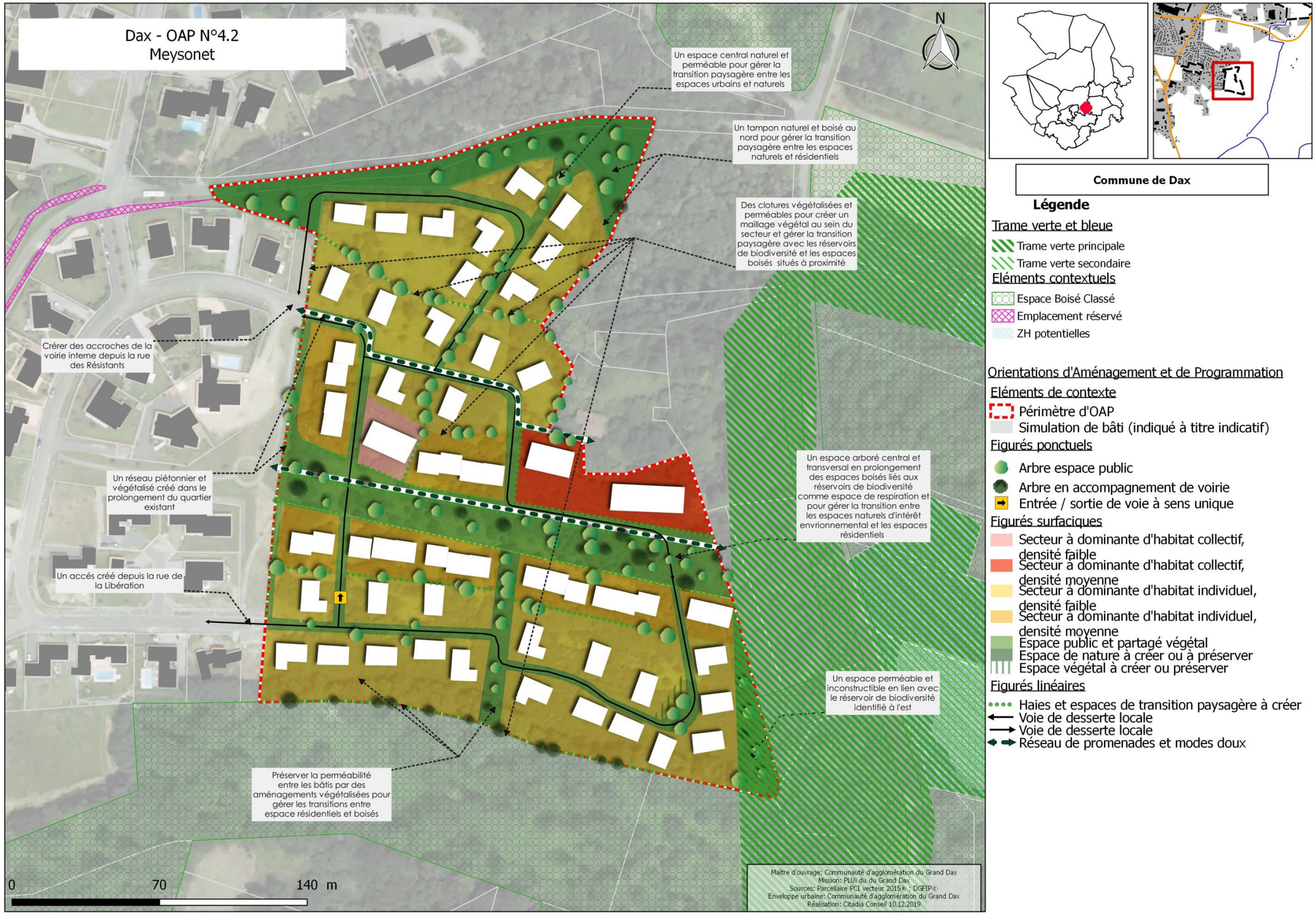
- dont parc privé : 135 environ
- dont parc social : 35 au minimum à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Dax – Meysonet (OAP 4.2)



Dax – Meysonet (OAP 4.2)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers voisins. Les espaces boisés, en talus, sur la frange est, seront conservés pour faciliter l'intégration du bâti.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1, la hauteur de l'habitat collectif est limitée à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble..
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 4 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**20 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 90 à 105 logements :

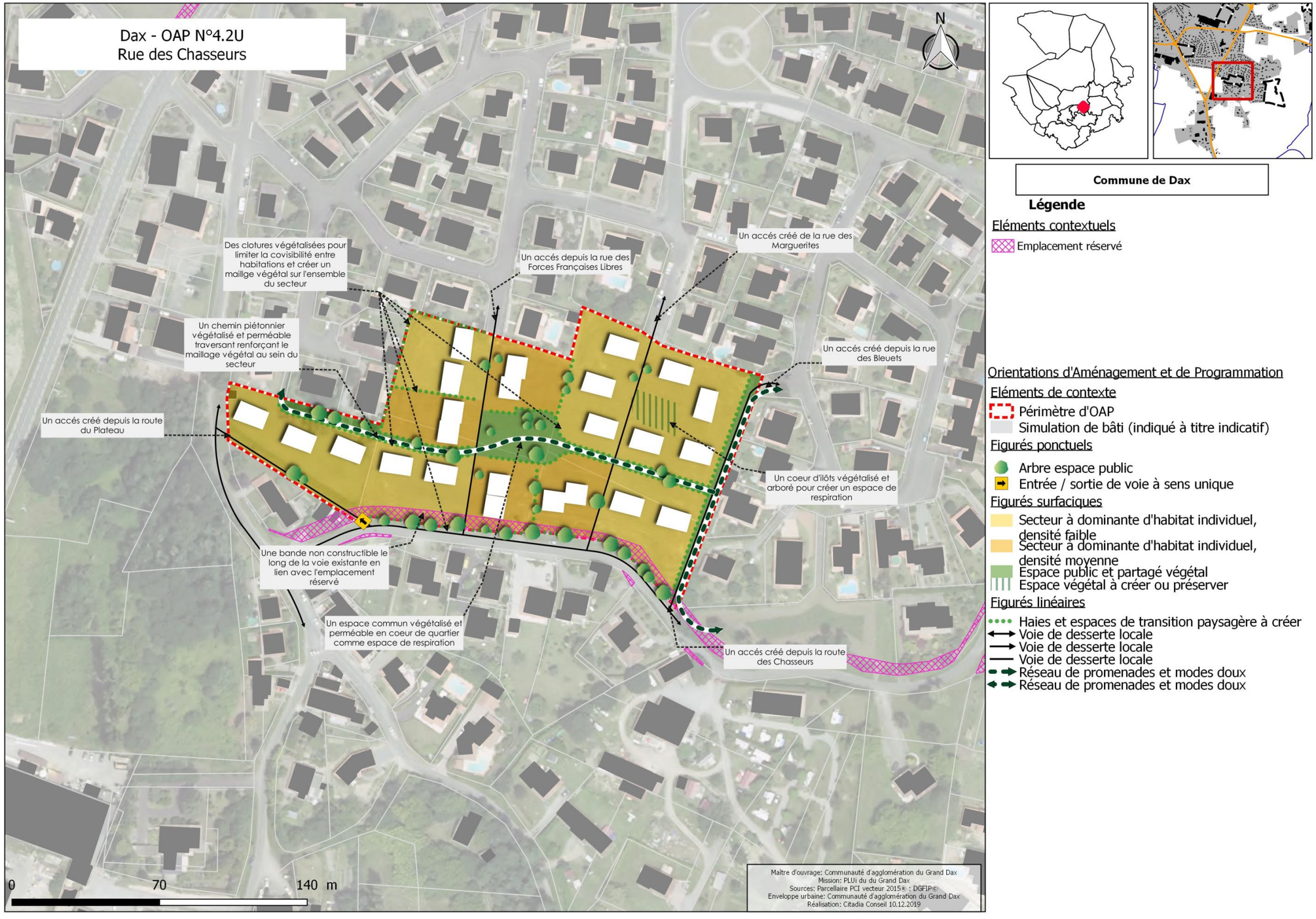
- dont parc privé : 80 à 90
- dont parc social : 10 à 15 à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Dax – rue des chasseurs (OAP 4.2U)



Commune de Dax

Légende

Eléments contextuels

- Emplacement réservé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Arbre espace public
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés 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
- Réseau de promenades et modes doux

Dax – Rue des chasseurs (OAP 4.2U)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers voisins.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 2 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**23 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 26 à 38 logements :

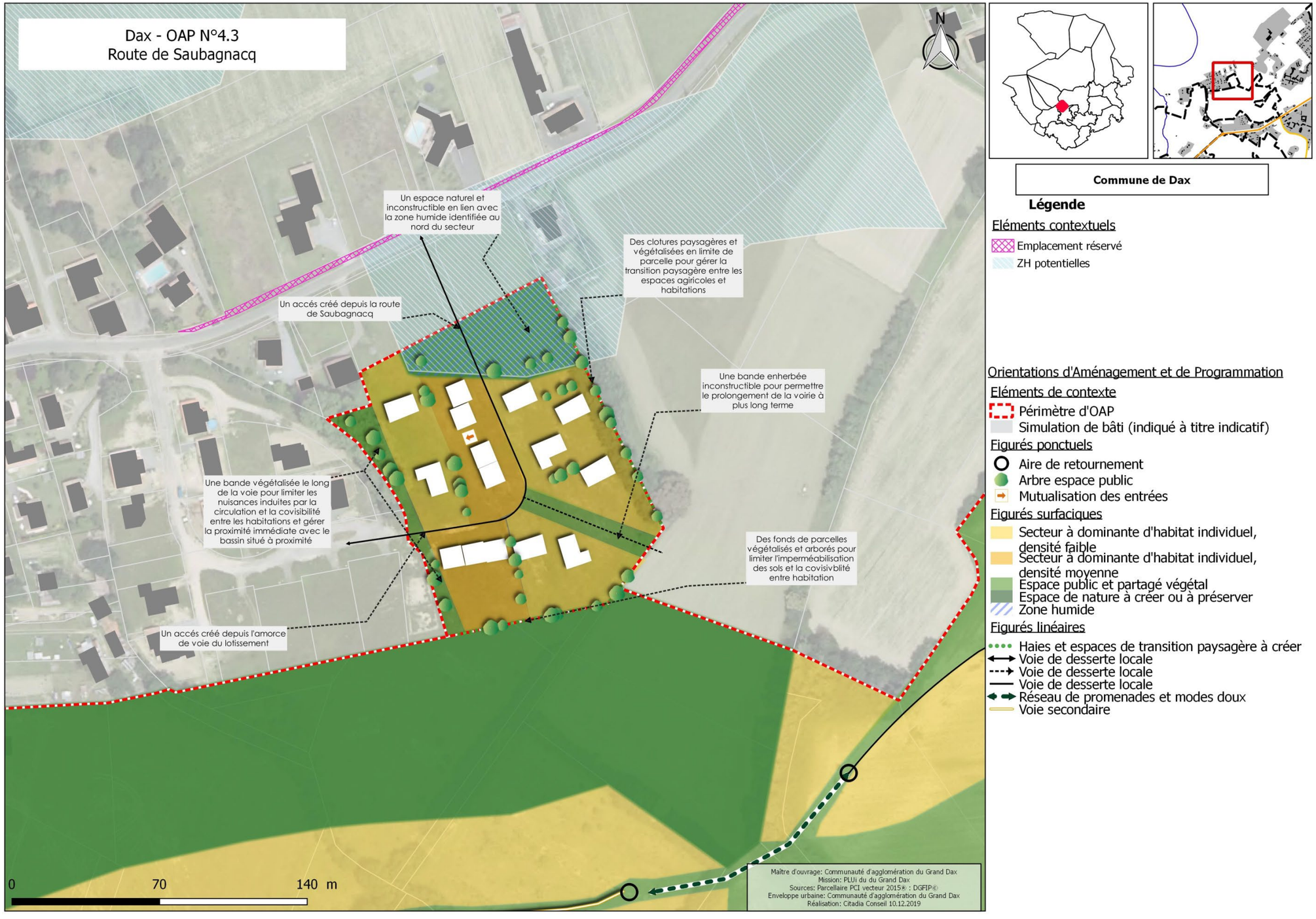
- dont parc privé : 20 à 30
- dont parc social : 6 à 8 à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Dax – route de Saubagnacq (2) (OAP 4.3)



Légende

Eléments contextuels
- Emplacement réservé
- ZH potentielles

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte
- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels
- Aire de retournement
- Arbre espace public
- Mutualisation des entrées

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Zone humide

Figurés 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
- Voie secondaire

Dax – route de Saubagnacq (2) (OAP 4.3)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers voisins.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur est concerné par une zone humide qui doit être prise en compte. Un diagnostic précis des zones humides devra être réalisé. L'aménagement de la zone humide devra être évité, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée. Le permis d'aménager devra clairement traiter cette problématique, dans le cadre d'une évaluation environnementale fine.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 2 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**15 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 18 à 23 logements :

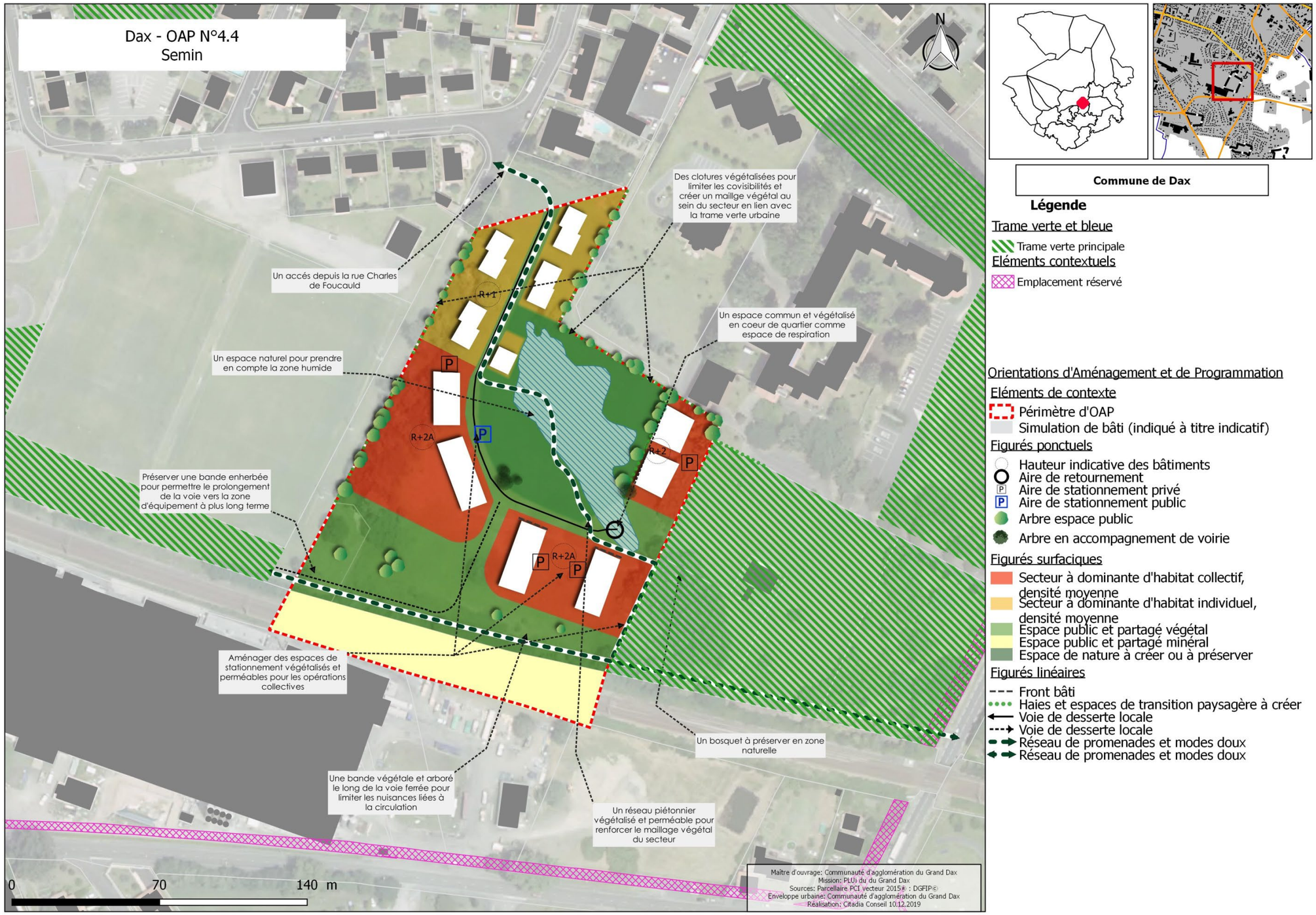
- dont parc privé : 13 à 19
- dont parc social : 4 à 5 à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Dax – Semin (OAP 4.4)



Commune de Dax

Légende

Trame verte et bleue

- Trame verte principale

Eléments contextuels

- Emplacement réservé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie

Figurés surfaciques

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

Figurés linéaires

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

Dax – Semin (OAP 4.4)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les équipements situés à proximité et le cœur de ville qui n'est pas loin.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions groupées est fixée à R+1+combles, la hauteur maximale des logements collectifs est fixée à R+2+attique.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.4. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.3.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Secteur soumis au risque de tassement différentiel : une étude de sol qui comporte les règles de constructibilité permettant d'éviter tout désordre en cas de tassement différentiel doit accompagner toute demande d'aménagement et d'occupation du sol.

Ce secteur est concerné par une zone humide qui doit être prise en compte. Un diagnostic précis des zones humides devra être réalisé. L'aménagement de la zone humide devra être évité, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée. Le permis d'aménager devra clairement traiter cette problématique, dans le cadre d'une évaluation environnementale fine.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 3 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**30 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 80 à 120 logements :

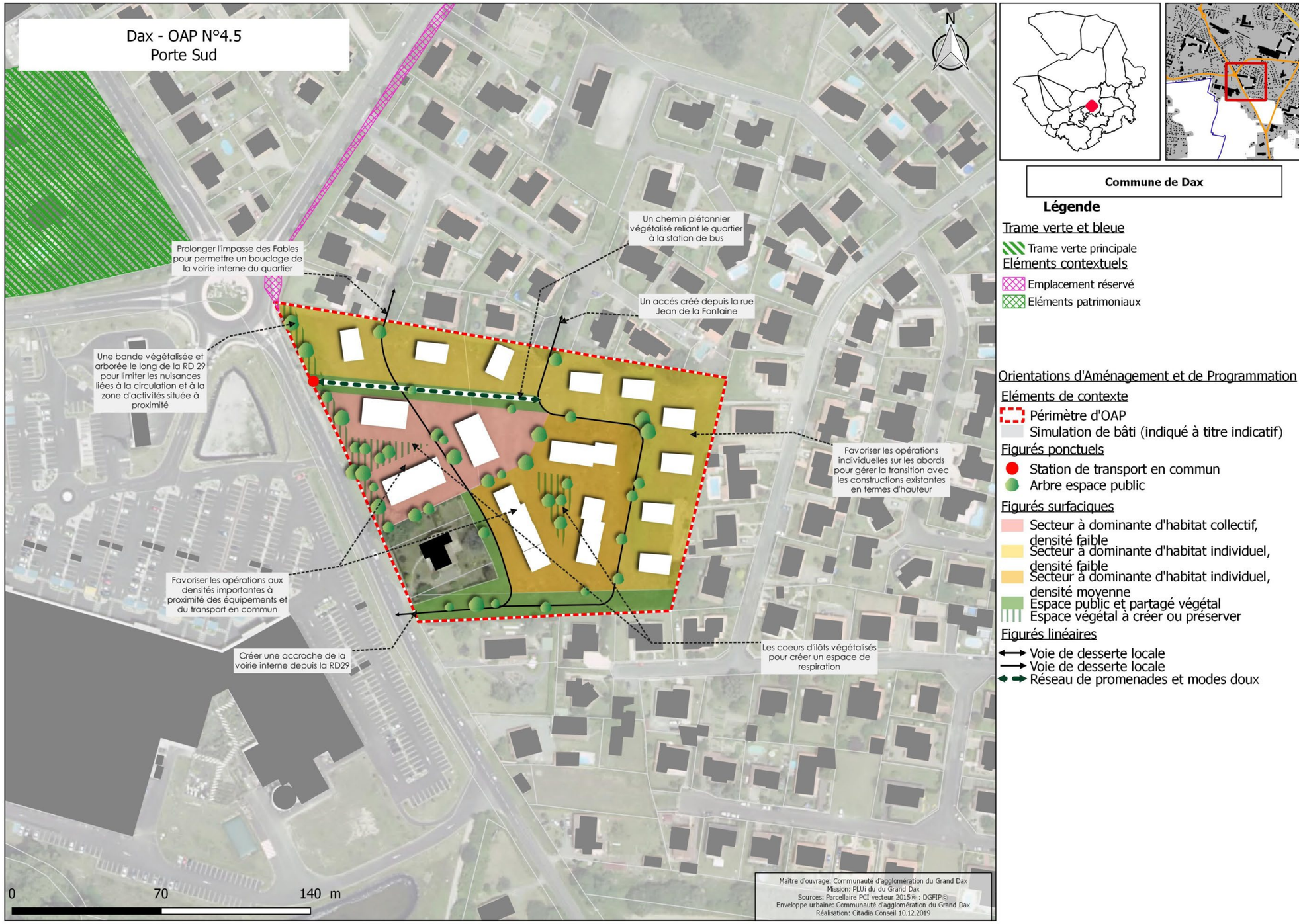
- dont parc privé : 60 minimum à 100 maximum
- dont parc social : 20 au minimum à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Dax – Porte Sud (OAP 4.5)



Commune de Dax

Légende

Trame verte et bleue

- Trame verte principale

Eléments contextuels

- Emplacement réservé
- Eléments patrimoniaux

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Station de transport en commun
- Arbre espace public

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
- Espace public et partagé végétal
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Dax – Porte Sud (OAP 4.5)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement sans interdire une offre commerciale ou de bureaux en rez-de-chaussée. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1, les collectifs sont limités à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 2 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**25 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 45 à 50 logements :

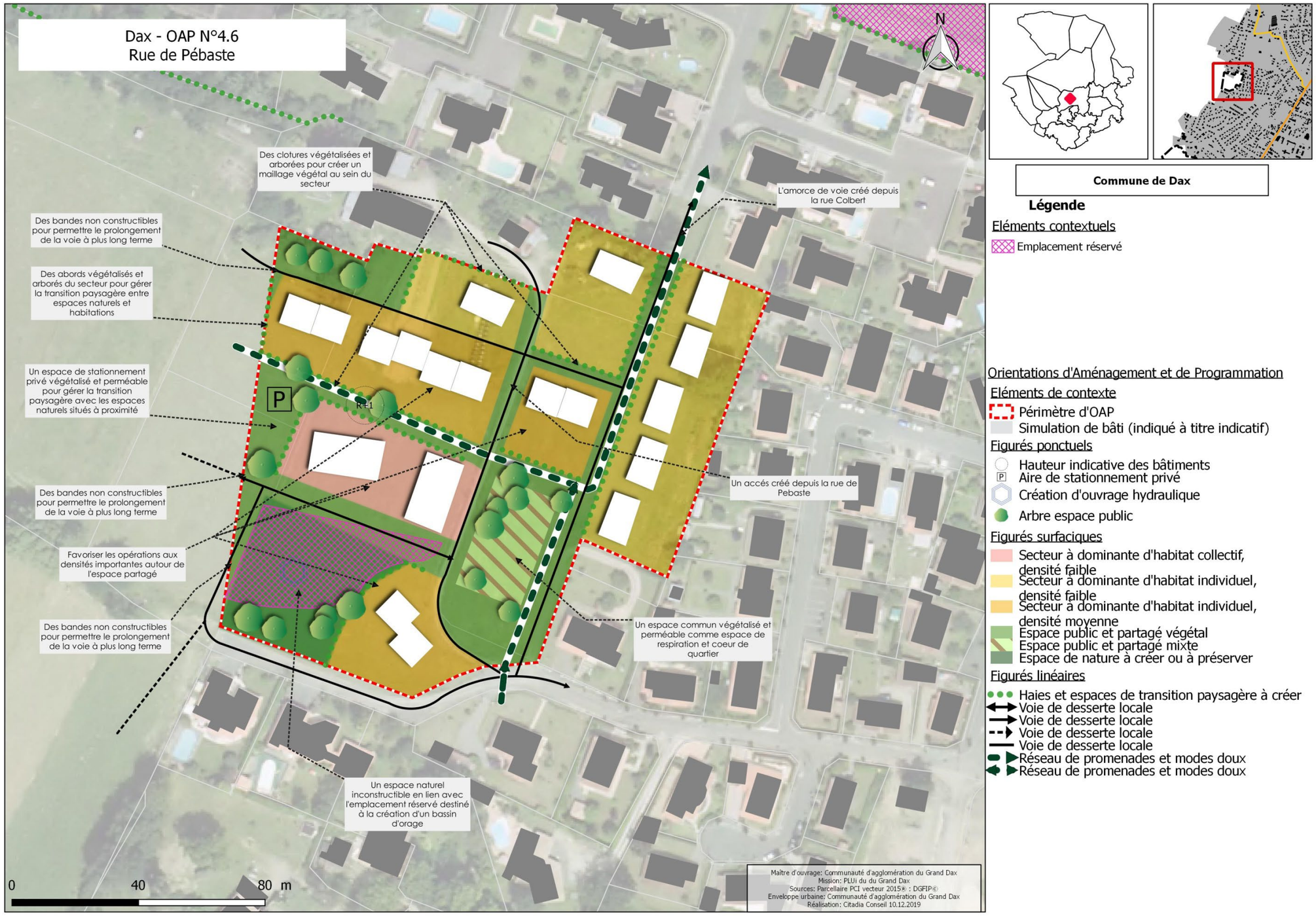
- dont parc privé : 40 à 45
- dont parc social : 5 à 7 à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Dax – Rue de Pébaste (OAP 4.6)



Commune de Dax

Légende

Eléments contextuels

- Emplacement réservé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement privé
- Création d'ouvrage hydraulique
- Arbre espace public

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
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

Figurés linéaires

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

Dax – Rue de Pébaste (OAP 4.6)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (espaces agricoles et espaces bâtis voisins), notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles, groupées et d'habitat collectif est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 2 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**35 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 35 à 40 logements :

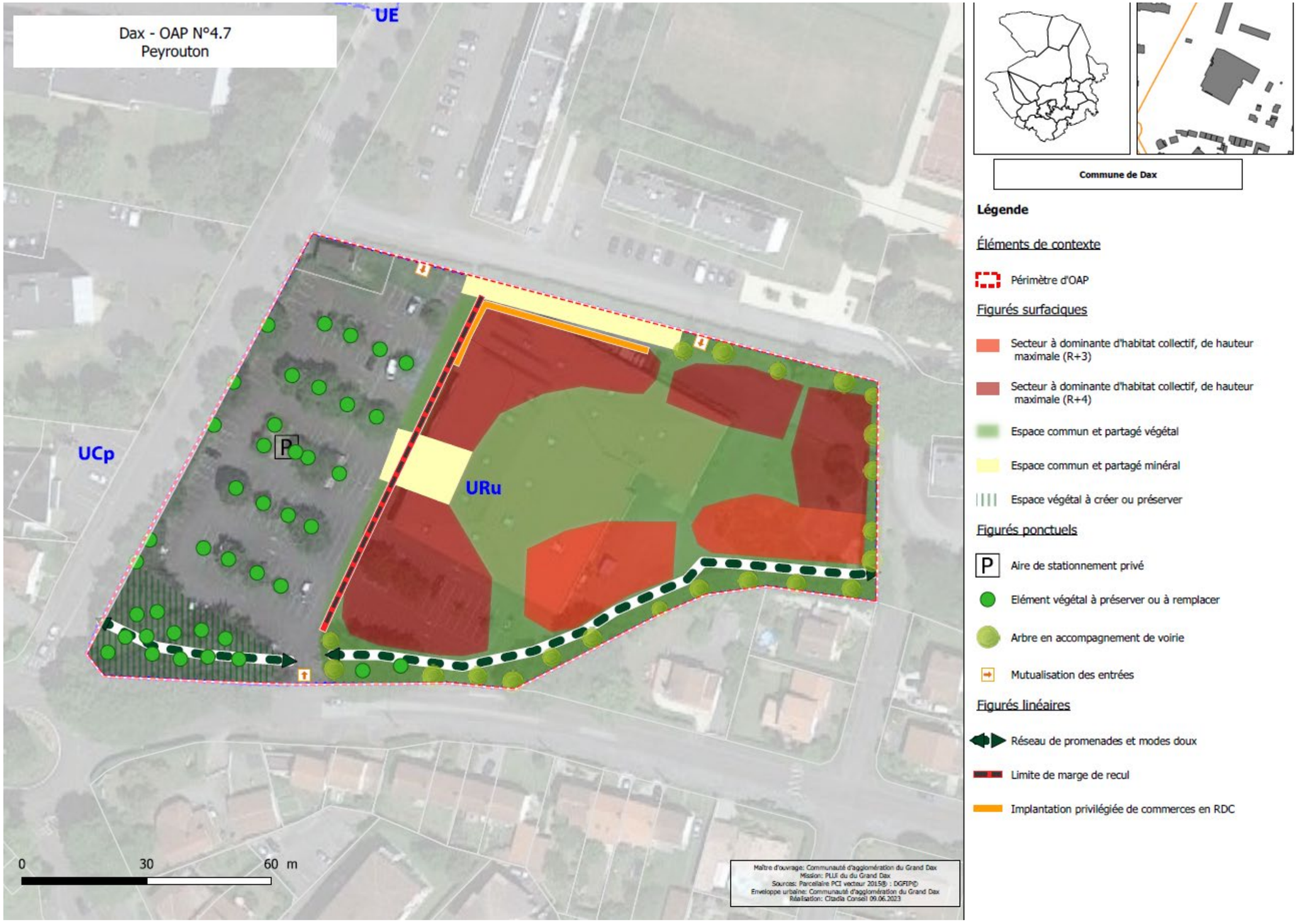
- dont parc privé : 30 à 35 maximum
- dont parc social : 4 à 6 à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Dax – Peyrouton (OAP 4.7)



Dax – Peyrouton (OAP 4.7)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement sans interdire une offre commerciale ou de bureaux en rez-de-chaussée. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle à proximité du centre-ville.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
• Cinéma • Industrie • Entrepôts • Exploitations agricole et forestière • Carrière • Hébergement hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 400 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non-nuisantes (bruit, odeur, ...). ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixé à R+4.

Un épannelage des bâtiments sera recherché, de R+2 à R+4, permettant de limiter l'impact sur l'habitat individuel existant à proximité du périmètre d'OAP, tout en favorisant une insertion cohérente dans l'environnement.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de biotope de surface est fixé à 0,4. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0,3

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser.
Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon ils seront remplacés par des espèces équivalentes. L'application du coefficient de biotope de surface devra favoriser la renaturation des sols déjà artificialisés.
En cœur d'îlot, l'espace commun et partagé végétal devra être arboré afin de favoriser l'ombrage et le confort thermique de cet espace.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de ce secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en une seule tranche.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**100 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 180 logements maximum.

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération.

NB : la production de logements sociaux ne devra pas dépasser 30% du total des logements à produire.

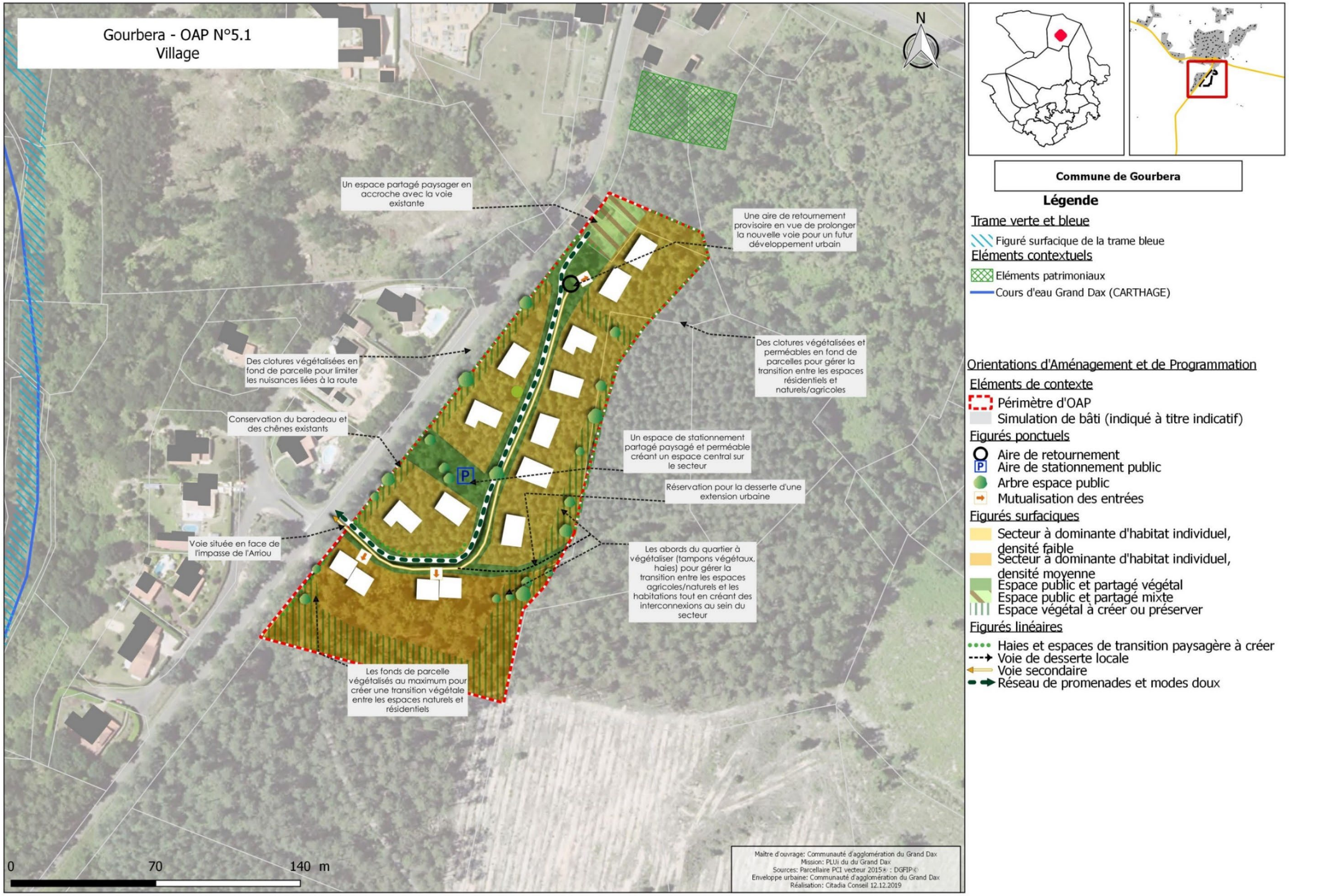
Prescription d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter une marge de recul par rapport à l'axe de l'avenue Victor Hugo, positionnée à 44 m au point le plus au Nord et 48,5 m au point le plus au Sud. Cette marge de recul est précisée au règlement graphique.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Gourbera – village (OAP 5.1)



Gourbera – village (OAP 5.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec attention (espaces boisés et espaces bâtis voisins).

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 3 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 12 à 15 logements :

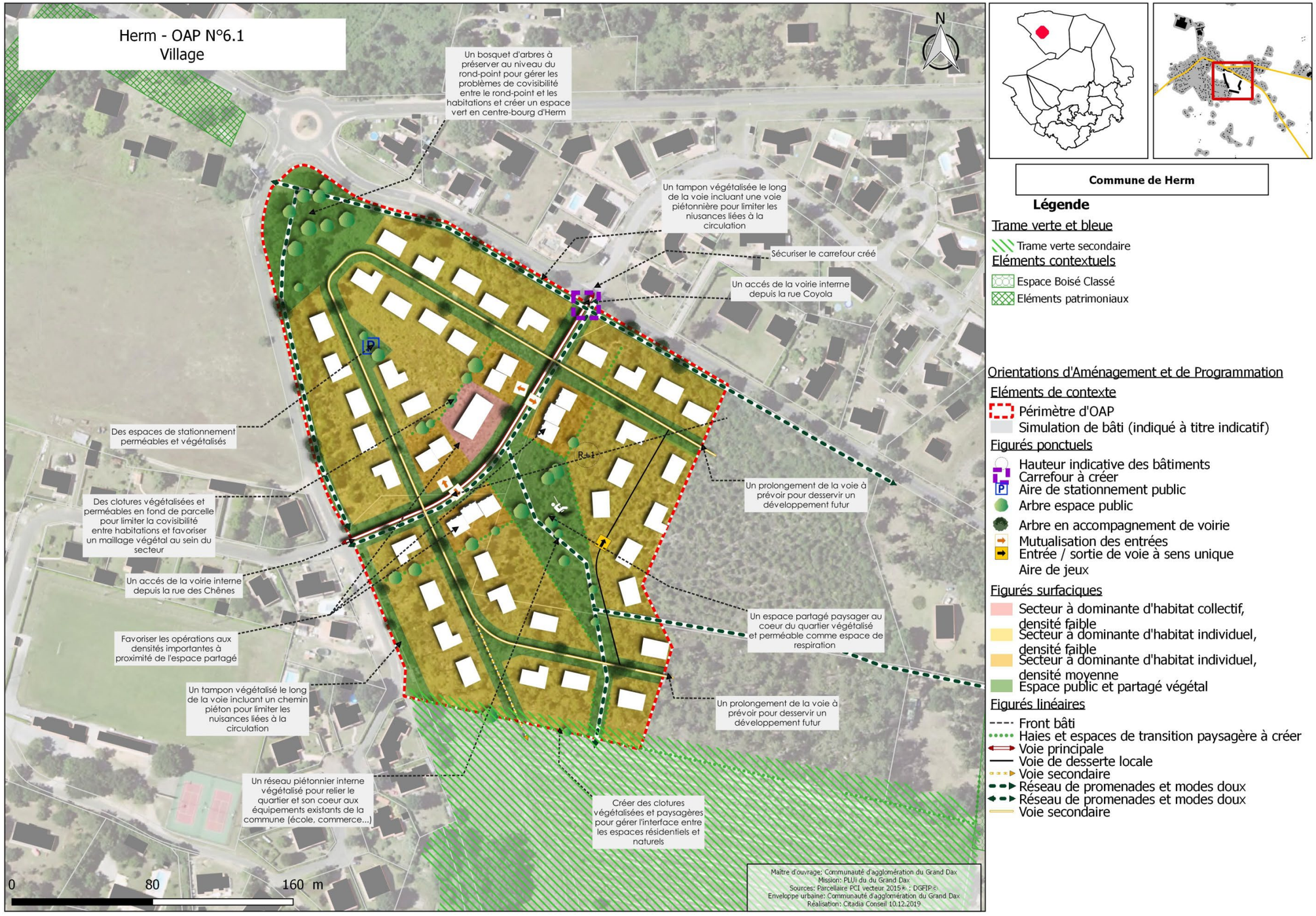
- dont parc privé : 8 à 11
- dont parc social : 4 à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Herm – village (OAP 6.1)



Commune de Herm

Légende

Trame verte et bleue

- Trame verte secondaire

Eléments contextuels

- Espace Boisé Classé
- Eléments patrimoniaux

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement public
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie
- Mutualisation des entrées
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Aire de jeux

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
- Espace public et partagé végétal

Figurés linéaires

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

Herm – village (OAP 6.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village. Le projet sera conçu pour permettre une extension de l'urbanisation vers le Sud-Est à terme.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 5 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site. Le développement de la zone sera conditionné à la mise aux normes du réseau de collecte des eaux usées pour permettre d'accueillir de nouvelles charges hydrauliques ou de pollution sans risque de dysfonctionnements de la station d'épuration.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**9 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 45 à 50 logements :

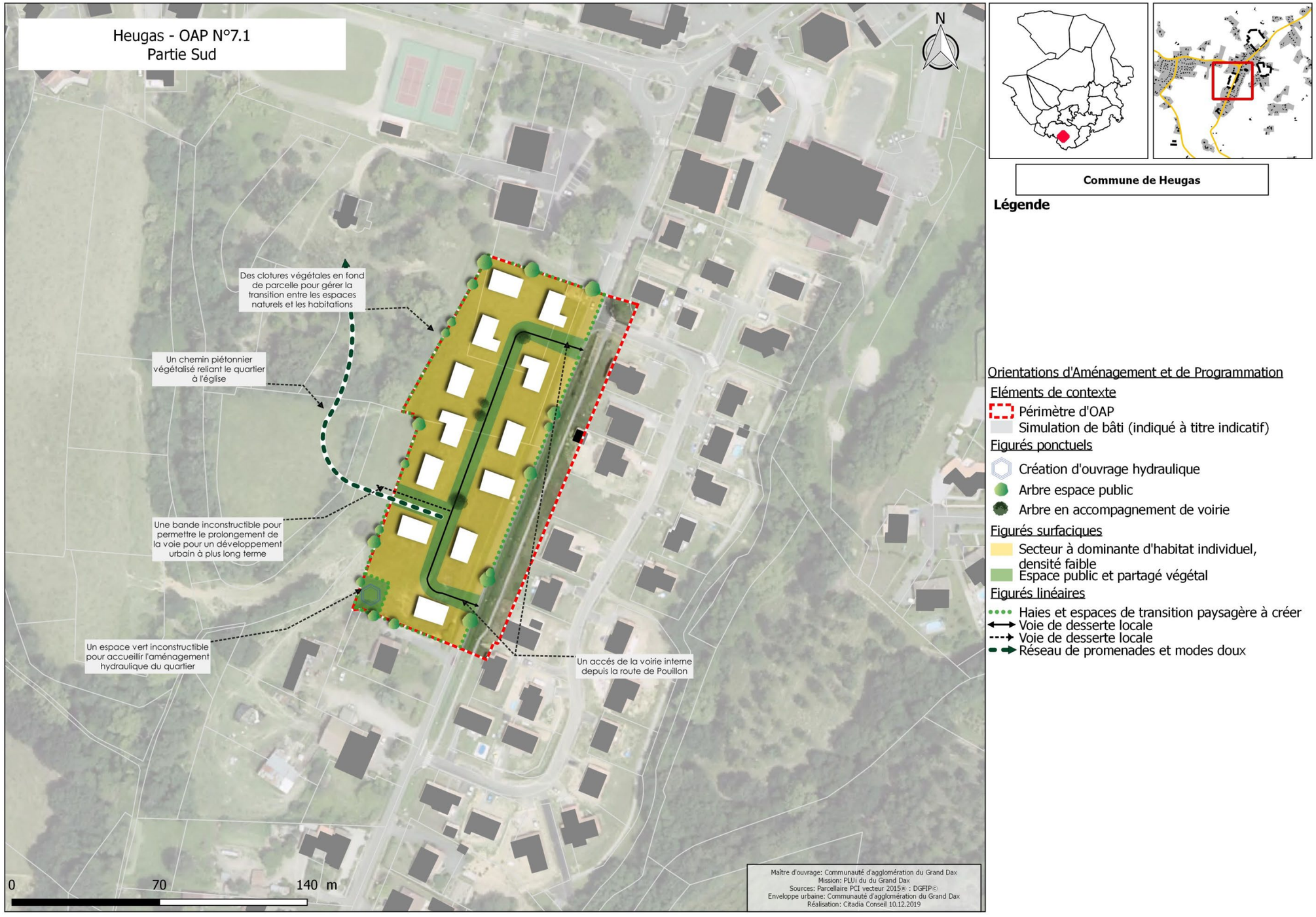
- dont parc privé : 40 à 45
- dont parc social : 5 à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Heugas – village partie Sud (OAP 7.1)



Commune de Heugas

Légende

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Création d'ouvrage hydraulique
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal

Figurés linéaires

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

Heugas – village partie Sud (OAP 7.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le pôle d'équipement du village (au nord et à l'est).

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 1 seule tranche. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**11 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

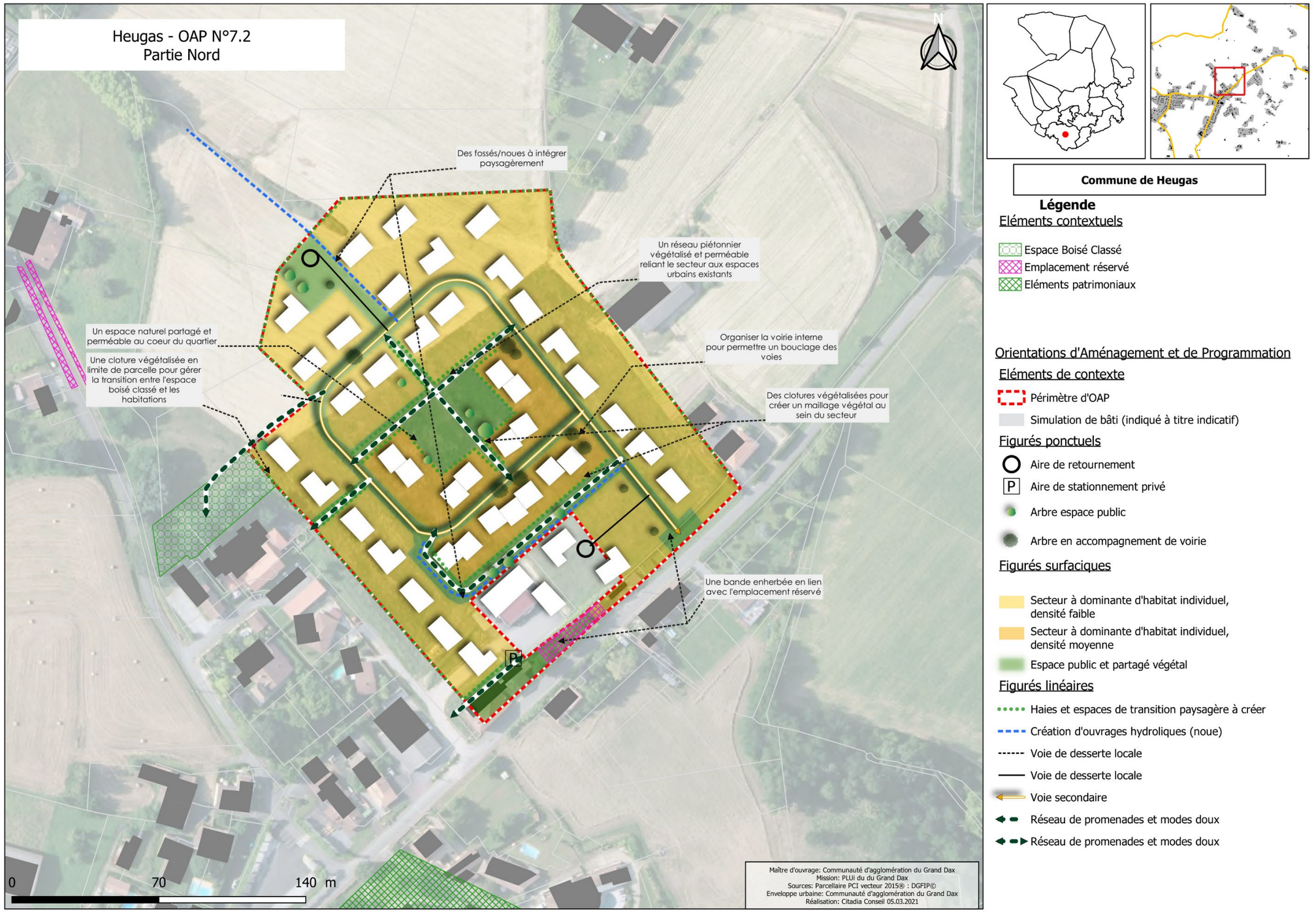
Programmation de logements envisagée sur le secteur = 10 à 14 logements

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures :

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Heugas – village partie Nord (OAP 7.2)



Commune de Heugas

Légende

Eléments contextuels

- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Eléments patrimoniaux

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement privé
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Création d'ouvrages hydroliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Heugas – village partie Nord (OAP 7.2)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le pôle d'équipement du village.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles est fixée à R+1+ combles.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 5 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**12 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 40 à 50 logements :

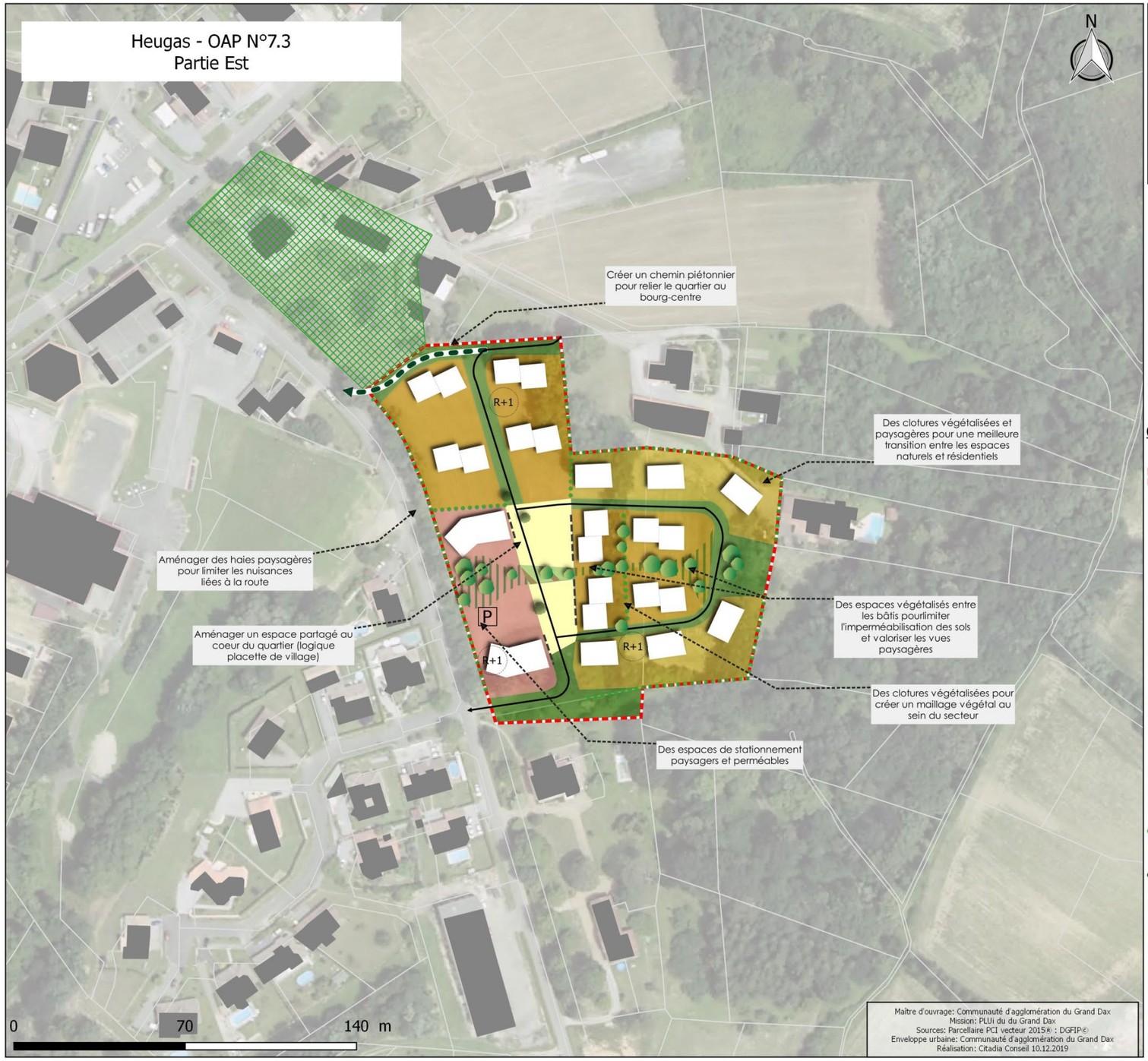
- dont parc privé : 30 à 40
- dont parc social : au moins 10 à l'échelle de l'opération

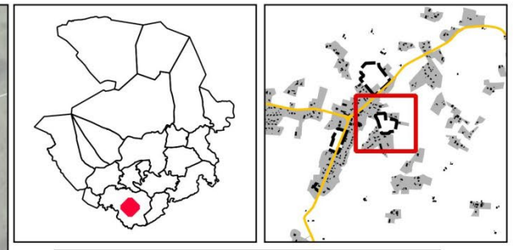
La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Heugas – village partie Est (OAP 7.3)





Commune de Heugas

Légende

Eléments contextuels

- Eléments patrimoniaux

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- P Aire de stationnement privé
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie

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
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

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

Heugas – village partie Est (OAP 7.3)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le pôle d'équipement du village.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles est fixée à R+1+ combles

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 2 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**18 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 28 à 32 logements pour la partie située sur la zone 1AU :

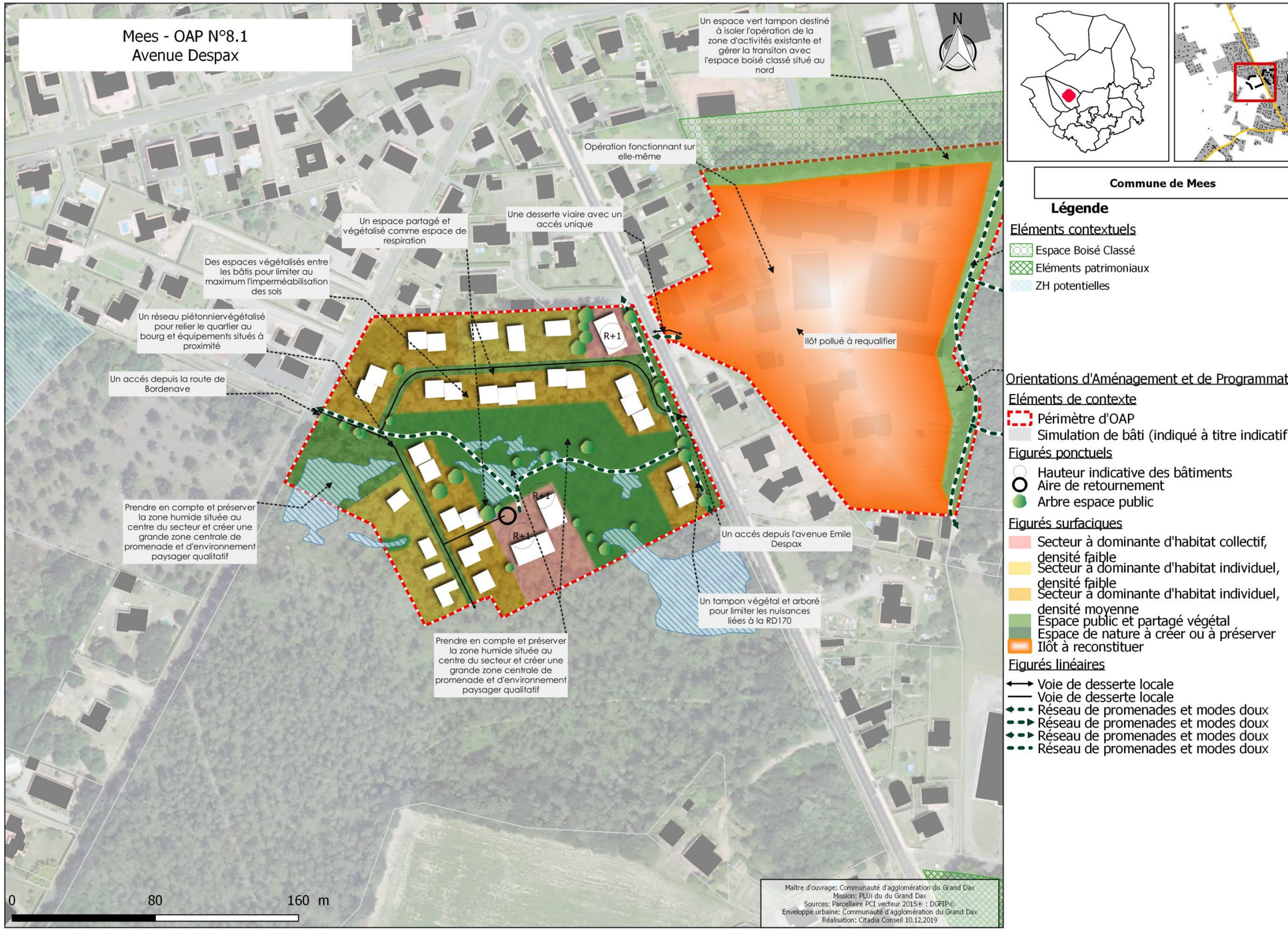
- dont parc privé : 22 à 26
- dont parc social : au moins 6 à l'échelle de l'opération.

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Mées – avenue Despax (OAP 8.1)



Commune de Mees

Légende

Eléments contextuels

- Espace Boisé Classé
- Eléments patrimoniaux
- ZH potentielles

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Arbre espace public

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
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Ilôt à reconstituer

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Mées – avenue Despax (OAP 8.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village. Une attention particulière devra être portée à la présence de la zone humide au sein de l'opération (espace public).

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique ▪ Constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerces de détails et au commerce de gros	

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur est concerné par une zone humide qui doit être prise en compte. Un diagnostic précis des zones humides devra être réalisé. L'aménagement de la zone humide devra être évité, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée.

Le permis d'aménager devra précisément intégrer les enjeux, dans le cadre d'une évaluation environnementale fine.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. L'urbanisation du secteur s'effectuera en 3 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site. Le développement de la zone sera conditionné à la mise aux normes du réseau de collecte des eaux usées pour permettre d'accueillir de nouvelles charges hydrauliques ou de pollution sans risque de dysfonctionnements de la station d'épuration.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**27 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

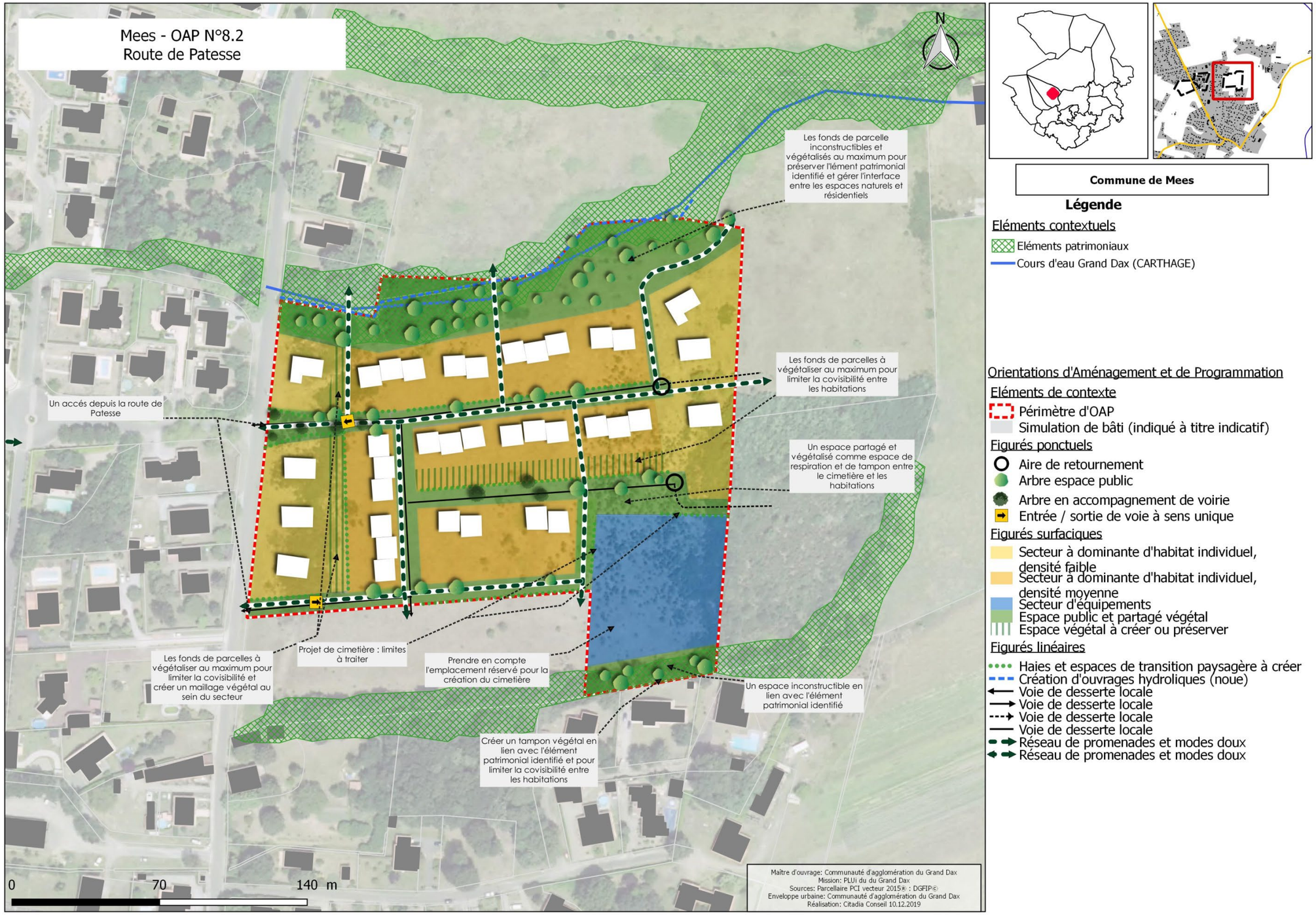
Programmation de logements envisagée sur le secteur = 45 à 55 logements :

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures :

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Mées – route de Patesse (OAP 8.2)



Commune de Mees

Légende

Eléments contextuels

- Eléments patrimoniaux
- Cours d'eau Grand Dax (CARTHAGE)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Création d'ouvrages hydroliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Mées – route de Patesse (OAP 8.2)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (cimetière au Sud, zone naturelle à l'Est).

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique ▪ Constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros	

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 3 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site. Le développement de la zone sera conditionné à la mise aux normes du réseau de collecte des eaux usées pour permettre d'accueillir de nouvelles charges hydrauliques ou de pollution sans risque de dysfonctionnements de la station d'épuration.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 25 à 45 logements :

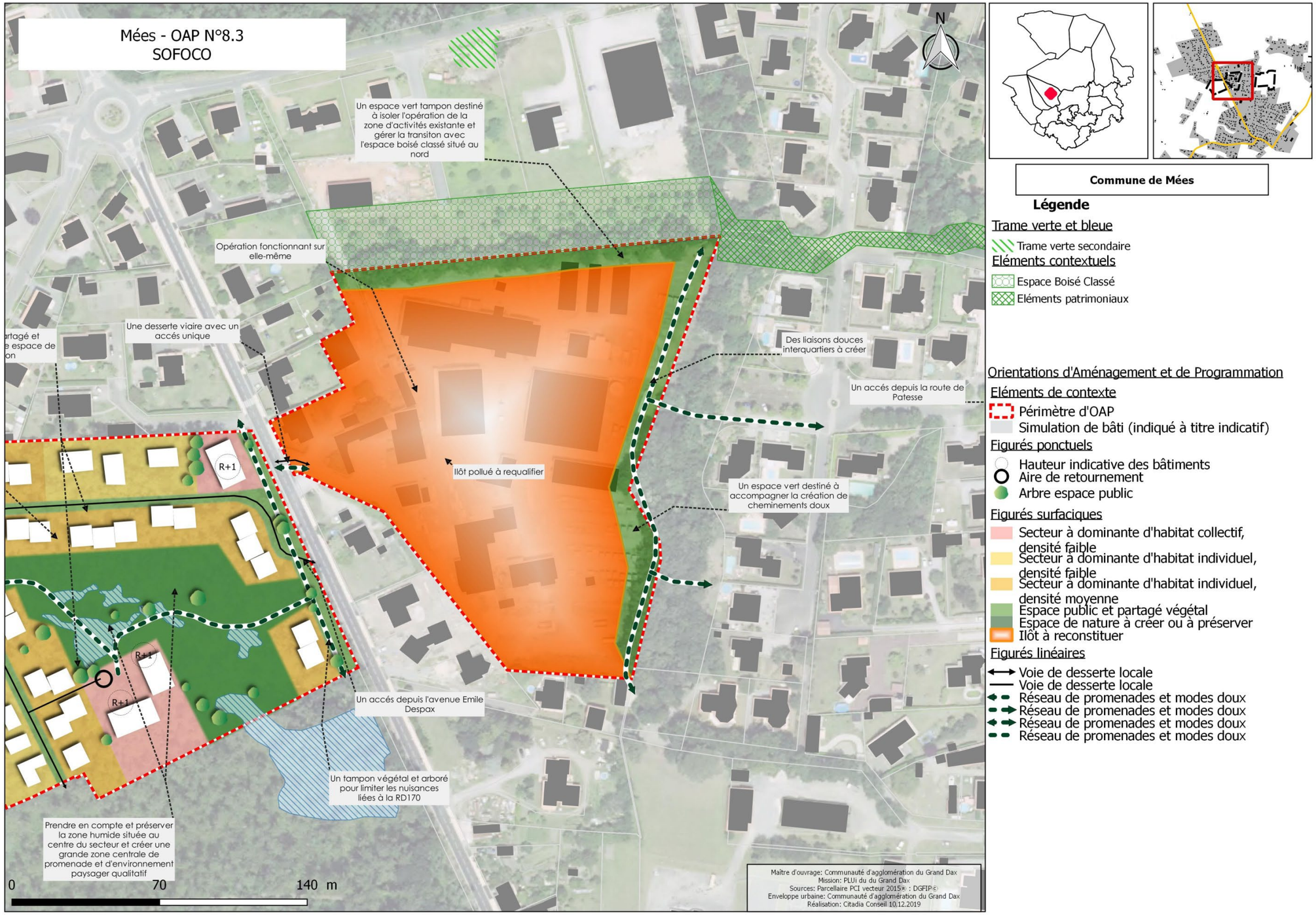
- dont parc privé : 25 à 45

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Mées – SOFOCO (OAP 8.3)



Mées – SOFOCO (OAP 8.3)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Compte tenu de sa position au sein de la commune de Mées, le secteur, anciennement industriel, pourrait être transformé en logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique ▪ Constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros	

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Le site pollué en lien avec son activité passée de traitement chimique de bois.

Le développement sera également conditionné à l'obligation de dépollution et démolition pour toute construction industrielle incompatible avec l'habitat et utilisation des bâtiments existants.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. L'urbanisation du secteur s'effectuera en 2 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site. Le développement de la zone sera conditionné à la mise aux normes du réseau de collecte des eaux usées pour permettre d'accueillir de nouvelles charges hydrauliques ou de pollution sans risque de dysfonctionnements de la station d'épuration. Le développement sera également conditionné à l'obligation de dépollution et démolition pour toute construction industrielle incompatible avec l'habitat, et utilisation des bâtiments existants.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 25 à 45 logements :

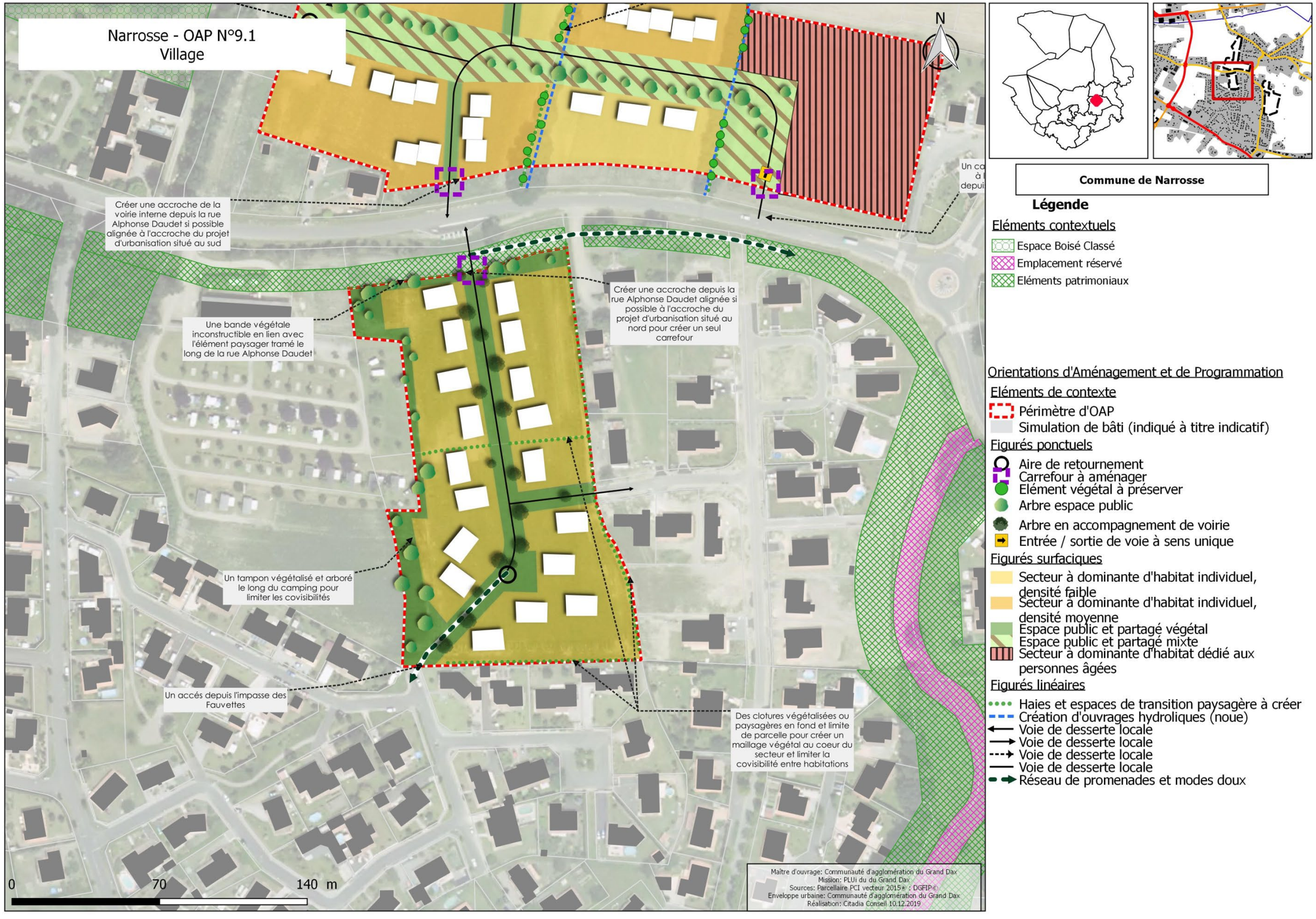
- dont parc privé : 25 à 45

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Narrosse – village 1 (OAP 9.1)



Narrosse – village 1 (OAP 9.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 3 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 16 à 21 logements :

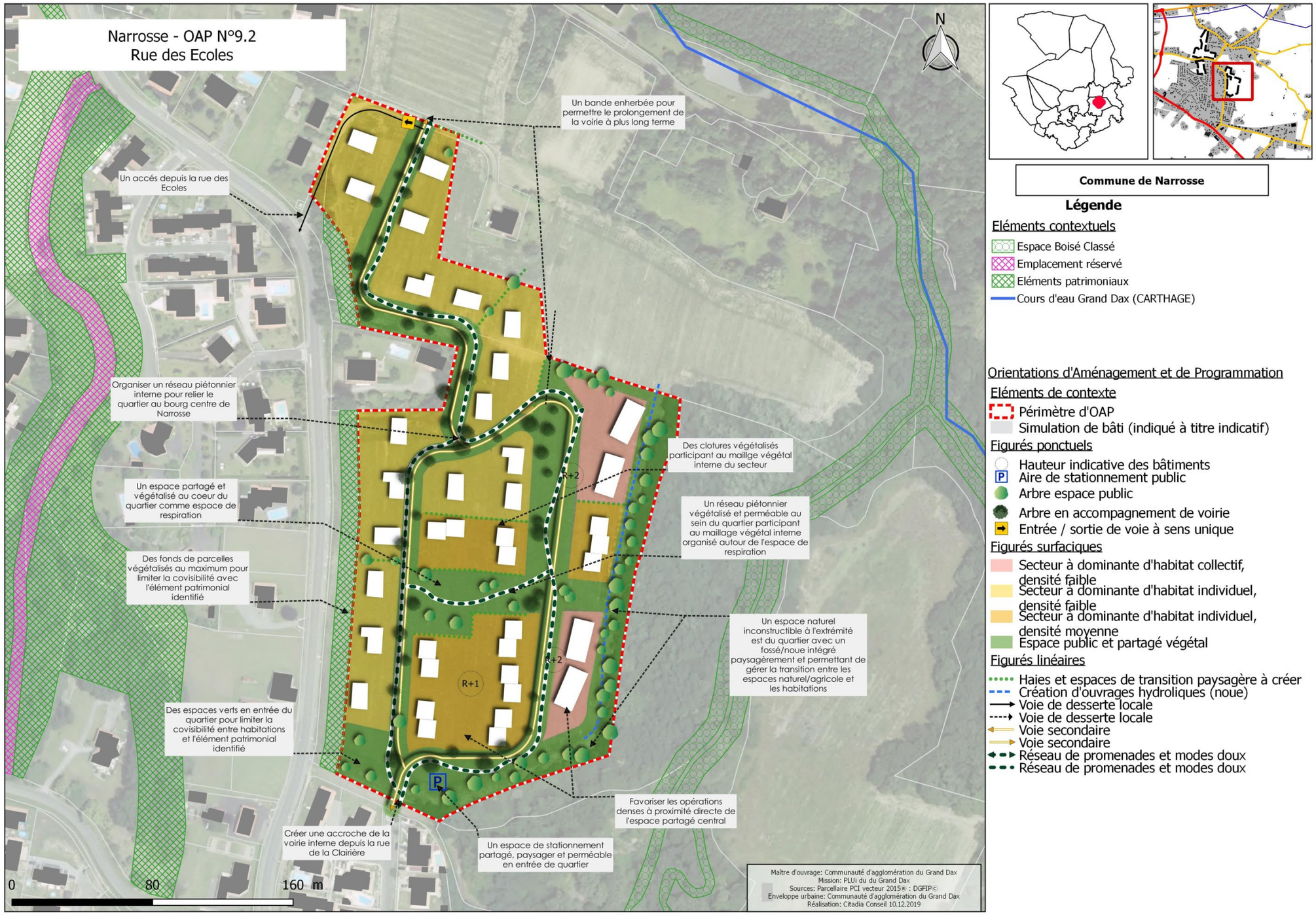
- dont parc privé : 12 à 15
- dont parc social (30% minimum de l'opération) : 4 à 6 minimum à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Narrosse – village 2 (OAP 9.2)



Narrosse – village 2 (OAP 9.2)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (espaces naturels et espaces bâtis voisins), notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1. Les constructions en collectifs seront limitées à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 5 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**14 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 70 à 90 logements :

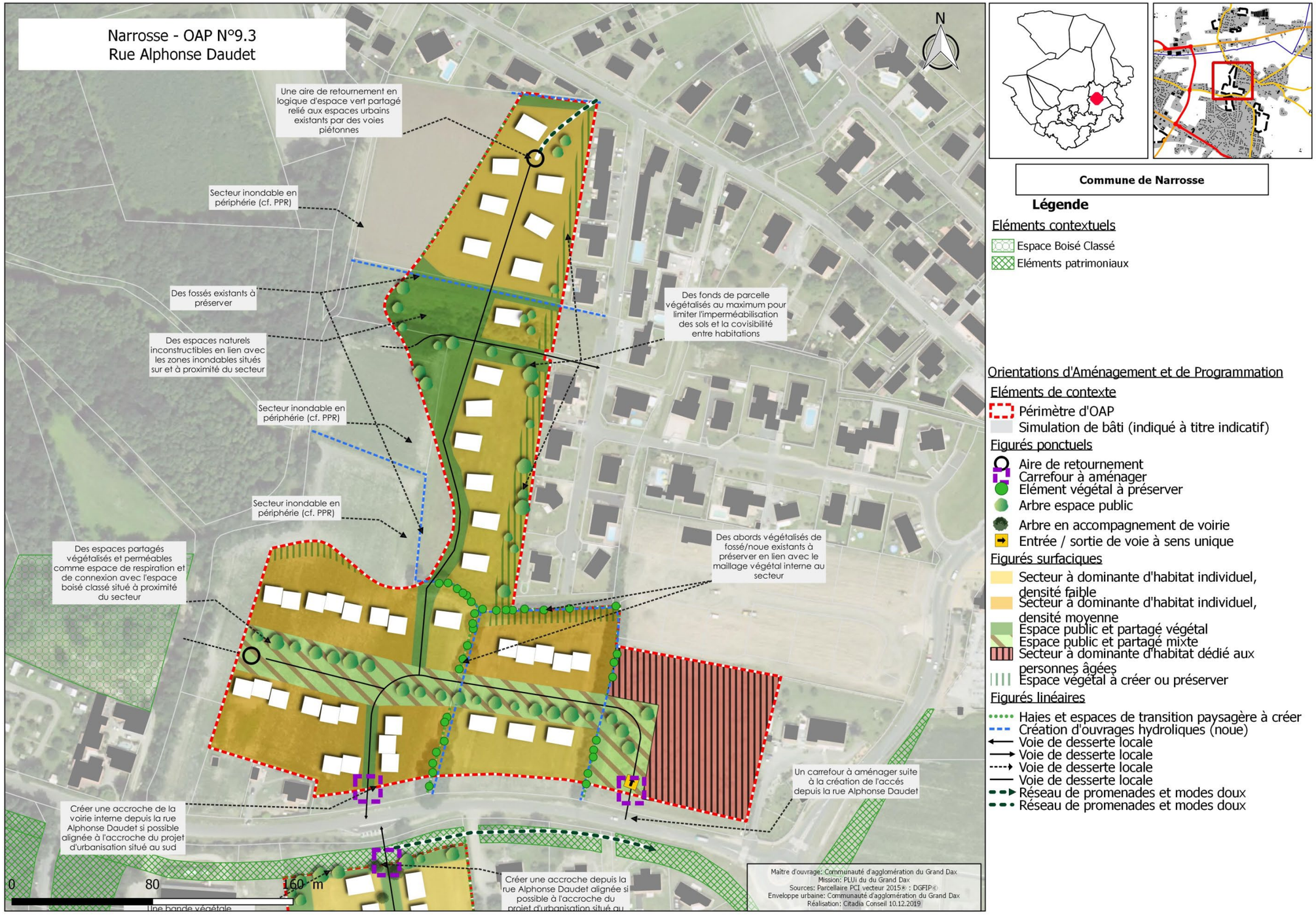
- dont parc privé : 49 à 70 maximum
- dont parc social : au moins 21 à l'échelle de l'opération (30% minimum)

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Narrosse – village 3 (OAP 9.3)



Commune de Narrosse

Légende

Eléments contextuels

- Espace Boisé Classé
- Eléments patrimoniaux

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Carrefour à aménager
- Elément végétal à préserver
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés surfaciques

- 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
- Secteur à dominante d'habitat dédié aux personnes âgées
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Création d'ouvrages hydroliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Narrosse – village 3 (OAP 9.3)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (espaces agricoles et espaces bâtis voisins), notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur est concerné par un risque d'inondation à ses abords immédiats. Le schéma d'aménagement en tient compte mais le permis d'aménager devra précisément traiter cette problématique en limitant les impacts.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation du secteur s'effectuera en 5 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**13 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 40 à 60 logements (en comptant le développement d'une résidence sénior) :

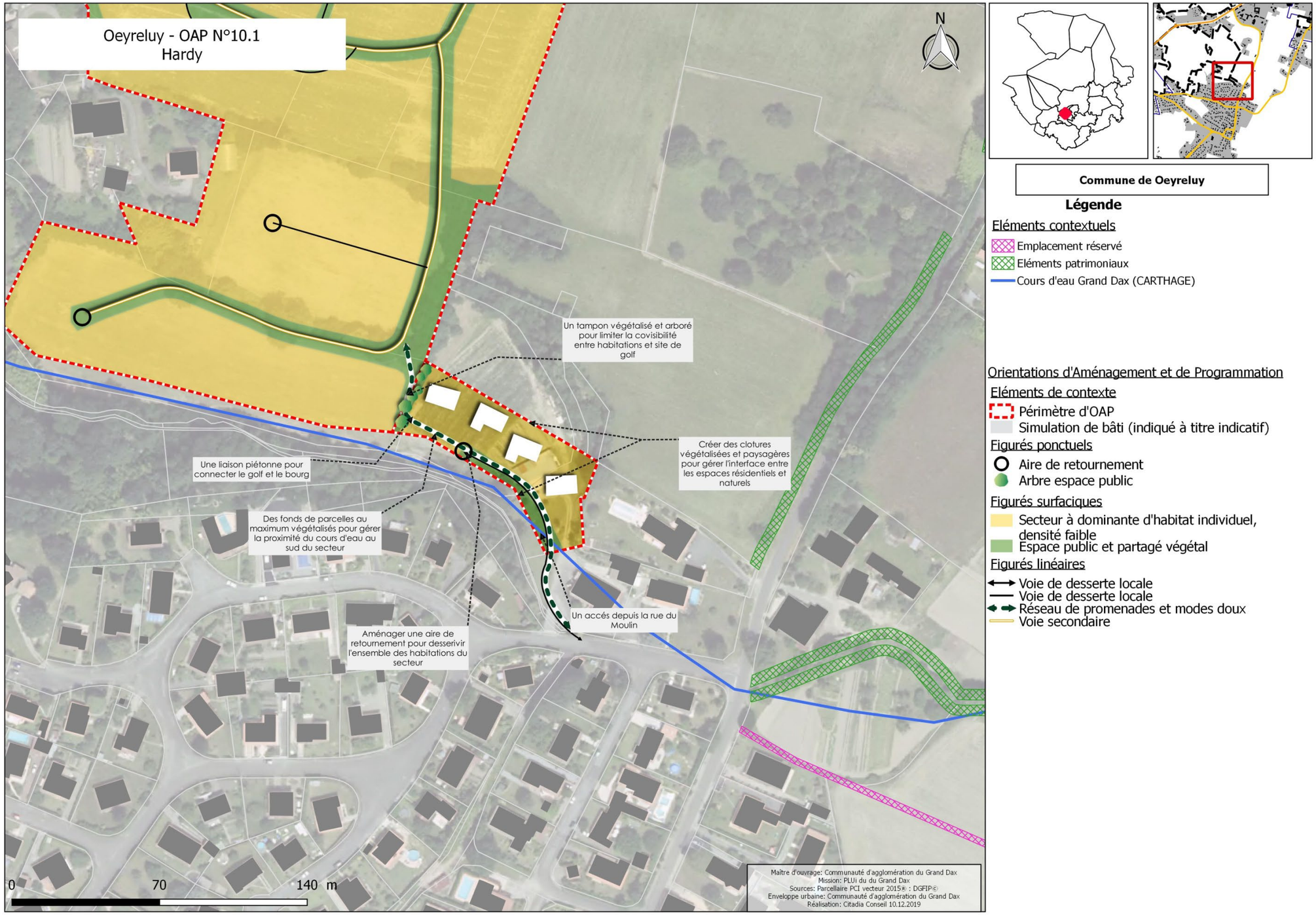
- dont parc privé : 28 à 48 maximum
- dont parc social : au moins 12 à l'échelle de l'opération (30% minimum)

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures :

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Oeyreluy – Hardy (OAP 10.1)



Commune de Oeyreluy

Légende

Eléments contextuels

- Emplacement réservé
- Eléments patrimoniaux
- Cours d'eau Grand Dax (CARTHAGE)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Arbre espace public

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal

Figurés linéaires

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

Oeyreluy – Hardy (OAP 10.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (projet de golf en partie ouest), notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser.

Le site longe un cours d'eau et un boisement qui doivent être pris en compte et préservés.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur s'effectuera en une seule tranche. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

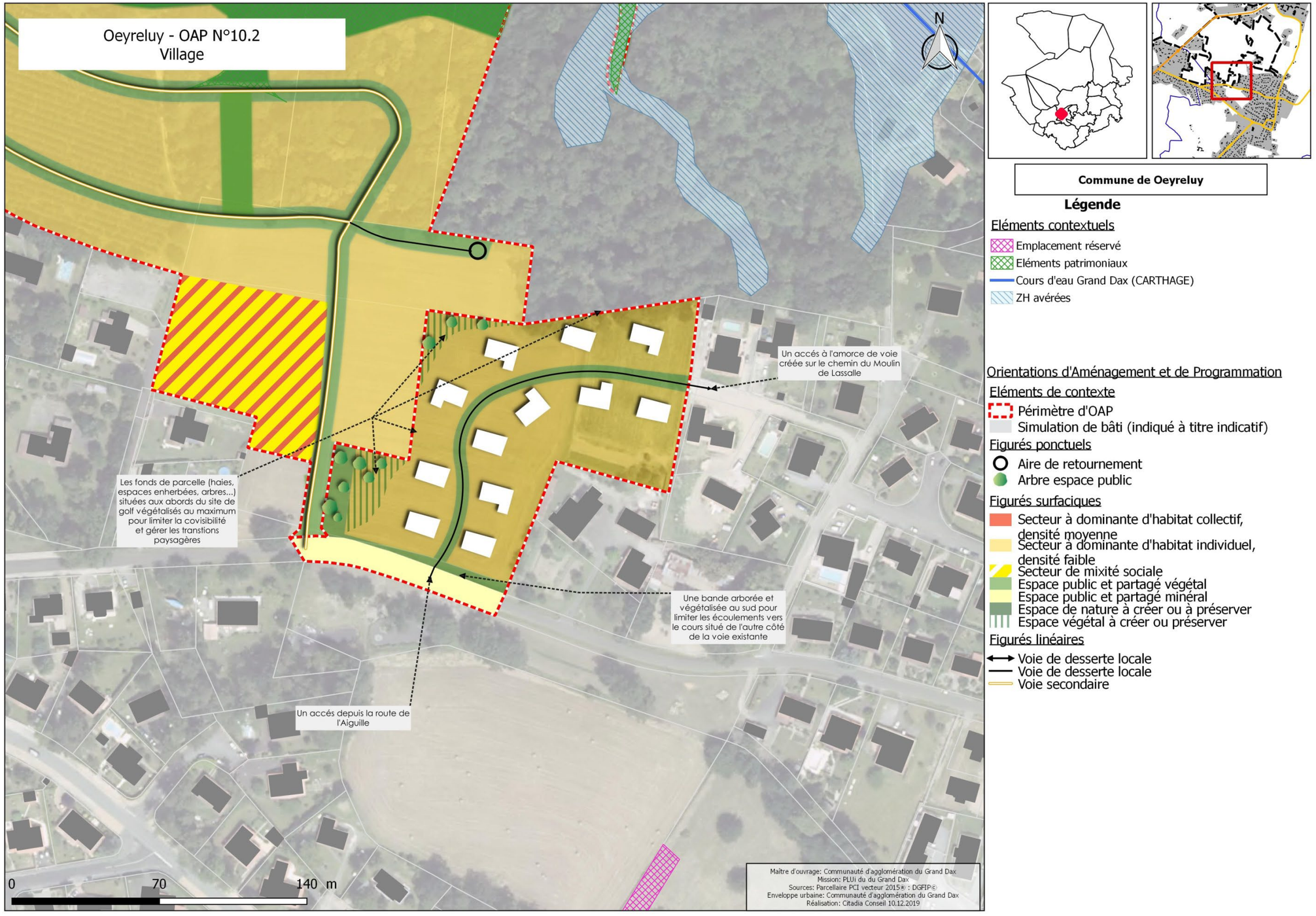
Programmation de logements envisagée sur le secteur = 4 à 5 logements :

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Oeyreluy – village (OAP 10.2)



Oeyreluy – village (OAP 10.2)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (accès au futur golf en partie ouest), notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur s'effectuera en une seule tranche. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

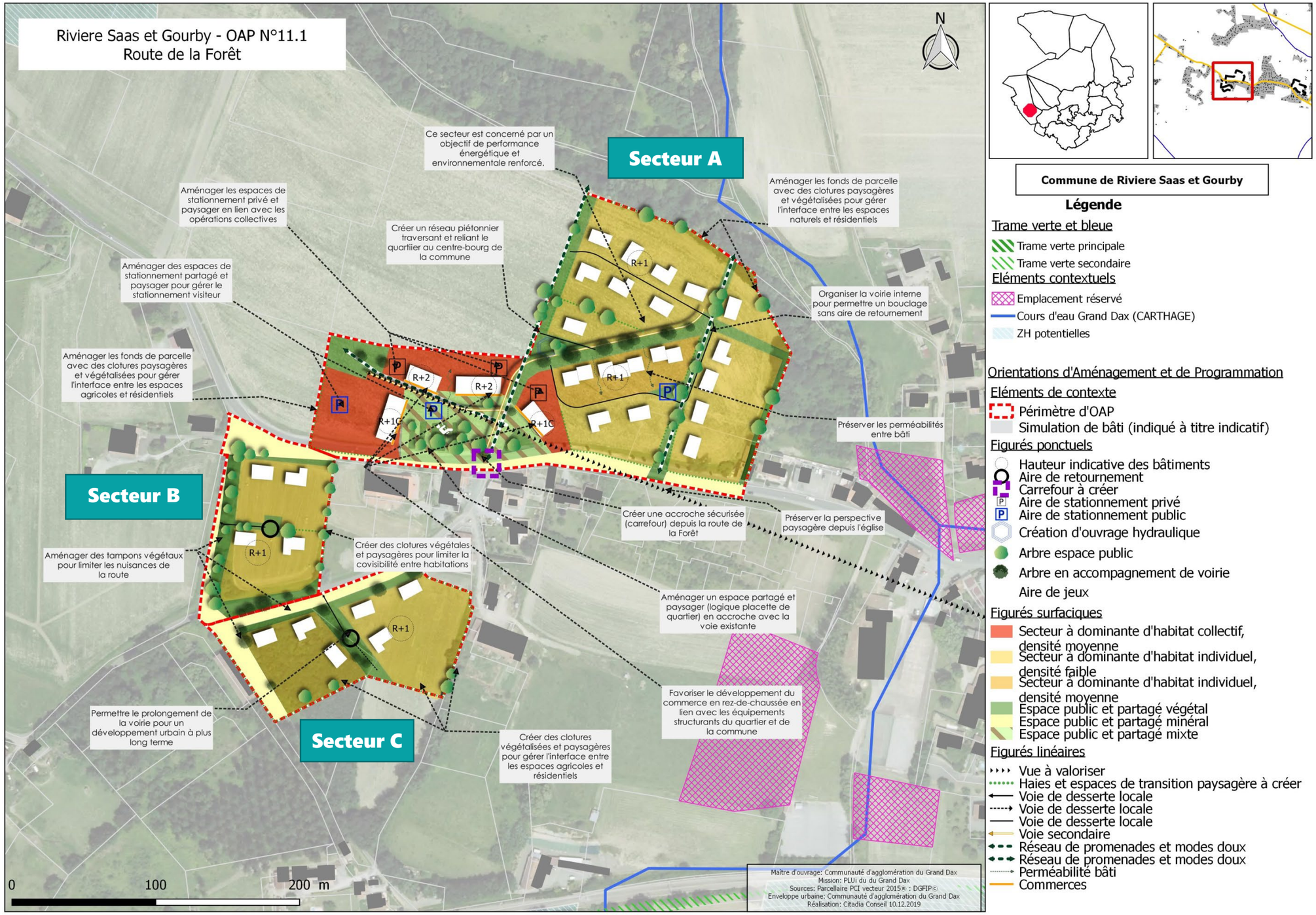
Programmation de logements envisagée sur le secteur = 10 à 14 logements :

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Rivière-Saas-et-Gourby – village ouest (OAP 11.1)



Commune de Riviere Saas et Gourby

Légende

Trame verte et bleue
- Trame verte principale
- Trame verte secondaire

Eléments contextuels
- Emplacement réservé
- Cours d'eau Grand Dax (CARTHAGE)
- ZH potentielles

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte
- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels
- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Création d'ouvrage hydraulique
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie
- Aire de jeux

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- 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 minéral
- Espace public et partagé mixte

Figurés linéaires
- Vue à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Commerces

Rivière-Saas-et-Gourby – village ouest (OAP 11.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. L'opération au nord (secteur A) sera pensée pour permettre une extension à terme. Ce secteur est concerné par un objectif de performance énergétique et environnementale renforcé.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1, le bâti collectif sera limité à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des secteurs.
	L'urbanisation des secteurs s'effectuera en : - 4 tranches maximum pour le secteur A, - Une seule tranche pour le secteur B, - Une seule tranche pour le secteur C. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**12 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le **secteur A** = 65 à 75 logements :

- dont parc privé : 50 à 60 maximum
- dont parc social : au moins 12 à l'échelle de l'opération, idéalement sur le secteur A

Programmation de logements envisagée sur le **secteur B** = 6 à 8 logements

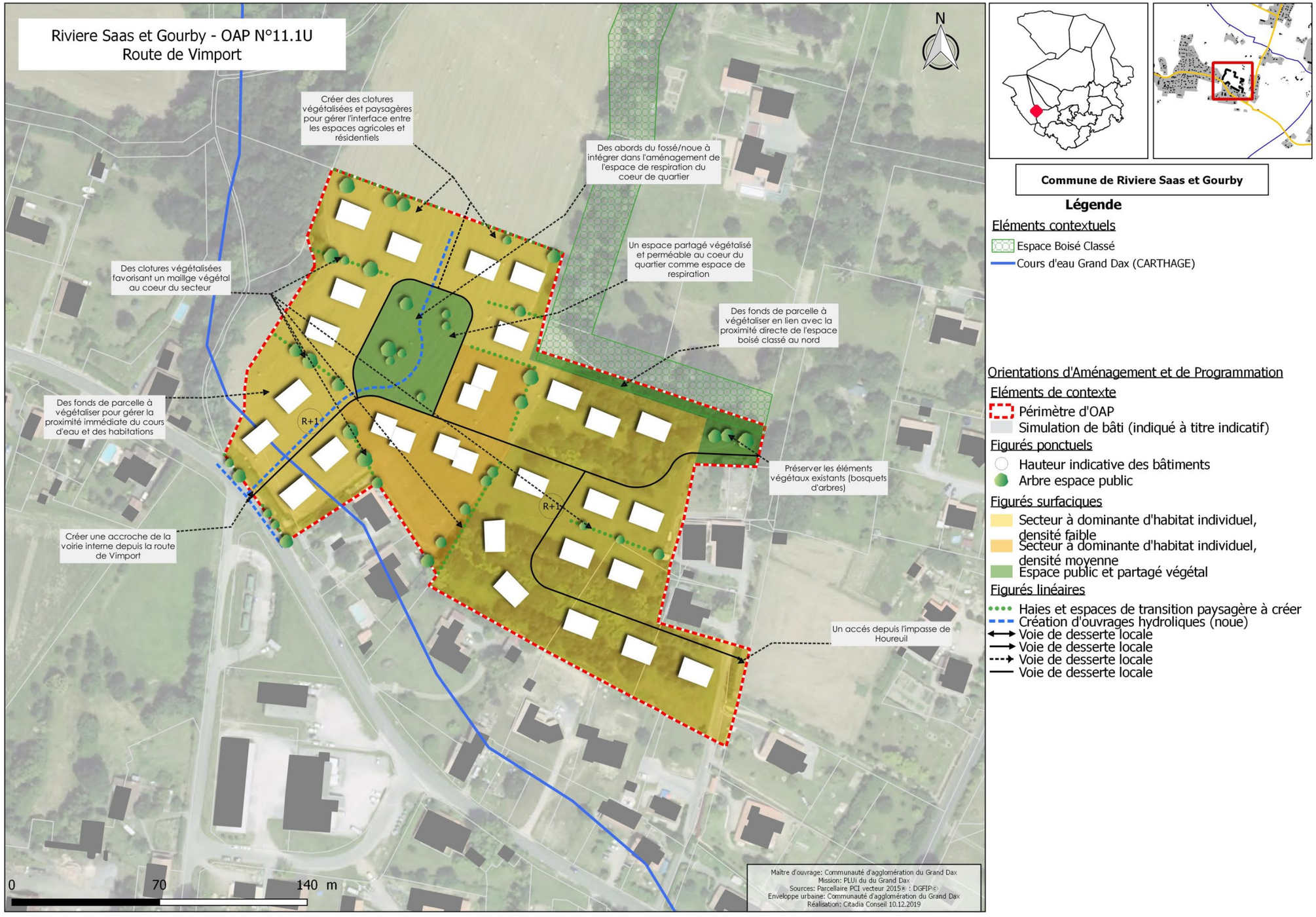
Programmation de logements envisagée sur le **secteur C** = 8 à 10 logements

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Rivière-Saas-et-Gourby – village partie Est (OAP 11.1U)



Commune de Riviere Saas et Gourby

Légende

Eléments contextuels

- Espace Boisé Classé
- Cours d'eau Grand Dax (CARTHAGE)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Arbre espace public

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Création d'ouvrages hydroliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Rivière-Saas-et-Gourby – village partie Est (OAP 11.1U)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (espaces agricoles et espaces bâtis voisins), notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Le site est longé par un cours d'eau qui doit être pris en compte et préservé.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 3 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 25 à 30 logements :

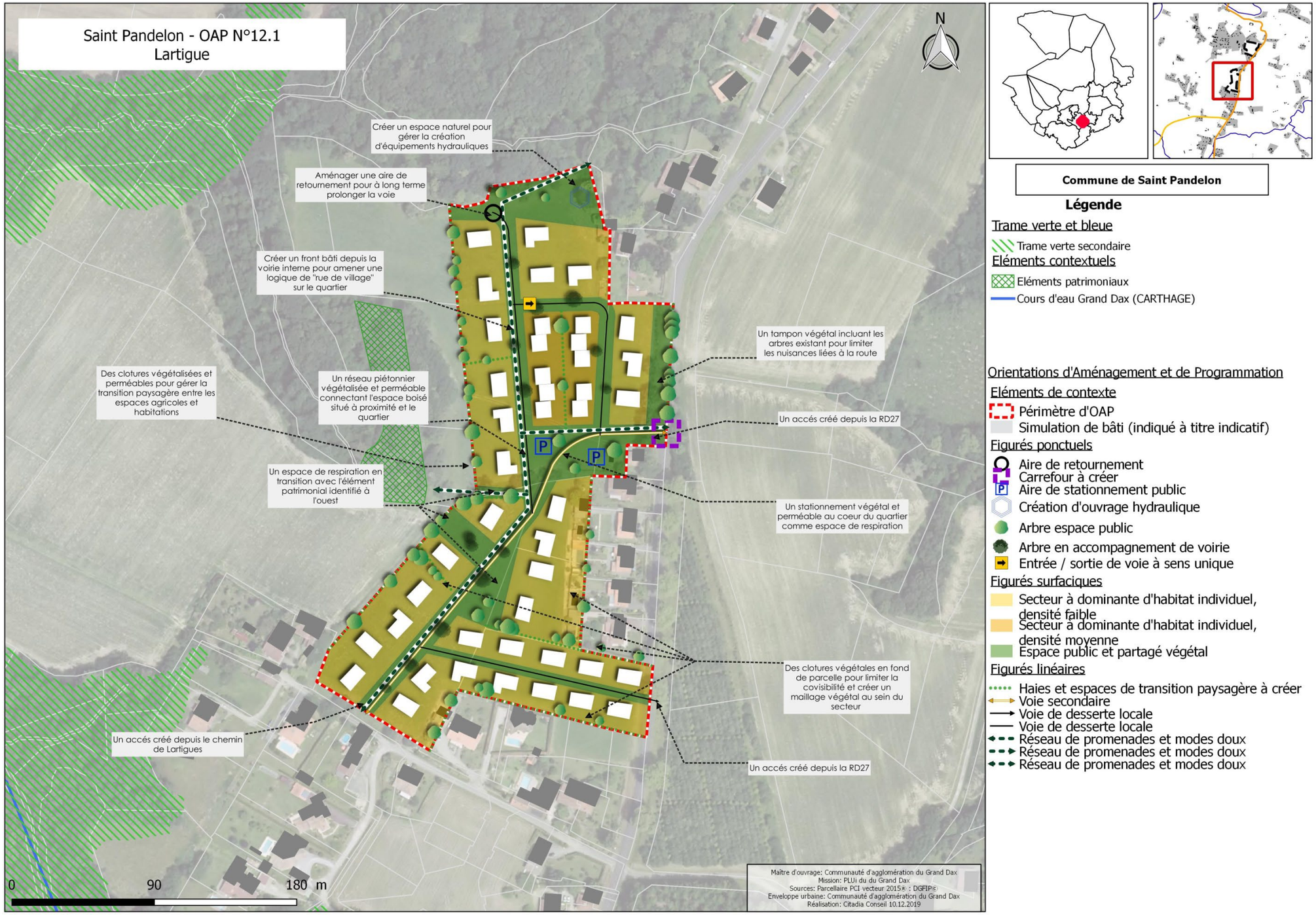
- dont parc privé : 20 à 25
- dont parc social : 4 à 5 à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Saint-Pandelon – Lartigue (OAP 12.1)



Commune de Saint Pandelon

Légende

Trame verte et bleue

Trame verte secondaire

Eléments contextuels

Eléments patrimoniaux

Cours d'eau Grand Dax (CARTHAGE)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

Périmètre d'OAP

Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

Aire de retournement

Carrefour à créer

Aire de stationnement public

Création d'ouvrage hydraulique

Arbre espace public

Arbre en accompagnement de voirie

Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Figurés linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie secondaire

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Réseau de promenades et modes doux

Réseau de promenades et modes doux

Saint-Pandelon – Lartigue (OAP 12.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le hameau voisin et à proximité du centre du village (connexion piétonne à développer). Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (espaces naturels et espaces bâtis voisins), notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 4 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 45 à 65 logements :

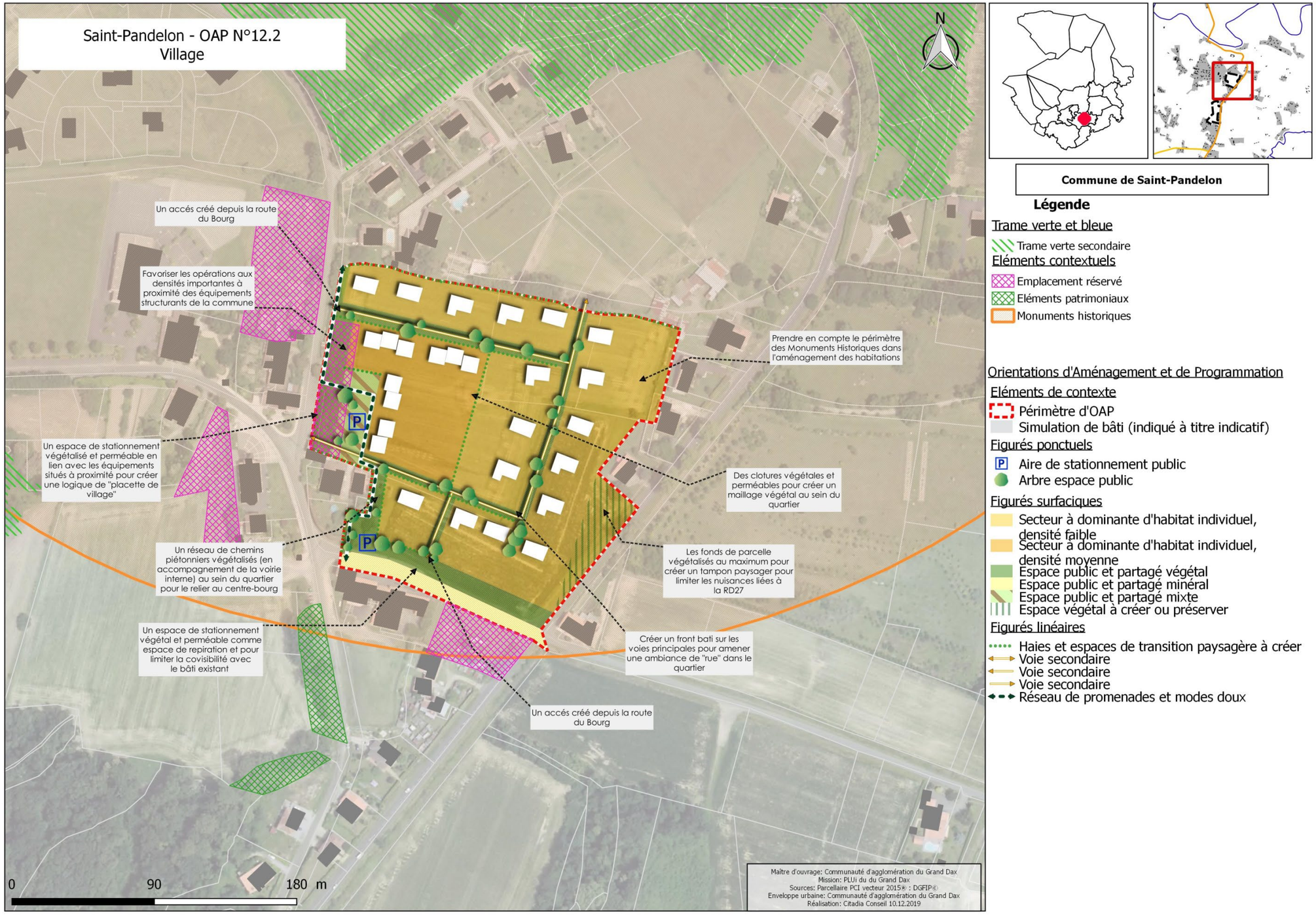
- dont parc privé : 40 à 60
- dont parc social : au moins 6 à l'échelle de l'opération.

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Saint-Pandelon – village (OAP 12.2)



Commune de Saint-Pandelon

Légende

Trame verte et bleue

- Trame verte secondaire

Eléments contextuels

- Emplacement réservé
- Eléments patrimoniaux
- Monuments historiques

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Aire de stationnement public
- Arbre espace public

Figurés surfaciques

- 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 minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

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

Saint-Pandelon – village (OAP 12.2)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 4 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 23 à 30 logements :

- dont parc privé : 20 à 27
- dont parc social : au moins 3 à l'échelle de l'opération.

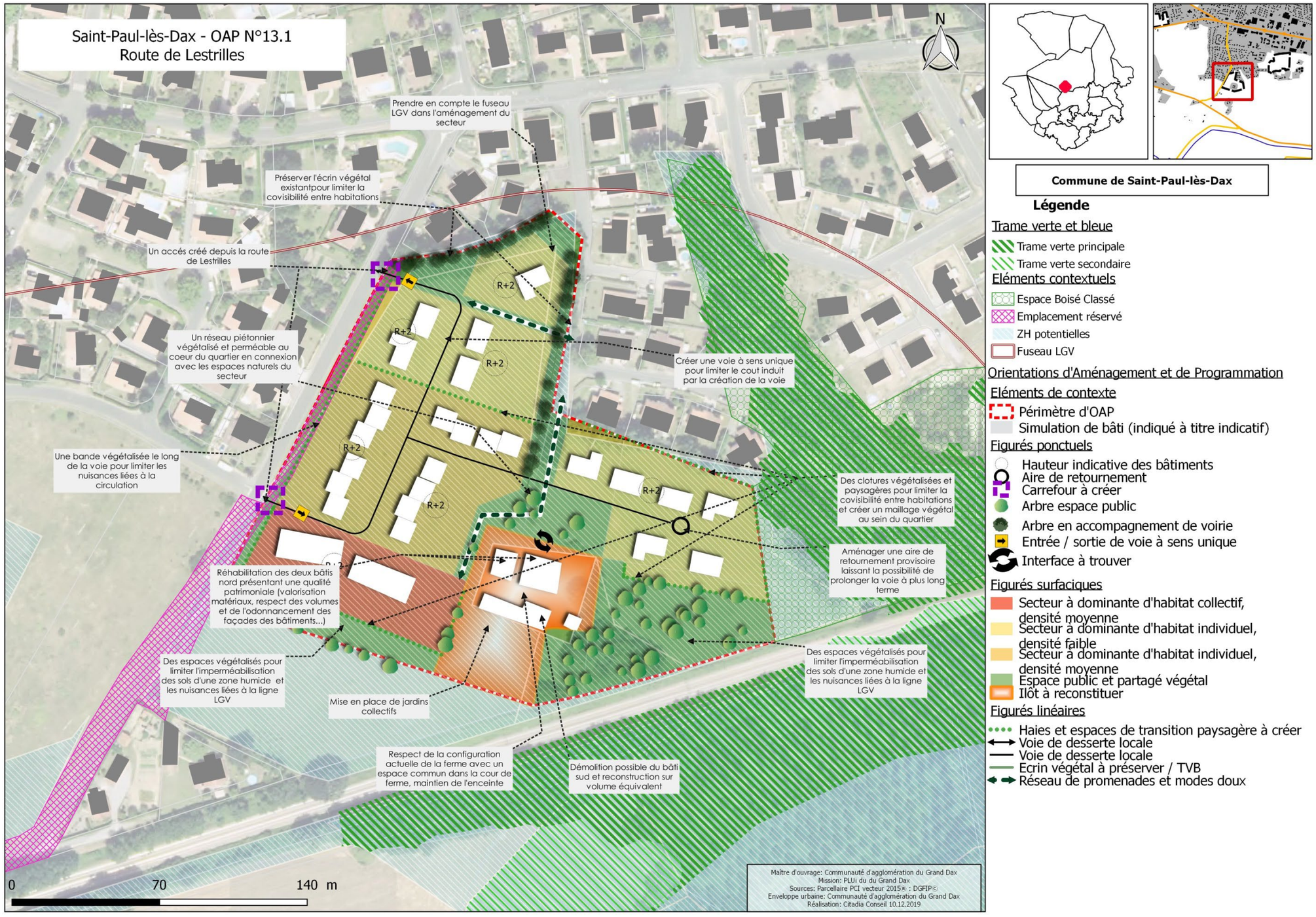
La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Des exigences de qualité de traitement architectural et paysager pour les constructions seront attendues sur le secteur situé au sein d'un **périmètre Monuments Historiques**. Le bâti figurant sur le schéma ne représente pas un plan de composition mais simplement un outil de compréhension de la densité attendue. Des alignements ou mitoyenneté pourront être imposés,

Saint-Paul-lès-Dax – route de Lestrilles (OAP 13.1)



Saint-Paul-lès-Dax – route de Lestrilles (OAP 13.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les équipements situés à proximité. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (au sud, présence de la voie ferrée), notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques

Ce secteur est concerné par une **zone humide potentielle** qui doit être prise en compte. L'aménagement de la zone humide devra être éviter, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée. Le permis d'aménager devra précisément intégrer cet enjeu, dans le cadre d'une évaluation environnementale fine.

Le secteur se trouve partiellement dans le **fuseau LGV**. Il est donc nécessaire d'adapter les aménagements en conséquence.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 3 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**17 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = entre 50 et 70 logements dont 30% minimum de logements sociaux :

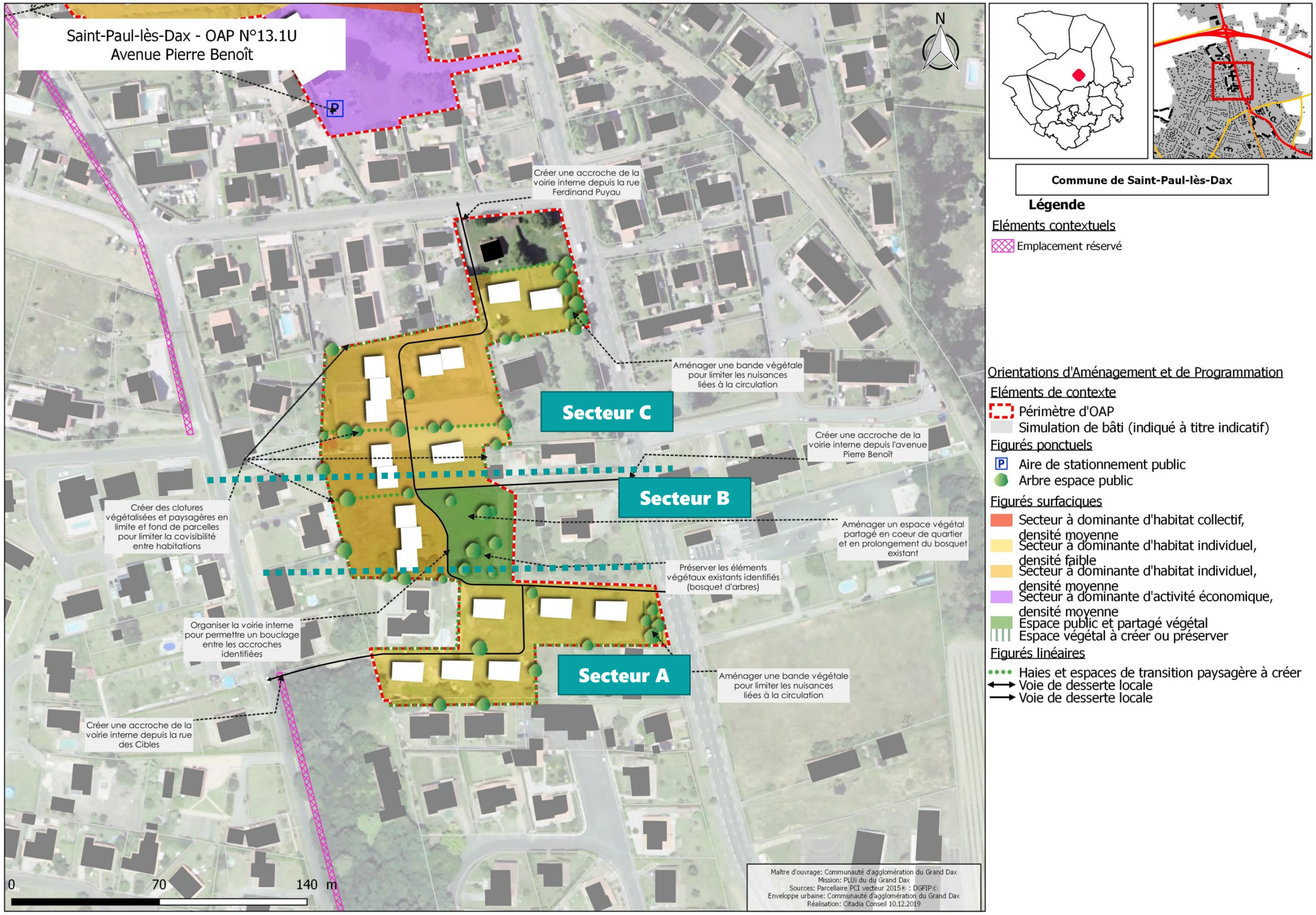
- dont parc privé : 35 à 55,
- dont parc social : au moins 15 à l'échelle de l'opération.

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Saint-Paul-lès-Dax – avenue Pierre Benoît (OAP 13.1U)



Commune de Saint-Paul-lès-Dax

Légende

Eléments contextuels

- Emplacement réservé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Aire de stationnement public
- Arbre espace public

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Saint-Paul-lès-Dax – avenue Pierre Benoît (OAP 13.1U)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville. Il s'agit d'un espace dédié à de l'intensification urbaine avant tout.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation se fera en quatre tranches au maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

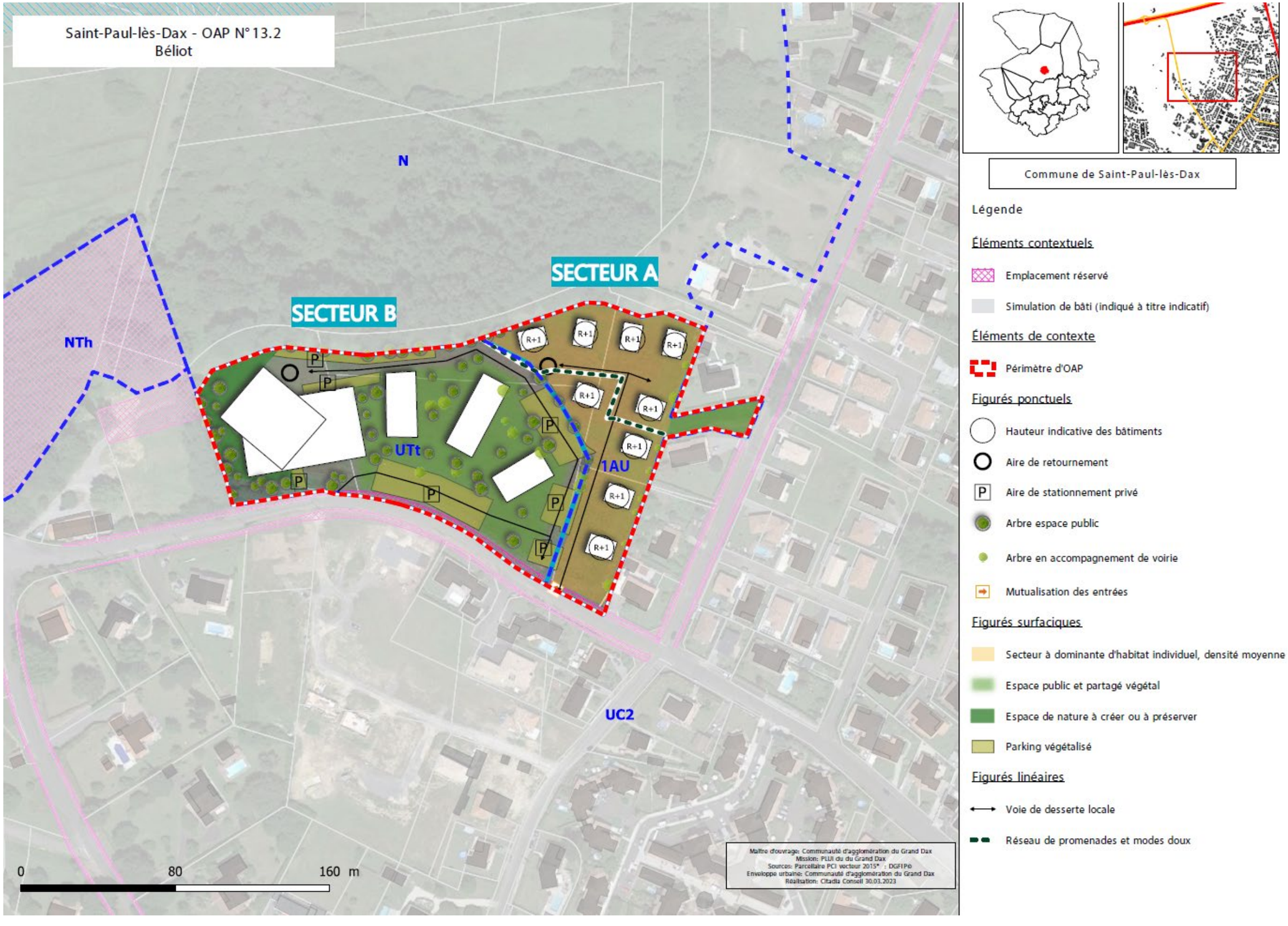
Programmation minimale de logements envisagée sur le périmètre de l'OAP = 20 logements.

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale

Une cohérence architecturale des bâtiments sera recherchée, respectant une identité historique locale. Une harmonisation des clôtures entre l'ensemble des constructions devra être envisagée.

Saint-Paul-lès-Dax – Béliot (OAP 13.2)



Saint-Paul-lès-Dax – Béliot (OAP 13.2)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur prévoit un aménagement mixte résidentiel/thermal. La partie Est prolongera le quartier résidentiel existant alors que l'Ouest sera destiné à accueillir un espace thermal, en lien avec la vocation du site de Poustagnac. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (espaces boisés et espaces bâtis voisins), notamment par des espaces végétalisés de qualité

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 pour le secteur A.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Pour le secteur A, le coefficient de biotope de surface est fixé à 0,5 et le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0,4.

Pour le secteur B, le coefficient de biotope et le taux de surface en pleine terre devront être conformes aux règles correspondantes, définies dans le règlement écrit du PLUi-H.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement dans chaque secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 2 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute	**Environ 130 logements et hébergements hôteliers et touristiques**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

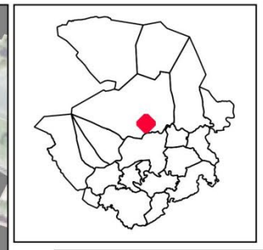
Sans objet.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Saint-Paul-lès-Dax – rue des Mésanges (OAP 13.2U)







Commune de Saint-Paul-lès-Dax

Légende

Eléments contextuels

- Emplacement réservé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Figurés linéaires

- Front bâti
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux

Saint-Paul-lès-Dax – rue des Mésanges (OAP 13.2U)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers voisins.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 3 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute maximale	**45 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 40 logements dont 25% minimum en logement social:

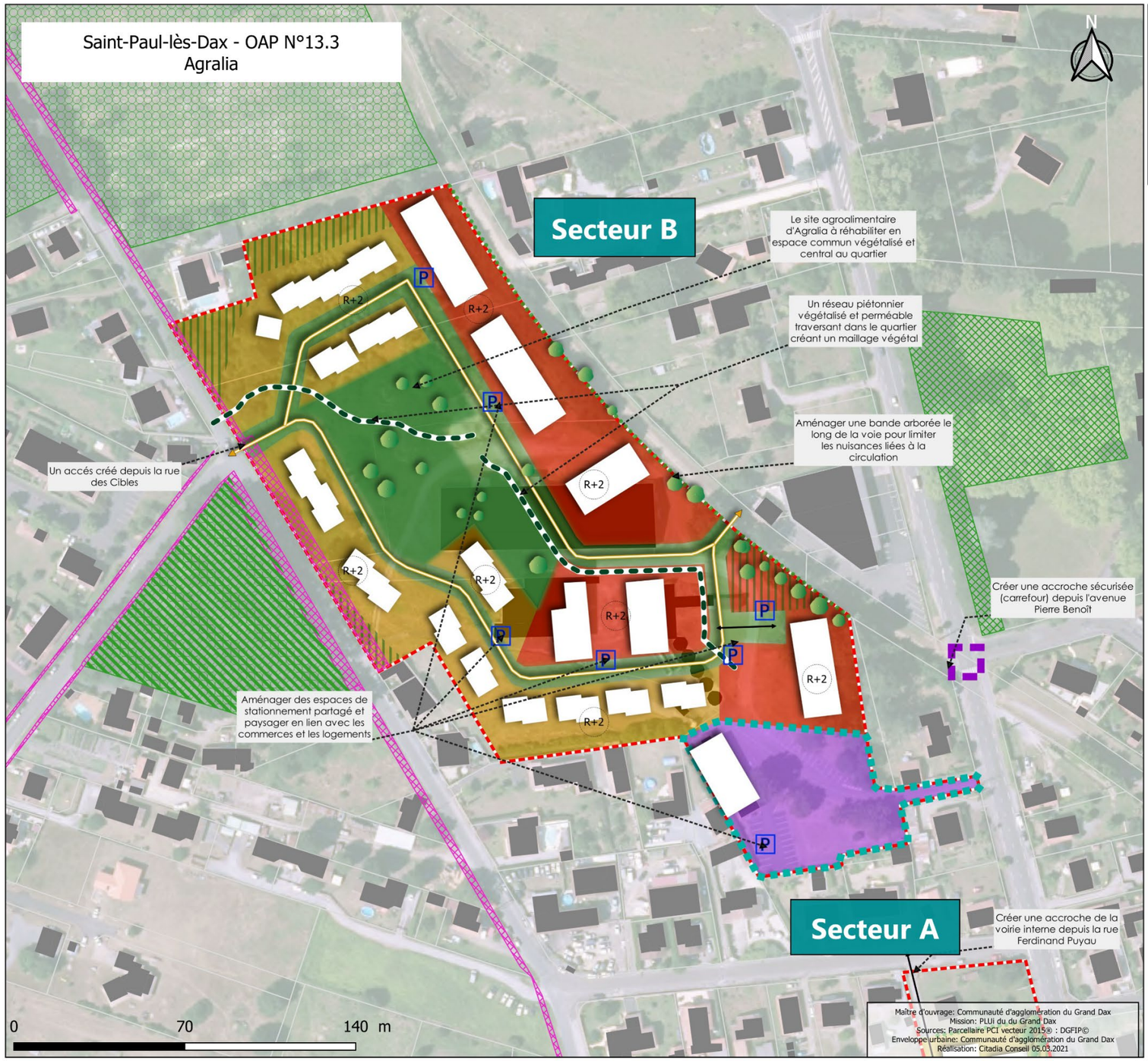
- dont parc privé : 30
- dont parc social : 10 à l'échelle de l'opération.

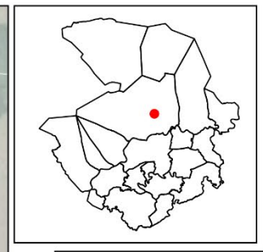
La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Saint-Paul-lès-Dax – Agralia (OAP 13.3)







Commune de Saint-Paul-lès-Dax

Légende

Trame verte et bleue
- Trame verte principale

Eléments contextuels
- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Eléments patrimoniaux

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte
- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels
- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à aménager
- Aire de stationnement public
- Arbre espace public

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie secondaire

Saint-Paul-lès-Dax – Agralia (OAP 13.3)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, sur cet ancien site économique.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 6 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**35 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 140 logements environ dont 35% minimum de logements sociaux:

Programmation de logements envisagée sur le **secteur A** = secteur à dominante économique

Programmation de logements envisagée sur le **secteur B** = 140 logements environ :

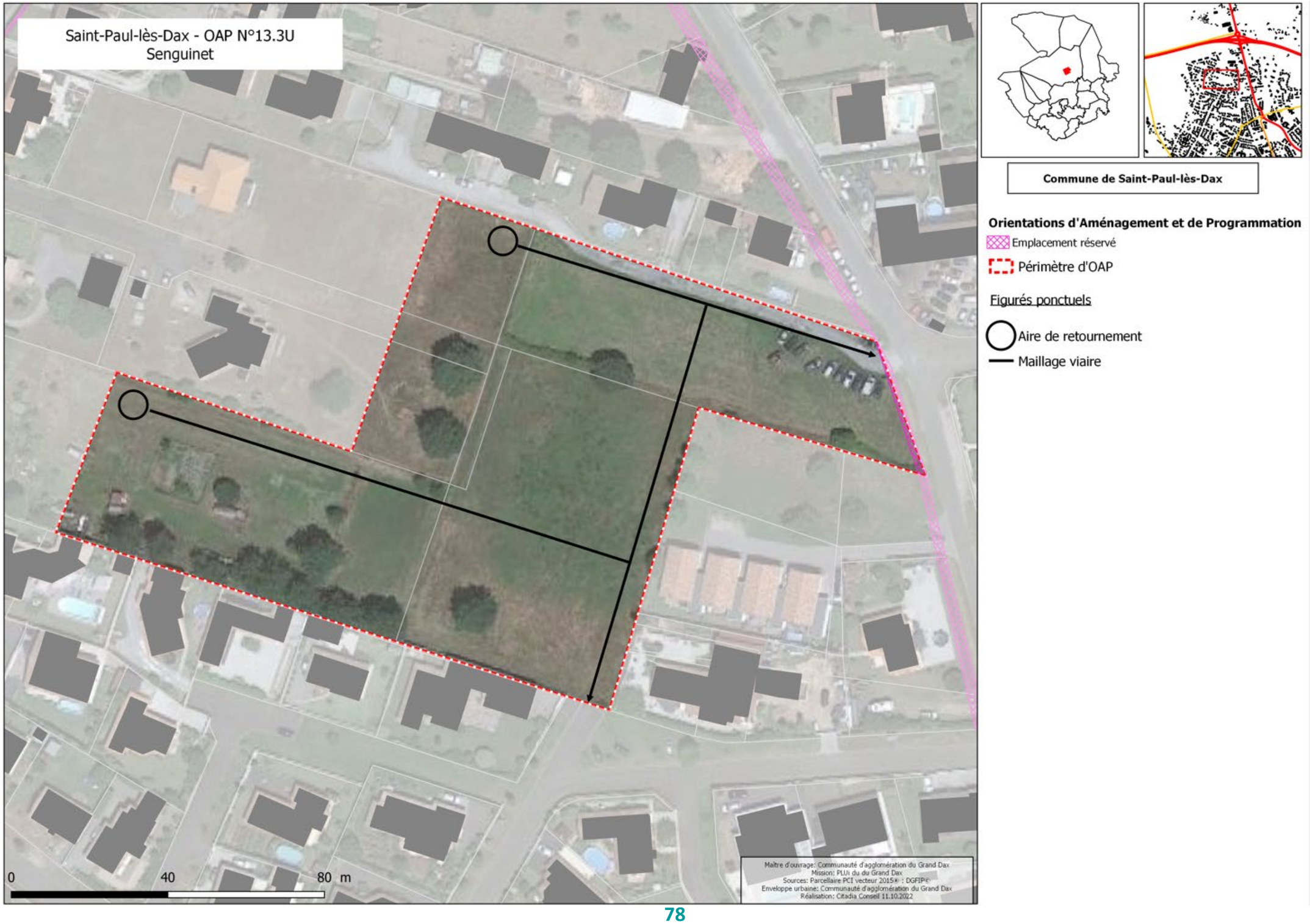
- dont parc privé : 87
- dont parc social : 53

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Saint-Paul-lès-Dax – Senguinet (OAP 13.3U)



Saint-Paul-lès-Dax – Senguinet (OAP 13.3U)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte, à dominante résidentielle, et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'habitation et de services (habitat intergénérationnel, micro-crèche…). Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers voisins et permettre un maillage de la voirie inter-quartier.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites** :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
• Cinéma • Industrie • Entrepôts • Exploitations agricole et forestière • Carrière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...). ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions devra respecter les règles définies dans le règlement écrit du PLUi-H pour cette zone.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 4 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur les secteurs = 13 logements environ

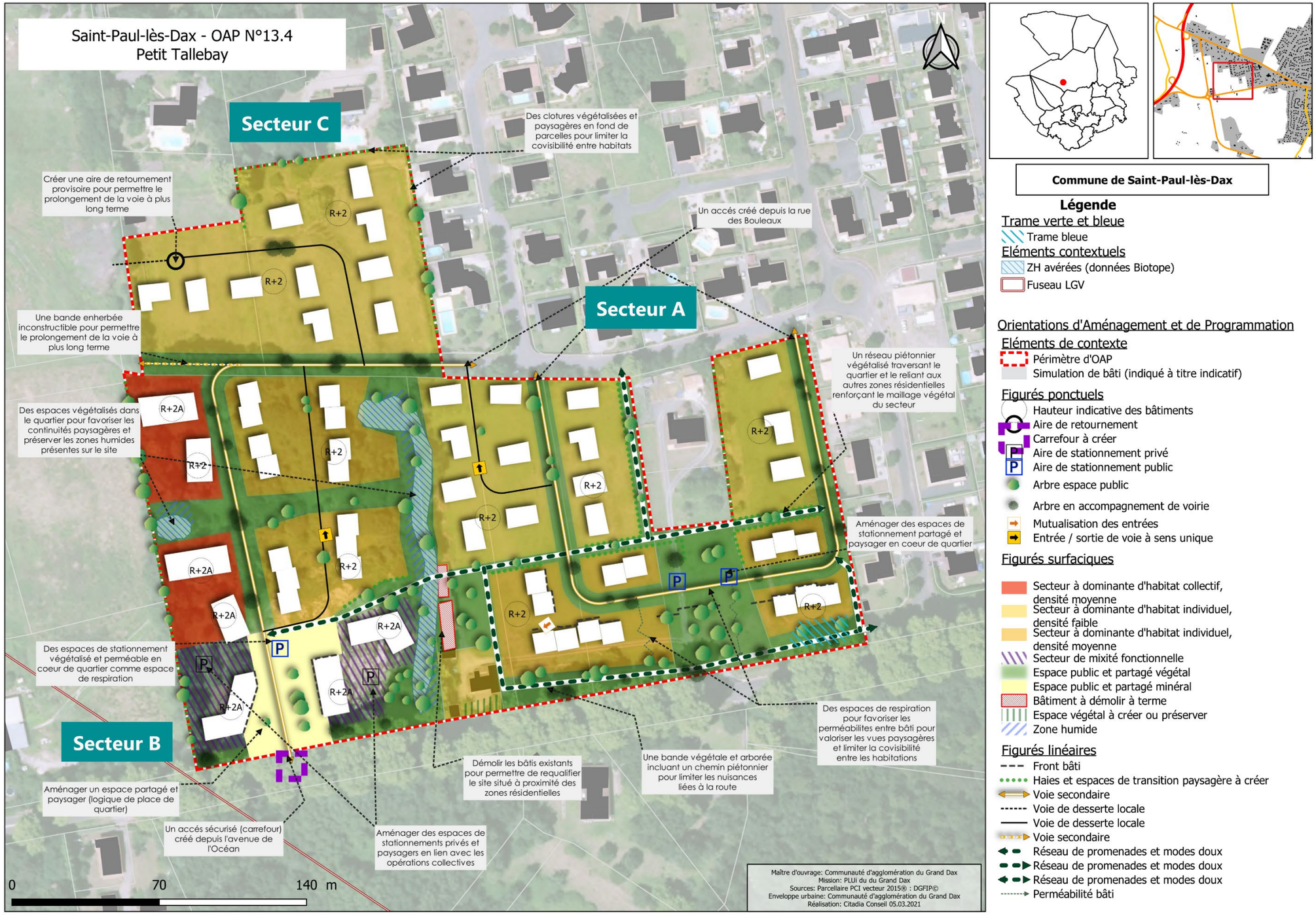
- Dont parc privé : 13

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagée sur le secteur.

Saint-Paul-lès-Dax – Petit Tallebay (OAP 13.4)



Commune de Saint-Paul-lès-Dax

Légende

Trame verte et bleue
- Trame bleue

Eléments contextuels
- ZH avérées (données Biotope)
- Fuseau LGV

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte
- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels
- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie
- Mutualisation des entrées
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Bâtiment à démolir à terme
- Espace végétal à créer ou préserver
- Zone humide

Figurés linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti

Saint-Paul-lès-Dax – Petit Tallebay (OAP 13.4)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les équipements à proximité (plaine des sports). L'opération sera conçue pour permettre un prolongement vers l'Ouest et vers le Sud à terme.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur est concerné par une zone humide qui doit être prise en compte. Un diagnostic précis des zones humides devra être réalisé. L'aménagement de la zone humide devra être évité, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée. Le permis d'aménager devra précisément intégrer cet enjeu, dans le cadre d'une évaluation environnementale fine. Un diagnostic précis des zones humides devra être réalisé.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	Chacun des 3 secteurs est autorisé à urbaniser en 3 tranches au maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**35 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Nombre de logements : 210 environ dont :

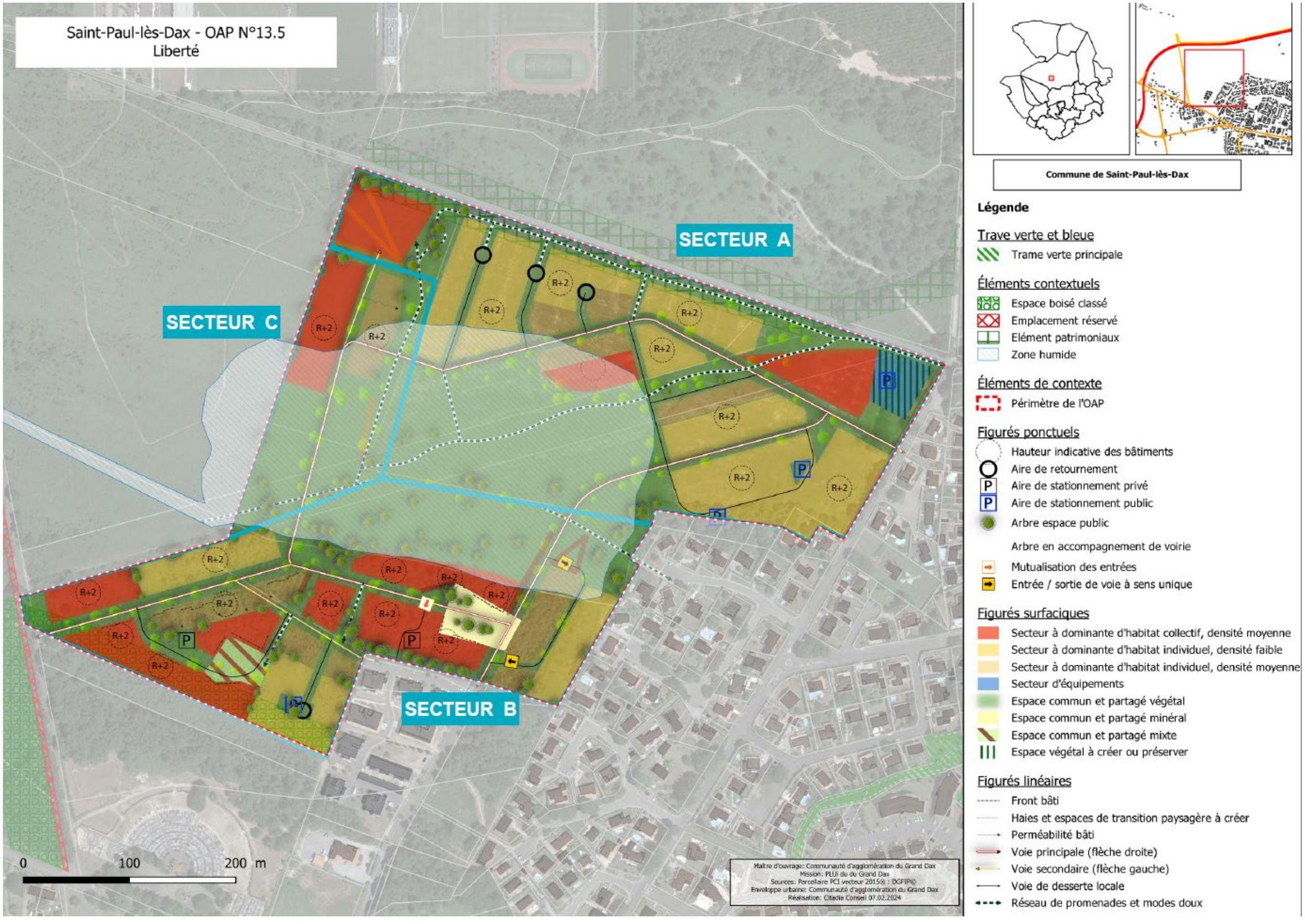
- **Secteurs A et B** : 30 % au minimum de logements sociaux ; 34 logements locatifs sociaux et éventuellement 17 logements en accession sociale à la propriété règlementée (type BRS), et 119 dans le parc privé.
- **Secteur C** : 25% au minimum de logements sociaux ; 8 logements locatifs sociaux et éventuellement 4 logements en accession sociale à la propriété règlementée (type BRS), 34 dans le parc privé.

NB : la production de logements sociaux ne devra pas dépasser 40% du total des logements à produire et devra respecter une production de 20% au minimum de logements locatifs sociaux.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Saint-Paul-lès-Dax – Liberté (OAP 13.5)



Saint-Paul-lès-Dax – Liberté (OAP 13.5)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le pôle sportif au nord. Les espaces à l'ouest sont des zones de compensations à préserver.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur est concerné par une zone humide qui doit être prise en compte. Un diagnostic précis des zones humides devra être réalisé. L'aménagement de la zone humide devra être évité, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée. Le permis d'aménager devra précisément intégrer cet enjeu, dans le cadre d'une évaluation environnementale fine. Un diagnostic précis des zones humides devra être réalisé.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Chacun des 3 secteurs est autorisé à urbaniser en 3 tranches au maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**25 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le périmètre de l'OAP = minimum 300 logements, dont 30% de logements sociaux par secteur, parmi lesquels 10% pourront être en accession sociale à la propriété règlementée (type BRS) :

- dont parc privé : 210
- dont parc social : 90

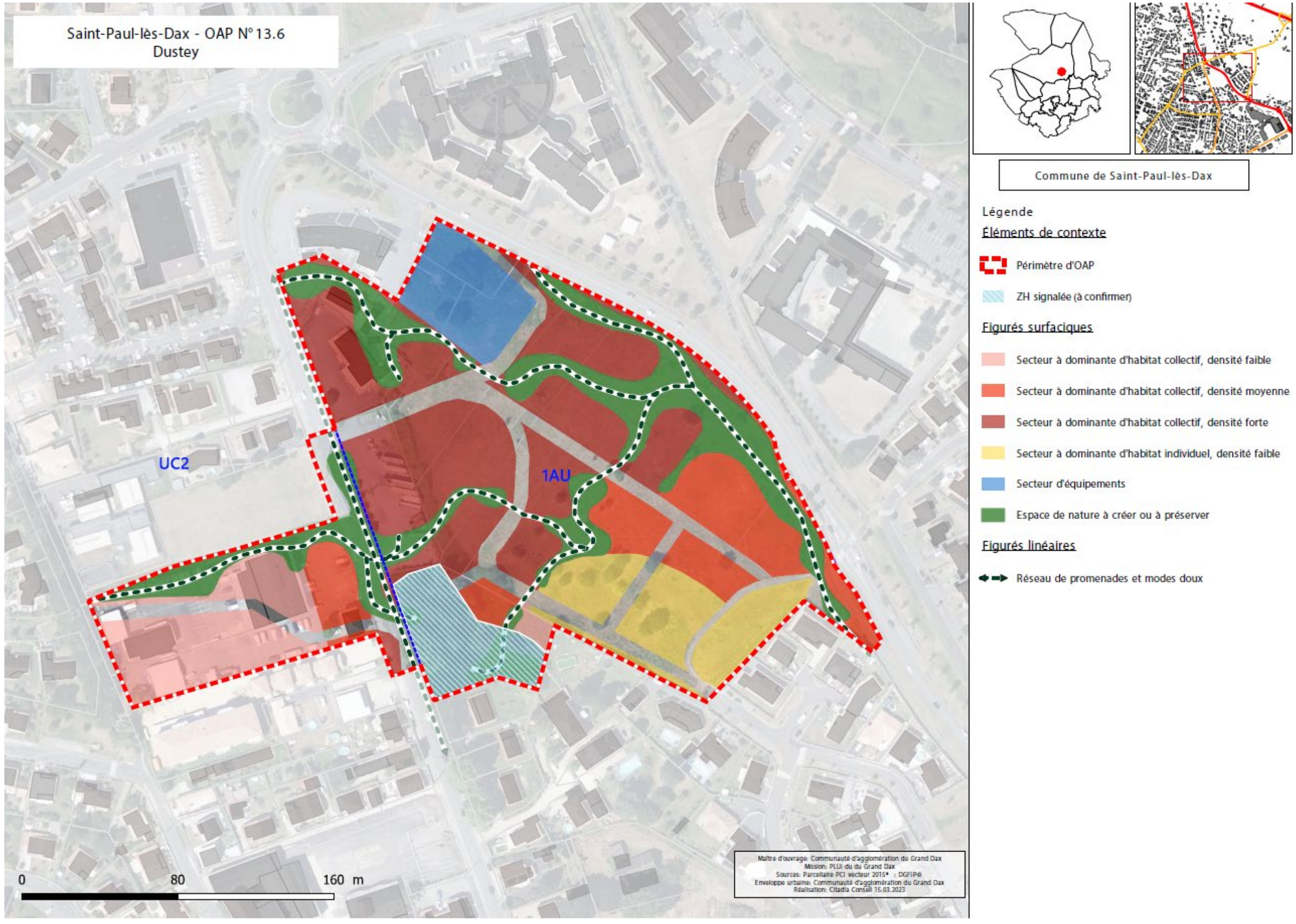
La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

NB : la production de logements sociaux ne devra pas dépasser 40% du total des logements à produire et devra respecter une production de 20% au minimum de logements locatifs sociaux.

Principes de qualité architecturale :

Une cohérence architecturale des bâtiments sera recherchée, respectant une identité historique locale. Une harmonisation des clôtures entre l'ensemble des constructions devra être envisagée.

Saint-Paul-lès-Dax – Dustey (OAP 13.6)



Saint-Paul-lès-Dax – Dustey (OAP 13.6)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'habitation. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers voisins et permettre un maillage de la voirie inter-quartier. Cet aménagement formalisera l'entrée du centre-ville. Des activités de commerces et de services accompagneront la mixité sociale de ce nouveau quartier. Un équipement public complètera l'aménagement ainsi qu'un équipement collectif permettant de créer un espace de rencontre et d'animation.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et au commerce de gros, d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...). ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+4 en respectant les prescriptions décrites dans le paragraphe relatif aux principes de qualité architecturale ci-après. Les bâtiments RdC ou R+1 maximum seront privilégiés le long des limites jouxtant les habitations existantes situées en dehors de l'OAP.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de biotope de surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Principes de qualité architecturale

Un épannelage des bâtiments sera recherché, de R+4 à R+1, permettant de limiter l'impact sur l'habitat individuel en dehors de l'OAP, tout en favorisant une insertion cohérente avec l'environnement existant.

Les espaces extérieurs des collectifs seront ouverts, permettant les connexions des liaisons douces et favorisant la circulation des espèces, leur abri et la préservation de la biodiversité.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation de l'OAP s'effectuera en 6 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**45 logements environ / ha +réalisation d'un équipement collectif et d'un équipement public +commerces et services**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation minimale de logements envisagée sur le périmètre de l'OAP = 270 logements environ dont 30% minimum en logements sociaux, parmi lesquels 10% pourront être en accession sociale à la propriété règlementée (type BRS) :

- dont parc privé : 189
- dont parc social : 81

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

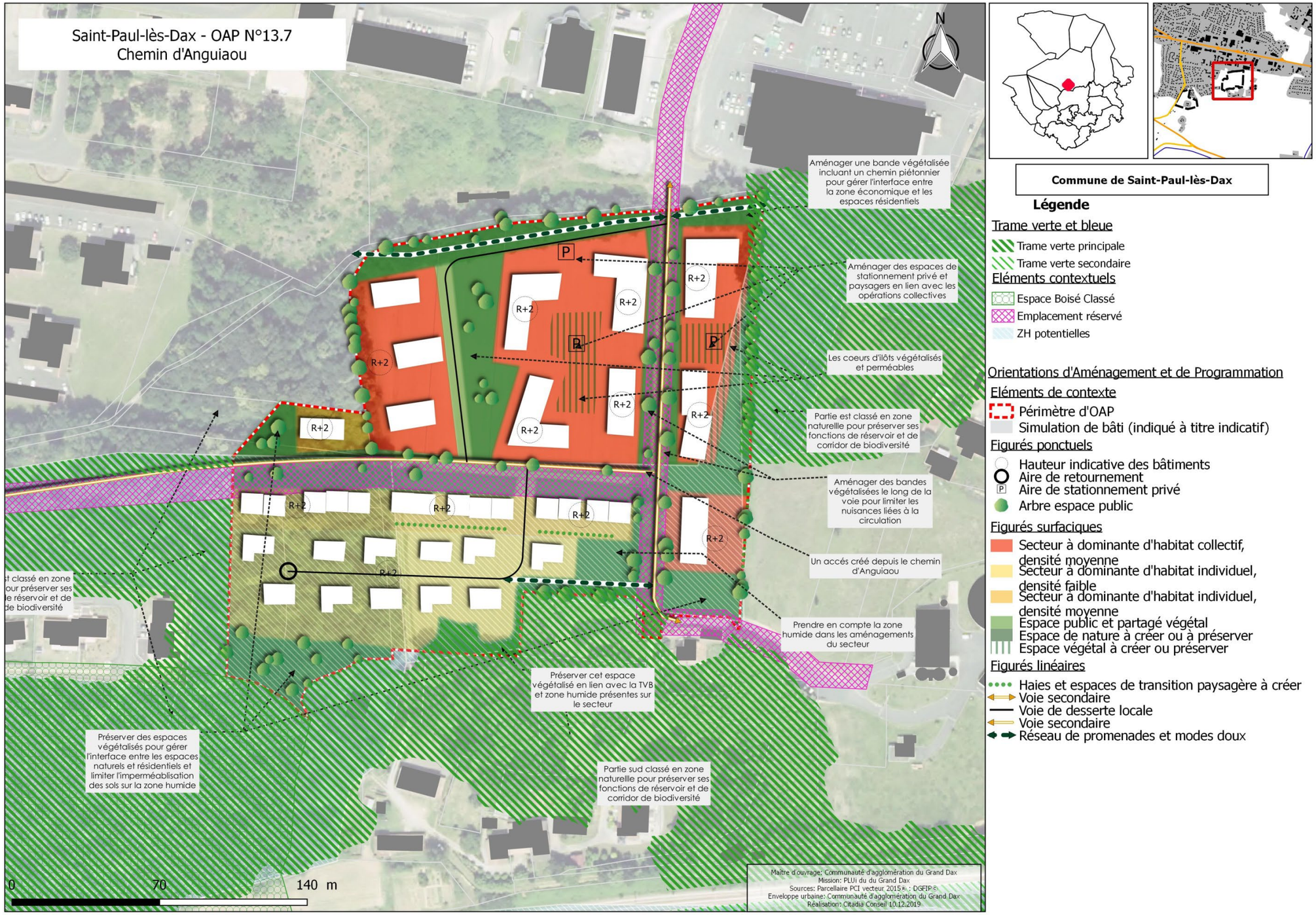
NB : la production de logements sociaux ne devra pas dépasser 40% du total des logements à produire et devra respecter une production de 20% au minimum de logements locatifs sociaux.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser.

Les opérations devront s'inspirer du référentiel « Eco Quartier » en faveur des villes et territoires durables. Pour les bâtiments collectifs, le stationnement sera limité en surface et devra être réservé pour les activités de commerces et de services prévues dans les immeubles en rez-de-chaussée. Le stationnement dans la construction ou en bâtiments-silos sera privilégié. La récupération des eaux pluviales sera étudiée pour une utilisation dans l'entretien des espaces communs des bâtiments collectifs et les surfaces végétalisées des constructions.

Un diagnostic précis des zones humides devra être réalisé. Le permis d'aménager devra précisément intégrer cet enjeu, dans le cadre d'une évaluation environnementale fine.

Saint-Paul-lès-Dax – Chemin d'Anguiaou (OAP 13.7)



Commune de Saint-Paul-lès-Dax

Légende

Trame verte et bleue
- Trame verte principale
- Trame verte secondaire

Eléments contextuels
- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- ZH potentielles

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte
- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels
- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement privé
- Arbre espace public

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

Figurés linéaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux

Saint-Paul-lès-Dax – Chemin d'Anguiaou (OAP 13.7)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers voisins. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur est concerné par une zone humide et en périphérie, une zone Nature 2000 qui doivent être prises en compte. L'aménagement de la zone humide devra être évité, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée.

Le permis d'aménager devra intégrer précisément ces enjeux, dans le cadre d'une évaluation environnementale fine. La partir ouest hors périmètre de l'OAP est préservée dans ses fonctions de réservoir et de corridor de biodiversité à travers un classement en zone naturelle.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 5 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**30 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le périmètre de l'OAP = 120 logements environ dont 30% au minimum de logements sociaux, parmi lesquels 10% pourront être en accession sociale à la propriété règlementée (type BRS) :

- dont parc privé : 84
- dont parc social : 36

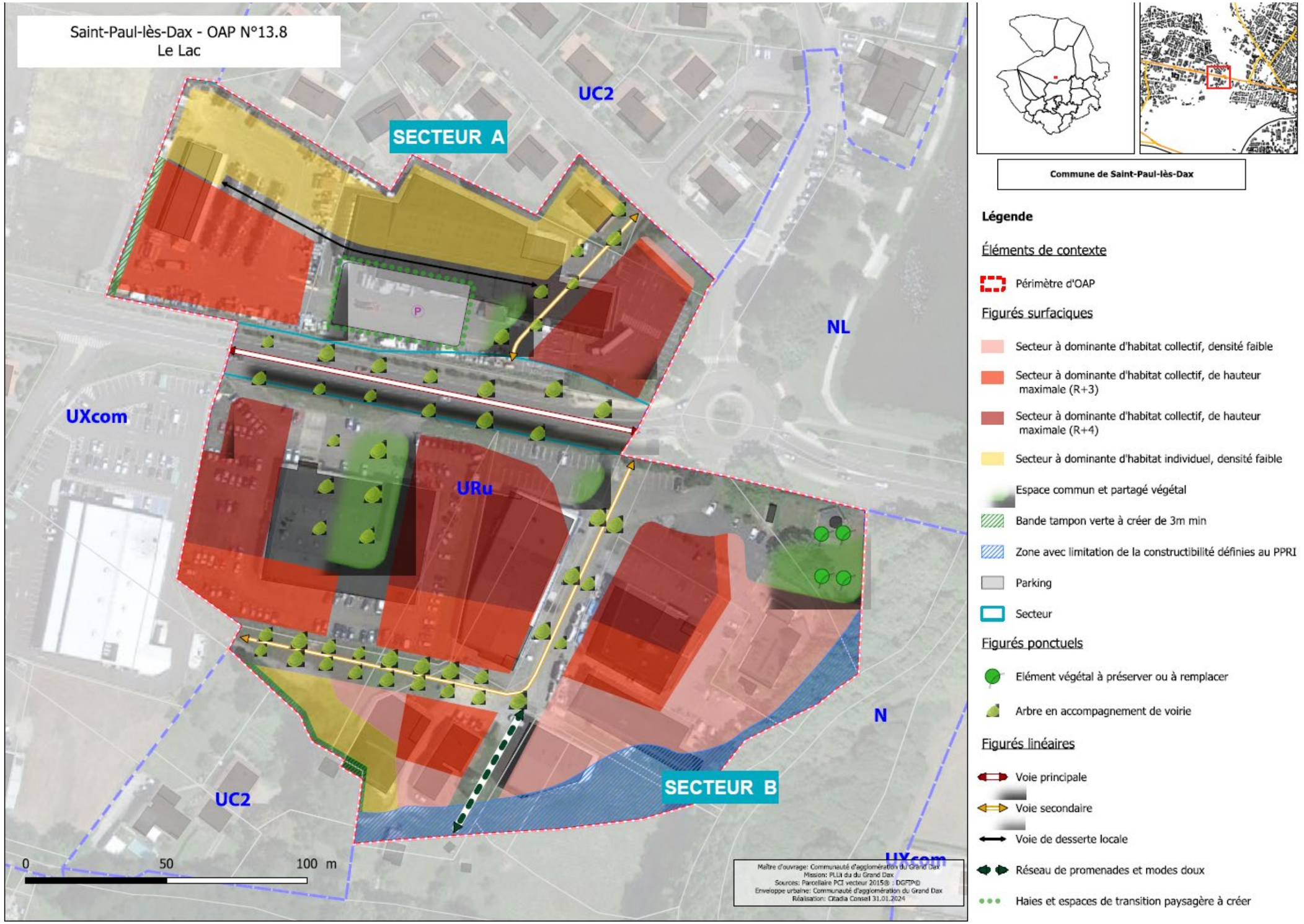
La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

NB : la production de logements sociaux ne devra pas dépasser 40% du total des logements à produire et devra respecter une production de 20% au minimum de logements locatifs sociaux.

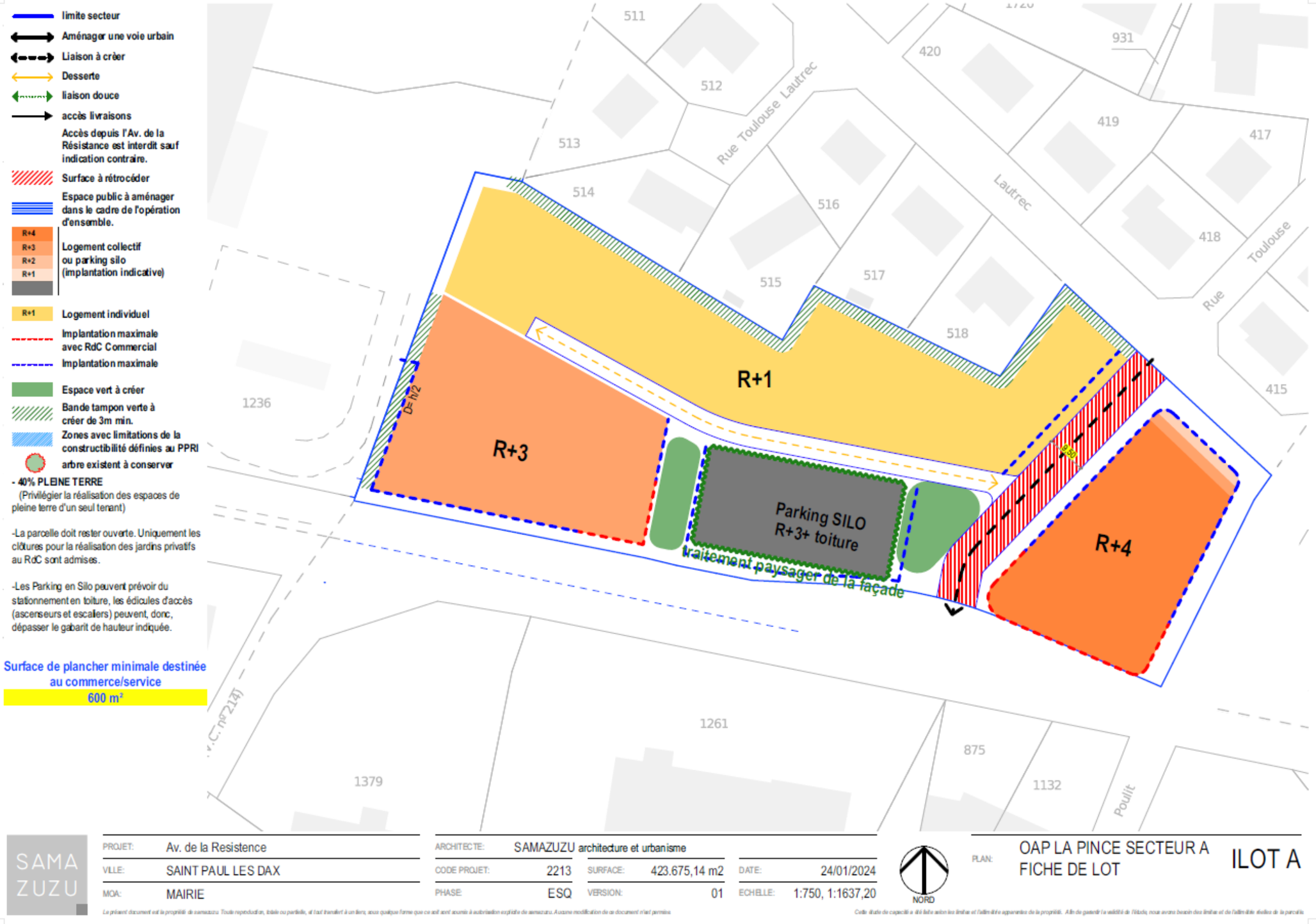
Principes de qualité architecturale

Une cohérence architecturale des bâtiments sera recherchée, respectant une identité historique locale. Une harmonisation des clôtures entre l'ensemble des constructions devra être envisagée.

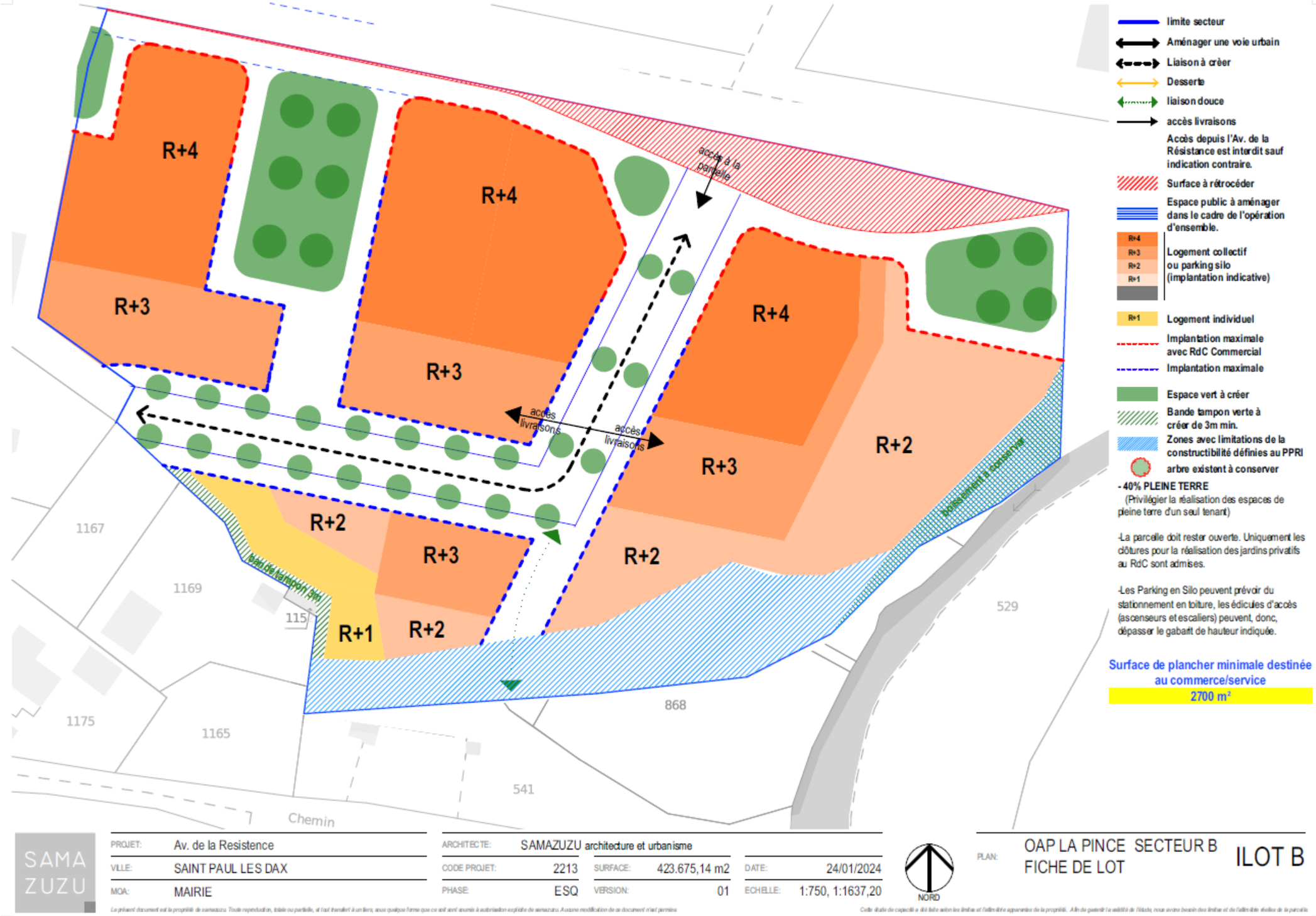
Saint-Paul-lès-Dax – Le Lac (OAP 13.8)



Saint-Paul-lès-Dax – Le Lac (OAP 13.8)



Saint-Paul-lès-Dax – Le Lac (OAP 13.8)



Saint-Paul-lès-Dax – Le Lac (OAP 13.8)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'habitation et d'hébergement avec des commerces, des bureaux et des services notamment en rez-de-chaussée des immeubles collectifs selon le principe de renouvellement urbain. Il s'agit de conforter un espace mixte à vocation résidentielle et commerciale, en lien avec les quartiers voisins et de permettre un maillage de la voirie inter-quartier. Cet aménagement transformera l'espace routier et commercial de la zone pour entrer dans l'espace urbain paysager du lac de Christus en rythmant une densité des programmes plus ou moins importante et anticiper ainsi l'objectif de « zéro artificialisation nette » introduit par la loi Climat et Résilience du 22/08/2021.

Des règles alternatives sont également prévues pour accompagner dans le temps cette mutation et permettre ainsi des extensions pour les constructions existantes.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
• Cinéma • Industrie • Entrepôts • Exploitations agricole et forestière • Carrière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) et d'être intégrés dans un ensemble bâti comportant des logements. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail. ▪ Les extensions des constructions existantes seront admises dans le respect de l'application des dispositions prévues dans le présent règlement de l'OAP.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la surface du secteur.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+4 en conformité avec les règles de hauteur définies par le règlement écrit du PLUi-H et des prescriptions décrites dans les principes de qualité architecturale. Un épannelage des bâtiments sera recherché, de R+4 à R+1, permettant de limiter l'impact sur l'habitat individuel existant en dehors de l'OAP, tout en favorisant une insertion cohérente dans l'environnement. Les bâtiments Rdc ou R+1 maximum sont privilégiés le long des limites jouxtant les habitations existantes situées en dehors de l'OAP. Le schéma d'aménagement de l'OAP précise la localisation des bâtiments pouvant être les plus hauts.

Règle alternative : la hauteur maximale de 12 m pour l'extension des constructions existantes.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de biotope de surface applicable est fixé à 0,5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4. Tous deux sont calculés sur la totalité de chaque secteur.

Règle alternative : les règles générales ne sont pas applicables aux extensions d'une construction existante.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation.
2/ Modalité d'aménagement	L'urbanisation de chaque secteur est soumise à une ou plusieurs opération-s d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque secteur, conformément au schéma d'aménagement de l'OAP et à la fiche secteur correspondante. Certaines parcelles pourront être rattachées à un des secteurs limitrophes afin de conserver globalement une cohérence d'aménagement sur tout le périmètre de l'OAP.
	L'urbanisation de chaque secteur s'effectuera en 5 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future et de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**60 logements / ha** **+ une surface minimale destinée aux activités de commerces ou services situées notamment en rez-de-chaussée des immeubles collectifs, selon indications portées au tableau ci-dessous et dans les fiches secteurs**.

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération. La réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Programmation de logements envisagée sur les secteurs = 270 logements minimum, dont 30% minimum de logements sociaux et parmi lesquels 10% pourront être en accession sociale à la propriété règlementée (type BRS) :

- dont parc privé : 189 ; - dont parc social : 81

NB : la production de logements sociaux ne devra pas dépasser 40% du total des logements à produire et devra respecter une production de 20% minimum de logements locatifs sociaux.

Programmation de commerces et services envisagée dans l'OAP : 3 300 m² minimum de surface de plancher suivant la répartition pour chacun des secteurs, figurant dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Secteur	Surface de plancher minimale des Commerces-Services
A	600 m²
B	2 700 m²

Saint-Paul-lès-Dax – Le Lac (OAP 13.8)

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser.

L'application des coefficients de biotope et de pleine terre pour les nouveaux projets permettront une renaturation des sols qui sont actuellement largement imperméabilisés par les parkings des surfaces commerciales existantes.

Les projets devront étudier la possibilité d'utiliser le réseau de chaleur à disposition.

Les opérations devront s'inspirer du référentiel « Eco quartier » en faveur des villes et territoires durables.

Pour les bâtiments collectifs, le stationnement en surface sera limité et réservé pour les clients des commerces et les activités de services prévus dans les immeubles en rez-de-chaussée ainsi qu'aux visiteurs des logements. Le stationnement dans la construction ou en bâtiments-silos (suggérés en gris sur le plan) est privilégié.

La récupération des eaux pluviales sera étudiée pour une utilisation dans l'entretien des espaces communs des bâtiments collectifs et les surfaces végétalisées des constructions.

Les espaces verts d'un seul tenant devront s'implanter selon le schéma d'organisation prévu dans les fiches de secteur de l'OAP afin de rythmer la renaturation des carrefours et intersections.

Principes généraux de qualité architecturale

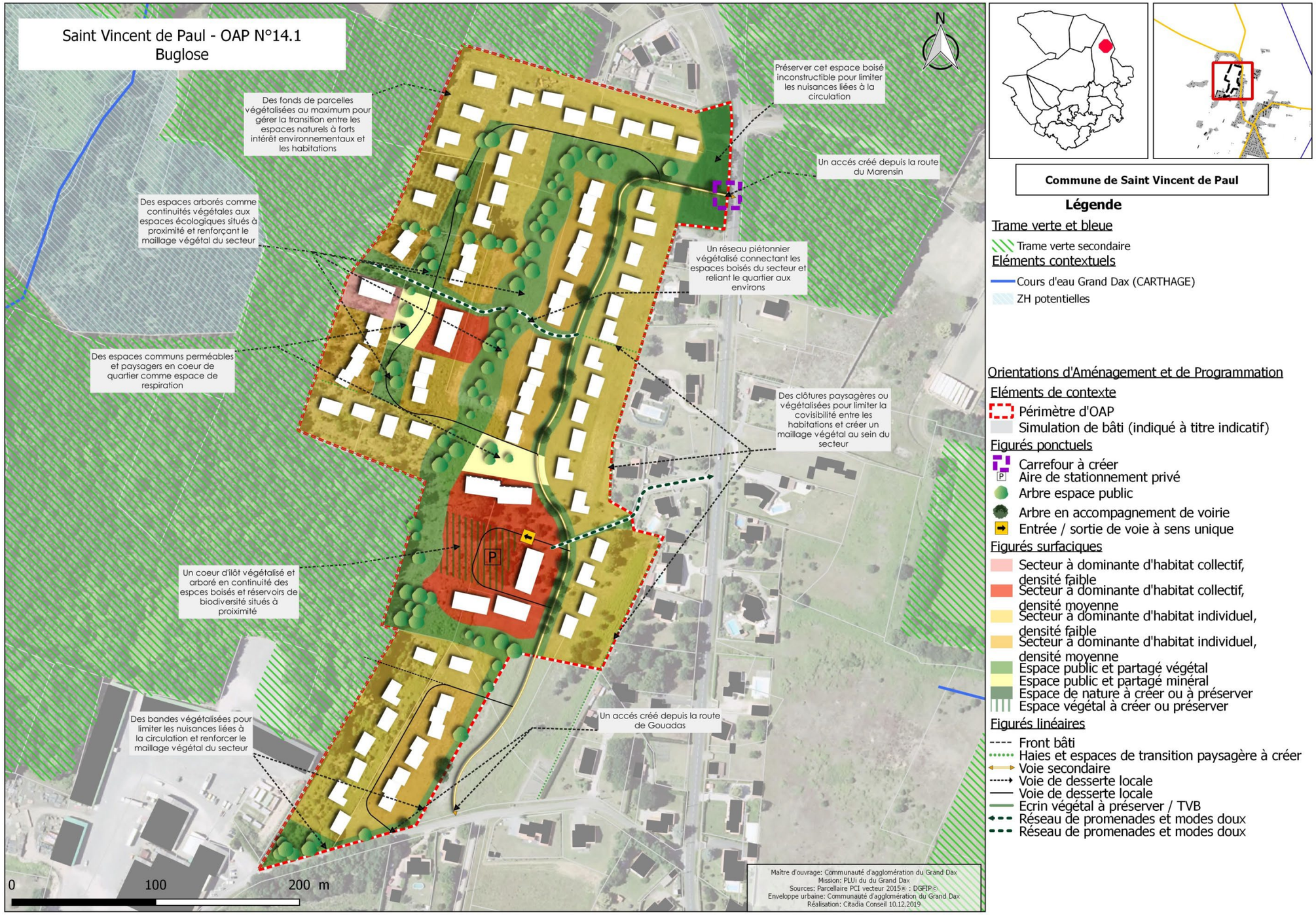
L'aménagement des secteurs doit être élaboré dans le cadre d'une étroite concertation avec la collectivité.

Le long de l'avenue de la Résistance, l'harmonie des façades sera recherchée par une symétrie et une monumentalité garantie par l'application maximale de la règle de la hauteur, tout en privilégiant une mise en scène des angles d'ilots mais aussi, en adoptant le principe de galerie en œuvre, pour les commerces en rez-de-chaussée.

Les traitements paysagers appropriés éviteront que les espaces soient clôturés entre les immeubles collectifs à l'exception éventuellement de 3 mètres autour des logements situés en rez-de-chaussée qui pourront être clos par du treillage métallique, d'une hauteur totale maximale de 1,5 m, doublé d'une haie vive. Cet aménagement permettra des connexions par des liaisons douces, en favorisant la circulation des espèces, leur abri et la préservation de la biodiversité.

Pour les habitations individuelles, les clôtures devront respecter les dispositions prévues dans le règlement relatif à la zone URu du PLUi-H.

Saint-Vincent-de-Paul – Buglose (OAP 14.1)



Commune de Saint Vincent de Paul

Légende

Trame verte et bleue

- Trame verte secondaire

Eléments contextuels

- Cours d'eau Grand Dax (CARTHAGE)
- ZH potentielles

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Carrefour à créer
- Aire de stationnement privé
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- 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 minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Ecrin végétal à préserver / TVB
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Saint-Vincent-de-Paul – Buglose (OAP 14.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec hameau de Buglose.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 10 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**13 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 120 logements :

- dont parc privé : 90 à 95 lots maximum
- dont parc social : au moins 28 à l'échelle de l'opération

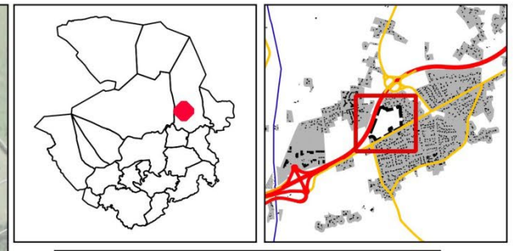
La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Saint-Vincent-de-Paul – village (OAP 14.2)





Commune de Saint Vincent de Paul

Légende

Trame verte et bleue

- Trame verte secondaire

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie
- Perspective paysagère à valoriser

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- 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 minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver

Figurés linéaires

- Front bâti
- Voie principale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Limite de constructibilité

Saint-Vincent-de-Paul – village (OAP 14.2)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et une partie centrale des commerces ou activités en rez-de-chaussée. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (abords de la RD824), notamment par des espaces végétalisés de qualité. Ce secteur est concerné par un objectif de **performances énergétique et environnementale renforcé.**

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1, les collectifs seront d'un gabarit maximum de type R+1+comble ou attique.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser.

Le projet est impacté par une **marge de recul** liée à la RD824.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 3 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**11 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 70 à 80 logements :

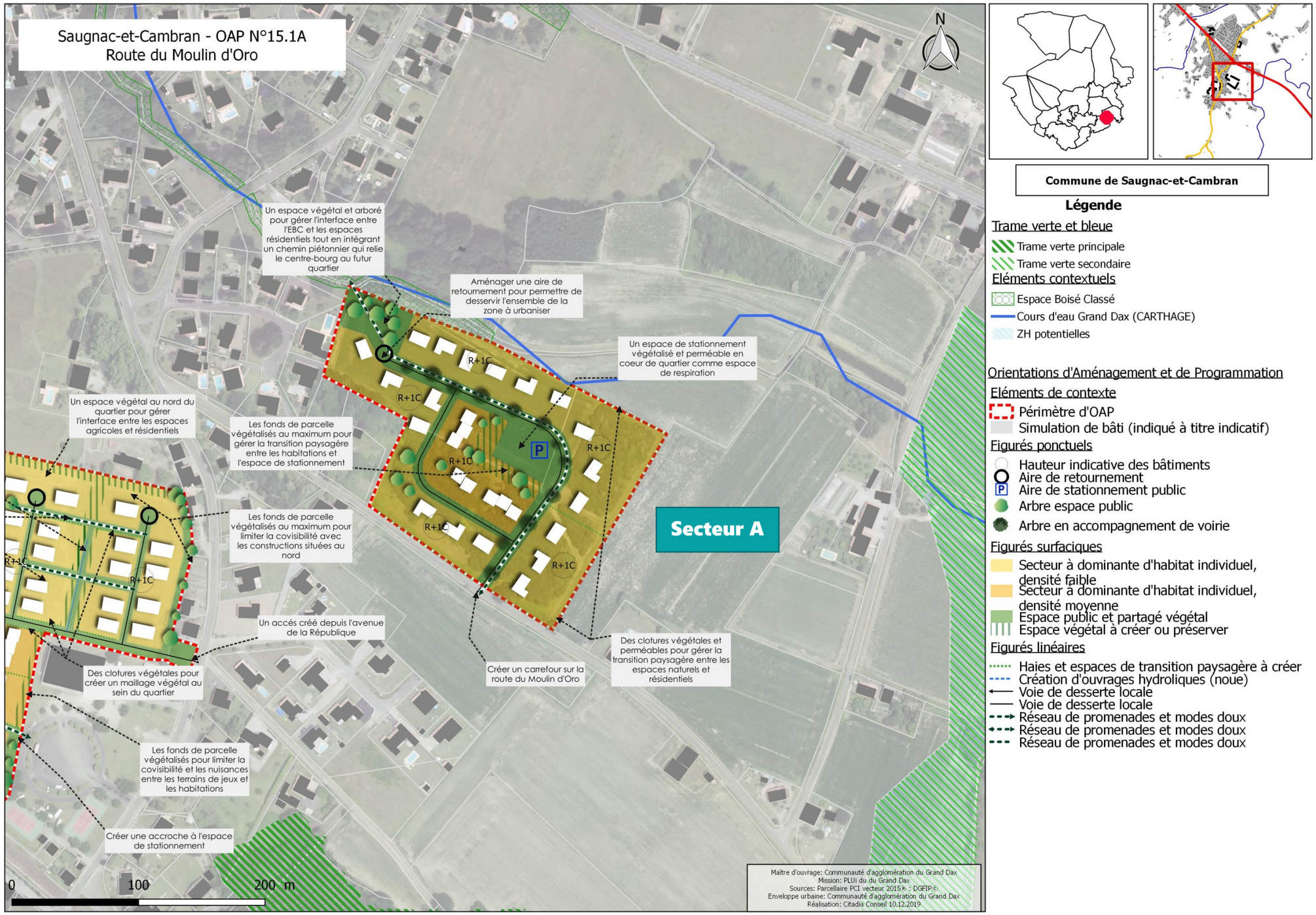
- dont parc privé : 40 à 55
- dont parc social : au moins 25 à l'échelle de l'opération

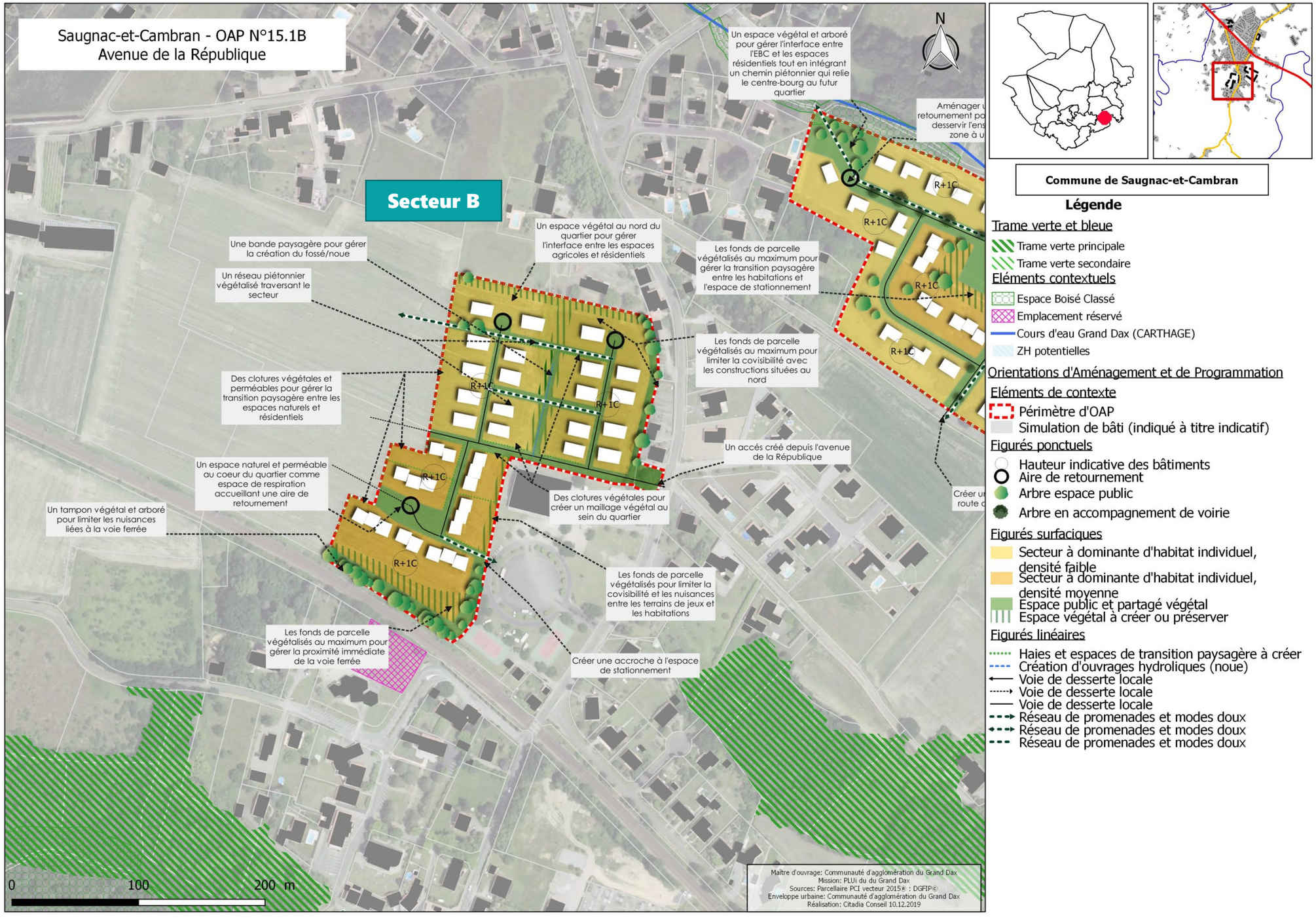
La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Saugnac-et-Cambran – village 1 (OAP 15.1 A & B)





Commune de Saugnac-et-Cambran

Légende

Trame verte et bleue
- Trame verte principale
- Trame verte secondaire

Eléments contextuels
- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Cours d'eau Grand Dax (CARTHAGE)
- ZH potentielles

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte
- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels
- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Création d'ouvrages hydroliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Saugnac-et-Cambran – village 1 (OAP 15.1 A & B)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec les équipements du cœur de village situé à proximité immédiate.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1+ combles.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Le secteur B est longé par la **voie ferrée** qui doit être prise en compte afin de préserver les futurs habitants.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 4 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le **secteur A** = 35 à 45 logements :

- dont parc privé : 30 à 40
- dont parc social : au moins 5 à l'échelle de l'opération.

Programmation de logements envisagée sur le **secteur B** = 35 à 45 logements :

- dont parc privé : 28 à 37
- dont parc social : au moins 8 à l'échelle de l'opération.

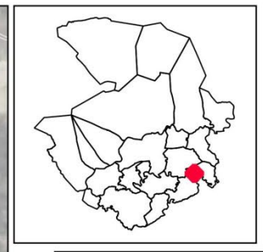
La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

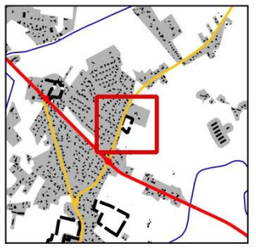
Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Saugnac-et-Cambran – village 2 (OAP 15.2)







Commune de Saugnac-et-Cambran

Légende

Eléments contextuels

- Espace Boisé Classé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Saugnac-et-Cambran – village 2 (OAP 15.2)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (espaces agricoles et espaces bâtis voisins), notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1+combles.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur s'effectuera en une seule tranche. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 6 à 8 logements :

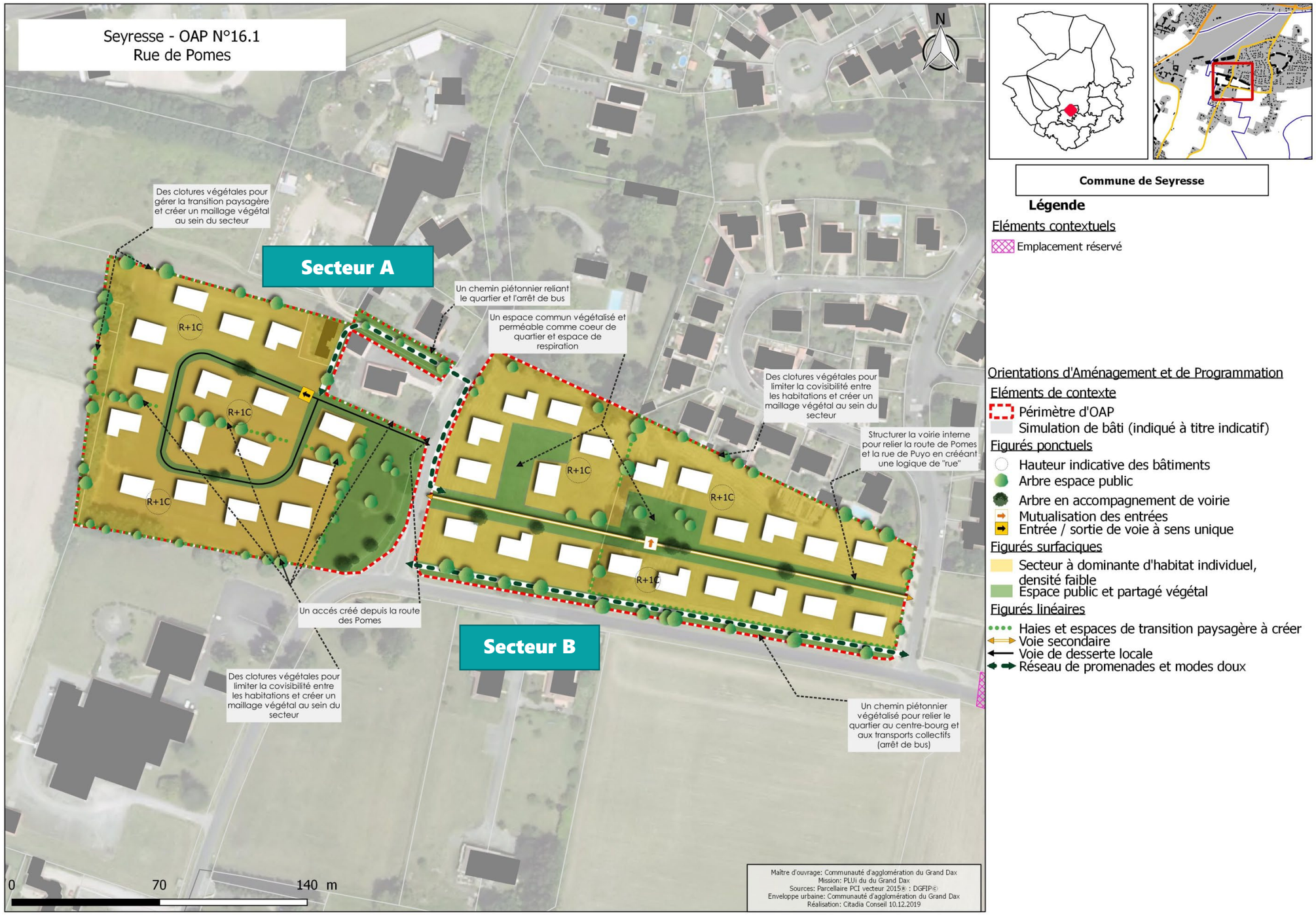
- dont parc privé : 6 à 8
- dont parc social : non défini

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Seyresse – rue de Pomes (OAP 16.1)



Commune de Seyresse

Légende

Eléments contextuels

- Emplacement réservé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie
- Mutualisation des entrées
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal

Figurés linéaires

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

Seyresse – rue de Pomes (OAP 16.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1+ combles

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble par secteur. L'urbanisation des secteurs s'effectuera en : - 2 tranches maximum pour le secteur A, - 2 tranches maximum pour le secteur B. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site. Le développement de la zone sera conditionné aux résultats de l'étude et aux travaux de la station d'épuration obsolète et non conforme depuis 2016.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le **secteur A** = environ 18 à 20 logements
Programmation de logements envisagée sur le **secteur B** = environ 22 à 24 logements :

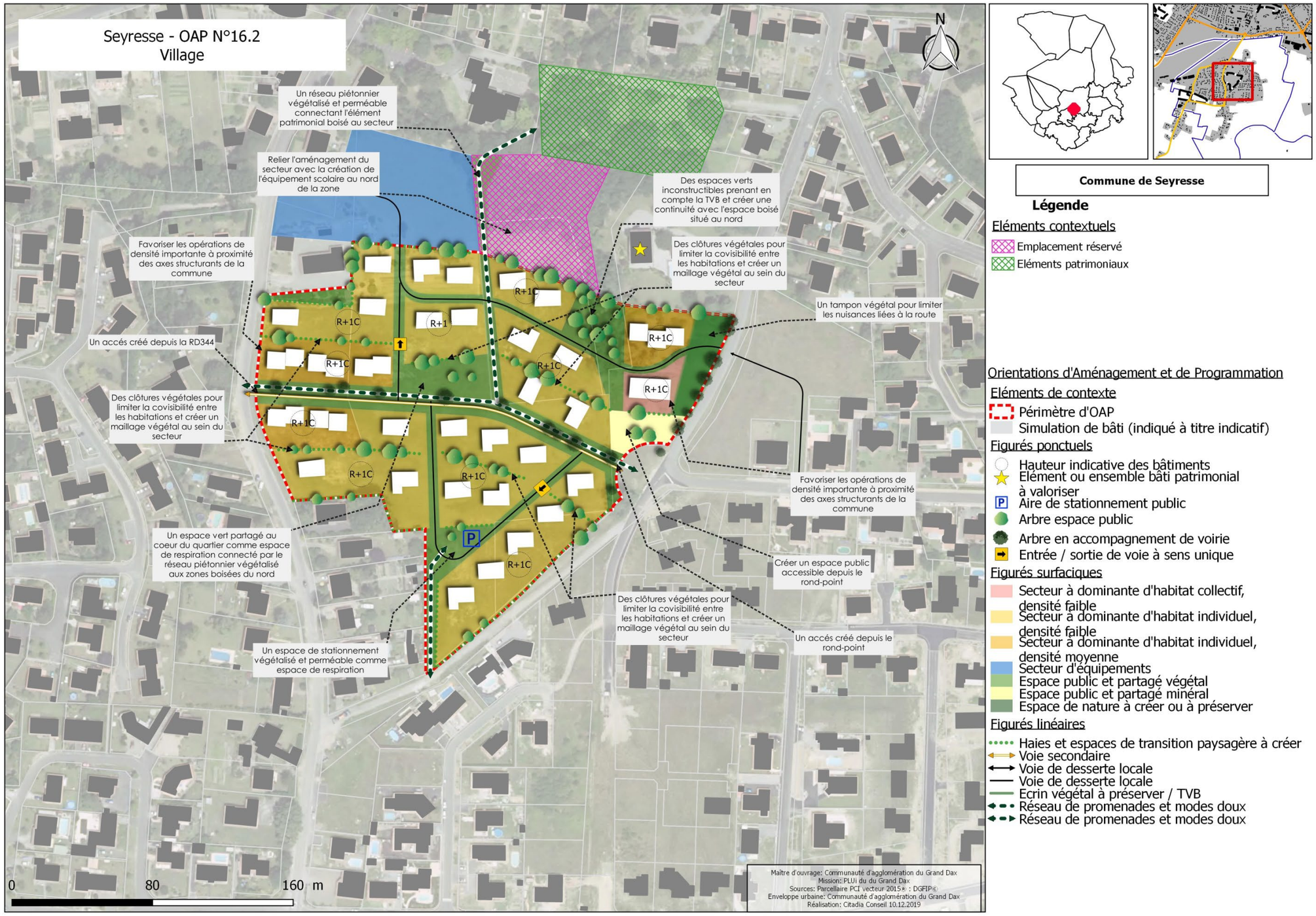
- dont parc privé : 18 à 20 environ
- dont parc social : 4 à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Seyresse – village (OAP 16.2)



Commune de Seyresse

Légende

Eléments contextuels

- Emplacement réservé
- Eléments patrimoniaux

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement public
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie
- Entrée / sortie de voie à sens unique

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 d'équipements
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Ecrin végétal à préserver / TVB
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Seyresse – village (OAP 16.2)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1+ combles.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 5 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site. Le développement de la zone sera conditionné aux résultats de l'étude et aux travaux de la station d'épuration obsolète et non conforme depuis 2016.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**13 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 45 à 50 logements :

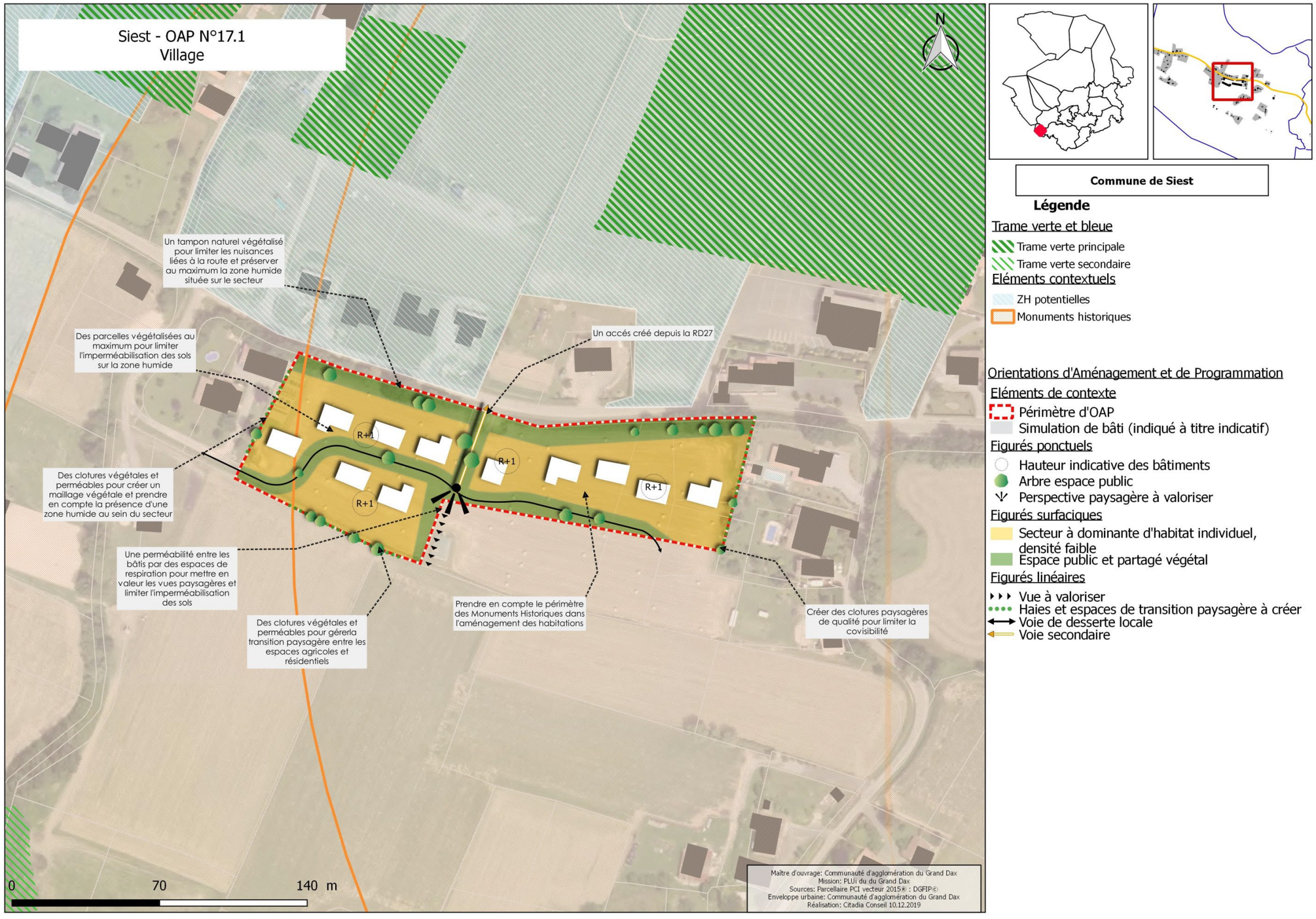
- dont parc privé : 40 à 45
- dont parc social : au moins 5 à l'échelle de l'opération

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Siest – village (OAP 17.1)



Commune de Siest

Légende

Trame verte et bleue

- Trame verte principale
- Trame verte secondaire

Eléments contextuels

- ZH potentielles
- Monuments historiques

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Arbre espace public
- Perspective paysagère à valoriser

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal

Figurés linéaires

- Vue à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire

Siest – village (OAP 17.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 3 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 10 à 12 logements :

- dont parc privé : 8 à 10
- dont parc social : 2 à l'échelle de l'opération.

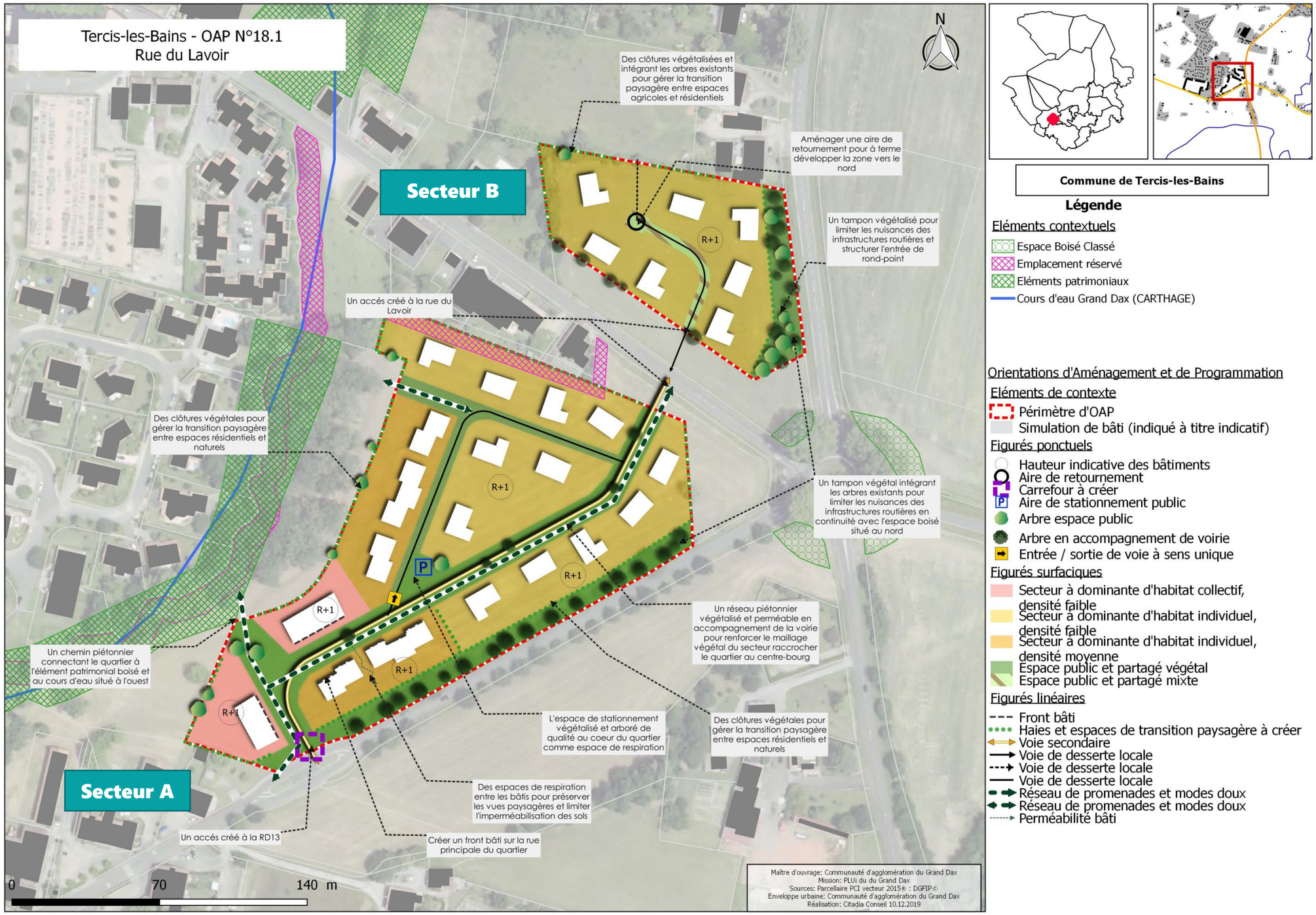
La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Des exigences de qualité de traitement architectural et paysager pour les constructions seront attendues sur le secteur situé au sein du **périmètre Monuments Historiques**. Le bâti figurant sur le schéma ne représente pas un plan de composition mais simplement un outil de compréhension de la densité attendue. Des alignements ou mitoyenneté pourront être imposés,

Tercis – village (OAP 18.1)



Tercis – village (OAP 18.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur est bordé par un boisement et un cours qui doivent être pris en compte et préservés.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteur.
	L'urbanisation des secteurs s'effectuera en : - 3 tranches maximum pour le secteur A, - 1 tranche maximum pour le secteur B. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**13 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le **secteur A** = 35 à 45 logements :

- dont parc privé : 30 à 35
- dont parc social : au moins 12 à l'échelle de l'opération

Programmation de logements envisagée sur le **secteur B** = 7 à 10 logements :

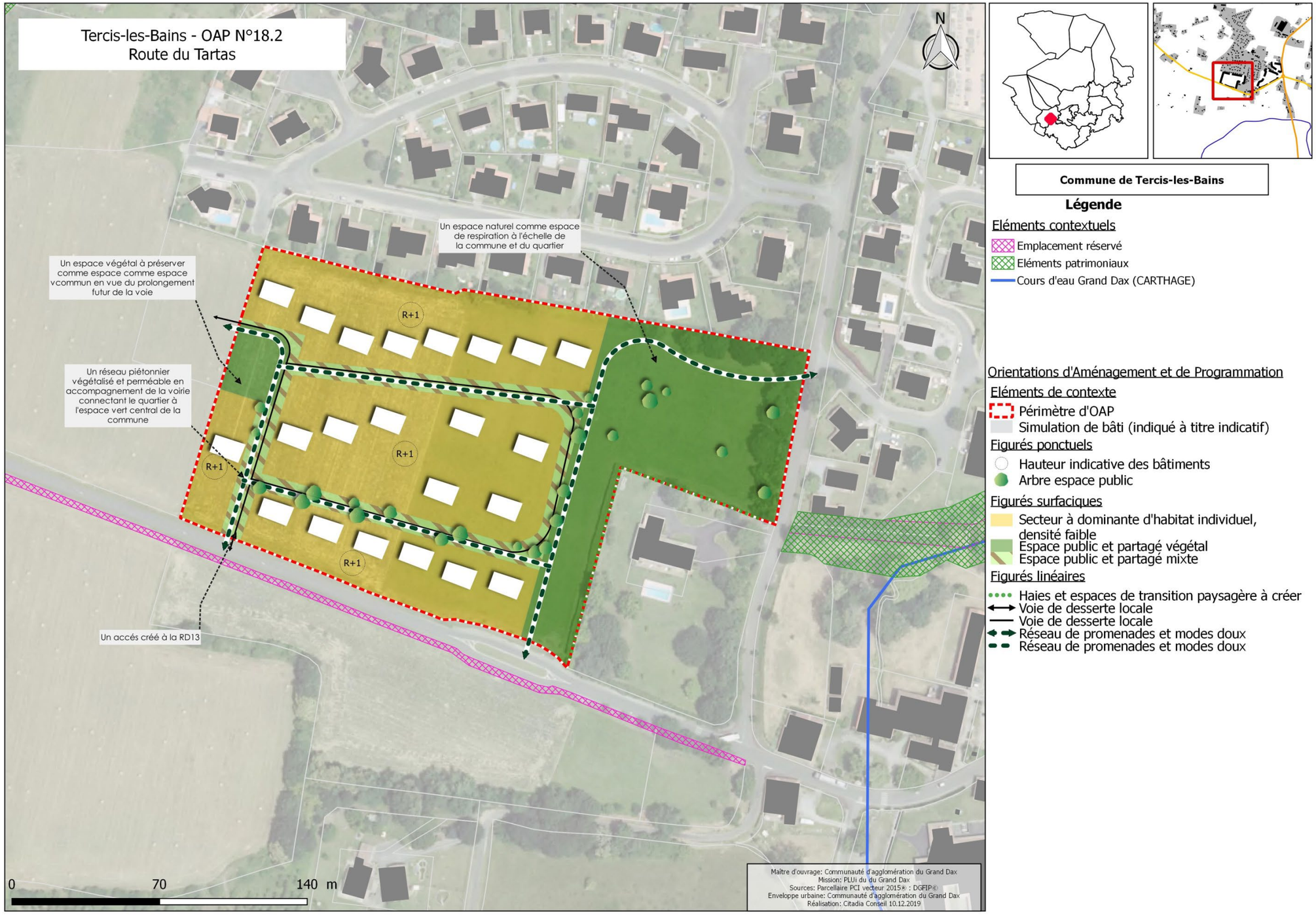
- dont parc privé : 5 à 8
- dont parc social : au moins 2 à l'échelle de l'opération.

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Tercis – route du Tartas (OAP 18.2)



Tercis – route du Tartas (OAP 18.2)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (espaces agricoles et espaces bâtis voisins), notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 3 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

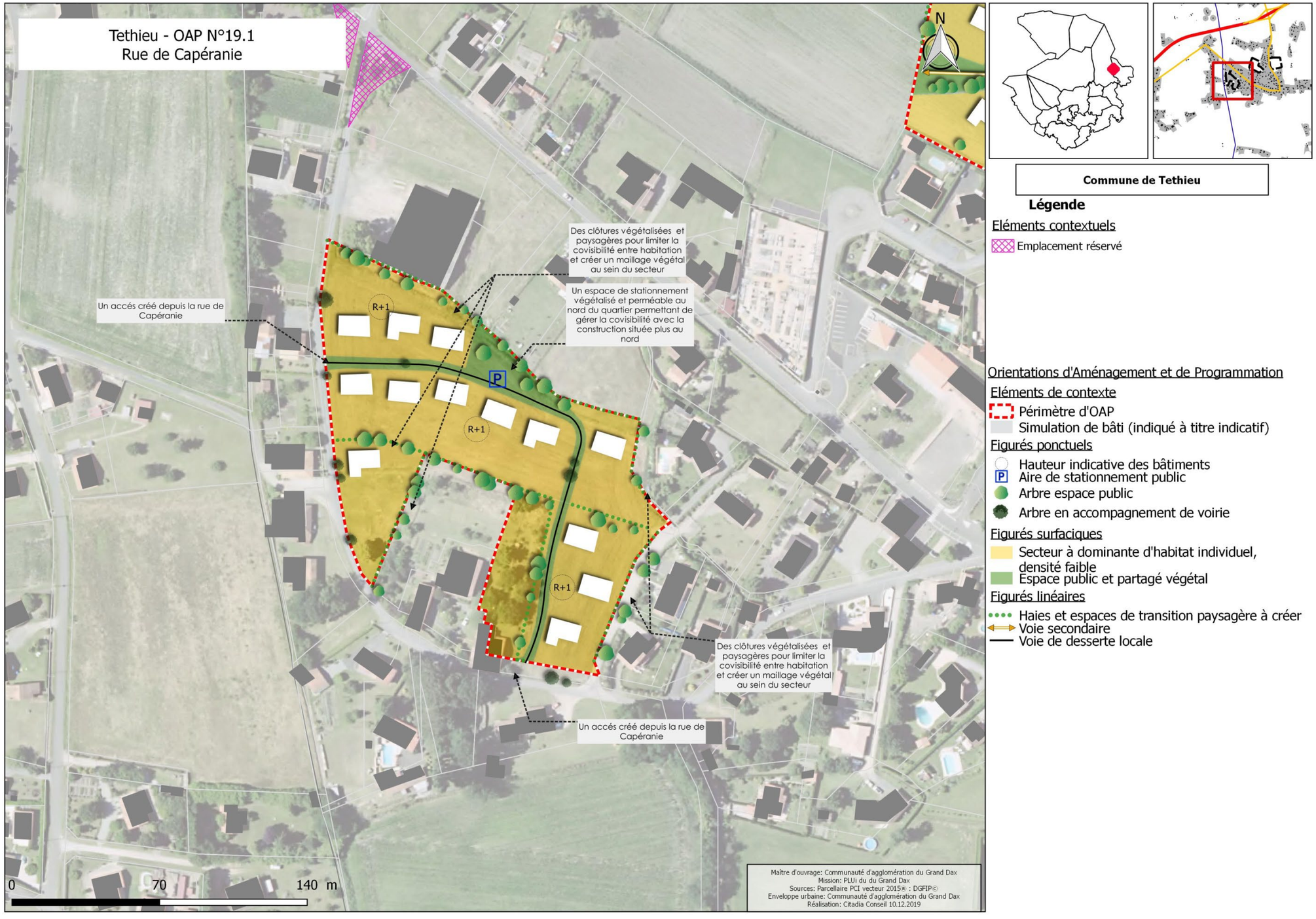
Programmation de logements envisagée sur le secteur = 16 à 20 logements :

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Téthieu – village 1 (OAP 19.1)



Commune de Tethieu

Légende

Eléments contextuels

- Emplacement réservé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- P Aire de stationnement public
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale

Téthieu – village 1 (OAP 19.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 4 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 10 à 15 logements :

- dont parc privé : 8 à 13
- dont parc social : au moins 2 à l'échelle de l'opération.

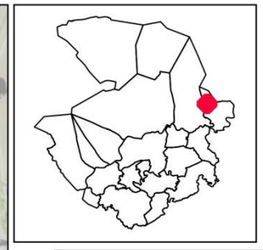
La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Téthieu – village 2 (OAP 19.2)







Commune de Tethieu

Légende

Eléments contextuels

- Emplacement réservé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte

- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement public
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Aire de jeux

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
- Espace public et partagé végétal
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

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

Téthieu – village 2 (OAP 19.2)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village. Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (espaces agricoles et espaces bâtis voisins), notamment par des espaces végétalisés de qualité.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1+ combles.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteur.
	L'urbanisation des secteurs s'effectuera en : - 2 tranches maximum sur le secteur A, - 3 tranches maximum sur le secteur B. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**12 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le **secteur A** = 12 à 18 logements :

- dont parc privé : 10 à 15
- dont parc social : au moins 3 à l'échelle de l'opération.

Programmation de logements envisagée sur le **secteur B** = 25 à 35 logements :

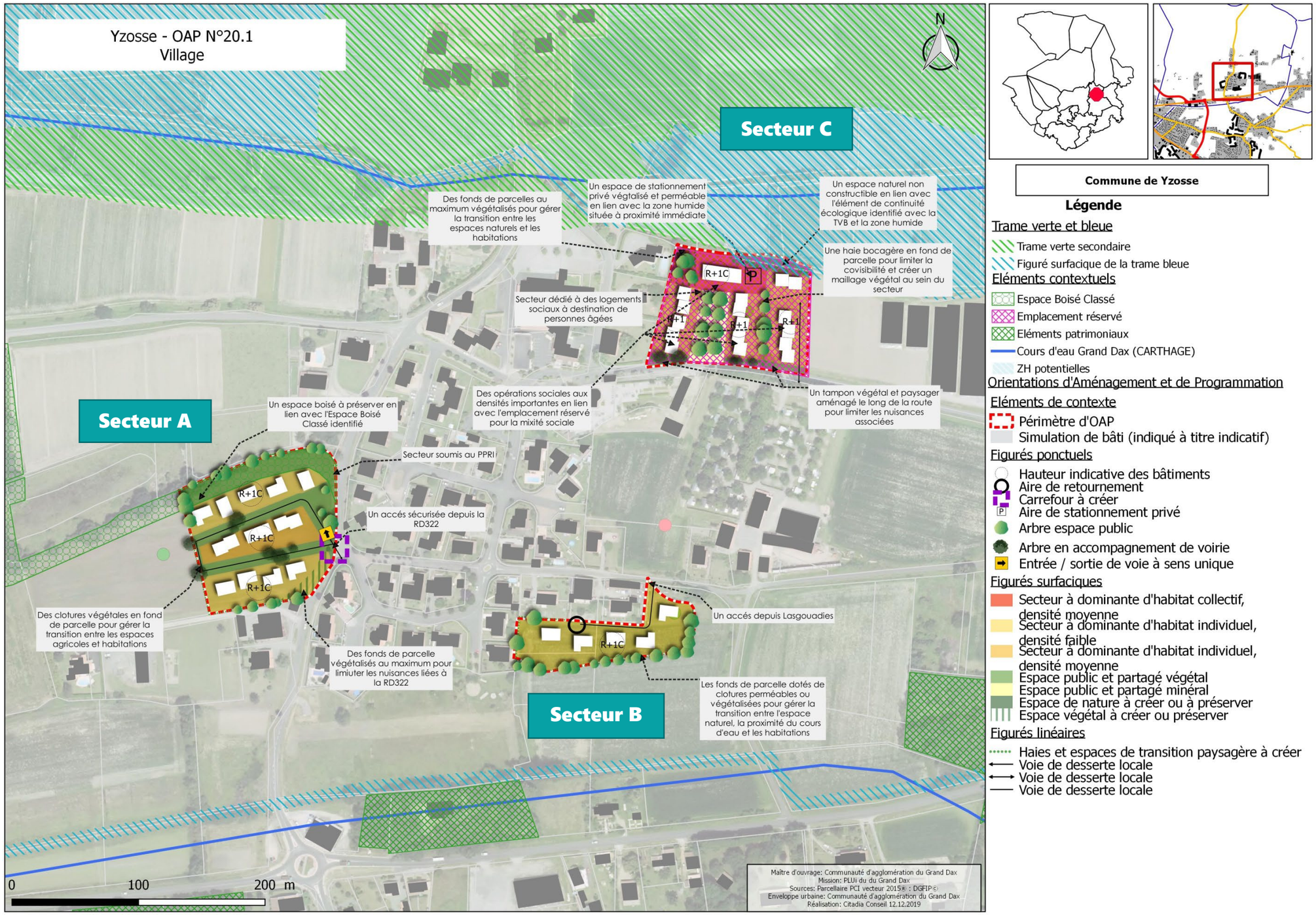
- dont parc privé : 20 à 30
- dont parc social : au moins 5 à l'échelle de l'opération.

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures :

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Yzosse – village (OAP 20.1)



Commune de Yzosse

Légende

Trame verte et bleue
- Trame verte secondaire
- Figuré surfacique de la trame bleue

Eléments contextuels
- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Eléments patrimoniaux
- Cours d'eau Grand Dax (CARTHAGE)
- ZH potentielles

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte
- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels
- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement privé
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- 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 minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Yzosse – village (OAP 20.1)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de village.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industrie ▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Carrière ▪ Hébergements hôtelier et touristique	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1+ combles.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur est concerné par une zone humide potentielle (secteur C) et une zone inondable (secteur A) qui doivent être prise en compte. Un diagnostic précis des zones humides devra être réalisé.

L'aménagement de la zone humide devra être évité, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée. Le permis d'aménager devra intégrer cet enjeu, dans le cadre d'une évaluation environnementale fine.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	PHASAGE
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteur. L'urbanisation des secteurs s'effectuera en : - Une seule tranche pour le secteur A, - Une seule tranche pour le secteur B, - 3 tranches maximum pour le secteur C. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**17 logements / ha**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le **secteur A** = 12 à 16 logements :
- dont parc privé : 9 à 13
- dont parc social : non fixé

Programmation de logements envisagée sur le **secteur B** = 4 à 6 logements :
- dont parc privé : 4 à 6
- dont parc social : non fixé

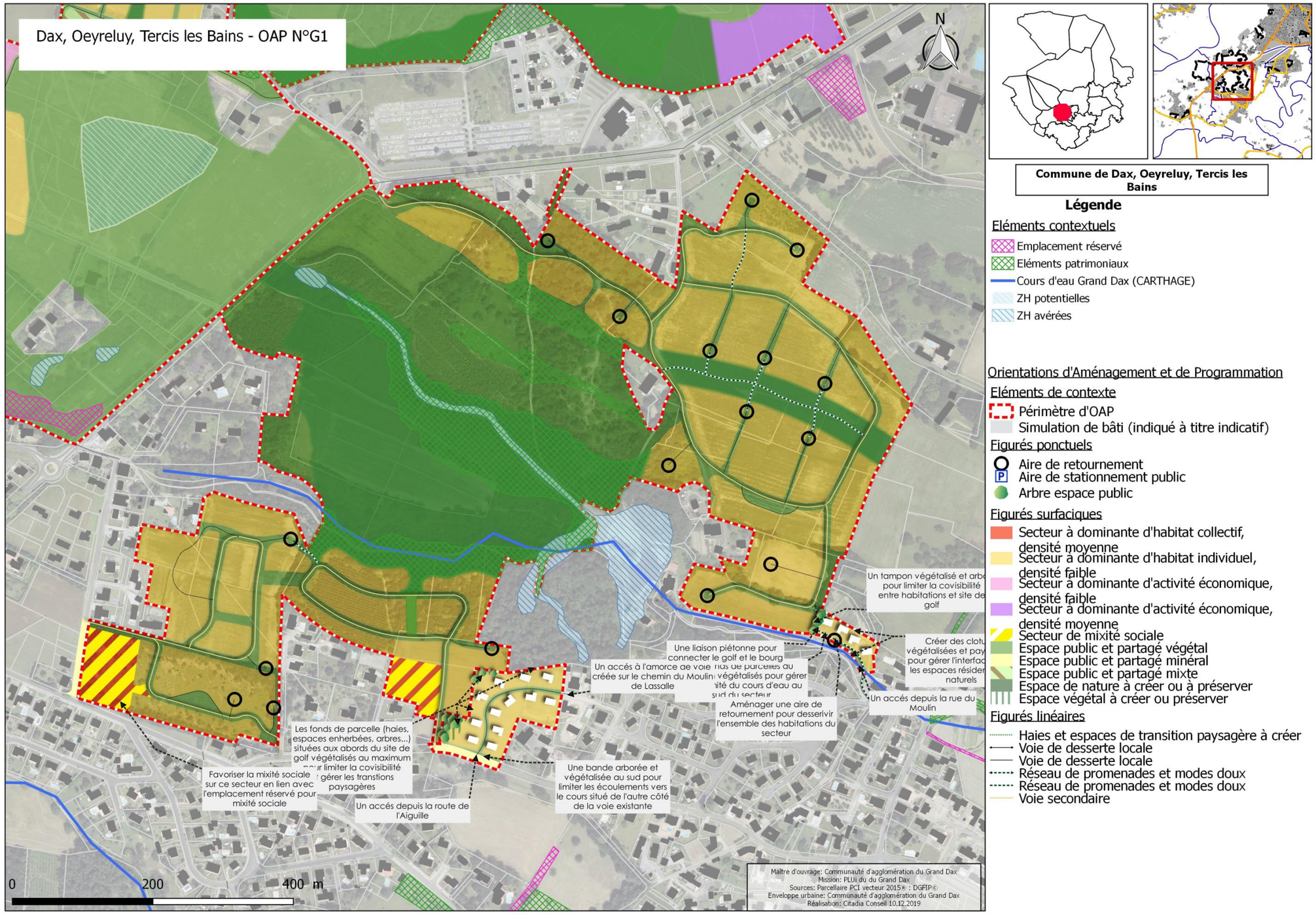
Programmation de logements envisagée sur le **secteur C** = 25 à 30 logements :
- dont parc social : 25 à 30 logements dont une part à destination de personnes âgées

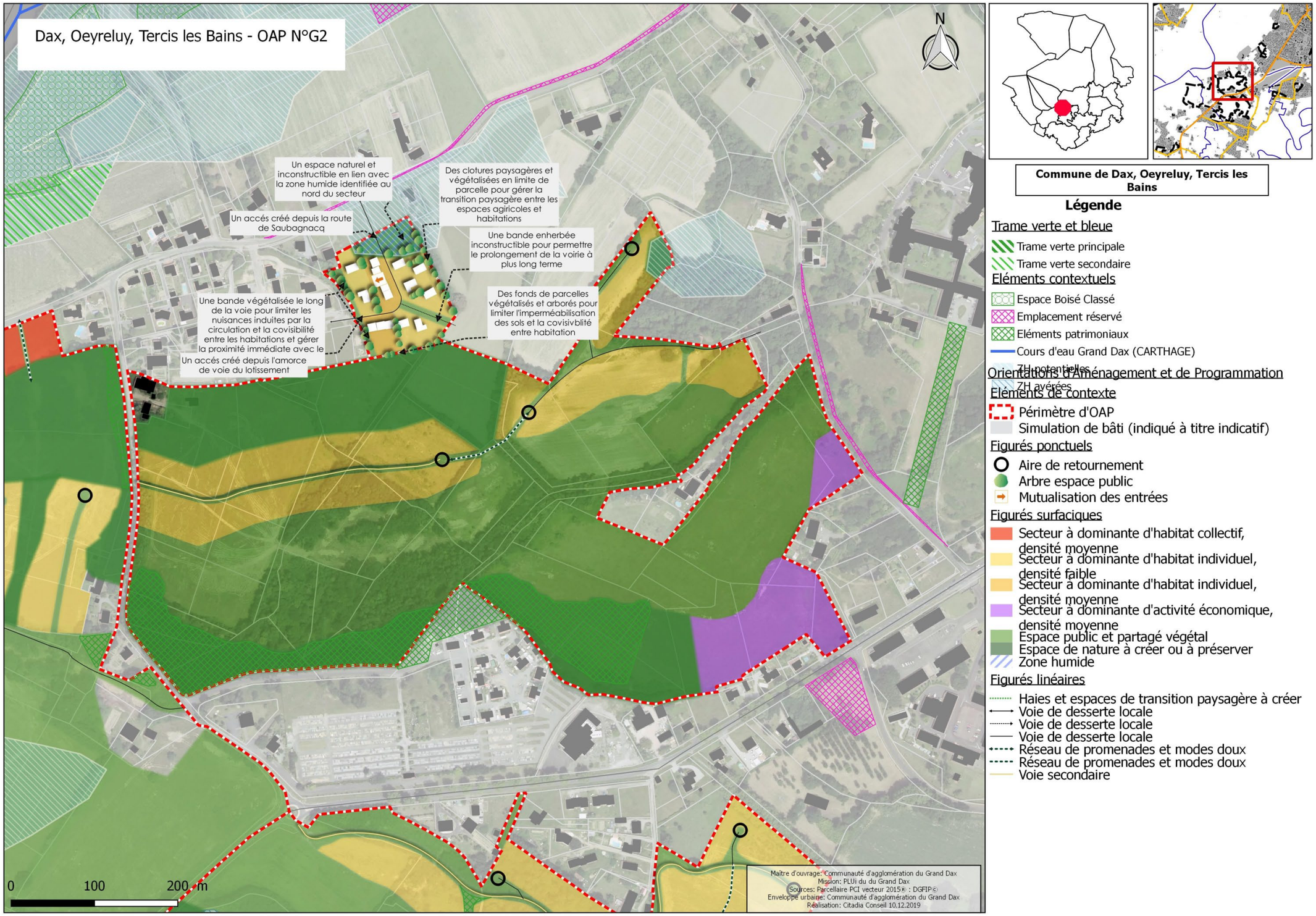
La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

Dax / Oeyreluy / Tercis – Le golf (1/2/3)





Commune de Dax, Oeyreluy, Tercis les Bains

Légende

Trame verte et bleue
- Trame verte principale
- Trame verte secondaire

Eléments contextuels
- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Eléments patrimoniaux
- Cours d'eau Grand Dax (CARTHAGE)
- ZH potentielles
- ZH avérées

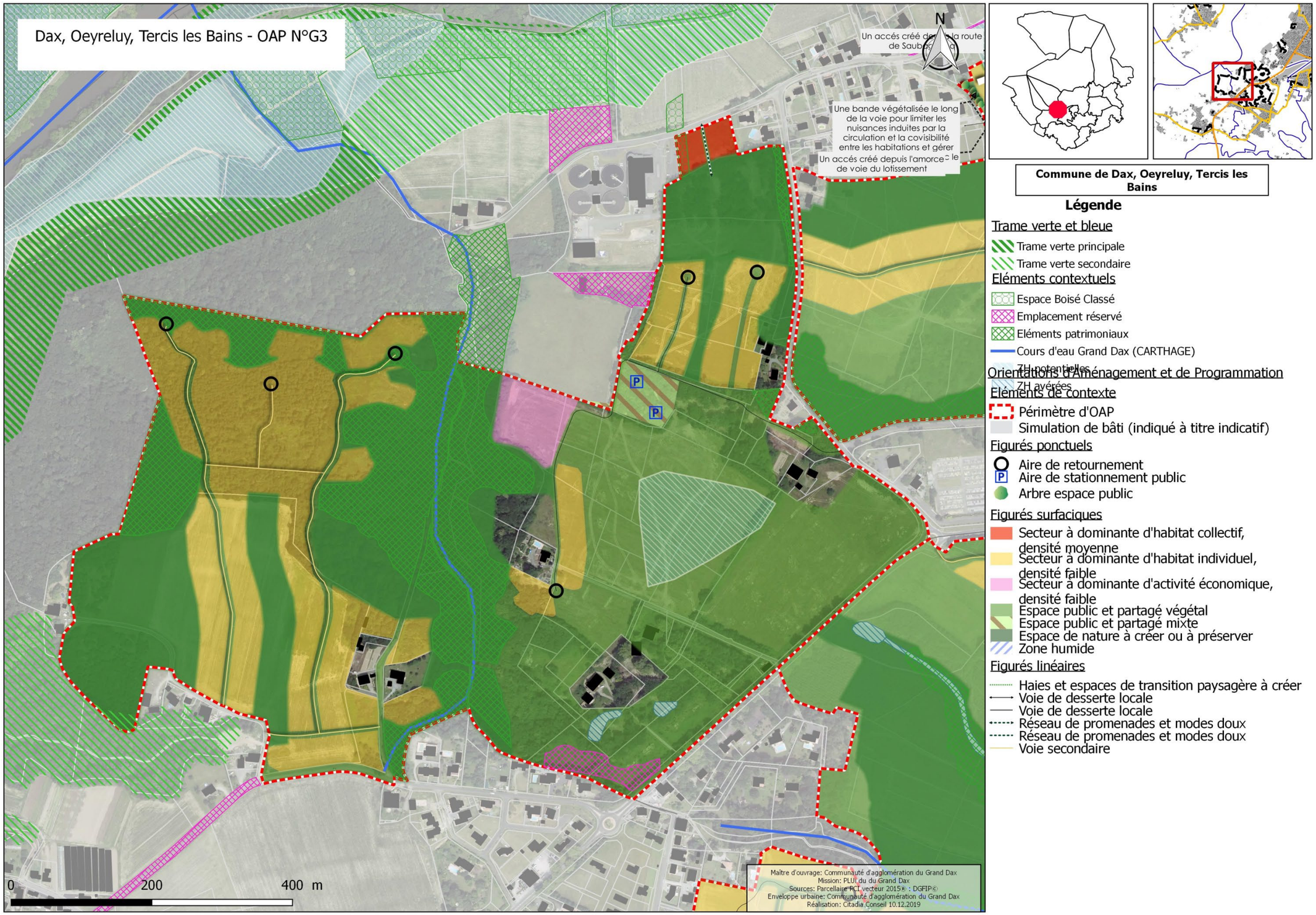
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elements de contexte
- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels
- Aire de retournement
- Arbre espace public
- Mutualisation des entrées

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Zone humide

Figurés 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
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie secondaire



Commune de Dax, Oeyreluy, Tercis les Bains

Légende

Trame verte et bleue
- Trame verte principale
- Trame verte secondaire

Eléments contextuels
- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Eléments patrimoniaux
- Cours d'eau Grand Dax (CARTHAGE)
- ZH potentielles
- ZH avérées

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte
- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Arbre espace public

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'activité économique, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Zone humide

Figurés linéaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie secondaire

Dax / Oereluy / Tercis – Le golf (1/2/3)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Ce projet particulier, dont le rayonnement dépassera les limites de l'agglomération, doit permettre de développer un golf 18 trous ainsi que des logements et équipements en lien avec l'équipement. Ce projet sera réalisé sur un temps long, seule une première tranche de développement est envisagée à l'échelle de temps du PLUi.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Carrière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...) ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat, au commerce de détail ou au fonctionnement du golf.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque projet.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1, les logements collectifs pourront monter à R+2+attique.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur d'aménagement comporte des enjeux archéologiques et environnementaux divers qui doivent être prise en compte. Un diagnostic précis des zones humides devra être réalisé.

Le projet d'aménagement devra être évité la détérioration des milieux et enjeux, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée. Le permis d'aménager devra intégrer les différents enjeux, dans le cadre d'études préalables et d'une évaluation environnementale fines.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ouverte à l'urbanisation pour garantir la cohérence du projet.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 10 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**10 logements / ha sur les parties ouvertes à l'urbanisation (1AU)**

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur ≈ 658 logements :

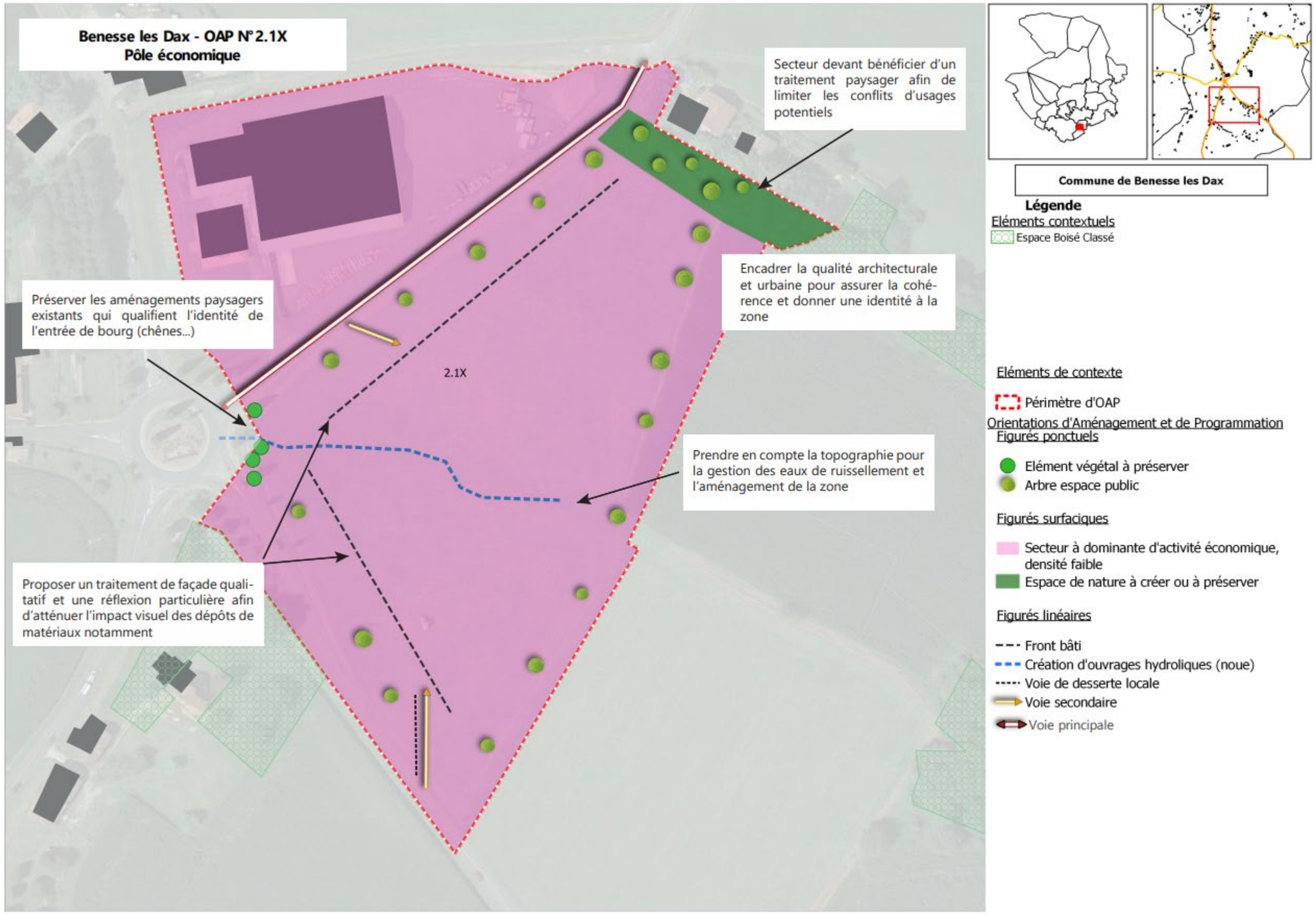
- dont parc privé : environ 542 logements avec :
  - 122 sur la commune de Dax,
  - 259 sur la commune d'Oeyreluy,
  - 161 sur la commune de Tercis.
- dont parc social : au moins 116 à l'échelle de l'opération avec
  - 32 sur la commune de Dax,
  - 52 sur la commune d'Oeyreluy,
  - 32 sur la commune de Tercis.

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

OAP sectorielles à vocation économiques - Bénesse-lès-Dax (OAP 2.1X)



OAP sectorielles à vocation économiques - Bénesse-lès-Dax (OAP 2.1X)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation économique exclusive et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique existant, support de développement à l'échelle de l'agglomération, conformément à la stratégie établie dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale et du Document d'Aménagement Commercial (DAC).

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous les conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Exploitations agricoles et forestière ▪ Carrière ▪ Habitat ▪ Hébergement non mentionné en limitation	▪ Les logements sont autorisés pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement, à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher par site et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque projet.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Non règlementé.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ouverte à l'urbanisation pour garantir la cohérence du projet.
	La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site. Les emprises foncières sont importantes sur ce secteur et des projets d'ampleur peuvent voir le jour. Les voies et accès ne sont indiqués que de façon indicative.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	Sans objet

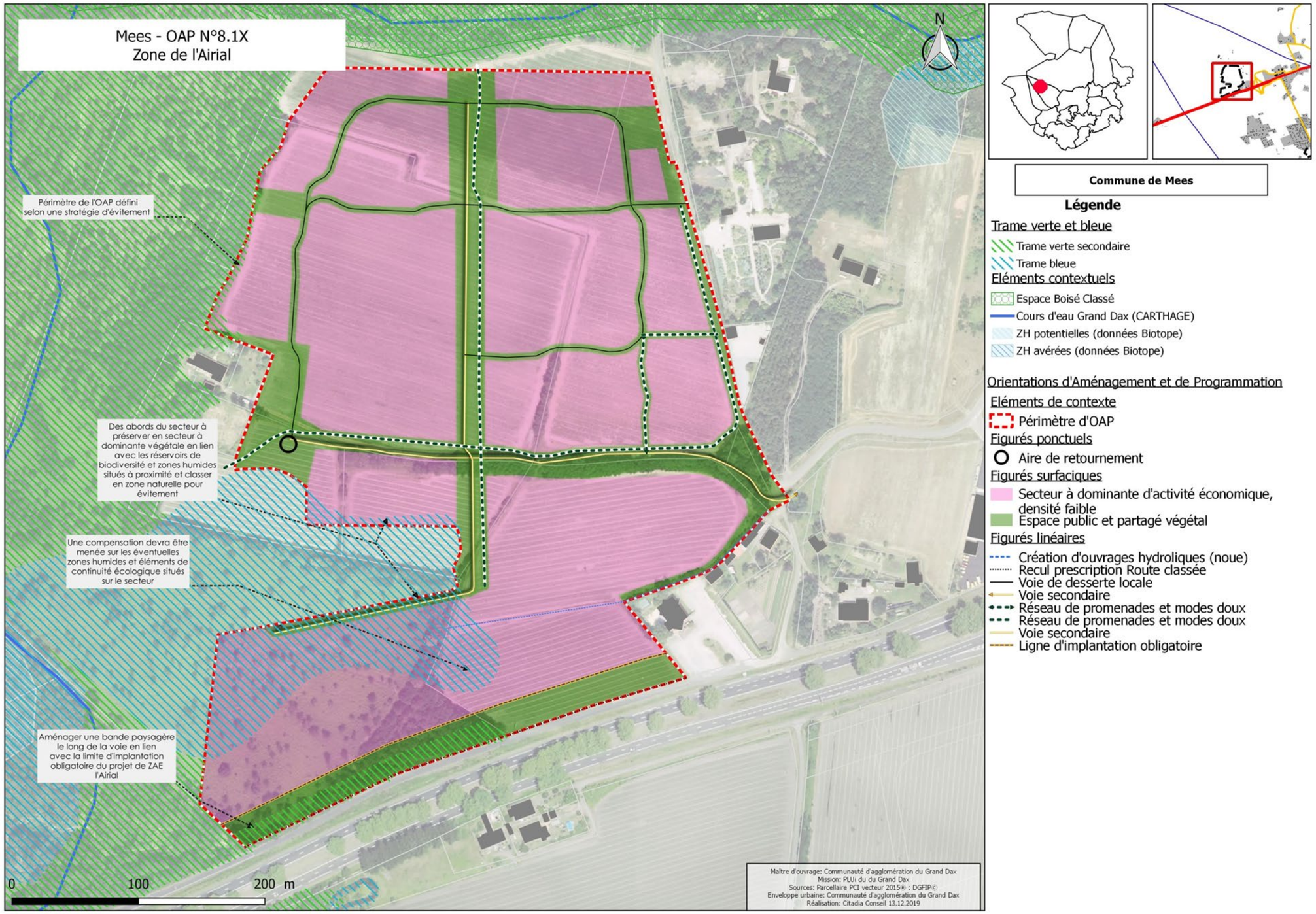
Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet, l'objectif est d'accueillir du développement économique au sens large, il n'est pas autorisé de mixité d'opération, le logement n'étant autorisé que de façon extrêmement encadrée et limitée, pour le gardiennage.

Principes de qualité architecturale et paysagère

Une cohérence architecturale des constructions, des aménagements paysagers en lien avec les abords, et des clôtures devra être recherchée sur l'ensemble du secteur.

OAP sectorielles à vocation économiques – Mées (OAP 8.1X)



Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation économique exclusive et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique existant, support de développement à l'échelle de l'agglomération, conformément à la stratégie établie dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale et du Document d'Aménagement Commercial (DAC).

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous les conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Exploitations agricoles et forestières ▪ Carrière ▪ Habitat ▪ Hébergement non mentionné en limitation	▪ Les logements sont autorisés en secteur UX pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement, à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher par site et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque projet.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Non règlementé.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Le périmètre de l'OAP a été défini selon une stratégie d'évitement réfléchie à partir de l'analyse environnementale des éléments écologiques (zone humide et biodiversité) présents sur le secteur, faite par Aquitaine Environnement.

Ce secteur est concerné par une zone humide qui a été intégrée dans le schéma d'aménagement et doit être prise en compte. L'aménagement de la zone humide devra être évité, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée.

Le permis d'aménager devra précisément intégrer les enjeux, dans le cadre d'une **évaluation environnementale** fine.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ouverte à l'urbanisation pour garantir la cohérence du projet.
	La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	Sans objet

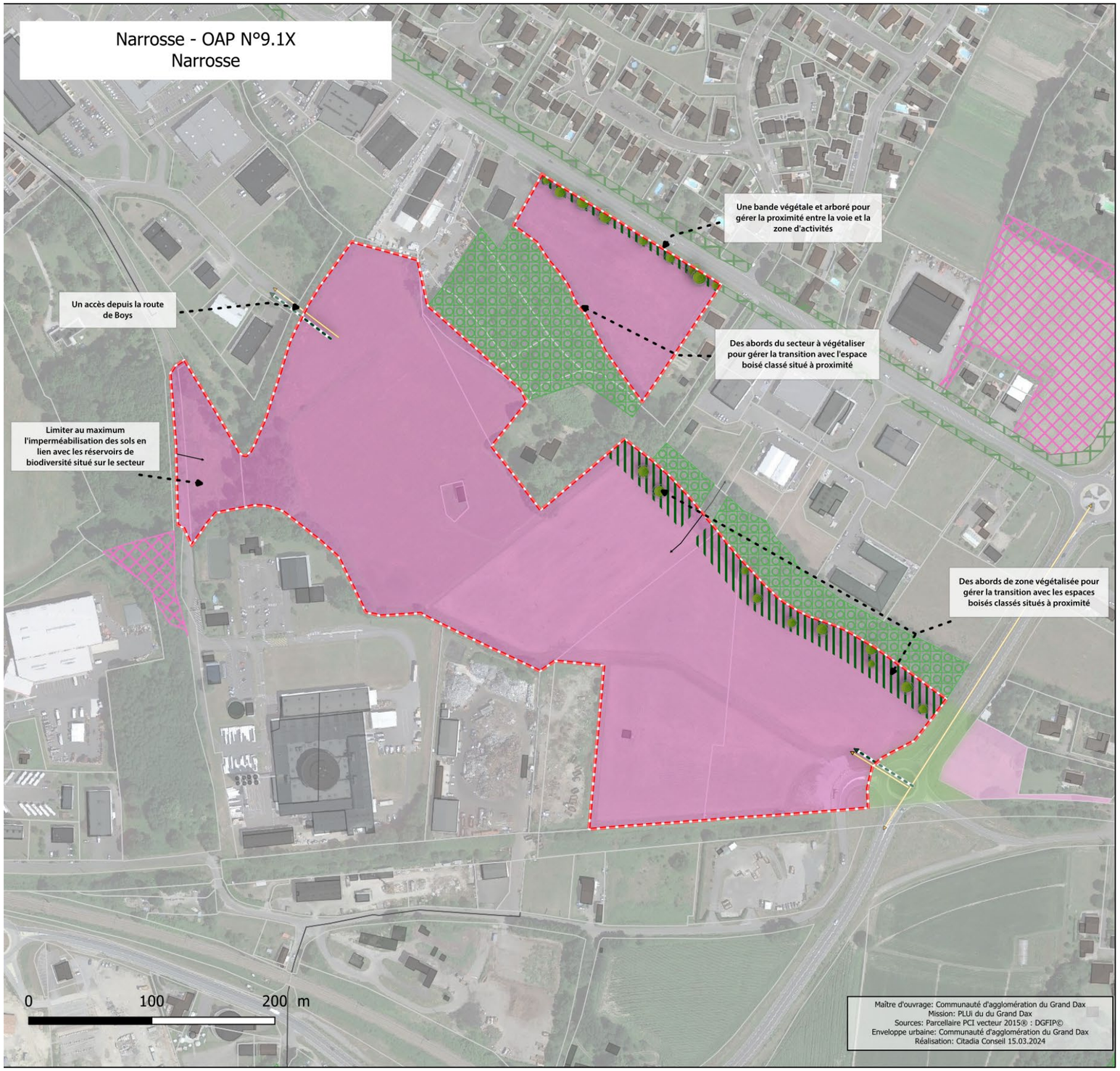
Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet, l'objectif est d'accueillir du développement économique au sens large, il n'est pas autorisé de mixité d'opération, le logement n'étant autorisé que de façon extrêmement encadrée et limitée, pour le gardiennage.

Principes de qualité architecturale des clôtures :

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée sur l'ensemble du secteur.

OAP sectorielles à vocation économiques – Narrosse (OAP 9.1X)





Légende

Éléments contextuels
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Elément patrimoniaux

Éléments de contexte
- Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels
- Arbre espace public

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'activité économique, densité faible
- Espace commun et partagé végétal
- Espace végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires
- Voie secondaire
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

OAP sectorielles à vocation économiques – Narrosse (OAP 9.1X)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation économique exclusive et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique existant, support de développement à l'échelle de l'agglomération, conformément à la stratégie établie dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale et du Document d'Aménagement Commercial (DAC).

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous les conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Exploitations agricoles et forestière ▪ Carrière ▪ Habitat ▪ Hébergement non mentionné en limitation	▪ Les hébergements hôteliers et touristiques en lien avec l'activité principale développée sur la zone.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque projet.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+3.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Non règlementé.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ouverte à l'urbanisation pour garantir la cohérence du projet.
	La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site. Les emprises foncières sont importantes sur ce secteur et des projets d'ampleur peuvent voir le jour. La voie secondaire centrale n'est indiquée que de façon indicative, en cas de découpage foncier en petites unités. En cas de projet d'ampleur, la voie traversante ne sera pas rendue obligatoire, il sera possible de travailler en ilots séparés.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	Sans objet

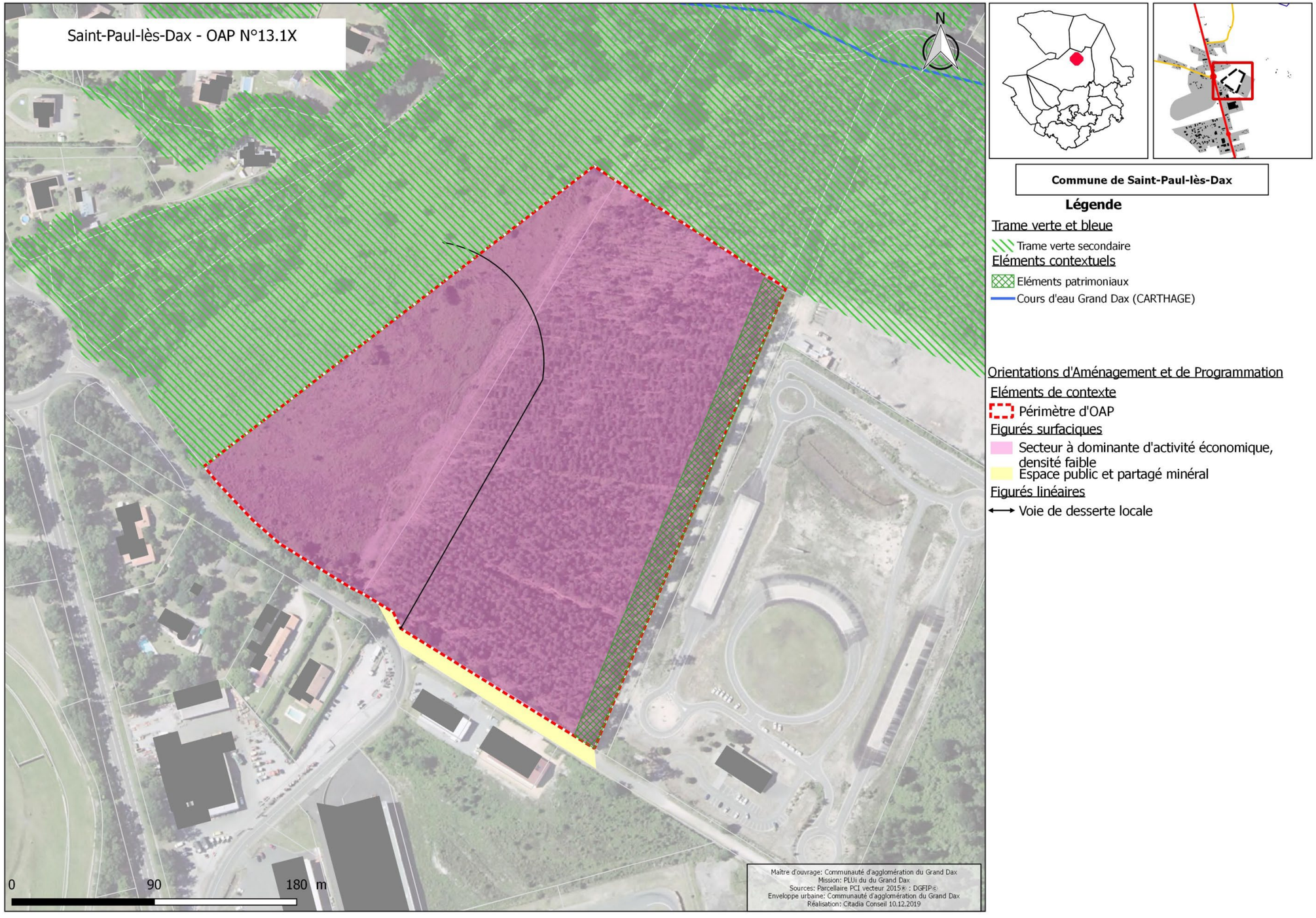
Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet, l'objectif est d'accueillir du développement économique au sens large, il n'est pas autorisé de mixité d'opération, le logement n'étant autorisé que de façon extrêmement encadrée et limitée, pour le gardiennage.

Principes de qualité architecturale des clôtures :

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée sur l'ensemble du secteur.

OAP sectorielles à vocation économiques – Saint-Paul-lès-Dax (OAP 13.1X)



OAP sectorielles à vocation économiques – Saint-Paul-lès-Dax (OAP 13.1X)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation économique exclusive et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique existant, support de développement à l'échelle de l'agglomération, conformément à la stratégie établie dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale et du Document d'Aménagement Commercial (DAC).

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous les conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Exploitations agricoles et forestière ▪ Carrière ▪ Habitat ▪ Hébergement non mentionné en limitation	▪ Les logements sont autorisés en secteur UX pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement, à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher par site et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque projet.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Non règlementé.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ouverte à l'urbanisation pour garantir la cohérence du projet.
	La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site. Les emprises foncières sont importantes sur ce secteur et des projets d'ampleur peuvent voir le jour. La voie secondaire centrale n'est indiquée que de façon indicative, en cas de découpage foncier en petites unités. En cas de projet d'ampleur, la voie traversante ne sera pas rendue obligatoire, il sera possible de travailler en ilots séparés.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	Sans objet

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

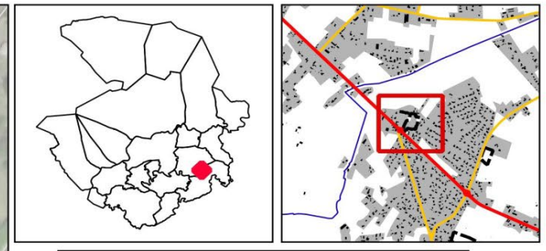
Sans objet, l'objectif est d'accueillir du développement économique au sens large, il n'est pas autorisé de mixité d'opération, le logement n'étant autorisé que de façon extrêmement encadrée et limitée, pour le gardiennage.

Principes de qualité architecturale des clôtures :

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée sur l'ensemble du secteur.

OAP sectorielles à vocation économiques – Saugnac-et-Cambran (OAP 15.1X)





Commune de Saugnac-et-Cambran

Légende

Eléments contextuels
- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eléments de contexte
- Périmètre d'OAP
- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)

Figurés ponctuels
- Aire de stationnement public
- Création d'ouvrage hydraulique
- Arbre espace public
- Arbre en accompagnement de voirie

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Figurés linéaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Création d'ouvrages hydroliques (noue)
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

OAP sectorielles à vocation économiques – Saugnac-et-Cambran (OAP 15.1X)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation économique exclusive et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique existant, support de développement à l'échelle de l'agglomération, conformément à la stratégie établie dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale et du Document d'Aménagement Commercial (DAC).

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites :**	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous les conditions** décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Exploitations agricoles et forestière ▪ Carrière ▪ Habitat ▪ Hébergement non mentionné en limitation	▪ Les logements sont autorisés en secteur UX pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement, à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher par site et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque projet.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Non règlementé.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ouverte à l'urbanisation pour garantir la cohérence du projet.
	La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site. Les emprises foncières sont importantes sur ce secteur et des projets d'ampleur peuvent voir le jour. La voie secondaire centrale n'est indiquée que de façon indicative, en cas de découpage foncier en petites unités. En cas de projet d'ampleur, la voie traversante ne sera pas rendue obligatoire, il sera possible de travailler en ilots séparés.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	Sans objet

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet, l'objectif est d'accueillir du développement économique au sens large, il n'est pas autorisé de mixité d'opération, le logement n'étant autorisé que de façon extrêmement encadrée et limitée, pour le gardiennage.

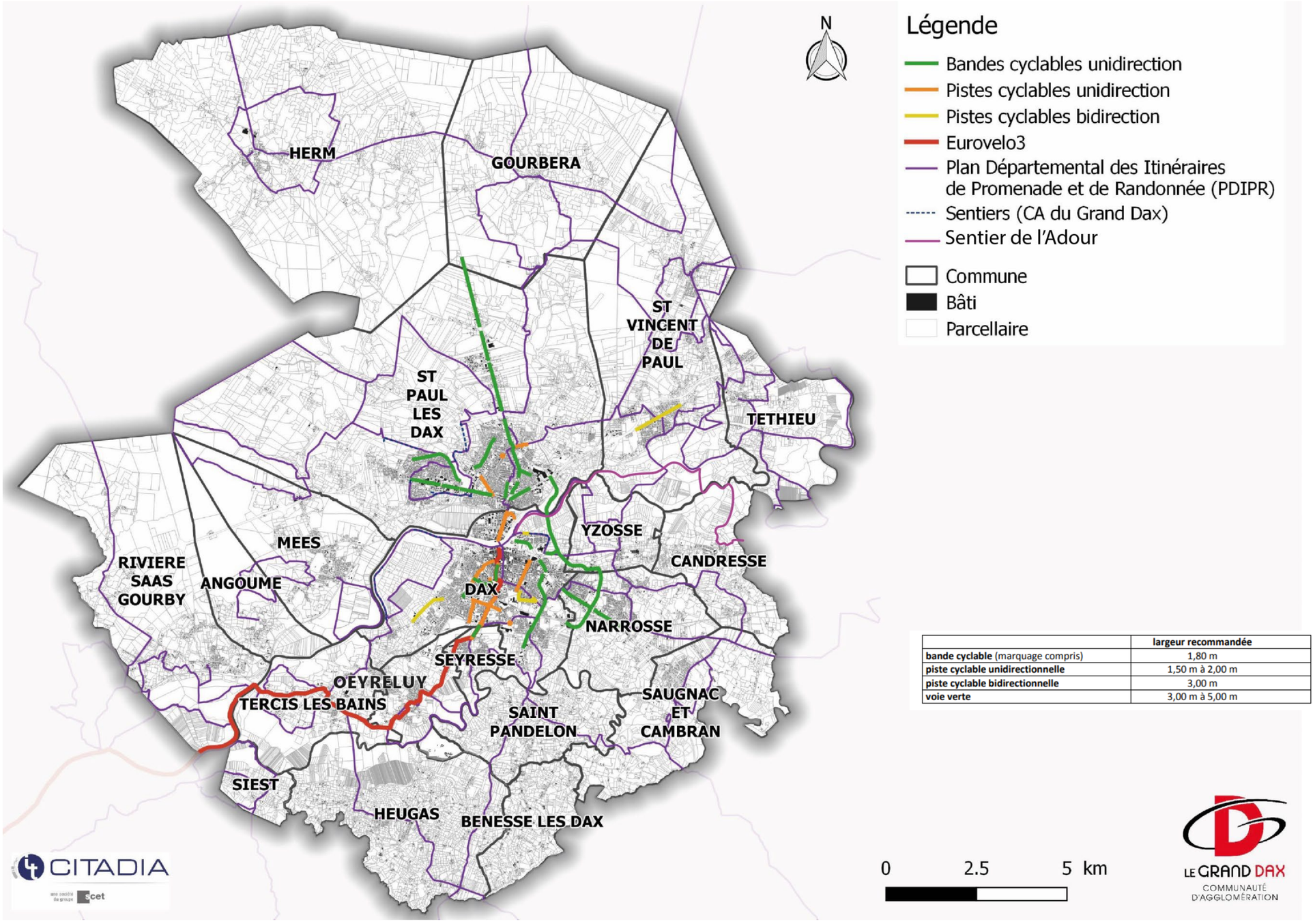
Principes de qualité architecturale des clôtures :

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée sur l'ensemble du secteur.

3ème PARTIE

Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

OAP Thématique - Mobilités



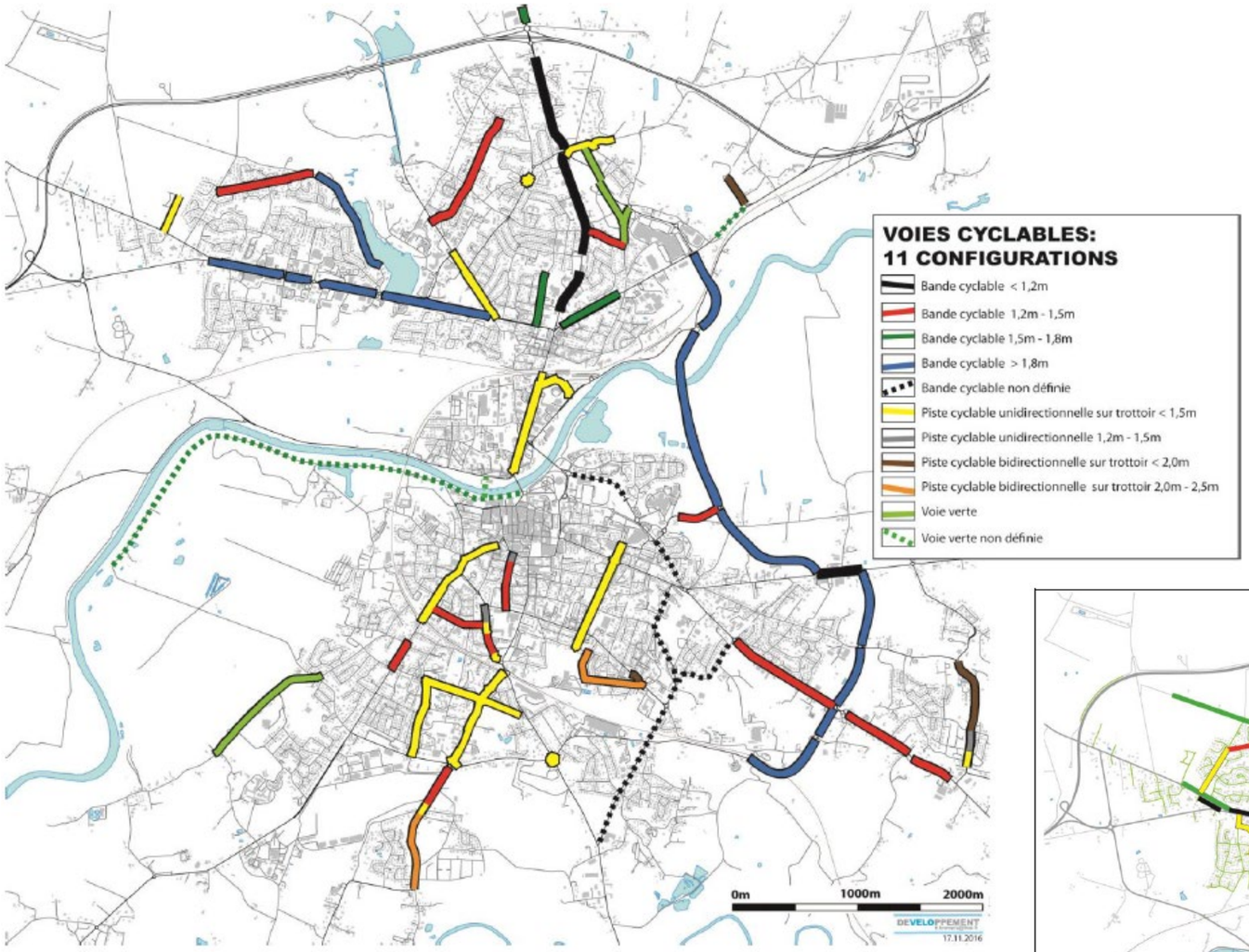
	largeur recommandée
bande cyclable (marquage compris)	1,80 m
piste cyclable unidirectionnelle	1,50 m à 2,00 m
piste cyclable bidirectionnelle	3,00 m
voie verte	3,00 m à 5,00 m

L'OAP thématique mobilités vise à rappeler à la fois les enjeux et les orientations prises par la collectivité du Grand Dax dans la mise en place d'aménagements visant à favoriser les mobilités douces et actives.

S'il était envisagé à l'origine une OAP détaillée sur ce point, les orientations ont finalement été traduites directement dans les OAP sectorielles, ainsi que dans le volet réglementaire proprement dit (emplacements réservés, normes de stationnement, etc.).

Cette OAP thématique rappelle les dispositions du schéma cyclable de l'agglomération notamment, elle a permis d'assurer une réelle prise en compte des aménagements à réaliser à toutes les étapes de la formalisation réglementaire.

Une grande attention sera portée sur la qualité des aménagements envisagés pour les modes doux dans les permis d'aménager proposés sur les zones urbaines ou à urbaniser.



LE GRAND DAX
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION





REALISATION D'UN SCHEMA CYCLE A L'ECHELLE DU GRAND DAX
Mai 2017

