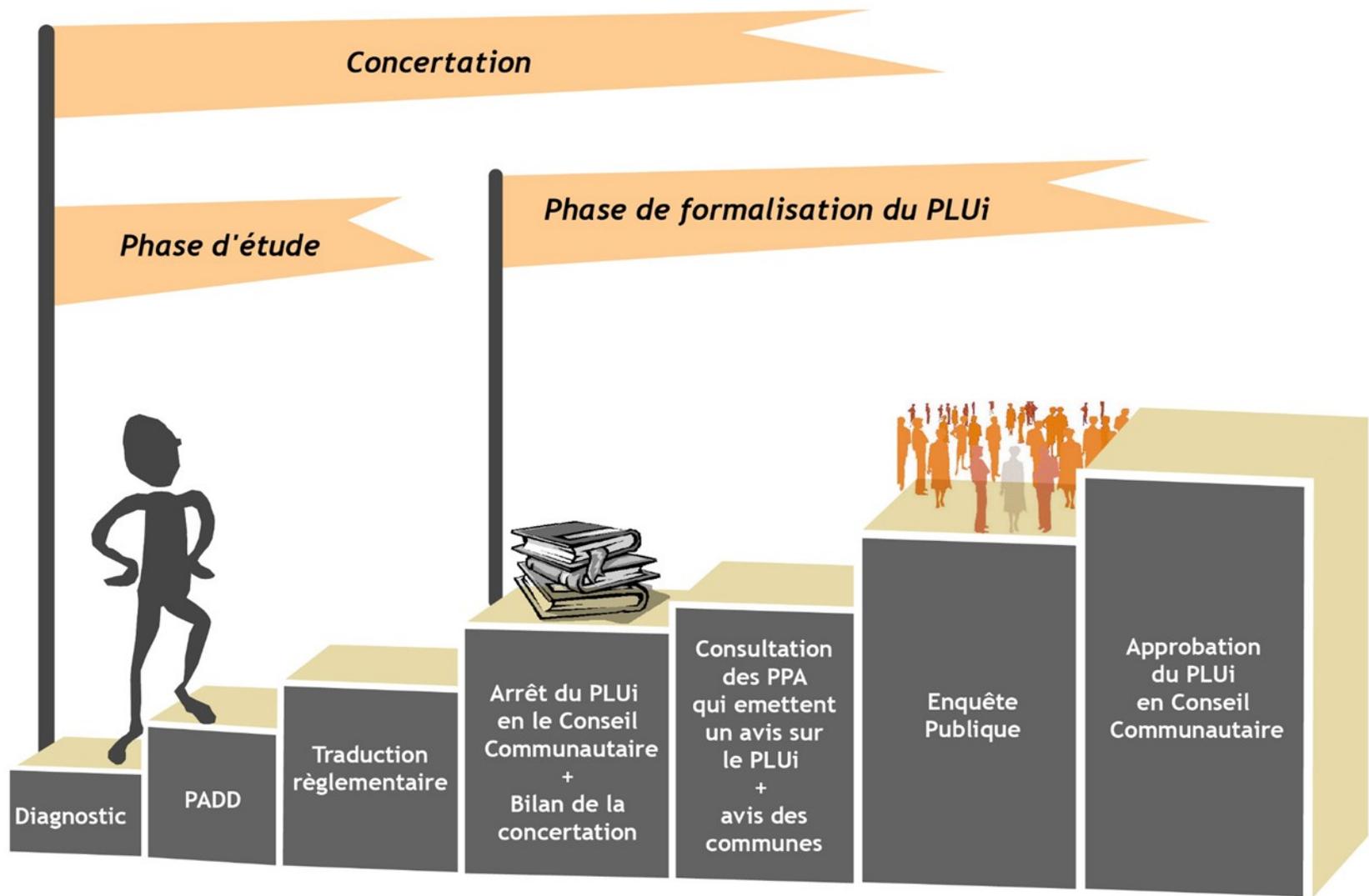


Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

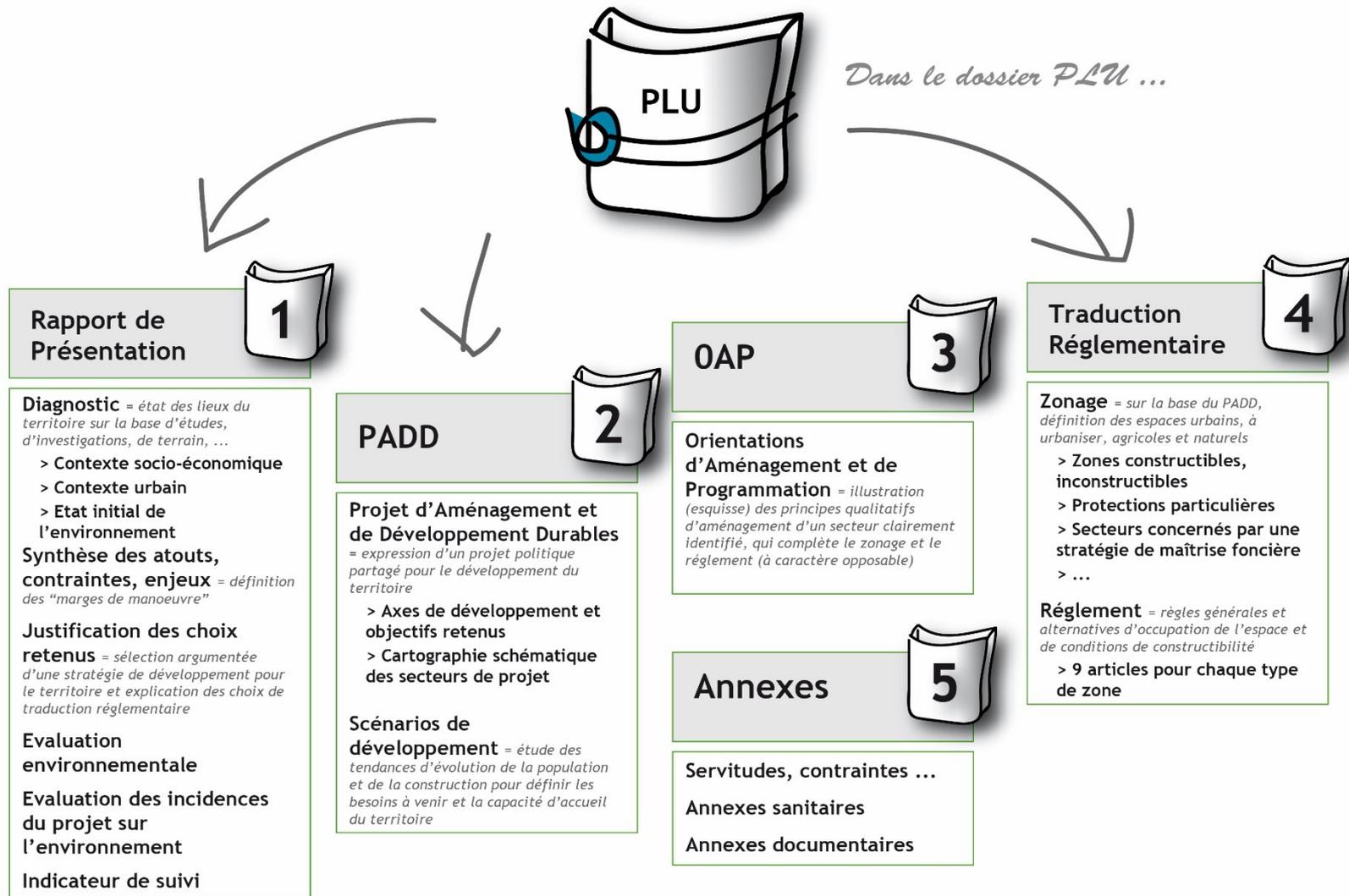
Document arrêté le 2 avril 2019
Présentation en Réunion Publique

// 10 avril 2019



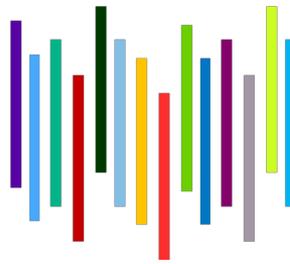


La composition du dossier





Le rapport de présentation





Le rapport de présentation





Le PADD





Le PADD



Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version arrêté

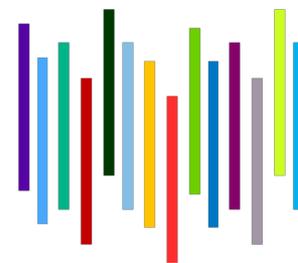
Vu pour être annexé à la
délibération d'arrêt du
PLUi du 2 avril 2019
Le président

AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p>1 POUR UNE POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT QUALITATIVE, DENSE ET INCLUSIVE, RESPECTUEUSE DES CARACTÈRES URBAINS ET RURAUX DES PAYSAGES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'URBANISME ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN • ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'HABITAT • ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE QUALITÉ PAYSAGÈRES ET DE PATRIMOINE • ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES • ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS
<p>2 POUR UNE AGGLOMÉRATION AU SOUTIEN DES INITIATIVES ÉCONOMIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ORIENTATIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (ACTIVITÉS, EMPLOIS, COMMERCE, ARTISANAT) • ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'AGRICULTURE ET SA DIVERSIFICATION • ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET DE LOISIRS
<p>3 POUR UN TERRITOIRE DURABLE, À ÉNERGIE POSITIVE, (F)ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES • ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE RISQUES, NUISANCES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES



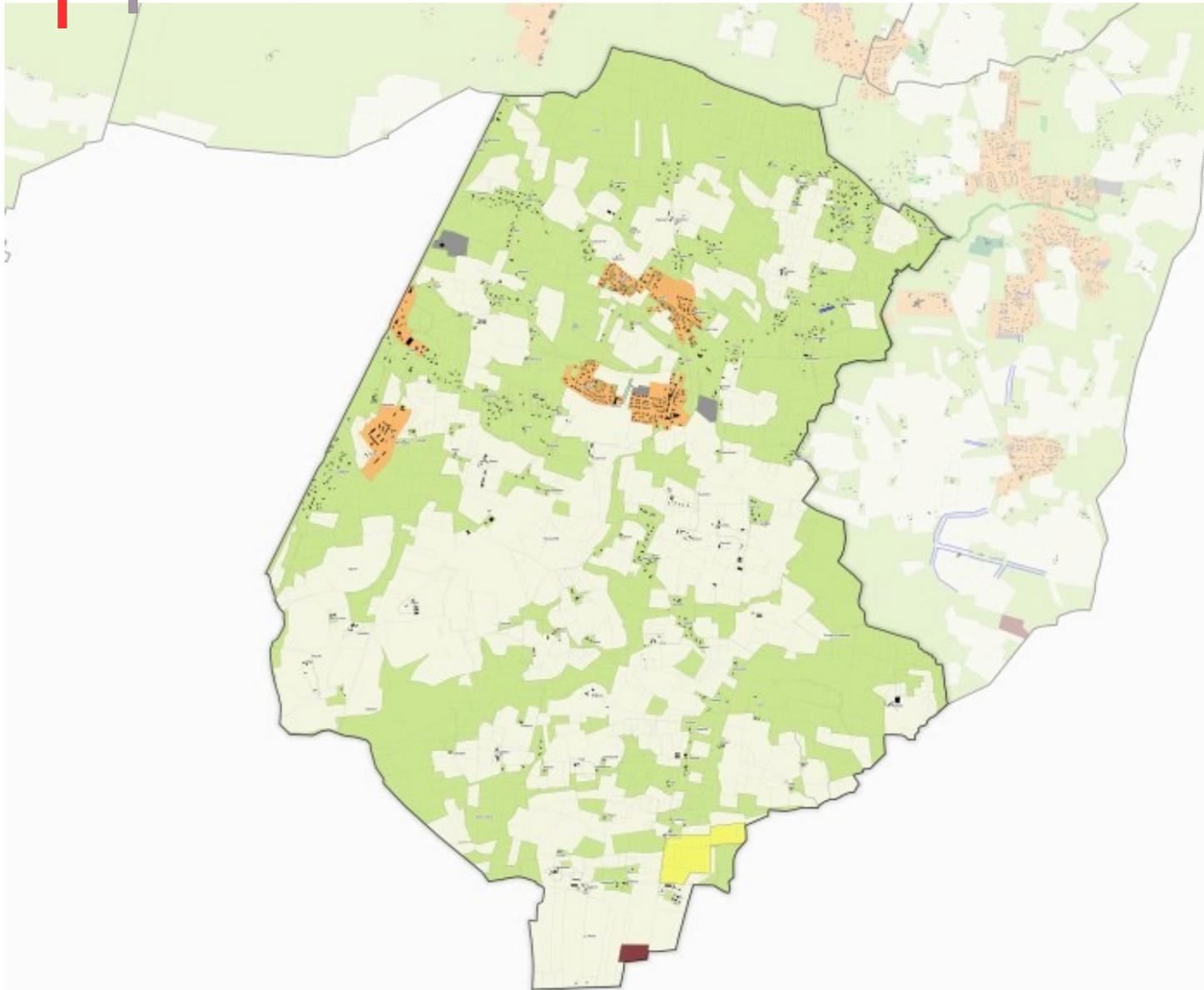
PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation du zonage simplifié



PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation du zonage simplifié - Benquet



mont de
marsan
AGGLO



Légende

Éléments de repère

- limite communale
- limite intercommunale
- limite départementale

Plan d'occupation de sol

- ZON U
- ZON AU
- ZON A

Plan de protection des espaces naturels sensibles

- ZON N
- ZON NS
- ZON NS*
- ZON NS**
- ZON NS***

Préscriptions particulières

- ZON P
- ZON P*

Préscriptions générales

- ZON G
- ZON G*

Préscriptions spécifiques

- ZON S
- ZON S*
- ZON S**
- ZON S***

Préscriptions

- ZON PR
- ZON PR*
- ZON PR**
- ZON PR***

Département des Landes

Mont de Marsan Agglomération

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

Pilonnage
Document de travail, en cours
d'élaboration



9

CITADIA

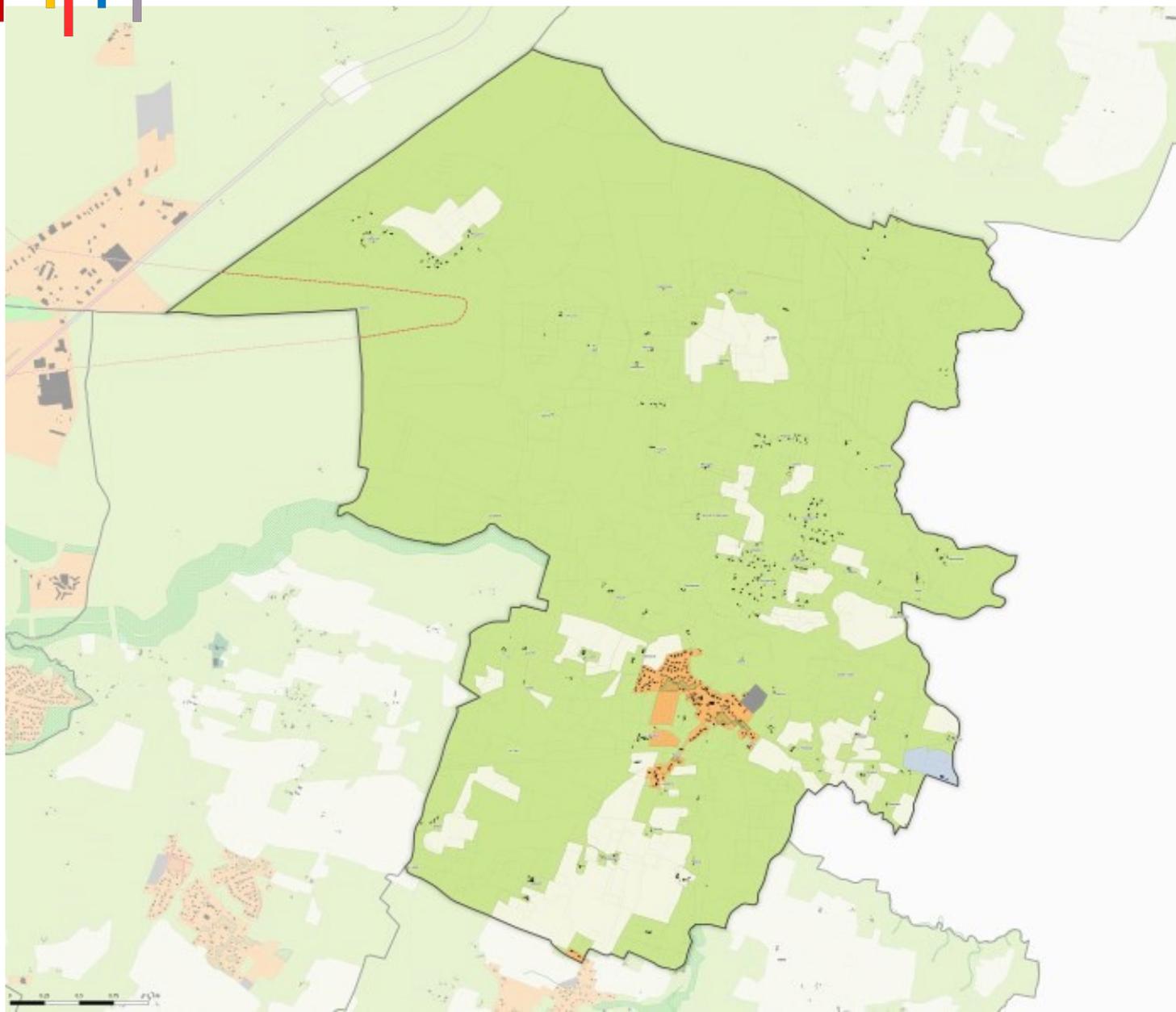
Studio Citadia
10 Rue Edmond Béral
49100 La Baule-Escoublac

Mont de Marsan Agglomération
Rue de la République
49100 La Baule-Escoublac



PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation du zonage simplifié - Bougue



mont de marsan
AGGLO



Légende

- Éléments de repère**
 - Localisation
 - Localisation
- Plan d'occupation des sols**
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat collectif
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
- Plan de protection des espaces naturels**
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
- Préscriptions particulières**
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
- Préscriptions générales**
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
- Préscriptions particulières**
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
- Préscriptions générales**
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
- Préscriptions particulières**
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
- Préscriptions générales**
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat individuel

Département des Landes

Mont de Marsan Agglomération

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

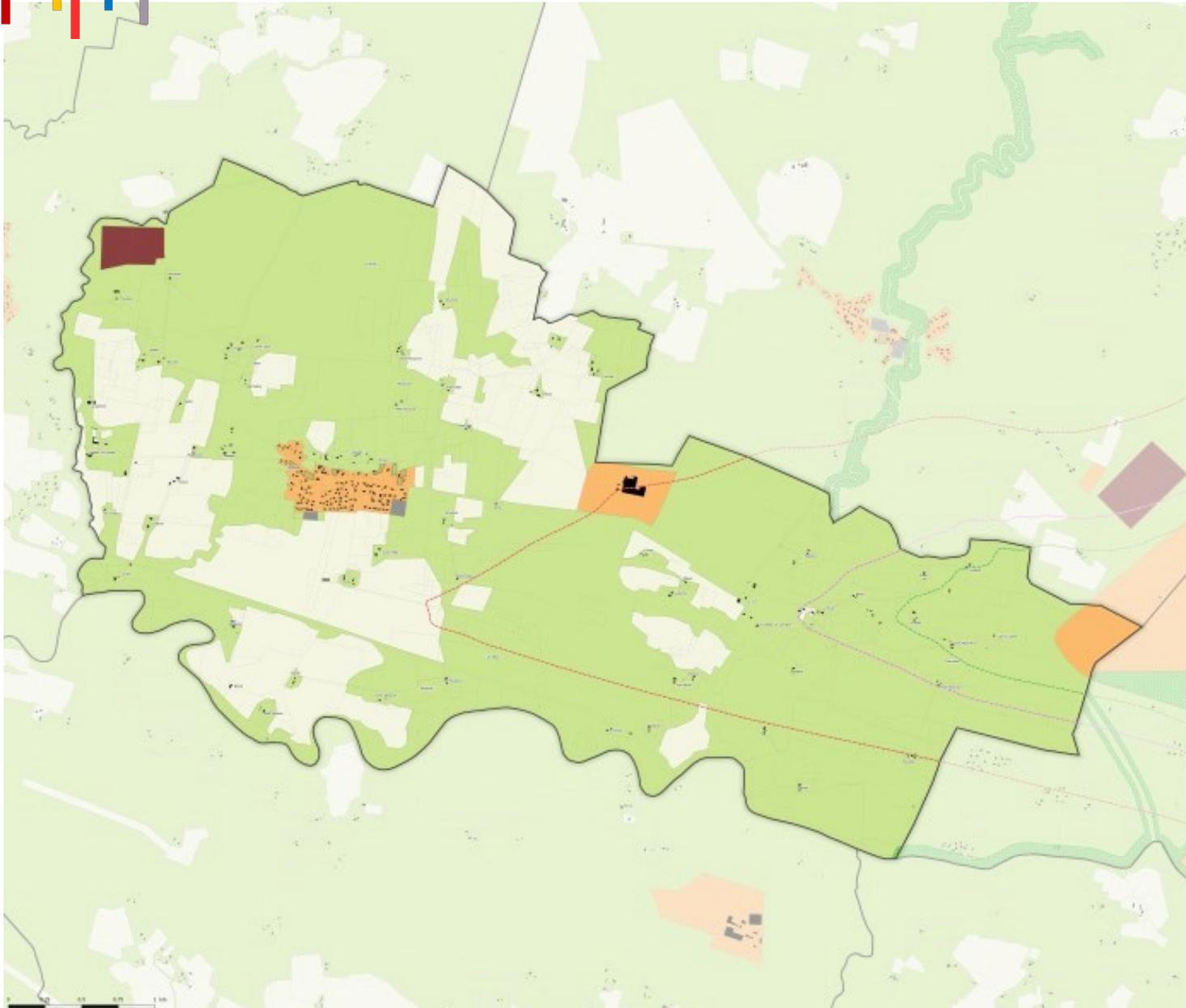
Pélicorage
Document de travail, en cours d'élaboration

BOUGUE



PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation du zonage simplifié – Campet-Lamolère



mont de
marsan
agglo



Légende

Éléments de repère

- limite communale
- limite communale
- limite communale

Plan d'occupation des sols

- A (20%)
- U (40%)
- M (20%)

Plan de protection des risques technologiques

- Zone à haut risque
- Zone à moyen risque
- Zone à faible risque
- Zone à très faible risque

Prescriptions particulières

- Classement de protection
- Interdiction d'implanter des installations de production

Prescriptions techniques

- Valeur limite maximale admissible de concentration
- Valeur limite minimale admissible de concentration
- Valeur limite maximale admissible de concentration
- Valeur limite minimale admissible de concentration

Prescriptions architecturales

- Hauteur maximale admissible
- Hauteur minimale admissible
- Hauteur maximale admissible
- Hauteur minimale admissible

Préconisations

- 0,5 m
- 1 m
- 1,5 m
- 2 m
- 2,5 m
- 3 m
- 3,5 m
- 4 m
- 4,5 m
- 5 m

Département des Landes

Mont de Marsan Agglomération

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

Périmètre

Document de travail, en cours
d'élaboration



14

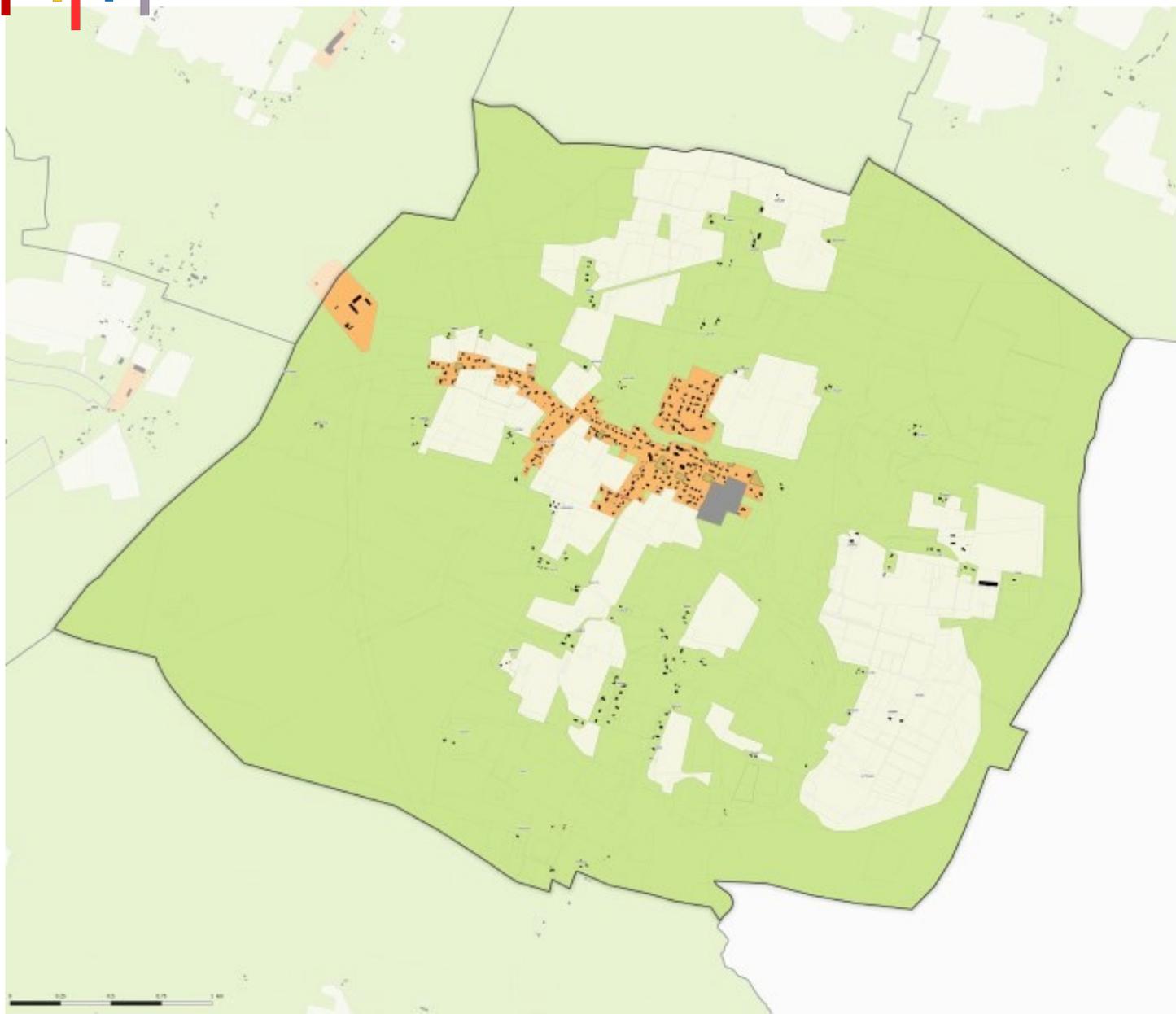
CITADIA

Studio Citadia
10 Rue d'Alsace-Lorraine
40000 Mont-de-Marsan

Mont de Marsan Agglomération
Rue de la République
40000 Mont-de-Marsan

PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation du zonage simplifié – Gaillères



mont de
marsan
AGGLO



Légende

- Éléments de repère**
 - Limite communale
 - Limite intercommunale
 - Réseau routier
- Plan d'occupation des sols**
 - Zonage URB
 - Zonage AU
 - Zonage N
- Plan de protection des espaces hydrologiques**
 - Zone littorale
 - Zone littorale
 - Zone littorale
 - Zone littorale
- Préconisations particulières**
 - Sites de Natura 2000
 - Sites de Natura 2000
- Préconisations historiques**
 - Sites, édifices, objets classés
 - Sites, édifices, objets classés
- Préconisations culturelles**
 - Sites, édifices, objets classés
 - Sites, édifices, objets classés
- Préconisations sportives**
 - Sites, édifices, objets classés
 - Sites, édifices, objets classés
- Préconisations agricoles**
 - Sites, édifices, objets classés
 - Sites, édifices, objets classés
- Préconisations industrielles**
 - Sites, édifices, objets classés
 - Sites, édifices, objets classés

Département des Landes
Mont de Marsan Agglomération

GAILLÈRES

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

Préconisation
Document de travail, en cours
d'élaboration



15

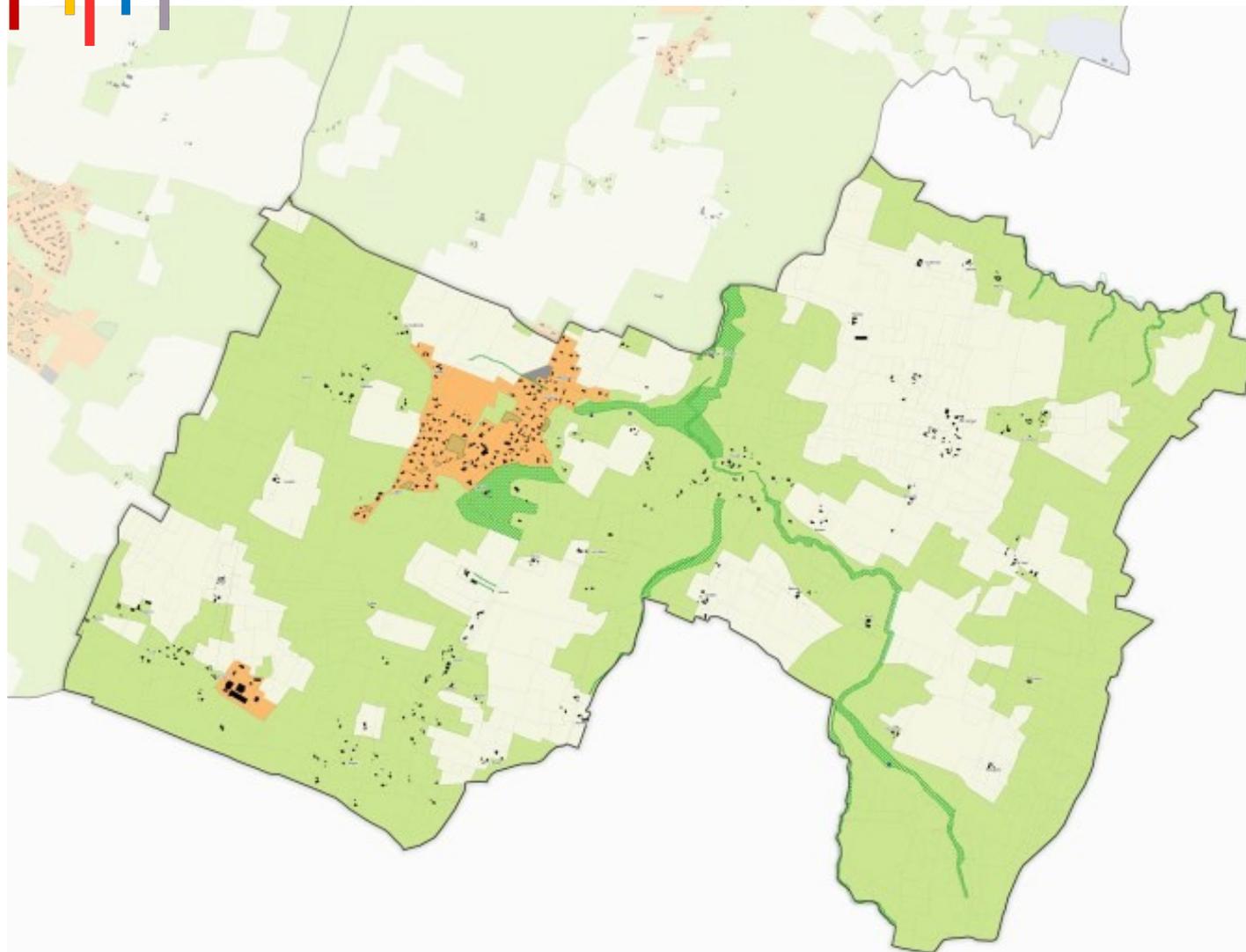
CITADIA

Studio Citadia
10 rue de la République
41000 Blois
Tél : 02 54 51 11 45
Fax : 02 54 51 11 46
Mail : stud@citadia.com

Mise à jour : 10/2014
Mont de Marsan Agglomération
10 rue de la République
41000 Blois
Tél : 02 54 51 11 45
Fax : 02 54 51 11 46
Mail : stud@citadia.com

PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation du zonage simplifié – Laglorieuse



mont de
marsan
AGGLO



Légende

- Éléments de repère
- Plan d'implantation en bord
- Plan de protection des espaces hydrographiques
- Prescriptions particulières
- Prescriptions générales
- Prescriptions spécifiques
- Prézonage

Département des Landes
Mont de Marsan Agglomération

LAGLORIEUSE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

Prézonage
Document de travail, en cours d'élaboration

N

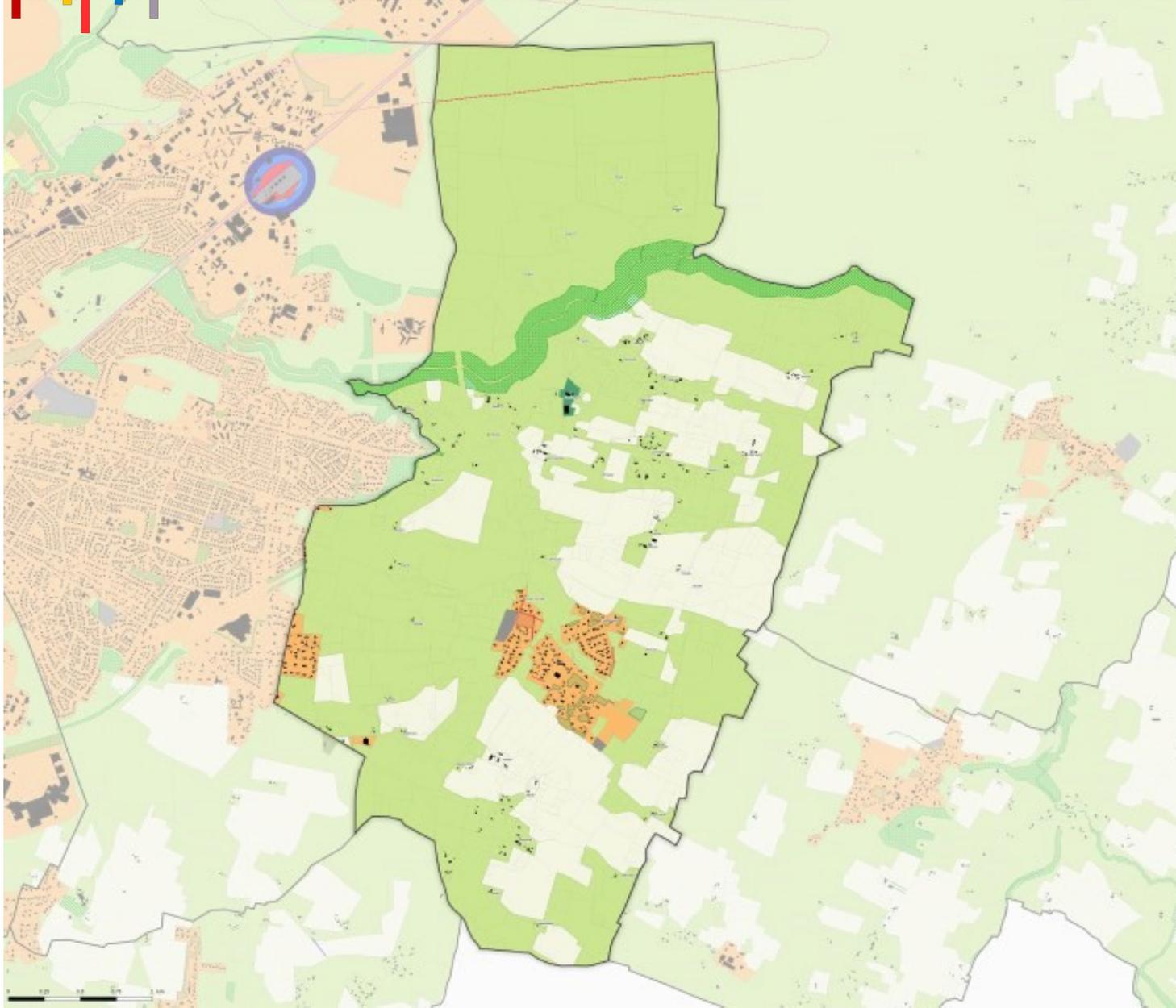
CITADIA

17

0 0,25 0,5 0,75 1 km

PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation du zonage simplifié – Mazerolles



mont de marsan
AGGLO



Légende

- Classement de zonage**
 - Zone agricole
 - Zone résidentielle
 - Zone commerciale
- Plan de zonage en vigueur**
 - Zone agricole
 - Zone résidentielle
 - Zone commerciale
- Plan de zonage des zones techniques**
 - Zone agricole
 - Zone résidentielle
 - Zone commerciale
 - Zone industrielle
 - Zone artisanale
- Préconisations particulières**
 - Zone agricole
 - Zone résidentielle
 - Zone commerciale
- Préconisations générales**
 - Zone agricole
 - Zone résidentielle
 - Zone commerciale
- Préconisations particulières**
 - Zone agricole
 - Zone résidentielle
 - Zone commerciale
- Préconisations particulières**
 - Zone agricole
 - Zone résidentielle
 - Zone commerciale
- Préconisations particulières**
 - Zone agricole
 - Zone résidentielle
 - Zone commerciale

Département des Landes
Mont de Marsan Agglomération

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

Pilonnage
Document de travail, en cours
d'élaboration



19

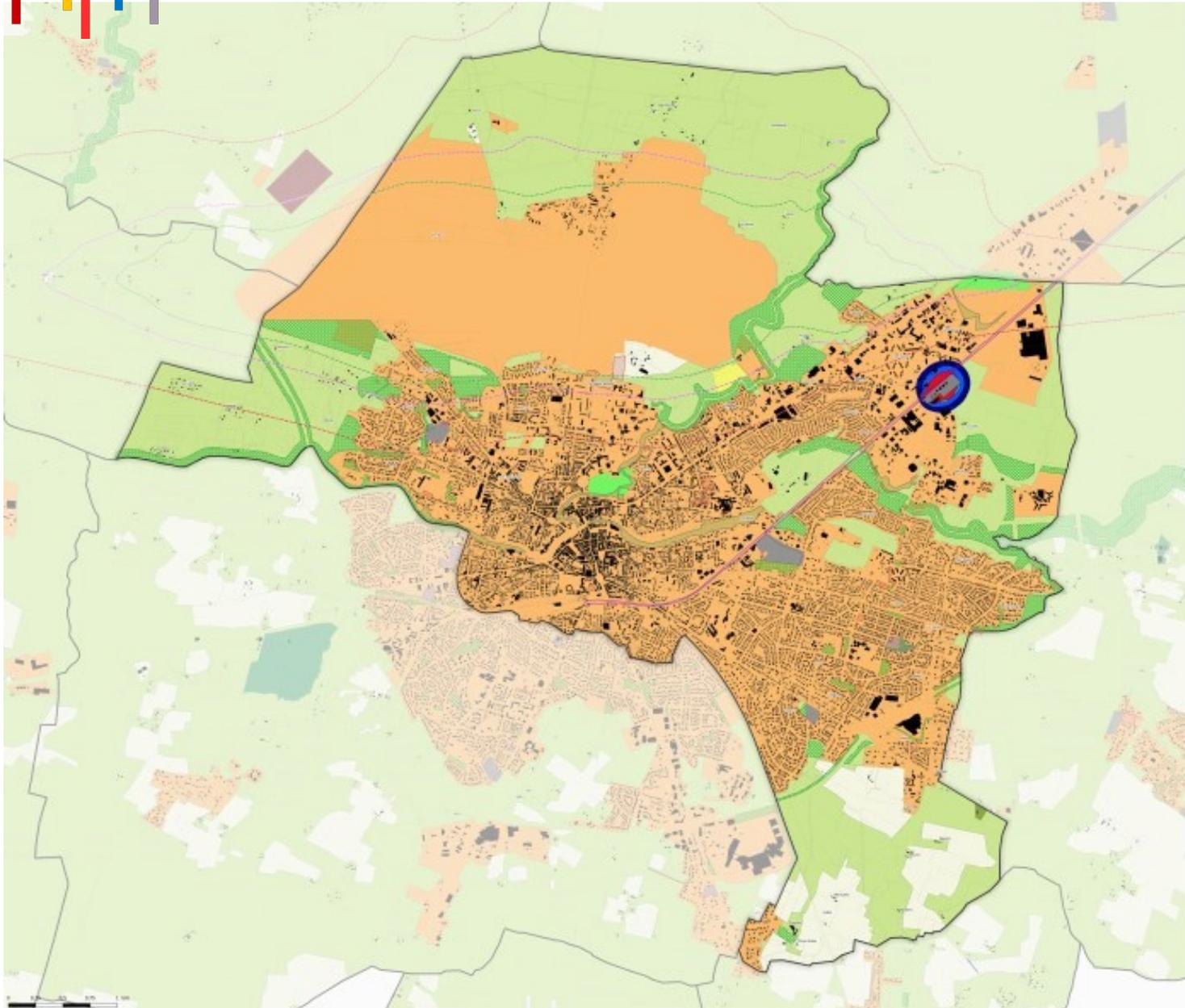
CITADIA

Studio Citadia
11 rue de la République
63000 Clermont-Ferrand
Tél : 04 71 22 11 11
Fax : 04 71 22 11 12
Mail : contact@citadia.com
Web : www.citadia.com

Mise à jour : 2014
Mont de Marsan Agglomération
Mont de Marsan Agglomération
Mont de Marsan Agglomération
Mont de Marsan Agglomération
Mont de Marsan Agglomération

PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation du zonage simplifié – Mont-de-Marsan



mont de marsan
AGGLO



Légende

Éléments de repère

- Mairie
- Mairie adjointe
- Mairie déléguée
- Mairie déléguée déléguée

Plan d'agglomération en bord

- 100 m
- 200 m
- 300 m
- 400 m

Plan de protection des zones hydrogéologiques

- Zone de protection
- Zone de protection renforcée
- Zone de protection renforcée
- Zone de protection renforcée

Plan de zonage

- Zone de protection
- Zone de protection renforcée
- Zone de protection renforcée
- Zone de protection renforcée

Plan de zonage

- Zone de protection
- Zone de protection renforcée
- Zone de protection renforcée
- Zone de protection renforcée

Plan de zonage

- Zone de protection
- Zone de protection renforcée
- Zone de protection renforcée
- Zone de protection renforcée

Département des Landes

Mont de Marsan Agglomération

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

Préconçu

Document de travail, en cours d'élaboration

MONT-DE-MARSAN

20

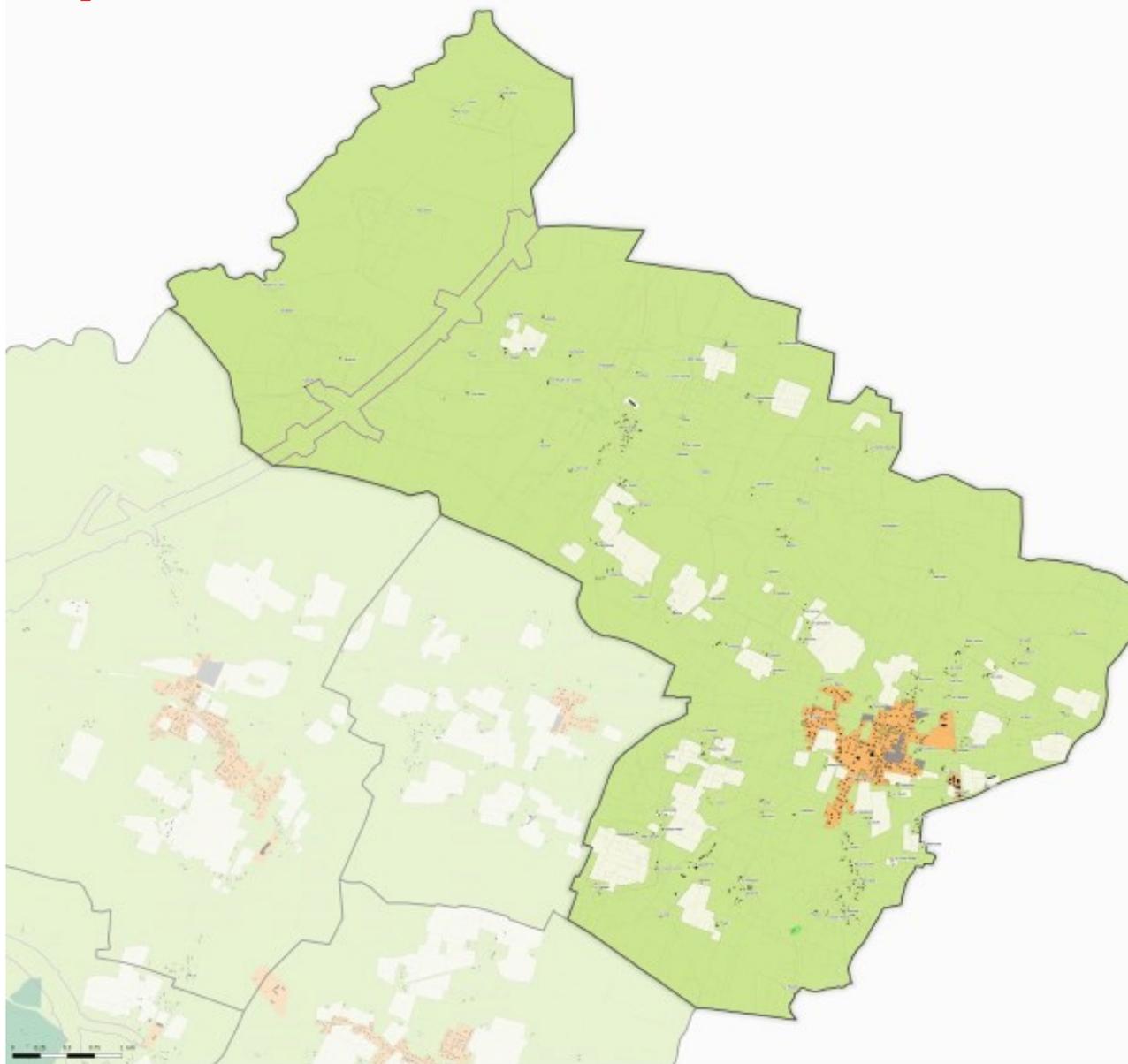
CITADIA

Échelle Graphique

0 100 200 300 400 500 m

PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation du zonage simplifié – Pouydesseaux



mont de marsan
AGGLO



Légende

Éléments de repère

- bornes
- bornes
- bornes
- bornes

Plan d'orientation au bord

- 1/200
- 1/500
- 1/1000

Plan de préservation des paysages et des sites

- zone à protéger
- zone à protéger
- zone à protéger
- zone à protéger

Prescriptions particulières

- zones à protéger
- zones à protéger

Prescriptions générales

- zones à protéger
- zones à protéger
- zones à protéger
- zones à protéger

Prescriptions particulières

- zones à protéger
- zones à protéger
- zones à protéger
- zones à protéger

Préservation

- zones à protéger
- zones à protéger
- zones à protéger
- zones à protéger

Département des Landes

Mont de Marsan Agglomération

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

Préservation

Document de travail, en cours d'élaboration

POUYDESSEAUX

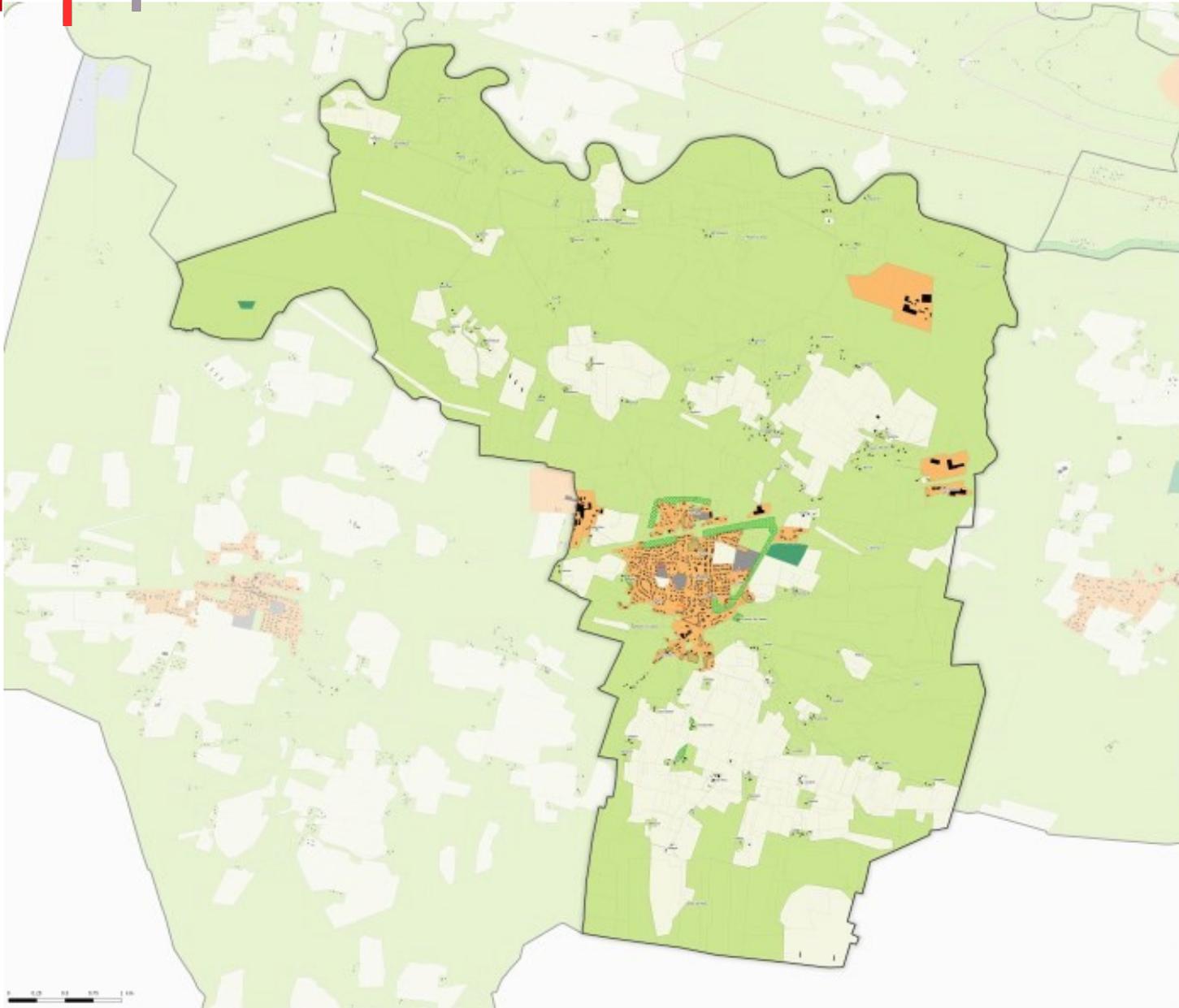
21

CITADIA

2024

PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation du zonage simplifié – Saint-Perdon



mont de marsan
AGGLO



Légende

Éléments de repère

- Limite communale
- Limite intercommunale
- Réseau routier
- Réseau de transport en commun

Plan d'occupation des sols

- Zonage U
- Zonage AU
- Zonage AU2

Plan de protection des espaces naturels sensibles

- Zone NBS classée
- Zone NBS candidate
- Zone NBS à étudier
- Zone NBS à créer

Prescriptions particulières

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions techniques

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions architecturales

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions paysagères

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions environnementales

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions sportives

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions culturelles

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions éducatives

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions sociales

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions économiques

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions industrielles

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions agricoles

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions forestières

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions énergétiques

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de santé

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de culture

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sport

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de loisirs

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de services

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de transports

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de communication

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de gestion

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de maintenance

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité incendie

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité civile

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité publique

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité sanitaire

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité alimentaire

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité énergétique

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité financière

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité juridique

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité sociale

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité professionnelle

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité internationale

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité nationale

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité régionale

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité départementale

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité communale

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité communautaire

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité internationale

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité nationale

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité régionale

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité départementale

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité communale

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Prescriptions de sécurité communautaire

- Sites de patrimoine
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

Département des Landes

Mont de Marsan Agglomération

SAINT-PERDON

PLAN LOCAL
D'URBANISME
intercommunal

Prézonage
Document de travail, en cours
d'élaboration



24

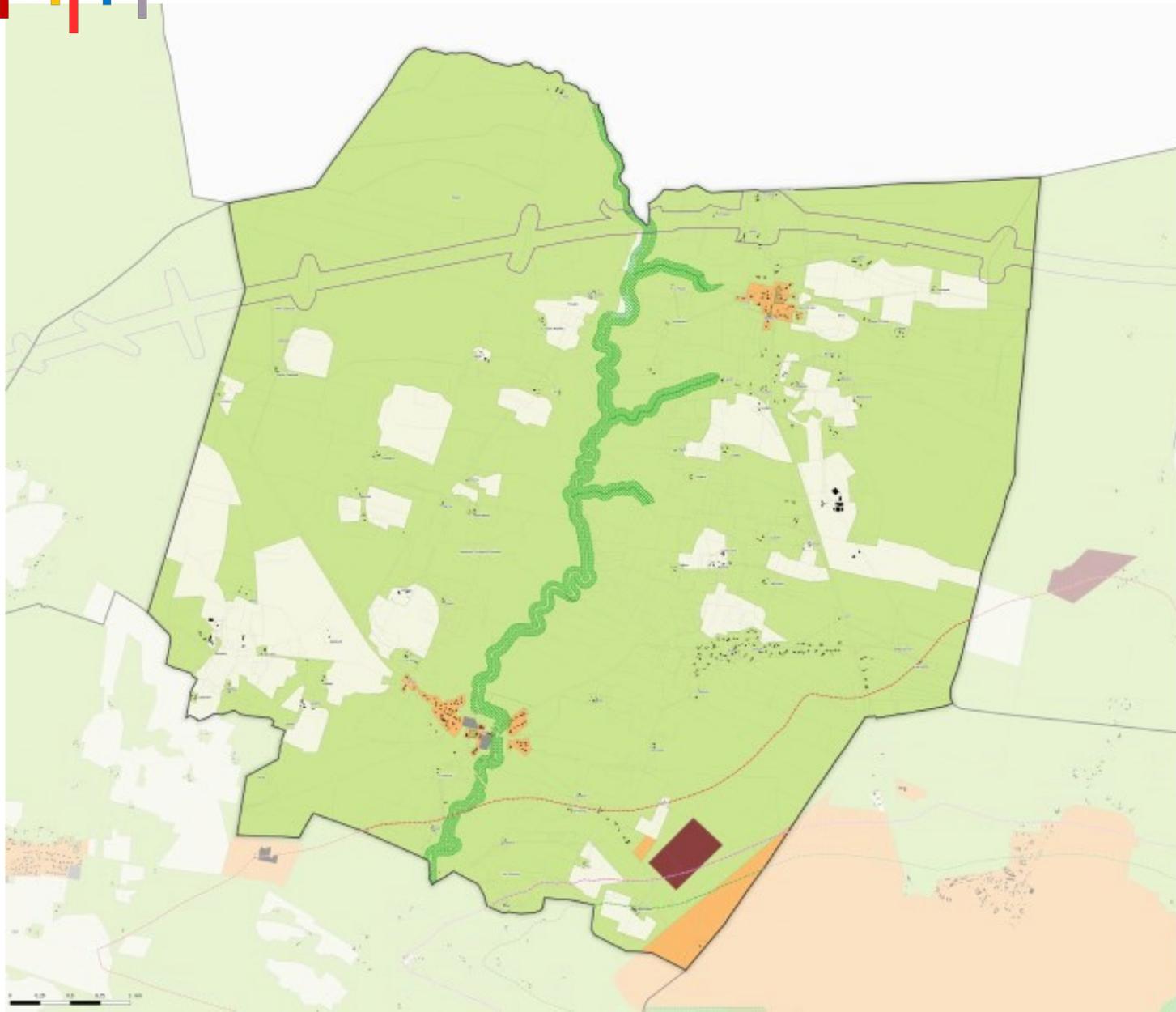
CITADIA

Studio CitadIA
27 Rue de la République
41000 Blois

Monsieur le Maire
Mairie de Saint-Perdon
10 Avenue de la République
41100 Saint-Perdon

PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation du zonage simplifié – Uchacq-et-Parentis



Légende

Éléments de repère

- Commune
- Agglomération
- Frontière départementale

Plan d'occupation du sol

- 1:500
- 1:200
- 1:100

Plan de préfecture des zones intercommunales

- Zone d'habitat
- Zone d'habitat rural
- Zone d'habitat rural
- Zone d'habitat rural
- Zone d'habitat rural

Prescriptions particulières

- Zone de protection
- Zone de protection
- Zone de protection

Prescriptions générales

- Zone de protection
- Zone de protection
- Zone de protection

Prescriptions particulières

- Zone de protection
- Zone de protection
- Zone de protection

Préconisations

- 1:500
- 1:200
- 1:100
- 1:50
- 1:20
- 1:10

Département des Landes

Mont de Marsan Agglomération

UCHACQ-ET-PARENTIS

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

Préconisation
Document de travail, en cours d'élaboration



26



Studio Citadia
17 Rue de la République
41000 Blois
Tél : 02 38 52 11 45
Mail : mail@citadia.com

Mise à jour : Juin 2019
Mont de Marsan Agglomération
17 Rue de la République
41000 Blois
Tél : 02 38 52 11 45
Mail : mail@citadia.com



PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation des règles graphiques





PHASE RÉGLEMENTAIRE

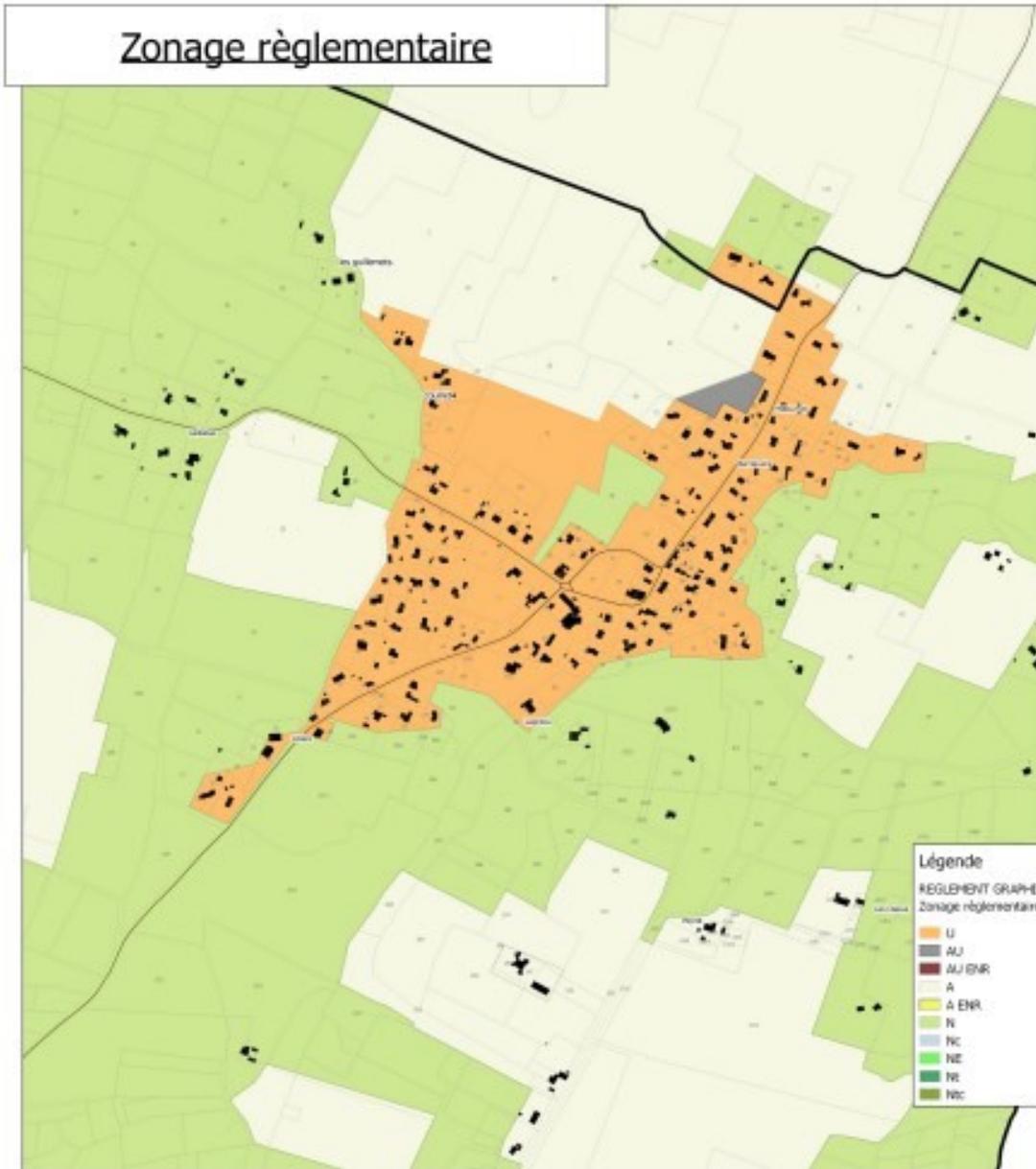
Le principe : un règlement à dominante graphique

Le règlement est organisé comme suit :

- Règlement écrit des zones U, A et N selon les 9 articles (avant organisé selon 13 articles) en simplifiant au maximum les dispositions ;
- Représentation sur **carte thématique**, les règles détaillées en matière de :
 - **Fonction urbaine** (profil résidentiel, profil économique, profil mixte, profil équipement) ;
 - **Implantation du bâti** (emprise publique et limites séparatives) ;
 - **Emprise au sol** ;
 - **Hauteur du bâti** ;
 - **Qualité architecturale du bâti.**
- Les zones AU ouvertes ne sont pas intégrées dans le règlement mais uniquement traitées par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

PHASE REGLEMENTAIRE

Explication du règlement graphique



*Exemple de
Laglorieuse*

Planche globale

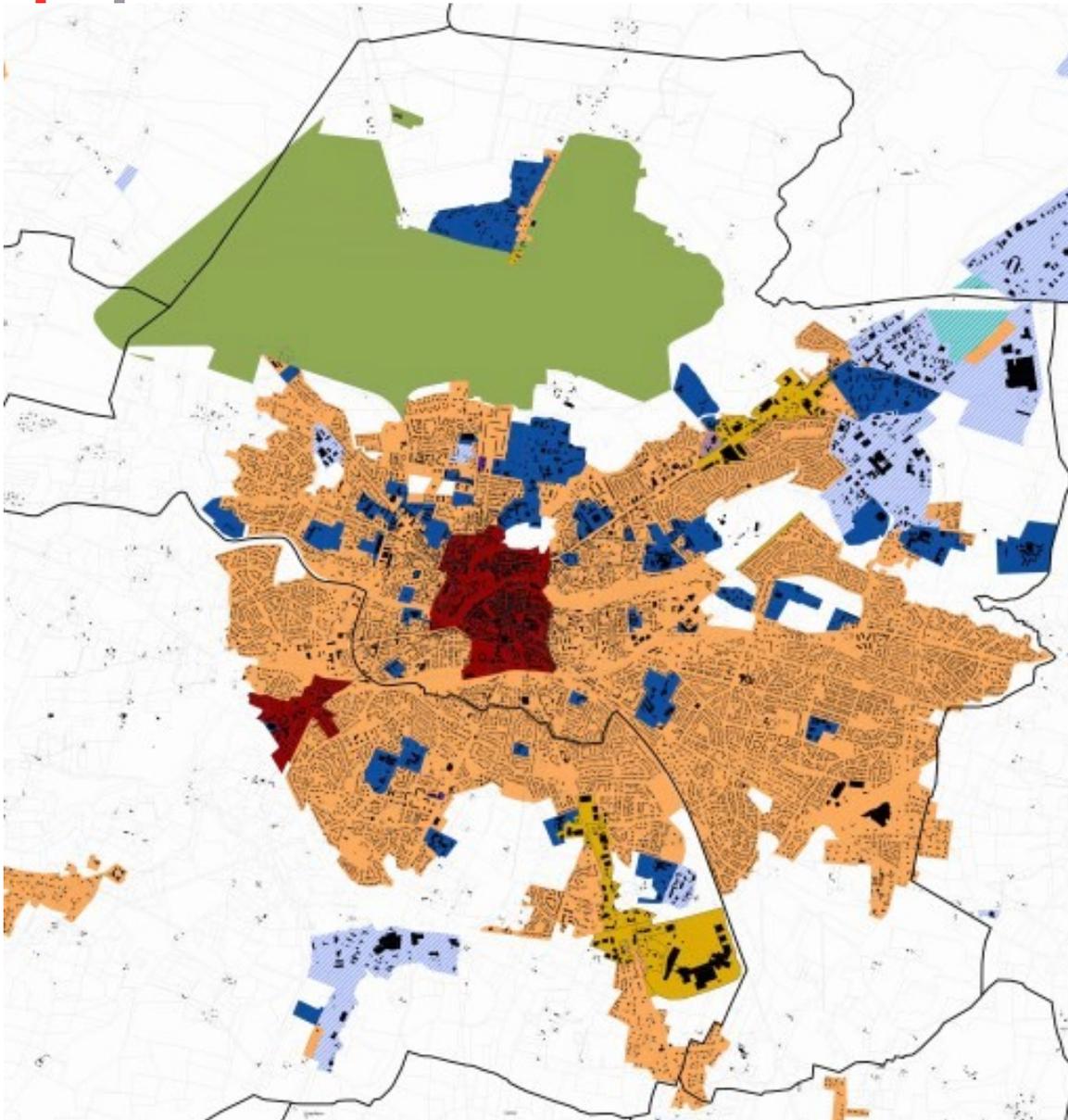
Légende

REGLEMENT GRAPHIQUE
Zonage règlementaire

- U
- AU
- AU ENR
- A
- N
- Nc
- NE
- Nt
- Ntc

PHASE REGLEMENTAIRE

Explication du règlement graphique



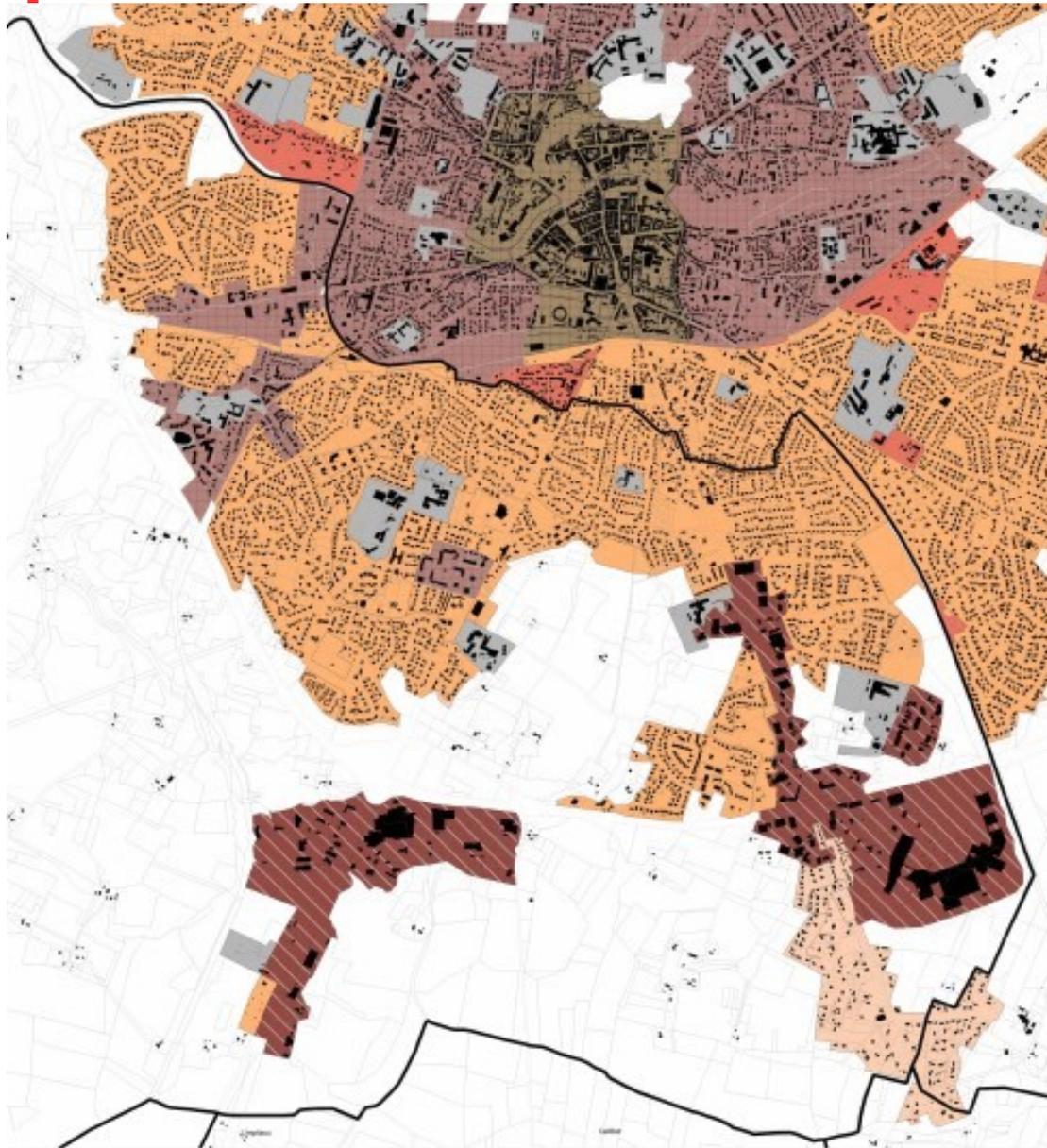
*Exemple de Mont
de Marsan*

Fonctions



PHASE REGLEMENTAIRE

Explication du règlement graphique



*Exemple de Saint
Pierre du Mont*

Hauteurs

- Centre-ville :
R+3+ atique
- QPV :
R+3+atique
- Boulevards élargis :
R+3+atique
Si bâtiment plus haut dans un rayon de 100 mètres
-> possibilité de monter à sa hauteur
- Reste de l'intra-rocade :
R+2
Si bâtiment plus haut dans un rayon de 100 mètres
-> possibilité de monter à sa hauteur
- Extra-rocade :
R+1
- Zones "éco et requalification" :
15 mètres
- R+3
- R+4 + atique
- 22m
- NR



PHASE REGLEMENTAIRE

Explication du règlement graphique

Implantation / voirie



*Exemple de
Mazerolles*

*Implantation par
rapport à la voie*

Légende

REGLEMENT GRAPHIQUE -
Par rapport aux voies et emprises
publiques, les constructions seront
implantées selon les dispositions
suivantes

-  Implantation d'au moins une façade
entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise
-  Non réglementé

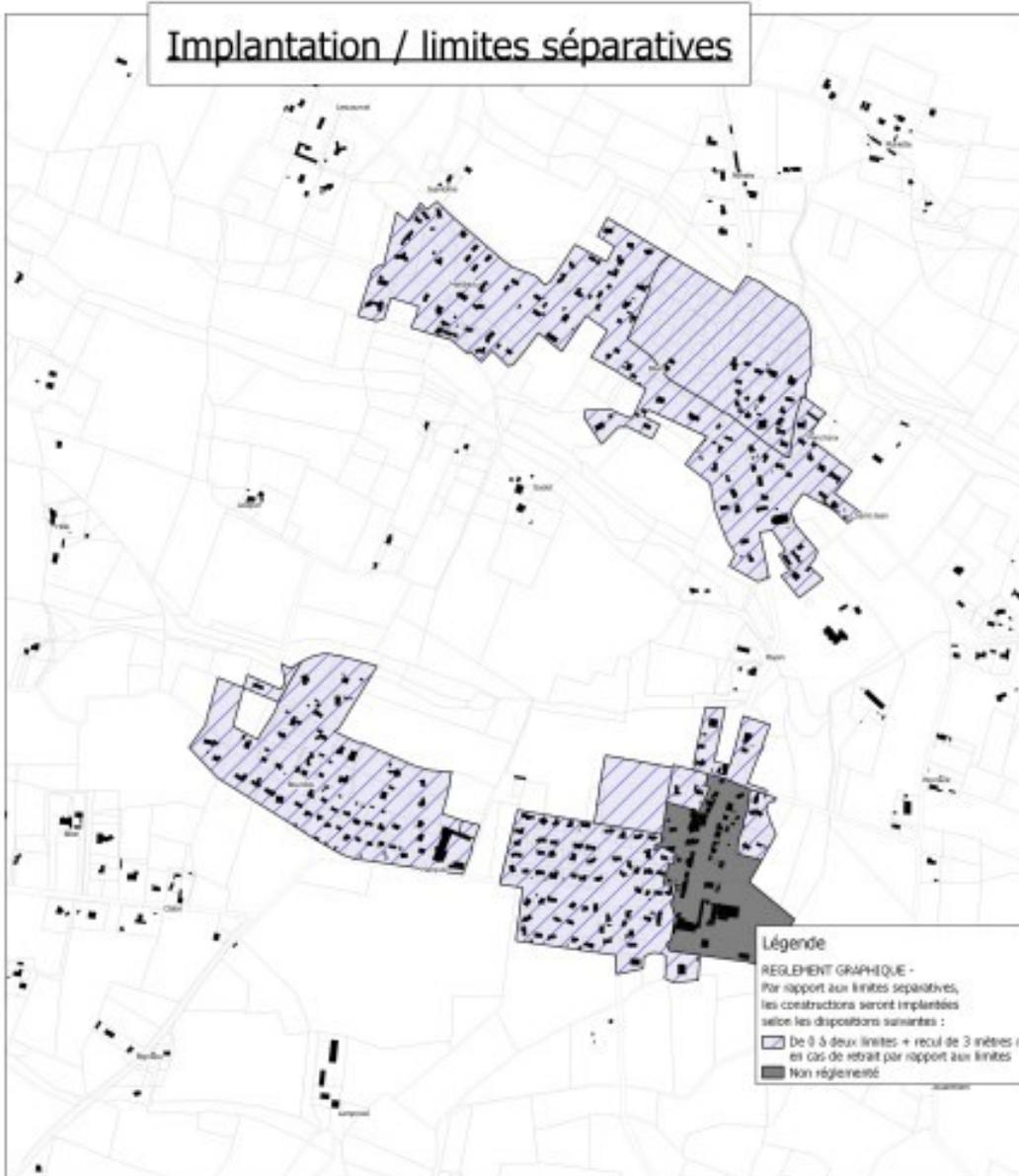
Légende

REGLEMENT GRAPHIQUE -
Par rapport aux voies et emprises
publiques, les constructions seront
implantées selon les dispositions
suivantes

-  Implantation d'au moins une façade
entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise
-  Non réglementé

PHASE REGLEMENTAIRE

Explication du règlement graphique



*Exemple de
Benquet*

*Limites
séparatives*

Légende

REGLEMENT GRAPHIQUE -

Par rapport aux limites séparatives,
les constructions seront implantées
selon les dispositions suivantes :

- De 0 à deux limites + recul de 3 mètres minimum
en cas de retrait par rapport aux limites
- Non réglementé



PHASE REGLEMENTAIRE

Explication du règlement – volet aspect extérieur

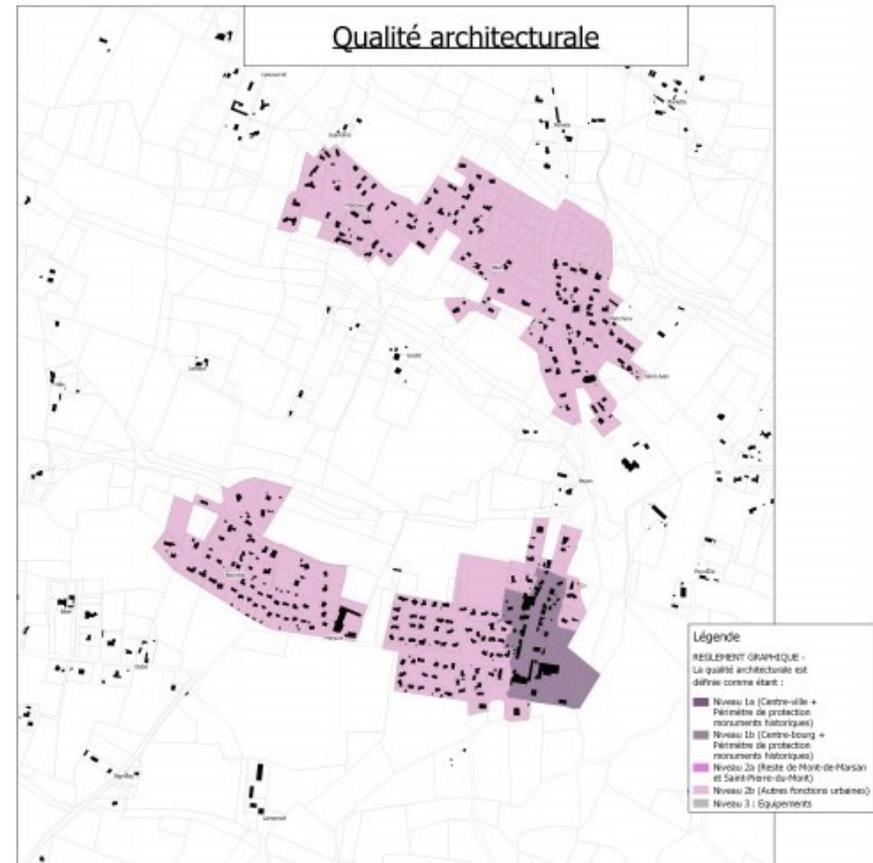
ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES BATIS

Sont identifiés 4 secteurs avec des niveaux de prescriptions différents :

- **1A** : centre-ville de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont,
- **1B** : centres-bourgs des communes rurales de Mont-de-Marsan Agglomération,
- **2A** : communes de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont (hors centre-ville),
- **2B** : communes rurales de Mont-de-Marsan Agglomération (hors centre-bourg).



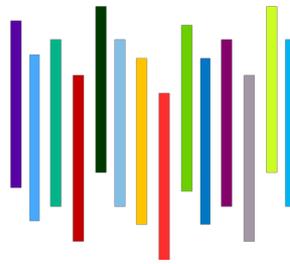
L'objectif est de respecter les différences de caractéristiques de traitement de clôtures, toitures, façades,

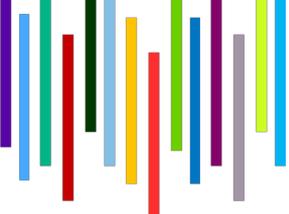




PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation des OAP





Extrait du cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP rurales

2/ Éléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

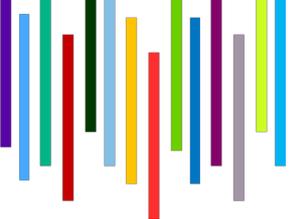
INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
<ul style="list-style-type: none">• Cinéma• Industrie• Entrepôts• Artisanat• Exploitations agricole et forestière• Carrière• Hébergements hôtelier et touristique• Commerce de détail et commerce de gros• Centres de congrès et d'exposition	<ul style="list-style-type: none">• Sans objet

B. PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés en zone A Urbaniser peut se faire en une seule opération ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. En cas de réalisation en plusieurs opérations, les objectifs en matière de densité ou de réalisation de logements sociaux doivent être cohérents, pour chaque opération, avec les objectifs globaux fixés à l'échelle de la zone A Urbaniser (s'il est attendu de l'ordre de 30 logements sur un secteur, en 3 opérations, chaque opération doit prévoir au moins 1 logement social).

C. MIXITE SOCIALE

10% de l'opération sera, au minimum, affecté à du logement locatif social ou en accession sociale à la propriété.



Extrait du cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP rurales

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'une bande paysagère et d'un espace public à dominante minérale. Une alternance du traitement des espaces partagés est attendue.
- Les espaces libres communs seront idéalement plantés.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions / Forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions est fixée, en étiquette, sur chacun des schémas. Les hauteurs sont données sous forme de gabarit (ex : R+1, soit rez-de-chaussée + 1 étage), un niveau ne pouvant dépasser 3 mètres.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est important de préciser que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveaux par exemple) et non l'inverse.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- Les constructions devront s'implanter sur 0 à 2 limites séparatives. En cas de retrait des limites, le recul devra être au minimum de 3 m.
- La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 4,5m à l'égout du toit sur la limite séparative.

Cas particulier des logements individuels à dominante pavillonnaire

- Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques existante ou à créer (sauf en cas de construction en second rideau).

Cas particuliers des logements individuels groupés ou logements collectifs

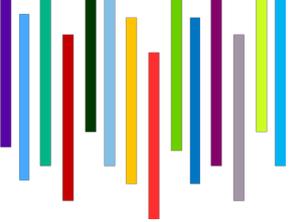
- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existante ou à créer.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est 4 au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations.



Extrait du cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP rurales

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FA
CA
DES

Les volumes, décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire valoir inutiles. Les antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public. Les extracteurs et groupes extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée. Les paraboles, antennes et climatisation devront être également implantées de manière à être le moins visible possible depuis les emprises publiques. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets, stationnement éventuel de vélos, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines et la structure végétale.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc. sont formellement interdites. Les murs en bardage et bois doivent également se rapprocher de la palette (couleur blanche, beige). Les enduits doivent se rapprocher de la palette (couleur blanche, beige). Les teintes sombres et exogènes sur grande surface sont interdites.

Afin d'éviter les risques de collision aviaire, l'usage de matériaux verriers réfléchissants en façade est pros crit. Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense) seront droits, verticaux et en tableau.

TO
IT
URES

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 50 % du volume bâti. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%, dans le respect des modalités de pose des matériaux utilisés. Les toits comporteront de 2 à 6 pentes.

Le toit terrasse intégral n'est autorisé que sur les bâtiments d'activités de plus de 200m² ou lorsque la construction produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme (énergie positive).

L'avant-toit est préconisé et devra avoir un débord mesurant maximum 50cm, horizontalement (cf. schéma annexé au règlement écrit).

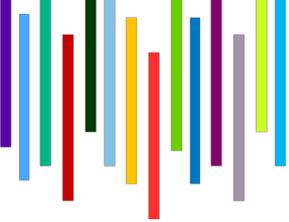
Les toits seront couverts en tuiles de couleur rouge, orangée ou panachée dans les mêmes teintes. Le zinc est autorisé (sans contrainte de pente). Il est privilégié des matériaux d'aspect tuile terre cuite pour les annexes.

Les gouttières et descentes de gouttières seront de la teinte zinc ou du mur de la construction.

Pour les constructions neuves et les annexes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faitage. Leur superficie ne doit pas dépasser un pan de toiture.

Pour les constructions existantes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faitage. Leur superficie ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale de la couverture.

L'installation de panneaux solaires sera interdite sur les bâtiments repérés comme élément patrimonial remarquable.



Extrait du cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP rurales

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

OUVERTURES ET MENUISERIES

Les ouvertures doivent être à dominante verticale à l'exception des portes fenêtres. Les couleurs vives sont proscrites.

Les châssis de toit doivent être plats, encastrés et axés sur les ouvertures des étages.

CLÔTURES

Les clôtures doivent être traitées en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

Les clôtures veilleront à s'intégrer au mieux à leur environnement, elles seront d'une hauteur maximale de :

- 1,5 m maximum sur les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques (dont 1 m maximum de partie pleine) ;
- 2 m maximum sur les limites séparatives .

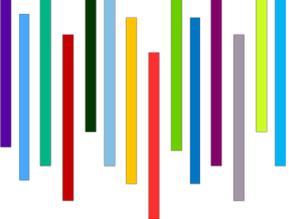
La hauteur est calculée depuis le sol naturel existant avant travaux.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Les matériaux ne sont pas imposés. Les clôtures maçonnées doivent obligatoirement être enduites des deux côtés.

Une dérogation à la règle pourra être faite si des problèmes de sécurité, de bruit ou de nuisances sont constatés.

En exception des règles ci-dessus, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voir I Définitions) dont le bon fonctionnement de l'activité nécessite une protection particulière en matière de sécurité ou de confidentialité, peuvent être clôturées sans limitation de hauteur.

Les portails seront en bois ou en métal. Ils devront présenter une simplicité d'aspect et doivent être traités en harmonie de coloris avec les façades de constructions. Les grilles d'entrée seront à barreaudage droit.



Extrait du cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP rurales

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

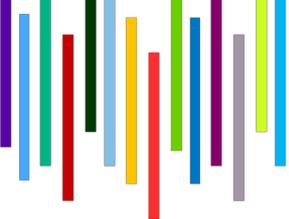
C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

A l'échelle du quartier :

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération.
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Un espace « tampon » avec la création d'une voie douce permettra d'améliorer l'intimité des constructions par rapport aux constructions actuelles.

A l'échelle des lots et des constructions :

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les éventuelles haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Elles pourront privilégier :
 - une approche horticole qui s'appuie sur la tradition des jardins à la française. Dans ce cas, seront favorisées les plantes grimpantes et les lianes (rosier, glycines, etc...),
 - une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Pour les parcelles sur lesquelles les constructions d'habitat individuel groupé seront réalisées, les haies devront être composées de plantations denses et d'arbres d'essence diversifiée afin de garantir l'intimité des jardins privés.



Cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP rurales

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

D/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

1. Continuités écologiques (réservoirs et corridors)
 - Les continuités écologiques à conserver au sein des opérations ont été traitées en espaces verts au sein des opérations. Les projets d'aménagement et de construction devront intégrer ces éléments.
2. Gestion des eaux pluviales
 - Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
 - Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
 - La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...
3. Gestion des risques et des nuisances
 - Pas de contrainte particulière
4. Adaptation au changement climatique
 - Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

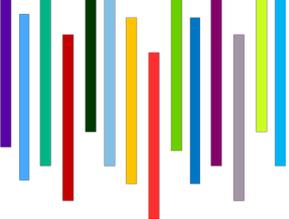
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

E/ ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

1. Desserte des terrains par les voies (y compris modes doux)
 - La structure viaire devra respecter les principes figurant sur le schéma d'aménagement.
 - La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages. La voie de desserte locale a pour vocation à être mixte pour limiter les coûts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
 - L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements piétonniers (pointillés verts). La priorité est donnée aux modes doux avec un traitement des voiries en zone apaisée.
 - L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.

Besoins en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place de stationnement par tranche de 75m² de surface de plancher pour le logement.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements créés ou lot.
- Pour les constructions de plus de 500m² de surface de plancher, 5% de cette surface devra être affectée au stationnement des 2 roues et poussettes.



Extrait du cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP rurales

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

3. Desserte par les transports en communs

• Non concerné

F/ RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

• Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. **Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si le réseau d'assainissement collectif n'est pas présent, la zone est inconstructible.**

Le raccordement devra faire l'objet d'une convention avec l'exploitant du réseau et pourra être subordonné à des conditions établies par celui-ci.

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

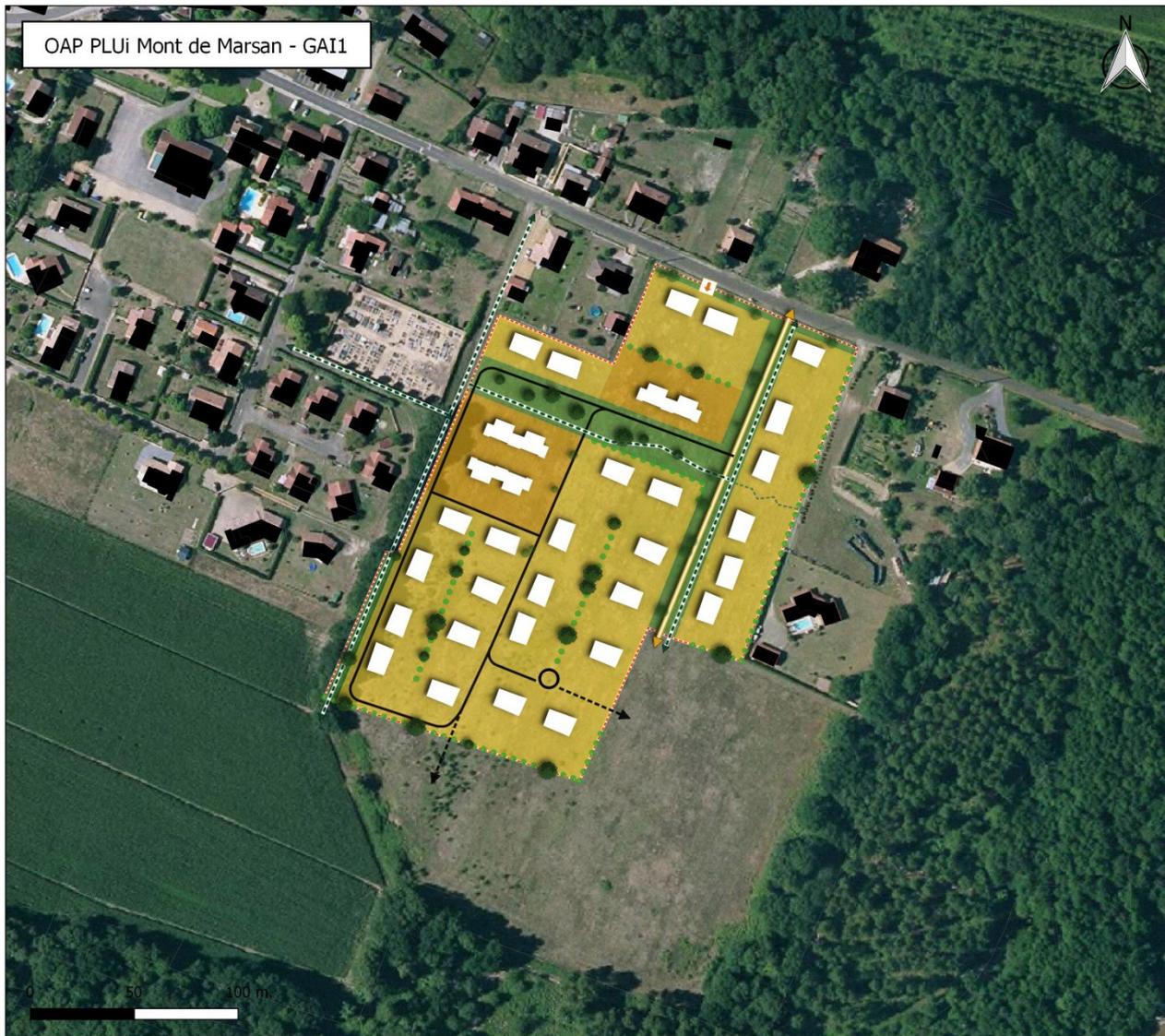
3. Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

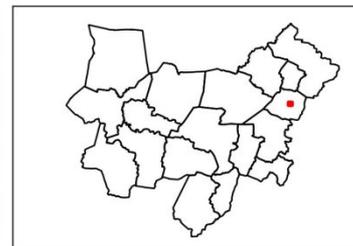
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Gaillères



OAP PLUi Mont de Marsan - GAI1



COMMUNE DE GAILLERES

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLU : AU
Surface de l'OAP : 3.58 ha.

Légende

Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

Périmètre OAP

Éléments 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

Perméabilité bâti

Éléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Éléments ponctuels

Aire de retournement

Arbre espace public

Arbre accompagnement voirie

Mutualisation des entrées

Maître d'ouvrage: Mont de Marsan Mont de Marsan Agglomération /
Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo®; BD Parcellaire®;
BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 07.03.2019

PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Mont-de-Marsan



OAP PLUi Mont de Marsan - MDM1



COMMUNE DE MONT-DE-MARSAN

Type d'OAP :
Type de zone du PLU : AU
Surface de l'OAP : 3.51 ha.

Légende

- Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)
- Périmètre OAP
- Éléments linéaires**
 - Haies et espaces de transition paysagère à créer
 - Voie secondaire
 - Voie secondaire (long terme)
 - Réseau de promenades et modes doux
 - Voie secondaire
- Éléments surfaciques**
 - Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
 - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
 - Espace public et partagé végétal
 - Espace de nature à créer ou à préserver
 - Îlot à reconstituer
- Éléments ponctuels**
 - Hauteur indicative des bâtiments
 - Aire de stationnement public
 - Création d'ouvrage hydrologique
 - Arbre espace public

Maître d'ouvrage: Mont de Marsan Mont de Marsan Agglomération /
Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo®; BD Parcellaire®;
BD Ortho®; Institut National de l'Information Géographique et
forestière®; / Réalisation: Citadia Conseil le 07.03.2019

PHASE REGLEMENTAIRE

Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Saint-Perdon



OAP PLUi Mont de Marsan - SPD2



COMMUNE DE SAINT-PERDON

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLU : AU
Surface de l'OAP : 2.41 ha.

Légende

Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

Périmètre OAP

Éléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie secondaire

Voie secondaire

Éléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Éléments ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments

Aire de stationnement public

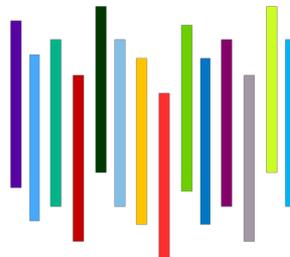
Arbre espace public

Arbre accompagnement voirie

Mutualisation des entrées



Les annexes



Servitudes d'Utilité Publique

Porter à Connaissance de l'Etat

Annexes sanitaires

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Document arrêté le 2 avril 2019
Présentation en Réunion Publique

// 10 avril 2019