

# VILLE DE DAX

## Plan Local d'Urbanisme

### approuvé le 25 mars 2010

## 4<sup>ème</sup> Modification du PLU



## 4.1– Pièces Ecrites - Règlement PLU

PLU APPROUVE LE 25 MARS 2010

1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée le 19 mai 2011

1<sup>ère</sup> modification approuvée le 29 septembre 2011

2<sup>ème</sup> modification approuvée le 29 septembre 2011

2<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée le 03 avril 2012

3<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée le 31 juillet 2013

4<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée le 31 juillet 2013

5<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée le 25 septembre 2013

3<sup>ème</sup> modification approuvée le 24 juillet 2014

1<sup>ère</sup> déclaration de projet et mise en compatibilité approuvée le 30 octobre 2014

6<sup>ème</sup> modification simplifiée approbation le 20 mai 2015

4<sup>ème</sup> modification approuvée le 24 septembre 2015

**Validité inconnue**

Digitally signed by Gabriel BELLOCO  
Date: 2015.09.24 19:35:20 CEST  
Reason: 4EME MODIFICATION APPROUVEE  
LE 24/09/2015  
Location: DAX



# **SOMMAIRE :**

## **TITRE 1 :**

<b>DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS.....</b>	<b>3</b>
---	----------

## **TITRE 2 :**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....</b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....</b>	<b>60</b>
<b>CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....</b>	<b>71</b>
<b>CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....</b>	<b>82</b>
<b>CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX.....</b>	<b>91</b>

## **TITRE 3 :**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>94</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/UC.....</b>	<b>95</b>
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/Ug.....</b>	<b>99</b>
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/UH.....</b>	<b>110</b>
<b>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/UI.....</b>	<b>114</b>
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....</b>	<b>118</b>

## **TITRE 4 :**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>122</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1.....</b>	<b>123</b>
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2.....</b>	<b>128</b>
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N3.....</b>	<b>137</b>

## **TITRE 5 :**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>145</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>146</b>

# **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS**

## **Chapitre 1 :**

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de DAX.

## **Chapitre 2 :**

### **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les dispositions des articles R 111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions de l'article R 123-11b du Code de l'Urbanisme qui disposent que dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisation du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Toute autorisation d'occupation de sol doit faire l'objet d'études techniques préalables afin d'évaluer les risques et de prendre les dispositions nécessaires.

Les dispositions induites par les articles L 147-1 et suivants et R 147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones de bruit au voisinage des aéroports).

## **Chapitre 3 :**

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en

- zones urbaines (U) :
  - **UA** : Zone dense et mixte de centre ville destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.
  - **UB** : Zone de centre ville ou de proximité de centre ville de densité moyenne destinée principalement à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.
  - **UC** : Zone péri - urbaine, à caractère principal d'habitat, de service et d'activités, dans laquelle dominent les constructions de type pavillonnaire.
  - **UH** : Zone principalement réservée aux grands projets d'équipements tertiaires, aux ouvrages ou installations d'intérêt général et leurs annexes (équipements commerciaux, scolaires, universitaires, sociaux, culturels et culturels, hospitaliers, administratifs, sportifs ...)
  - **UI** : Zone destinée aux activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales).

- **UP** : Zone mixte du centre ville ou de proximité du centre ville destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.
  - **UT** : Zone réservée à l'hébergement hôtelier et aux équipements liés à l'activité thermale.
  - **UX** : Zone équipée ou non, réservée à une activité aéronautique.
- zones à urbaniser (AU) :
    - **1AU/UC** : zone (en général non ou insuffisamment équipée), destinée à l'urbanisation future à dominante d'habitat, à court ou moyen terme.
    - **1AU/Ug** : zone (en général non ou insuffisamment équipée), destinée à l'urbanisation future à dominante d'habitat, à court ou moyen terme, en liaison avec le golf.
    - **1AU/UH** : zone (en général non ou insuffisamment équipé), destinée à l'urbanisation future pour des grands projets d'installations d'intérêt général et leurs annexes (équipements commerciaux, scolaires, universitaires, sociaux, culturels et culturels, hospitaliers, administratifs, sportifs ...)
    - **1AU/UI** : zone (en général non ou insuffisamment équipé), destinée à l'urbanisation future pour des activités économiques diverses : industrielles, artisanales ou commerciales.
    - **2AU** : zone non équipée, réservé pour une urbanisation ultérieure à long terme, qui ne pourra s'y réaliser qu'après modification du PLU.
  - zones naturelles et forestières (N) :
    - **N1** : Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la fragilité du site, du paysage ou des risques d'inondations.
    - **N2** : Zone naturelle de site protégé, autorisant toutefois certains aménagements et occupations du sol liés aux activités touristiques (accueil, loisirs), à l'hébergement de plein air, au cimetière, à l'accueil des gens de voyage et à l'habitat isolé dans les espaces agricoles.
    - **N3** : Zone naturelle pouvant accueillir des aménagements et des occupations du sol liés à la réalisation d'un golf (parcours, bâtiments nécessaires à l'activité golfique).
  - zones agricoles (A) :
    - **A** : Zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs.

A l'intérieur de ces différentes zones sont indiqués et repérés sur les plans conformément à la légende :

- les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre destination que celle prévue.

#### **Chapitre 4 :** **NOMENCLATURE DE LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Les règles du présent P.L.U. sont fixées selon les destinations suivantes définies à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'industrie,
- la fonction d'entrepôt,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- l'artisanat et autres destinations ne relevant pas des destinations ci-dessus,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à Dax, les établissements thermaux sont intégrés dans cette catégorie).

#### **Chapitre 5 :** **ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 de chaque zone du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. Art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **Chapitre 6 :** **EXCEPTIONS AUX REGLES EDICTEES PAR LE PRESENT REGLEMENT**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **Chapitre 7 :** **ZONES ARCHEOLOGIQUES**

La commune est grevée de 9 zones archéologiques différentes indiquées dans le rapport de présentation :

- Dans les zones 1, 2, 3, 4 tous les projets sont soumis à déclaration.
- Dans les zones 5, 6, 7 sont soumis à déclaration les projets d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
- Dans les zones 8 et 9 sont soumis à déclaration les projets d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

## **Chapitre 8 :** **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **a) Eau potable :**

- Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol requiert une alimentation en eau potable doit être desservi par le réseau public de distribution de l'eau potable présentant les caractéristiques suffisantes en débit, pression et qualité. Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable doit être opéré conformément aux normes techniques et réglementaires en vigueur.

### **b) Assainissement :**

- Dans les secteurs desservis ou devant être desservis par le réseau public d'assainissement collectif tels que délimités en partie 5.3.2 des annexes techniques du PLU, toute construction, occupation ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions fixées aux paragraphes b.1, b.2 et b.3 suivants.

Dans ce cadre le raccordement en partie privative doit être effectué sous forme d'un réseau séparatif différenciant les eaux usées domestiques des eaux pluviales, et le cas échéant, des eaux usées non domestiques quelles que soient les caractéristiques techniques du réseau public d'assainissement collectif desservant le terrain (réseau séparatif ou unitaire).

- Dans les secteurs où l'assainissement collectif n'est pas envisagé tels que délimités en partie 5.3.2 des annexes techniques du PLU, toute construction, occupation ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées domestiques doit être dotée d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé), établi dans le respect des normes techniques et réglementaires en vigueur.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage du règlement en application de l'article R.123-11-b) du code de l'urbanisme où les nécessités de l'hygiène et la protection contre les nuisances permettent de fixer des conditions spéciales pour protéger les constructions et installations de toute nature, il convient de se protéger contre les retours d'eau des réseaux publics d'assainissement et d'eau pluviale, jusqu'à la cote de 10 m NGF.

### **b.1 Eaux usées domestiques**

- Pour les terrains desservis par le réseau public d'assainissement collectif :
  - le raccordement à ce réseau des constructions occupations et utilisations du sol existantes et susceptibles d'évacuer des eaux usées domestiques, est obligatoire dans un délai maximal de deux ans comptés à partir de la mise en service du réseau.
  - le raccordement des utilisations du sol et des constructions nouvelles ou extensions susceptibles d'évacuer des eaux usées domestiques est obligatoire sans délai.
  - chacun des raccordements ci-dessus doit répondre aux normes techniques et réglementaires en vigueur.
- Pour les terrains non desservis par le réseau public d'assainissement collectif mais en attente de sa mise en service, dans les secteurs délimités en partie 5.3.2 des annexes techniques du PLU :

Toute construction, occupation ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées domestiques doit être conçue, conformément aux normes techniques et réglementaires en vigueur, pour être raccordée au réseau projeté, dès qu'il aura été réalisé. Dans l'attente, le projet peut être doté d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé), établi dans le respect des normes techniques et réglementaires en vigueur.

### **b.2 Eaux usées non-domestiques et eaux industrielles**

- Toute construction, occupation ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées non domestiques ou des eaux usées industrielles doit mettre en place des pré-traitements ou des traitements adaptés à la nature et à l'importance de l'activité, ainsi que du point de rejet, dans le respect des normes techniques et réglementaires en vigueur.
- Dans le cas où, après pré-traitements, l'effluent considéré est assimilable à une eau usée domestique et peut être déversé dans le réseau public d'assainissement sans danger pour les installations et l'environnement, une autorisation de rejet doit être sollicitée et obtenue auprès de la commune dans le cadre des dispositions réglementaires en vigueur. Un arrêté du maire complété par une convention de déversement des eaux usées industrielles, doivent fixer les conditions réglementaires et contractuelles des pré-traitements, du rejet dans le réseau communal, du contrôle et de la surveillance de ce dernier, ainsi que des installations concernées.

### **b.3 Eaux pluviales**

- Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation est susceptible de modifier la dynamique des eaux pluviales doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sol et du sous-sol, à ses caractéristiques géotechniques, géologiques, hydrogéologiques, aux caractéristiques des constructions et ouvrages construits, agrandis ou modifiés, ainsi qu'aux caractéristiques des activités qu'il abrite.



- Lorsque les conditions le permettent, sous réserve du respect des procédures réglementaires éventuellement nécessaires, de la mise en place des pré-traitements adaptés à la nature des surfaces imperméabilisées et de l'absence d'effets indésirables sur les fonds inférieurs, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).
- A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans un collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire si la voie en est pourvue. Le débit rejeté au réseau public est limité à 3 litres par seconde à l'hectare par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux sur des périodes de retour de 10, 20 ou 30 ans (dix, vingt et trente) suivant les zones concernées (voir plan de zonage).
- Toute construction (y compris les balcons, loggias, terrasses), occupation ou utilisation du sol doit être obligatoirement raccordée au système public d'assainissement pluvial existant (canalisations sous forme séparative ou unitaire, noues ou fossés, selon le cas) permettant d'acheminer les eaux pluviales vers les différents points de rejet adéquats.

Ce raccordement doit être effectué selon les normes techniques et réglementaires en vigueur et selon la capacité du système public d'assainissement pluvial.

- Préalablement à l'établissement de la demande de raccordement au système d'assainissement pluvial communal, le pétitionnaire doit démontrer qu'il répond aux normes techniques et réglementaires en vigueur susceptibles de compenser l'effet dû à l'augmentation de l'imperméabilisation du terrain, lorsque le débit restitué au réseau public pluvial, dépasse 3 (trois) litres par seconde et par hectare.
- Les systèmes de rétention des eaux pluviales devront impérativement être visitables et nettoyables.
- Un séparateur d'hydrocarbures doit être installé par tranche de 10 places de stationnement (situées à l'air libre, couvertes ou en sous-sol).
- Les noues, fossés ou ouvrages d'assainissement pluviaux à ciel ouvert doivent être conservés et réaménagés en fonction des caractéristiques du projet, sauf autorisation expresse donnée par le service d'assainissement de la commune.

### **c) Eau thermique :**

- Tout projet de création, d'agrandissement ou de modification d'un établissement thermal ou d'installations ayant un lien direct avec l'utilisation de l'eau thermique, doit être raccordé au réseau public communal de distribution d'eau thermique.
- Le raccordement doit :
  - être adapté aux besoins de l'activité, à la capacité et aux caractéristiques du réseau public,
  - répondre aux normes techniques et réglementaires en vigueur.

## **Chapitre 9 :** **DEFINITIONS DIVERSES**

### **Unité Foncière :**

Une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades (Art. R112-2 du Code de l'Urbanisme).

### **Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) :**

Le coefficient d'occupation du sol est défini par l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. est le rapport exprimant la surface de plancher susceptible d'être construite par m<sup>2</sup> de sol. Le C.O.S. fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation des sols, la surface de plancher maximale susceptible d'être édifiée. Elle est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

### **Emprise publique :**

Constitue une emprise publique, un espace occupé par –ou réservé pour– une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, deux roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

### **Limites de propriété :**

#### **a) Alignement**

Il s'agit de la limite qui sépare la propriété privée du domaine public.

#### **b) Limites séparatives - Limites latérales**

Ce sont les parties des limites qui séparent les propriétés privées et qui touchent à l'alignement.

### **Marge de recul :**

La marge de recul d'une construction est l'espace mesuré perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (projetées le cas échéant).

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons n'excédant pas 80 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ; les oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 80 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ; les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

### **Retrait par rapport aux limites séparatives :**

La marge de retrait est l'espace situé entre une construction et une limite séparative.

La distance d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives est comptée au nu du mur de la construction (façade ou mur pignon) hors éléments en saillie suivants n'excédant pas 80 cm de profondeur par rapport au nu de la façade : les balcons, les oriels, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire).

Sont aussi admises dans la marge de retrait les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

### **Hauteur d'une construction :**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Dans les articles 10 de chaque zone, la hauteur de construction est exprimée en nombre de niveaux. Un niveau correspond à une hauteur maximale de 3,50 mètres.

**Espace libre :**

Espace de l'unité foncière non construit et non occupé par une aire de stationnement et/ou de la voirie interne.

**Bâtiments particuliers :**

Hall d'extrusion : bâtiment en élévation permettant le refroidissement et mise à plat des films plastiques d'une emprise au sol pouvant aller jusqu'à 2 500 m².

**Combles :**

Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

**Pignon :**

Mur extérieur dont les contours épousent la forme de la pente d'un comble.

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Les zones urbaines rassemblent à la fois des territoires urbains constitués et des secteurs où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Zone péri - urbaine, à caractère principal d'habitat, de service et d'activités, dans laquelle dominant les constructions de type pavillonnaire.

Cette zone comporte quatre secteurs :

le secteur UC et:

- un sous secteur UCxb soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
- un sous secteur UCxc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
- un sous secteur UCxd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

le secteur UCa de plus forte densité et :

- un sous secteur UCaxd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

le secteur UCb soumis à des prescriptions particulières, afin de créer une forme urbaine, ou dominant les constructions en ordre continu et :

- un sous secteur UCbx d soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

le secteur UCc soumis à des prescriptions particulières, majorant les règles de constructibilité en vue de la production de logements locatifs sociaux.

#### **ARTICLE UC-1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, et la salubrité publique.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article UC-2.

Les carrières, les affouillements et les exhaussements de sols, les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains aménagés de camping et caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le sous secteur UCxb :

- Les constructions individuelles non groupées, les constructions nouvelles à usage d'habitation (lotissements, immeubles collectifs à usage d'habitation), les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain.

Dans la zone de risques pyrotechniques Z4 et Z5 :

Les établissements recevant du public ainsi que les infrastructures dont la mise hors service prolongée en cas d'accident pyrotechnique serait dommageable pour la collectivité (installations non enterrées d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que réseaux électriques sous haute et moyenne tension, réservoirs et conduites de produits inflammables, ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique, etc.) en zones Z1 à Z4 ;

Les lieux de grands rassemblements ponctuels de personnes, les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur et les lieux de séjour de personnes vulnérables sont interdits en zones Z1 à Z5 ;

Les structures particulièrement sensibles à la surpression, telles qu'immeubles de grande hauteur ou formant mur rideau, en zone Z1 à Z5 ;

## **ARTICLE UC-2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**1-** La création et extension d'établissements thermaux ou d'activités en lien avec l'eau minérale et ses dérivés sont autorisées sous réserve :

d'être situés sur un terrain desservi depuis le domaine public, par le réseau thermal existant, tel que reporté sur le plan joint en partie 5.3.3 des annexes techniques :  
« Réseau de distribution d'eau thermale de Dax – Parcelles desservies par le réseau ».

**2-** Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées soumises à déclaration sont autorisées en fonction de la réglementation existante à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage et si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**3-** Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimitées au document graphique, les autorisations ou occupations du sol peuvent n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit conformément à la réglementation en vigueur.

**4-** La démolition d'une construction est autorisée si cette démolition n'est pas de nature à compromettre le caractère architectural du secteur sous réserve d'obtenir l'autorisation correspondante.

**5-** Pour les constructions dans les secteurs soumis à 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 ou d'occupation du sol.

**6-** Dans le secteur UCa les extensions des constructions ne doivent pas dépasser 50 % de la surface existante construite.

**7-** Dans les secteurs de mixité sociale repérés au plan de zonage, pour toute opération ou aménagement générant au moins 10 logements et/ou 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitat, la part de cette surface de plancher destinée à du logement locatif conventionné doit être supérieure ou égale à 30 %.

**8-** Dans les secteurs soumis à des risques naturels, technologiques ou à des nuisances sonores liées à l'aérodrome de Dax-Seyresse, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur afin de protéger les biens et les personnes contre ces risques.

- Dans le sous secteur UCxb sont autorisées :

- la création ou l'extension d'équipements publics ou collectifs si ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.
- la rénovation, la réhabilitation amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

- Dans le sous secteur UCxc sont autorisées :

- Les constructions individuelles non groupées si ce secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Les opérations de reconstruction si elles sont rendues nécessaires par une opération de démolition en zone b dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que la coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.
- La rénovation, la réhabilitation amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

- Dans le sous secteur UCaxd et UCxd sont autorisées toutes constructions sous réserves d'une isolation acoustique des bâtiments et d'une information des futurs occupants.

**9-** Dans les secteurs soumis à inondation délimités au document graphique, les autorisations ou occupations des sols peuvent être accordées sous réserve du respect du règlement du PPRI.



#### **10- Dans la zone de risques pyrotechniques Z4 et Z5 :**

Dans les zones exposées à des effets irréversibles (Z4), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre. En tout état de cause, le nombre de personnes exposées à l'extérieur de l'établissement doit rester inférieur à 100 personnes ;

L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects (Z5) sous réserve que le nombre de personnes exposées à l'extérieur de l'établissement reste égal à 2 000 personnes au plus. Dans cette zone, les effets de surpression peuvent aller jusqu'à 50 mbar. Toutes nouvelles constructions doivent être adaptées à un effet de surpression pouvant aller jusqu'à 50 mbar.

### **ARTICLE UC-3** **ACCES ET VOIRIE**

Les autorisations d'occupation du sol doivent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles doivent être également refusées :

si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle de personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

si des voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus ne sont pas réalisés.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas l'accès tel que portail et bande d'accès (en pleine propriété, copropriété ou servitude) doit avoir une largeur d'au moins 3,50 mètres. Ce minimum n'est pas applicable aux porches, aux portes d'entrée aux garages et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante.

Les voies en impasse sont autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

## **ARTICLE UC-4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable, assainissement :

Les constructions, occupations et utilisations du sol doivent être desservies en eau potable, assainissement et éventuellement produits thermaux, dans les conditions prévues au chapitre 8 du titre 1 « Dispositions générales et définitions ».

- Électricité :

Les réseaux sont obligatoirement enterrés ou posés en façades.

- Technologie de l'information et des communications :

Dans les opérations d'aménagement, les constructeurs doivent prévoir les gaines techniques souterraines conformes aux textes en vigueur.

## **ARTICLE UC-5**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC-6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées.

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en recul de l'alignement (existant ou à créer) des voies ouvertes à la circulation.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur UCa dans lequel les constructions doivent s'implanter sur l'alignement.

Dans le secteur UCb, les constructions doivent s'implanter obligatoirement à l'alignement indiqué dans le document graphique avec une profondeur de 15 mètres.

Dans le cas des opérations de démolition, reconstruction et / ou d'extension comprises dans l'ancienne ZAC des Bords de l'Adour, les nouvelles constructions doivent respecter le recul préexistant.

Dans le cadre d'extension de bâtiments existants qui ne respectent pas les règles d'implantation, il est autorisé de poursuivre l'implantation existante.

## **ARTICLE UC-7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. Ce retrait ne peut être inférieur à 4 mètres hors avant-toit.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- Dans le secteur UCa ;
- Dans le secteur UCb, si un découpage du foncier produit des parcelles qui coupent la ligne d'implantation obligatoire (rue Paul LAHARGOU, Rue du Commandant d'Olce), les constructions devront être implantées d'une limite latérale à l'autre ;
- Si dans une zone de 4 mètres de largeur à partir des limites séparatives, la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres ;
- Dans le cas de projet présentant un mur pignon implanté en limite séparative dont la hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres ;
- Si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative ; dans ce cas, la hauteur du projet peut excéder 3,50 mètres, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant ;
- Dans le cas d'opération d'aménagement de maisons individuelles à créer, comportant des maisons en bande ou jumelées.

Des implantations autres peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- pour la réalisation des piscines, dans ce cas, le retrait par rapport à la limite séparative ne peut-être inférieur à 1 mètre.
- dans le cadre d'extension de bâtiments existants qui ne respectent pas les règles d'implantation, il est autorisé de poursuivre l'implantation existante.

## **ARTICLE UC-8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs à l'égout de la toiture des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur UCb, les constructions édifiées au nouvel alignement prévu dans le plan de zonage doivent être édifiées en ordre continu.

Dans le secteur UCc, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale au quart de la somme des hauteurs à l'égout de la toiture des deux constructions, avec un minimum de 2 mètres.

## **ARTICLE UC-9**

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % pour les parcelles de moins de 1 000 m<sup>2</sup> et 40 % de la surface du terrain pour les parcelles de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UCc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% pour les parcelles de moins de 1 000 m<sup>2</sup> et 60% de la surface de terrain pour les parcelles de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UC-10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1, sauf dans le secteur UCb où la hauteur le long de la rue Paul LAHARGOU est limitée à R+3.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut excéder 3,50 mètres.

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment, hors avant-toit, et tout point des limites séparatives ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf en cas de construction sur limites séparatives dans le secteur UCa.

Dans le secteur UCc, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à R+2.

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment, hors avant-toit, et tout point des limites séparatives ne doit pas excéder la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points avec un minum de 4 mètres, dans le secteur UCc.

Pour les bâtiments implantés en limite séparative :

- dans une bande de 4 mètres de largeur à partir des limites séparatives la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 mètres,
- dans le cas de projet présentant un mur pignon implanté en limite séparative, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 4,50 mètres,
- si les bâtiments jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative, leur hauteur peut excéder 3,50 mètres, sans toutefois dépasser la hauteur des bâtiments existants.

Les règles de hauteur du présent article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants comportant une hauteur supérieure à celle autorisée.
- dans le cas de construction de services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur maximale autorisée est de R+2.

## **ARTICLE UC-11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeubles doit être adaptée au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes verticaux et horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments de la construction initiale.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction. Toutefois, les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation des capteurs solaires sur les toitures est possible.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Le stockage des déchets doit s'opérer dans des locaux situés à l'intérieur des constructions ou dans des espaces spécifiques clos.

## **ARTICLE UC-12**

### **STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, les normes indiquées au 1, 2 et 3 doivent être respectées.

#### **1- Modalités de réalisation des places de stationnement**

##### **Construction à usage d'habitation :**

Dans le cas de création de logements réglementairement exigibles, en dehors des zones inondables, 50 % minimum des places de stationnement réalisées sur le terrain d'assiette ou sur un terrain à proximité immédiate, doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

L'ensemble des places de stationnement réalisées en plus des celles réglementairement exigibles doit être réalisé dans les mêmes conditions.

Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs constructions, il est possible de regrouper ces places soit dans une ou plusieurs de ces constructions, soit dans une construction affectée au stationnement, « en silo », semi-enterrée ou en sous-sol.

#### **Pour tout autre type de construction :**

Si le respect des autres règles de construction l'exige (pourcentage des espaces libres notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété. Cette règle ne s'applique pas aux zones concernées par le PPRI et /ou à l'extension de bâtiments si cela pose des problèmes techniques.

## **2- Normes de stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, avec une dimension minimum de place de 2,50 mètres x 5 mètres : les 25 m<sup>2</sup> comprennent la place elle-même ainsi que les dégagements nécessaires et son accessibilité.

#### **Construction à usage d'habitation (hors locatif financé par des prêts aidés de l'Etat) :**

- Pour les logements d'une surface inférieure à 25 m<sup>2</sup> : 1 place par unité de logement.
- Au-delà : 2 places par logement.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de travaux sur un logement existant ne créant pas plus de 30 % de surface de plancher supplémentaire et n'augmentant pas le nombre de logements.

#### **Constructions de logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat :**

- 1 place maximum par logement.
- dans le cas de foyers pour des jeunes ou pour des personnes âgées le nombre de place de stationnement à réaliser est de 0,60 par logement.

**Constructions à usage de bureaux :**

- pour une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>, une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- au-delà de 100 m<sup>2</sup>, une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Les deux règles se cumulent.

**Constructions à usage commercial :**

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup> de commerce, il n'y aura aucune obligation de prévoir de place de stationnement.
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> de commerce, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup>.

**Constructions à usage industriel :**

- une place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une place camion minimum.

**Constructions à usage d'entrepôt :**

- une place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus deux places camions minimum.

**Hébergements hôteliers :**

- deux places pour trois chambres.

**Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :**

- 1 place minimum pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fixé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings existants à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable,
- de leur localisation par rapport aux lignes de transport en commun.

En application des dispositions de l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation de la Commission départementale d'équipement cinématographique prévue à l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code du Commerce relevant de la Commission départementale d'équipement commercial, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique, ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-21208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Si l'ensemble des règles édictées ci-dessus ne peut pas être respecté par le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation du sol, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation du sol peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

### **3- Normes pour le stationnement des deux roues :**

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des deux roues en raison de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement de deux roues dans le volume du bâtiment.

#### **Habitat :**

Pour les immeubles collectifs, il est demandé un ratio de 2 places par logement.

#### **Hébergement hôtelier :**

5 places par entreprise hôtelière.



**Bureaux :**

- De 100 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ratio de 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

**Commerces :**

- De 100 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

**Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :**

- De 200 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

**Industries :**

- De 200 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

**Restaurants et salles de spectacle :**

- Restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de plancher utile de restauration.
- Salles de spectacle et équipements : une place pour 15 spectateurs.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places à réaliser dans des aires de stationnement couvertes est fixé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings existants à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable,
- de leur localisation par rapport aux lignes de transport en commun.

### **ARTICLE UC-13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres et les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantés et traités en espaces verts ou paysagers.

Les marges de recul doivent être traitées en espaces paysagers sauf au droit des accès aux parkings.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement pour préserver ou créer des éléments paysagers structurants.

La préservation des plantations existantes doit être assurée au maximum.

Il est exigé un arbre à développement de plus de 2,50 mètres pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à usage d'habitation générant plus de 5 logements, il est obligatoire de réaliser des espaces communs à tous les logements et représentant au moins 30 % de la surface du terrain.

Sont considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aire de jeux ou de sport, les places et squares, ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie s'il est justifié qu'elles apportent une plus-value paysagère et d'usage aux résidents.

Des règles différentes de celles définies ci-dessus peuvent toutefois être acceptées ou imposées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UC-14**

#### **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

Zone destinée aux activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales, tertiaires).

Cette zone comporte un secteur :

- le secteur UI et :
  - un sous secteur UIxc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
  - un sous secteur UIxd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

### **ARTICLE UI-1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les terrains aménagés de camping et caravanage.

Les décharges.

Les aires de jeux et de sports.

Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article U-I2.

Dans la zone de risques pyrotechniques Z1 à Z5 :

- Les établissements recevant du public ainsi que les infrastructures dont la mise hors service prolongée en cas d'accident pyrotechnique serait dommageable pour la collectivité (installations non enterrées d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que réseaux électriques sous haute et moyenne tension, réservoirs et conduites de produits inflammables, ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique, etc.) en zones Z1 à Z4 ;
- Les lieux de grands rassemblements ponctuels de personnes, les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur et les lieux de séjour de personnes vulnérables sont interdits en zones Z1 à Z5 ;
- Les structures particulièrement sensibles à la surpression, telles qu'immeubles de grande hauteur ou formant mur rideau, en zone Z1 à Z5 ;
- Toute nouvelle construction dans les territoires exposés à des effets significatifs et létaux en zones Z1 à Z3.

## **ARTICLE UI-2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1-** Les installations techniques et aménagements dès lorsqu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2-** Les installations classées et travaux divers si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 3-** Les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité principal. La surface de plancher de l'habitation ne doit pas excéder 50 % de la surface de plancher de la construction à usage d'activité, avec un maximum de 150 m<sup>2</sup>.
- 4-** Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimitées au document graphique, les autorisations ou occupation du sol peuvent n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit conformément à la réglementation en vigueur.
- 5-** Pour les constructions dans les secteurs soumis à 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 ou d'occupation du sol.
- 6-** La reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants interdits à l'article UI1 est autorisée, ainsi que leur agrandissement dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante.
- 7-** Dans les secteurs soumis à des risques naturels, technologiques ou à des nuisances sonores liées à l'aérodrome de Dax-Seyresse, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur afin de protéger les biens et les personnes contre ces risques.
  - Dans le sous secteur UIxc sont autorisées :
    - Les constructions individuelles non groupées si ce secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
    - Les opérations de reconstruction si elles sont rendues nécessaires par une opération de démolition en zone b dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que la coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.
    - La rénovation, la réhabilitation amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
  - Dans le sous secteur UIxd sont autorisées toutes constructions sous réserves d'une isolation acoustique des bâtiments et d'une information des futurs occupants.

**8-** Dans les secteurs soumis à inondation délimités au document graphique, les autorisations ou occupations des sols peuvent être accordées sous réserve du respect du règlement du PPRI.

**9-** Dans la zone de risques pyrotechniques Z1 à Z5 :

- Dans les zones exposées à des effets létaux significatifs (Z1 à Z2), les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- Dans les zones exposées à des effets létaux (Z3), les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, les aménagements et les extensions d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle. En tout état de cause, le nombre de constructions dans la zone est limité par le nombre de personnes qui se trouverait exposées à ces effets et qui doit rester inférieur à 20 personnes ;
- Dans les zones exposées à des effets irréversibles (Z4), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre. En tout état de cause, le nombre de personnes exposées à l'extérieur de l'établissement doit rester inférieur à 100 personnes ;
- L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects (Z5) sous réserve que le nombre de personnes exposées à l'extérieur de l'établissement reste égal à 2 000 personnes au plus. Dans cette zone, les effets de surpression peuvent aller jusqu'à 50 mbar. Toutes nouvelles constructions doivent être adaptées à un effet de surpression pouvant aller jusqu'à 50 mbar.

### **ARTICLE UI-3**

#### **ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

Les autorisations d'occupation du sol doivent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles doivent être également refusées :

- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle de personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- si des voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus ne sont pas réalisés.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas l'accès tel que portail et bande d'accès (en pleine propriété, copropriété ou servitude) doit avoir une largeur d'au moins 3,50 mètres. Ce minimum n'est pas applicable aux porches, aux portes d'entrée aux garages et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante.

Les voies en impasse sont autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

#### **ARTICLE UI-4** **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable, assainissement :

Les constructions, occupations et utilisations du sol doivent être desservies en eau potable et assainissement dans les conditions prévues au chapitre 8 du titre 1 « Dispositions générales et définitions ».

- Électricité :

Les réseaux sont obligatoirement enterrés ou posés en façades.

- Technologie de l'information et des communications :

Dans les opérations d'aménagement, les constructeurs doivent prévoir les gaines techniques souterraines conformes aux textes en vigueur.

#### **ARTICLE UI-5** **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UI-6**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**  
**PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées.

Sauf dispositions contraires prévues au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies ouvertes à la circulation.

**ARTICLE UI-7**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**  
**PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, à une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

**ARTICLE UI-8**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**  
**LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à la demi somme des hauteurs à l'égout de la toiture des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

**ARTICLE UI-9**  
**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 60 % de la surface du terrain.

**ARTICLE UI-10**  
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions ne peut pas excéder 12 mètres , sauf pour les ouvrages techniques : Cheminées, hall d'extrusion où la hauteur est limitée à 25 mètres.

## **ARTICLE UI-11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeubles doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignon aveugles y sont interdits.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Le stockage des déchets doit s'opérer dans des locaux situés à l'intérieur des constructions ou dans des espaces spécifiques clos.

## **ARTICLE UI-12**

### **STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, les normes indiquées au 1, 2 et 3 doivent être respectées.

#### **1- Modalités de réalisation des places de stationnement**

##### **Construction à usage d'habitation :**

- Dans le cas de création de logements réglementairement exigibles, en dehors des zones inondables, 50 % minimum des places de stationnement réalisées sur le terrain d'assiette ou sur un terrain à proximité immédiate, doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.
- L'ensemble des places de stationnement réalisées en plus des celles réglementairement exigibles doit être réalisé dans les mêmes conditions.
- Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs constructions, il est possible de regrouper ces places soit dans une ou plusieurs de ces constructions, soit dans une construction affectée au stationnement, « en silo », semi-enterrée ou en sous-sol.



**Pour tout autre type de construction :**

- Si le respect des autres règles de construction l'exige (pourcentage des espaces libres notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété. Cette règle ne s'applique pas aux zones concernées par le PPRI et /ou à l'extension de bâtiments si cela pose des problèmes techniques.

**2- Normes de stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, avec une dimension minimum de place de 2,50 mètres x 5 mètres : les 25 m<sup>2</sup> comprennent la place elle-même ainsi que les dégagements nécessaires et son accessibilité.

**Construction à usage d'habitation :**

- Pour les logements d'une surface inférieure à 25 m<sup>2</sup> : 1 place par unité de logement.
- Au-delà : 2 places par logement.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de travaux sur un logement existant ne créant pas plus de 30 % de surface de plancher supplémentaire et n'augmentant pas le nombre de logements.

**Constructions à usage de bureaux :**

- pour une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>, une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- au-delà de 100 m<sup>2</sup>, une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Les deux règles se cumulent.

**Constructions à usage commercial :**

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup> de commerce, il n'y aura aucune obligation de prévoir de place de stationnement.
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> de commerce, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup>.

**Constructions à usage industriel :**

- une place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une place camion minimum.

**Constructions à usage d'entrepôt :**

- une place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus deux places camions minimum.

**Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :**

- 1 place minimum pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fixé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings existants à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable,
- de leur localisation par rapport aux lignes de transport en commun.

En application des dispositions de l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation de la Commission départementale d'équipement cinématographique prévue à l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code du Commerce relevant de la Commission départementale d'équipement commercial, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique, ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-21208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Si l'ensemble des règles édictées ci-dessus ne peut pas être respecté par le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation du sol, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation du sol peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

### **3- Normes pour le stationnement des deux roues :**

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des deux roues en raison de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement de deux roues dans le volume du bâtiment.

#### **Bureaux :**

- De 100 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ratio de 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

#### **Commerces :**

- De 100 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

#### **Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :**

- De 200 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

#### **Industries :**

- De 200 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

#### **Restaurants :**

- Restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de plancher utile de restauration.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places à réaliser dans des aires de stationnement couvertes est fixé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings existants à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable,
- de leur localisation par rapport aux lignes de transport en commun.

### **ARTICLE UI-13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de construction, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers.

Les voies réalisées dans le cadre des aménagements et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble des espaces libres. 15 % minimum de la superficie totale du terrain doit être en pleine terre. Toutefois pour les opérations à destination de bureaux, ce pourcentage est porté à 20 % minimum de la superficie totale du terrain.

Il est exigé un arbre à développement de plus de 2,50 mètres pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain libre.

Dans les marges de recul supérieure à 10 mètres il convient de paysager et de planter une bande de 10 mètres de largeur, avec interdiction de stationnement.

L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :

- de la topographie.
- des masses boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologiques.
- l'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Sur les terrains en limite d'une autre zone réglementaire, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie :

- Les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont à paysager de manière à créer des espaces tampons végétalisés sauf impératif techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain,
- Les clôtures ajourées doivent être doublées d'une haie.

**ARTICLE UI-14**

**POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles. Le processus d'urbanisation interviendra lorsque des voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/UC**

La zone 1AU/UC est un secteur (en général non ou insuffisamment équipée), destiné à l'urbanisation future à dominante d'habitat, à court ou moyen terme.

Cette zone comporte un secteur :

- le secteur 1AU/UC et :
  - un sous secteur 1AU/UCxc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
  - un sous secteur 1AU/UCxd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

### **ARTICLE 1AU/UC-1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont applicables les dispositions de l'article UC-1, sauf prescriptions prévues à l'article 1AU/UC-2.

Dans la zone de risques pyrotechniques Z3 à Z5 :

- Les établissements recevant du public ainsi que les infrastructures dont la mise hors service prolongée en cas d'accident pyrotechnique serait dommageable pour la collectivité (installations non enterrées d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que réseaux électriques sous haute et moyenne tension, réservoirs et conduites de produits inflammables, ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique, etc.) en zones Z1 à Z4 ;
- Les lieux de grands rassemblements ponctuels de personnes, les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur et les lieux de séjour de personnes vulnérables sont interdits en zones Z1 à Z5 ;
- Les structures particulièrement sensibles à la surpression, telles qu'immeubles de grande hauteur ou formant mur rideau, en zone Z1 à Z5 ;
- Toute nouvelle construction dans les territoires exposés à des effets significatifs et létaux en zones Z1 à Z3.

## **ARTICLE 1AU/UC-2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles existent.

Dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- Elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone
- Les voies doivent être réalisées en compatibilité avec les orientations d'aménagement

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles UC-1 et UC-2.

- 2- La transformation, l'adjonction d'annexes et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant l'approbation du PLU.
- 3- Dans les secteurs de mixité sociale repérés au plan de zonage, pour toute opération ou aménagement générant au moins 10 logements et/ou 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitat, la part de cette surface de plancher destinée à du logement locatif conventionné doit être supérieure ou égale à 30 %.
- 4- Dans les secteurs soumis à des risques naturels, technologiques ou à des nuisances sonores liées à l'aérodrome de Dax-Seyresse, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur afin de protéger les biens et les personnes contre ces risques.
- Dans le sous secteur 1AU/UCxc sont autorisées :
    - Les constructions individuelles non groupées si ce secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
    - Les opérations de reconstruction si elles sont rendues nécessaires par une opération de démolition en zone b dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.
    - la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
  - Dans le sous secteur 1AU/UCxd sont autorisées toutes constructions sous réserves d'une isolation acoustique des bâtiments et d'une information des futurs occupants.
- 5- Dans les secteurs soumis à inondation délimités au document graphique, les autorisations ou occupations des sols peuvent être accordées sous réserve du respect du règlement du PPRI.



**6- Dans la zone de risques pyrotechniques Z3 à Z5 :**

- Dans les zones exposées à des effets létaux (Z3), les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, les aménagements et les extensions d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle. En tout état de cause, le nombre de constructions dans la zone est limité par le nombre de personnes qui se trouverait exposées à ces effets et qui doit rester inférieur à 20 personnes ;
- Dans les zones exposées à des effets irréversibles (Z4), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre. En tout état de cause, le nombre de personnes exposées à l'extérieur de l'établissement doit rester inférieur à 100 personnes ;
- L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects (Z5) sous réserve que le nombre de personnes exposées à l'extérieur de l'établissement reste égal à 2 000 personnes au plus. Dans cette zone, les effets de surpression peuvent aller jusqu'à 50 mbar. Toutes nouvelles constructions doivent être adaptées à un effet de surpression pouvant aller jusqu'à 50 mbar.

**ARTICLE 1AU/UC-3**  
**ACCES ET VOIRIE**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UC.

**ARTICLE 1AU/UC-4**  
**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UC.

**ARTICLE 1AU/UC-5**  
**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UC.

**ARTICLE 1AU/UC-6**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**  
**PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UC.

**ARTICLE 1AU/UC-7**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**  
**PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UC.

**ARTICLE 1AU/UC-8**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**  
**LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UC.

**ARTICLE 1AU/UC-9**  
**EMPRISE AU SOL**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UC.

**ARTICLE 1AU/UC-10**  
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UC.

**ARTICLE 1AU/UC-11**  
**ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeubles doit être adaptée au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre.

**ARTICLE 1AU/UC-12**  
**STATIONNEMENT**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UC.

**ARTICLE 1AU/UC-13**  
**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UC.

**ARTICLE 1AU/UC-14**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UC.

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/UI**

La zone 1 AU/UI est un secteur (en général non ou insuffisamment équipé), destiné à l'urbanisation future pour des activités économiques diverses :industrielles, artisanales ou commerciales, bureaux, tertiaire (bureaux, conseil, assurance...).

Cette zone comporte un secteur :

- le secteur 1AU/UI et :
  - un sous secteur 1AU/UIxc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
  - un sous secteur 1AU/UIxd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

### **ARTICLE 1AU/UI-1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont applicables les dispositions de l'article UI-1, sauf prescriptions prévues à l'article 1AU/UI-2.

Dans la zone de risques pyrotechniques Z1 à Z5 :

- Les établissements recevant du public ainsi que les infrastructures dont la mise hors service prolongée en cas d'accident pyrotechnique serait dommageable pour la collectivité (installations non enterrées d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que réseaux électriques sous haute et moyenne tension, réservoirs et conduites de produits inflammables, ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique, etc.) en zones Z1 à Z4 ;
- Les lieux de grands rassemblements ponctuels de personnes, les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur et les lieux de séjour de personnes vulnérables sont interdits en zones Z1 à Z5 ;
- Les structures particulièrement sensibles à la surpression, telles qu'immeubles de grande hauteur ou formant mur rideau, en zone Z1 à Z5 ;
- Toute nouvelle construction dans les territoires exposés à des effets significatifs et létaux en zones Z1 à Z3.

### **ARTICLE 1AU/UI-2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- Les voies doivent être réalisées en compatibilité avec les orientations d'aménagement,
- La défense incendie du projet doit être assurée.

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles UI-1 et UI-2.

Dans le cas où les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, seuls sont autorisés :

**1-** La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments

**2-** La réhabilitation, le changement de destination conforme aux destinations admises dans la zone, l'extension et la surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :

- 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

**3-** Sur une même unité foncière, la construction d'une habitation individuelle supplémentaire, à condition, qu'il y ait déjà au moins, une habitation existante sur cette unité foncière. Cette habitation ne sera pas nécessairement liée à des activités de direction, surveillance ou gardiennage des installations présentes dans la zone. Par conséquent, dans le cas d'une unité foncière vierge de tout bâti individuel, il ne sera pas possible avec cet avenant, d'y faire construire une habitation.

**4-** Dans les secteurs soumis à des risques naturels, technologiques ou à des nuisances sonores liées à l'aérodrome de Dax-Seyresse, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur afin de protéger les biens et les personnes contre ces risques.

- Dans le sous secteur AU/UIxc sont autorisées :

- Les opérations de reconstruction si elles sont rendues nécessaires par une opération de démolition en zone b dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

**5-** Dans la zone de risques pyrotechniques Z1 à Z5 :

- Dans les zones exposées à des effets létaux significatifs (Z1 à Z2), les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- Dans les zones exposées à des effets létaux (Z3), les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, les aménagements et les extensions d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle. En tout état de cause, le nombre de constructions dans la zone est limité par le nombre de personnes qui se trouveraient exposées à ces effets et qui doit rester inférieur à 20 personnes ;

- Dans les zones exposées à des effets irréversibles (Z4), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre. En tout état de cause, le nombre de personnes exposées à l'extérieur de l'établissement doit rester inférieur à 100 personnes ;
- L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects (Z5) sous réserve que le nombre de personnes exposées à l'extérieur de l'établissement reste égal à 2 000 personnes au plus. Dans cette zone, les effets de surpression peuvent aller jusqu'à 50 mbar. Toutes nouvelles constructions doivent être adaptées à un effet de surpression pouvant aller jusqu'à 50 mbar.

### **ARTICLE 1AU/UI-3** **ACCES ET VOIRIE**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UI.

Toutefois, l'installation de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction sera en principe interdite pour des raisons de sécurité sur la R.D. n° 6 en dehors des zones agglomérées, et devra dans tout les cas obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

### **ARTICLE 1AU/UI-4** **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UI.

### **ARTICLE 1AU/UI-5** **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UI.

### **ARTICLE 1AU/UI-6** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UI.

**ARTICLE 1AU/UI-7**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**  
**PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UI.

**ARTICLE 1AU/UI-8**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**  
**LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UI.

**ARTICLE 1AU/UI-9**  
**EMPRISE AU SOL**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UI.

**ARTICLE 1AU/UI-10**  
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UI.

**ARTICLE 1AU/UI-11**  
**ASPECT EXTERIEUR**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UI.

**ARTICLE 1AU/UI-12**  
**STATIONNEMENT**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UI.

**ARTICLE 1AU/UI-13**  
**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UI.

**ARTICLE 1AU/UI-14**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.