



VILLE DE DAX

Plan Local d'Urbanisme

approuvé le 25 mars 2010

7^{ème} Modification

création d'une résidence « séniors » avec services
et l'extension du complexe cinématographique



4.1 – Pièces Ecrites - Règlement PLU

1^{ère} modification simplifiée approuvée le 19 mai 2011
 1^{ère} modification approuvée le 29 septembre 2011
 2^{ème} modification approuvée le 29 septembre 2011
 2^{ème} modification simplifiée approuvée le 03 avril 2012
 3^{ème} modification simplifiée approuvée le 31 juillet 2013
 4^{ème} modification simplifiée approuvée le 31 juillet 2013
 5^{ème} modification simplifiée approuvée le 25 septembre 2013
 3^{ème} modification approuvée le 24 juillet 2014
 1^{ère} déclaration de projet et MeC approuvée le 30 octobre 2014
 6^{ème} modification simplifiée approuvée le 20 mai 2015
 4^{ème} modification approuvée le 24 septembre 2015
 1^{ère} révision simplifiée approuvée le 27 avril 2016
 1^{ère} mise à jour arrêtée le 19 septembre 2016

2^{ème} mise à jour arrêtée le 04 octobre 2016
 5^{ème} modification approuvée le 01 mars 2017
 7^{ème} modification simplifiée approuvée le 26 avril 2017
 6^{ème} modification approuvée le 27 septembre 2017
 7^{ème} modification approuvée le 29 janvier 2019

SOMMAIRE :

TITRE 1 :

DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS.....3

TITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....17

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....18

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....32

CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....46

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....59

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....70

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....81

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....92

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX.....102

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....105

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/UC.....106

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/Ug.....110

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/UH.....121

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/UI.....125

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....129

TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....133

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1.....134

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2.....139

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N3.....148

TITRE 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....156

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....157

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 m².
- Dans les zones 8 et 9 sont soumis à déclaration les projets d'une superficie supérieure à 500 m².

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 nettoiables.
- 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 thermale :

- 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 thermale, doit être raccordé au réseau public communal de distribution d'eau thermale.
- 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 m² 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.

Constructions :

Les destinations et sous destinations (art 151-27, 151-28, 151-29 du Code de l'Urbanisme et arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu) :

1- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole et exploitation forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2- Habitation : logement, hébergement

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4- Equipement d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous destination que le local principal.

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 I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone dense et mixte de centre-ville destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Cette zone comporte deux secteurs :

- le secteur UAa (centre ancien), dans lequel s'appliquent les dispositions particulières de la ZPPAUP annexées au présent document,
- le secteur UAb qui correspond au secteur des anciens faubourgs et :
 - un sous-secteur UAb* où les équipements commerciaux de centre-ville sont autorisés.
- le secteur UAc destiné à la restructuration de l'îlot et à la construction d'habitat social, dans lequel s'appliquent aussi les règles particulières de la ZPPAUP.

ARTICLE UA-1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans le secteur UAa sont interdites, au rez-de-chaussée des immeubles situés le long des voies identifiées sur le plan des périmètres du linéaire commercial instauré, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les changements de destination et de sous-destination ayant pour objet la réalisation de locaux d' « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » tels que définis dans le chapitre 9 des dispositions générales et définitions "Construction : 3- Commerce et activités de service";
- les changements de destination ayant pour objet la réalisation de locaux « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », tels que définis dans le chapitre 9 des dispositions générales et définitions « Construction : 5- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Dans le secteur UAb et le sous-secteur UAb* sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article UA-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.

ARTICLE UA-2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Dans le secteur UAa s'appliquent les règles de la ZPPAUP.
- 2- Dans le secteur UAb et le sous-secteur UAb* 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 UAa et UAb 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 ».
- 4- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimitées au document graphique, les autorisations ou occupation du sol peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit conformément à la réglementation en vigueur.
- 5- 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.
- 6- Les constructions ou extensions d'installations classées peuvent être autorisées en fonction de la réglementation existante si elles sont soumises à déclaration et si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7- 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.
- 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 les secteurs de mixité sociale repérés au plan de zonage, pour toute opération ou aménagement générant au moins 10 logements et/ou 900 m² 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 %.

ARTICLE UA-3

ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs UAa, UAb et le sous-secteur UAb*, 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, co-propriété 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.

ARTICLE UA-4

DESERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs UAa, UAb et le sous-secteur UAb* s'appliquent les règles suivantes :

- Eau potable, assainissement et réseau thermal :

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 UA-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE UA-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.

- 1-** Dans le secteur UAa s'appliquent les règles de la ZPPAUP.
- 2-** Dans le secteur UAb et le sous-secteur UAb* la façade sur rue des constructions doit être édifiée à l'alignement (existant ou à créer) des voies ouvertes à la circulation ou avec un recul qui ne peut pas excéder 5 mètres.

En bordure des axes de faubourgs (Av. St. Vincent de Paul, Av. Clemenceau, Av. Victor Hugo, rue Gambetta) la façade sur rue des constructions doit être édifiée à l'alignement existant ou à créer, des voies ouvertes à la circulation.

- 3-** Dans le secteur UAc, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, ou avec un recul ne pouvant excéder 5 mètres.
- 4-** Pour l'ensemble de la zone UA des implantations de 0 à 10 mètres peuvent être autorisées :
 - dans le cadre de l'extension de bâtiments existants qui ne respectent pas les règles d'implantation, il est autorisé de poursuivre l'implantation existante.
 - dans le cas de restauration ou de réhabilitation des bâtiments existants.

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

- 1-** Dans le secteur UAa s'appliquent les règles de la ZPPAUP.
- 2-** Dans le secteur UAb l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les règles suivantes :
 - Dans une bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement existant ou à créer, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 12 mètres, peut être autorisée, la construction sur l'une des limites. Dans ce cas, le retrait minimum par rapport à l'autre limite est de 6 mètres.

En bordure des axes de faubourgs (Av. St. Vincent de Paul, Av. Georges Clemenceau, Av. Victor Hugo, rue Gambetta) les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

- Au-delà de la profondeur de 15 mètres, comptée à partir du nu du bâtiment évoqué ci-dessus, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles. Lorsqu'elles ne sont pas sur limite, la distance de retrait ne doit pas être inférieure à 4 mètres et respecter l'article UA10.
- Des implantations autres peuvent toutefois être acceptées ou imposées :
 - dans le cas d'un terrain situé à l'angle de 2 voies, l'un des deux alignements peut être considéré comme une limite séparative par rapport à l'autre alignement, et inversement. La façade de la rue principale devra être privilégiée.
 - pour les piscines, un recul minimum de 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.

Dans le sous-secteur UAb* quelle que soit la distance par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être réalisées d'une limite latérale à l'autre sur toute la profondeur du terrain.

3- Dans le secteur UAc, les constructions sont :

- soit implantées en limite,
- soit en retrait de la limite séparative, qui ne peut pas être inférieur à 4 mètres hors avant-toit.

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

Dans le secteur UAa s'appliquent les règles de la ZPPAUP.

Dans les secteurs UAb, UAc et le sous-secteur UAb* 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 UA-9 **EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur UAa s'appliquent les règles de la ZPPAUP.

Dans les secteurs UAb, UAc et le sous-secteur UAb*, non réglementé.

ARTICLE UA-10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- Dans le secteur UAa la hauteur des constructions est fixée par la ZPPAUP.
- 2- Dans les secteurs UAb et UAc la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+4.
- 3- En UAb, au-delà d'une profondeur de 15 mètres de bâtiment, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment hors avant-toit et tout point des limites séparatives ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Toutefois, si une construction est édifiée sur limite au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir du nu du bâtiment, sa hauteur est limitée à 3,50 mètres dans une bande de 4 mètres comptée à partir de la limite séparative.

- 4- En UAb* la hauteur de ces constructions au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir du nu du bâtiment ne peut pas excéder R+3 avec toiture terrasse aménageable pour le stationnement.
- 5- Dans l'ensemble de la zone UA, 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.

ARTICLE UA-11

ASPECT EXTERIEUR

- 1- Dans le secteur UAa s'appliquent les règles de la ZPPAUP.
- 2- Dans les secteurs UAb, UAc et le sous-secteur UAb* 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 mètres.

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

ARTICLE UA-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 :

Pour les opérations créant plus de 3 logements 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 m², avec une dimension minimum de place de 2,50 mètres x 5 mètres : les 25 m² comprennent la place elle-même ainsi que les dégagements nécessaires et son accessibilité.

2-1 Pour les constructions nouvelles

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

- Pour les logements d'une surface inférieure à 25 m² : 1 place par unité de logement.
- Au-delà : 2 places par logement.

En zone UAa : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour toute opération visant la création de logements.

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

- 0,5 place minimum 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.

En zone UAa : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour toute opération visant la création de logements.

Constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure à 100 m², une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- au-delà de 100 m², une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les deux règles se cumulent.

Constructions à usage commercial :

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m² de commerce, il n'y aura aucune obligation de prévoir de place de stationnement.
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² de commerce, une place de stationnement pour 25 m².

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale.

Constructions à usage industriel :

- une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher, plus une place camion minimum.

Constructions à usage d'entrepôt :

- une place de stationnement pour 200 m² 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 m² 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, "Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000."

2-2 Pour les constructions existantes :

Les places de stationnement ne sont pas exigées :

- pour les travaux ayant pour objet de changer la destination de tout ou partie d'une construction existante,
- pour les travaux de réhabilitation ayant pour objet la division du volume existant en plusieurs logements,
- pour les extensions de bâtiments existants limitées à 10 % de la surface de plancher existante,

Dans les autres cas l'article 12-2-1 s'applique.

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.

3- Normes pour le stationnement des deux roues :

Il doit être aménagé des locaux dans le volume existant ou des espaces couverts, pour le stationnement des deux roues à raison de 1,5 m² par emplacement de deux roues.

3-1 Pour les constructions nouvelles

Habitat :

Pour les immeubles collectifs, il est demandé un ratio de 1 place par logement.

Hébergement hôtelier :

5 places par entreprise hôtelière.

Bureaux :

De 100 m² à 2 500 m² de surface de plancher, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Commerces :

De 100 m² à 1 000 m² de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale.

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :

De 200 m² à 1 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Industries :

De 200 m² à 2 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Restaurants et salles de spectacle :

- Restaurants : une place pour 10 m² 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.

3-2 Pour les constructions existantes :

Les places de stationnement ne sont pas exigées :

- pour les travaux ayant pour objet de changer la destination de tout ou partie d'une construction existante,
- pour les travaux de réhabilitation ayant pour objet la division du volume existant en plusieurs logements,
- pour les extensions de bâtiments existants limitées à 10 % de la surface de plancher existante.

Dans les autres cas l'article 12-3-1 s'applique.

ARTICLE UA-13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1- Dans le secteur UAa s'appliquent les règles de la ZPPAUP.

2- Dans le secteur UAb, les espaces libres et les aires de stationnement doivent être aménagés ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

Dans le cas d'ensemble immobilier à usage d'habitation, hormis les espaces des marges de recul, les espaces libres aménagés doivent respecter une surface minimum de 8 m² par logement dont 50 % d'un seul tenant.

Dans les autres cas, l'espace libre doit respecter un pourcentage minimal de 15 %.

3- Dans le secteur UAc, destiné à la réalisation de logements sociaux, il n'est pas demandé de surface minimale d'espaces libres paysagers par logement.

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

La préservation des plantations existantes doit être assurée au maximum.

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 UA-14

POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 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.

Cette zone comporte quatre secteurs :

- le secteur UBa, correspondant à la partie du quartier Saint Pierre proche du centre-ville,
- le secteur UBb comprenant de l'habitat collectif et individuel et des équipements et :
 - un sous-secteur UBbx d soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
- le secteur UBc correspondant au quartier de la Gare ;
 - le sous-secteur UBca, dans lequel les hauteurs des constructions implantées le long de l'avenue Saint-Vincent-de-Paul doivent respecter le schéma des hauteurs maximales et des implantations en limites séparatives annexé au règlement de la zone UB ;
- le secteur UBd à caractère principal de commerces et d'activités
- le secteur UBs, zone spécifique à la création d'une résidence senior avec services.

ARTICLE UB-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

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

ARTICLE UB-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1-** 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.
- 2-** 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.
- 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 m² 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-** 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.
- 5-** 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.
- 6-** Dans le sous secteur UBxbd sont autorisées toutes constructions sous réserves d'une isolation acoustique des bâtiments et d'une information des futurs occupants.
- 7-** 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.
- 8** – Dans le sous-secteur UBca, le long de l'avenue Saint-Vincent-de-Paul, les hauteurs des constructions doivent respecter le schéma des hauteurs maximales et des implantations en limites séparatives annexé au règlement de la zone UB

ARTICLE UB-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 UB-4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable, assainissement et réseau thermal :

Les constructions, occupations et utilisations du sol doivent être desservies en eau potable, 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 UB-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE UB-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.

- 1-** La façade sur rue des constructions doit être édifiée en recul par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer selon les règles suivantes :
 - En UBa, la façade sur rue des constructions doit être édifiée avec un recul compris entre 5 et 10 mètres.
 - En UBb et UBs, la façade sur rue des constructions doit être édifiée avec un recul compris entre 5 et 15 mètres.
 - En UBc, et dans le secteur UBca, la façade sur rue des constructions doit être édifiée à l'alignement (existant ou à créer) des voies ouvertes à la circulation ou avec un recul qui ne peut pas excéder 7 mètres.
 - En UBd, la façade sur rue des constructions doit être édifiée en recul, au moins égal à 5 mètres.
- 2-** Dans le secteur UBa, UBb et UBs, la façade des terrains donnant sur voie ou emprise publique doit être bordée par des constructions au moins sur 60 % de son linéaire. La largeur de constructions de façades ne pourra excéder 17 mètres.
- 3-** Pour l'ensemble de la zone UB des implantations autres peuvent toutefois être acceptées ou imposées :
 - dans le cadre d'extension de bâtiments existants qui ne respectent pas les règles d'implantation, il est autorisé de poursuivre l'implantation existante.
- 4-** Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

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

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

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

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative selon les conditions fixées à l'article UB-10.

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.
- dans le secteur UBc, sur présentation d'un schéma cohérent.
- dans le sous-secteur UBca, le long de l'avenue Saint-Vincent-de-Paul, les constructions doivent être implantées en limites séparatives et respecter le schéma des hauteurs maximales et des implantations en limites séparatives annexé au règlement de la zone UB. Dans la partie du terrain située en zone hachurée vert du schéma des hauteurs maximales et des implantations en limites séparatives annexé à la zone UB, les constructions pourront être édifiées en retrait des limites séparatives sous réserve :
 - de permettre une mutualisation des accès
 - d'être implantées en limite de cet accès élargi dans la limite indiquée dans le schéma des hauteurs maximales et des implantations en limites séparatives annexé à la zone UB

ARTICLE UB-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.

Dans le secteur UBc et le sous-secteur UBca, la distance entre deux bâtiments doit être de 6 m minimum.

ARTICLE UB-9

EMPRISE AU SOL

En UBa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

En UBb, UBd et UBs l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Non réglementé en UBc.

ARTICLE UB-10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+ 3 sauf sur les parcelles de plus de 2 000 m², où la hauteur de constructions nouvelles ne doit pas excéder R+4.

- dans le secteur UBb et UBs la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+3,
- dans le secteur UBc la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+4,
- dans le sous-secteur UBca, la hauteur des constructions nouvelles doit respecter le schéma des hauteurs maximales et des implantations en limites séparatives annexé au règlement de la zone UB.
- dans le secteur UBd la hauteur de constructions nouvelles ne doit pas excéder R+4.

2- 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.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies de largeur inégale, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large, s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire maximal de 15 mètres.

La différence de niveau entre tout point « D » d'un bâtiment, hors avant-toit (ne dépassant pas 0,80 mètre) et tout point des limites séparatives ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 4 mètres ($H < D + 4$).

Dans le sous-secteur UBca, la hauteur des constructions nouvelles doit respecter le schéma des hauteurs maximales et des implantations en limites séparatives annexé au règlement de la zone UB.

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.

- dans le cas d'une opération d'ensemble comportant des bâtiments jumelés, la hauteur maximale autorisée est de R+1.
- 3-** Dans l'ensemble de la zone UB, 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.
- 4-** Dans le secteur UBc, à l'exception du sous-secteur UBca, des implantations autres peuvent toutefois être acceptées ou imposées, sur présentation d'un schéma cohérent.

ARTICLE UB-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.

Les murs pignon sur rue doivent être traités à l'instar des façades principales.

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 UB-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 :

Pour les opérations créant plus de 3 logements 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, sauf dans la zone UBs où le stationnement pourra être réalisé hors emprise du bâtiment.

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 m², avec une dimension minimum de place de 2,50 mètres x 5 mètres : les 25 m² comprennent la place elle-même ainsi que les dégagements nécessaires et son accessibilité.

2-1 Pour les constructions nouvelles

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

- Pour les logements d'une surface inférieure à 25 m² : 1 place par unité de logement.
- Au-delà : 2 places par logement.

Dans le secteur UBc et le sous-secteur UBca, il doit être aménagé 1 place de stationnement par unité de logement.

Dans le secteur UBs, pour la construction des résidences "séniors" :

- 1 place pour 3 logements
- 1 place pour 2,5 personnels soignants
- 5 places pour les visiteurs

Constructions de logements locatifs financés avec un prêt de l'état :

- 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 m², une surface au moins égale à 60 % de la surface-de plancher.
- au-delà de 100 m², une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les deux règles se cumulent.

Dans le secteur UBc et le sous-secteur UBca, il doit être aménagé une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m² de commerce, il n'y aura aucune obligation de prévoir de place de stationnement.
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² de commerce :
 - en zone UB, une place de stationnement pour 25 m².
 - dans le secteur UBc et le sous-secteur UBca, une place de stationnement pour 40 m².

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale.

Constructions à usage industriel :

- une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher, plus une place camion minimum.

Constructions à usage d'entrepôt :

- une place de stationnement pour 200 m² 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 m² 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, "Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o et 4^o du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1^o de [l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée](#), ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000."

2-2 Pour les constructions existantes :

Les places de stationnement ne sont pas exigées :

- pour les travaux ayant pour objet de changer la destination de tout ou partie d'une construction existante,
- pour les travaux de réhabilitation ayant pour objet la division du volume existant en plusieurs logements,
- pour les extensions de bâtiments existants limitées à 10 % de la surface de plancher existante.

Dans les autres cas l'article 12-2-1 s'applique.

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.

3- Normes pour le stationnement des deux roues :

Il doit être aménagé des locaux dans le volume existant ou des espaces couverts pour le stationnement des deux roues à raison de 1,5 m² par emplacement de deux roues.

3-1 Pour les constructions nouvelles

Habitat :

Pour les immeubles collectifs, il est demandé un ratio de 1 place par logement.

Dans le secteur UBs, pour la construction des résidences "séniors", il devra être prévu une surface de 15 m² minimum.

Hébergement hôtelier :

5 places par entreprise hôtelière.

Bureaux :

- De 100 m² à 2 500 m² de surface de plancher, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Dans le secteur UBc et le sous-secteur UBca, de 100 m² à 2 500 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Commerces :

- De 100 m² à 1 000 m² de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Dans le secteur UBc et le sous-secteur UBca, de 100 m² à 1 000 m² de surface de vente, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :

De 200 m² à 1 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Industries :

De 200 m² à 2 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Restaurants et salles de spectacle :

- Restaurants : une place pour 10 m² 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.

3-2 Pour les constructions existantes :

Les places de stationnement ne sont pas exigées :

- pour les travaux ayant pour objet de changer la destination de tout ou partie d'une construction existante,
- pour les travaux de réhabilitation ayant pour objet la division du volume existant en plusieurs logements,
- pour les extensions de bâtiments existants limitées à 10 % de la surface de plancher existante.

Dans les autres cas l'article 12-3-1 s'applique.

ARTICLE UB-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 m² de surface de terrain libre.

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 20 % 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.

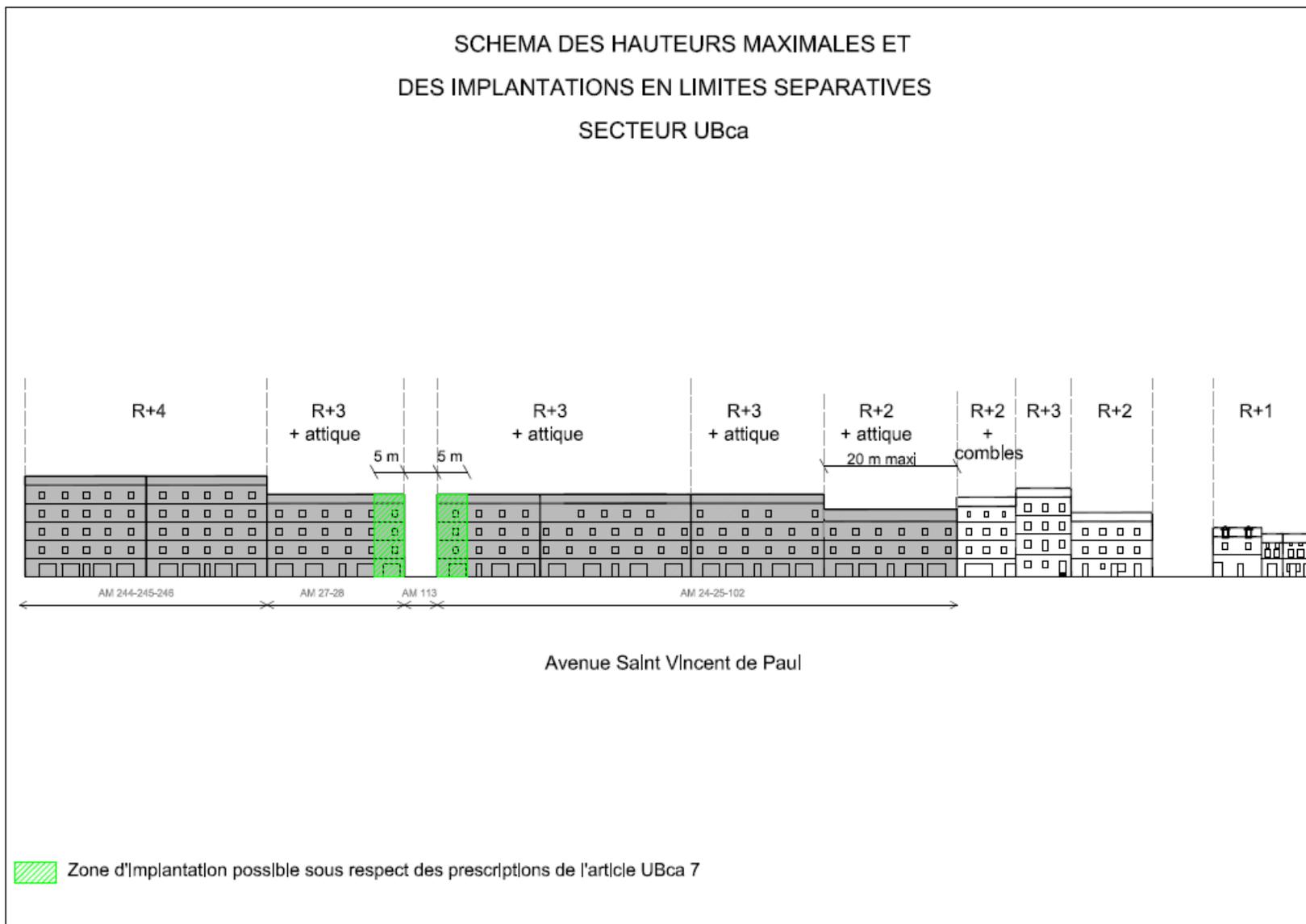
Dans les secteurs UBa et UBc et le sous-secteur UBca, ce pourcentage sera réduit à 15 %.

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 UB-14 **POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ANNEXE ZONE UB



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 m² 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 **DESSERTÉ 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 m² et 40 % de la surface du terrain pour les parcelles de plus de 1 000 m².

Dans le secteur UCc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% pour les parcelles de moins de 1 000 m² et 60% de la surface de terrain pour les parcelles de plus de 1 000 m².

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 minimum 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 m², avec une dimension minimum de place de 2,50 mètres x 5 mètres : les 25 m² 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 m² : 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 m², une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- au-delà de 100 m², une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les deux règles se cumulent.

Constructions à usage commercial :

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m² de commerce, il n'y aura aucune obligation de prévoir de place de stationnement.
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² de commerce, une place de stationnement pour 25 m².

Constructions à usage industriel :

- une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher, plus une place camion minimum.

Constructions à usage d'entrepôt :

- une place de stationnement pour 200 m² 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 m² 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 m² 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 m² à 2 500 m² de surface de plancher, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Commerces :

- De 100 m² à 1 000 m² de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :

- De 200 m² à 1 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Industries :

- De 200 m² à 2 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Restaurants et salles de spectacle :

- Restaurants : une place pour 10 m² 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 m² 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 IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 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 ...)

Cette zone comporte un secteur :

- le secteur UH et :
 - un sous secteur UHxc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
 - un sous secteur UHxd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
 - un sous-secteur UHp destiné à des aires de stationnement
 - un sous-secteur UHa spécifique à une zone d'activité à caractère récréatif, culturel et de loisirs

ARTICLE UH-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UH-2.

L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UH-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1-** Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations autorisées.
- 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-** 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.

5- 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 UHxc 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 UHxd sont autorisées toutes constructions sous réserves d'une isolation acoustique des bâtiments et d'une information des futurs occupants.

6- 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.

7- Dans le sous-secteur UHp délimité au document graphique, seules sont autorisées les aires de stationnement.

ARTICLE UH-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) devra 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.

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 UH-4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable, assainissement et réseau thermal :

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 UH-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE UH-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.

Sauf dispositions contraires prévues au plan, toute construction doit être implantée à 4 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Les marges de recul sont établies en tenant compte :

- de la nature des constructions ;
- de la hauteur des constructions ;
- de la nécessité de créer des espaces d'accueil de type parvis au droit des accès principaux ;
- de l'harmonisation d'une séquence le long de la voie.

ARTICLE UH-7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 mètres.

Toutefois, l'implantation de bâtiments en limite séparative avec une autre zone réglementaire peut être autorisée.

ARTICLE UH-8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME 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 5 mètres.

ARTICLE UH-9
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH-10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage pour les constructions destinées aux équipements commerciaux et tertiaires.
- 2- Pour les autres types de constructions la hauteur maximum est non réglementée.
- 3- La hauteur de toute construction quelque soit sa destination 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.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies de largeur inégale, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large, s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire maximal de 15 mètres.

La différence de niveau entre tout point « D » d'un bâtiment, hors avant-toit, et tout point des limites séparatives ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 4 mètres ($H < D + 4$).

Pour les bâtiments implantés en limite séparative avec une autre zone réglementaire :

- 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.
- dans la zone UHa, la hauteur ne doit pas excéder 11 mètres au faitage.

ARTICLE UH-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 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.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation) doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions limitrophes plus hautes.

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 UH-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 destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations autorisées :

- 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 m², avec une dimension minimum de place de 2,50 mètres x 5 mètres : les 25 m² 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 m² : 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 m², une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- au-delà de 100 m², une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les deux règles se cumulent.

Constructions à usage commercial :

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m² de commerce, il n'y aura aucune obligation de prévoir de place de stationnement.
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² de commerce, une place de stationnement pour 25 m².

Constructions à usage industriel :

- une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher, plus une place camion minimum.

Constructions à usage d'entrepôt :

- une place de stationnement pour 200 m² 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 m² 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.

3- Normes pour le stationnement des deux roues :

Il doit être aménagé des surfaces pour le stationnement des 2 roues à raison de 1,5 m² par emplacement de 2 roues. Ceux-ci doivent être couverts ou compris 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 m² à 2 500 m² de surface de plancher, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Commerces :

De 100 m² à 1 000 m² de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :

De 200 m² à 1 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Industries :

De 200 m² à 2 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Restaurants et salles de spectacle :

- Restaurants : une place pour 10 m² 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 UH-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.

Un minimum de 20 % de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces verts :

- 50 % minimum de la surface de ces espaces verts devront être accessibles et réalisés en pleine terre ;
- La surface restante pourra être aménagée en toiture végétale, mur végétal ou autres aménagements paysagers.

Il est exigé un arbre à développement de plus de 2,50 mètres pour 200 m² de surface de terrain libre.

Les voies réalisées dans le cadre des aménagements et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble des espaces libres.

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

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

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

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.

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 UH-14 **POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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 m².
- 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 m², avec une dimension minimum de place de 2,50 mètres x 5 mètres : les 25 m² 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 m² : 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 m², une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- au-delà de 100 m², une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les deux règles se cumulent.

Constructions à usage commercial :

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m² de commerce, il n'y aura aucune obligation de prévoir de place de stationnement.
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² de commerce, une place de stationnement pour 25 m².

Constructions à usage industriel :

- une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher, plus une place camion minimum.

Constructions à usage d'entrepôt :

- une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher, plus deux places camions minimum.

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :

- 1 place minimum pour 150 m² 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 m² par emplacement de deux roues dans le volume du bâtiment.

Bureaux :

- De 100 m² à 2 500 m² de surface de plancher, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Commerces :

- De 100 m² à 1 000 m² de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :

- De 200 m² à 1 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Industries :

- De 200 m² à 2 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Restaurants :

- Restaurants : une place pour 10 m² 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 m² 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.

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Zone mixte du centre ville ou de proximité du centre ville destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat. Elle comporte un ensemble de villas et de maisons de ville soumises à des prescriptions qualitatives particulières afin de favoriser leur préservation, notamment pour le traitement de l'aspect extérieur en application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UP-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

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

ARTICLE UP-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.

ARTICLE UP-3

ACCES ET VOIRIE

Les autorisation 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.

ARTICLE UP-4 **DESERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable, assainissement et réseau thermal :

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 UP-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE UP-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.

- 1-** La façade sur rue des constructions doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

En bordure du boulevard Carnot, boulevard du Collège et du boulevard de Cuyès, la façade sur rue des constructions doit être édifiée avec un recul de 4 à 6 mètres.

En bordure des rues de Chanzy et du Tuc d'Eauze, la façade sur rue des constructions doit être édifiée avec un recul de 6 mètres minimum.

En bordure du Boulevard Claude Lorrin, la façade sur rue des constructions peut être édifiée à l'alignement où avec un recul qui ne pourra excéder 5 mètres.

- 2-** Des implantations autres peuvent toutefois être admises :

- 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 UP-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

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 cas d'une démolition - reconstruction autorisée à condition de respecter la volumétrie du bâtiment d'origine,
- dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement dans le cas de parcelles d'une largeur entre limites séparatives égale ou inférieure à 15 mètres.

En dehors des règles ci-dessus, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative selon les conditions fixées à l'article UP-10.

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 UP-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 UP-9
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP-10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+2.
- 2- 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.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies de largeur inégale, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large, s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire maximal de 15 mètres.

La différence de niveau entre tout point « D » d'un bâtiment, hors avant-toit ne dépassant pas 0,50 mètre, et tout point des limites séparatives ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 4 mètres ($H < D + 4$).

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.
- 3- 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.

ARTICLE UP-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.

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.

Certaines constructions présentes dans ce secteur sont repérées dans le plan de zonage et font l'objet des dispositions suivantes :

1- Dans le cas de constructions existantes :

- La démolition d'une construction peut être autorisée, après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors que la construction ne présente pas un intérêt historique ou culturel.
- L'extension d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade - et/ou des espaces plantés.
- La surélévation d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité d'une séquence de hauteur homogène ou régulière.
- Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (dans le cas d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc.) en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.

2- Dans le cadre d'une construction neuve suite à une démolition autorisée, celle-ci ne doit pas porter atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à la cohérence d'une séquence urbaine et/ou aux caractères culturels et historiques des espaces bâtis ou non bâtis environnants.

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 UP-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 :

Pour les opérations créant plus de 3 logements 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 m², avec une dimension minimum de place de 2,50 mètres x 5 mètres : les 25 m² comprennent la place elle-même ainsi que les dégagements nécessaires et son accessibilité.

2-1 Pour les constructions nouvelles

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

- Pour les logements d'une surface inférieure à 25 m² : 1 place par unité de logement.
- Au-delà : 2 places par logement.

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 m², une surface au moins égale à 60 % de la surface-de plancher.
- au-delà de 100 m², une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les deux règles se cumulent.

Constructions à usage commercial :

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m² de commerce, il n'y aura aucune obligation de prévoir de place de stationnement.
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² de commerce, une place de stationnement pour 25 m².

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale.

Constructions à usage industriel :

- une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher, plus une place camion minimum.

Constructions à usage d'entrepôt :

- une place de stationnement pour 200 m² 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 m² 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, "Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o et 4^o du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1^o de [l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée](#), ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et [L. 212-8](#) du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à [l'article L. 752-1 du code de commerce](#), l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000."

2-2 Pour les constructions existantes :

Les places de stationnement ne sont pas exigées :

- pour les travaux ayant pour objet de changer la destination de tout ou partie d'une construction existante,
- pour les travaux de réhabilitation ayant pour objet la division du volume existant en plusieurs logements,
- pour les extensions de bâtiments existants limitées à 10 % de la surface de plancher existante.

Dans les autres cas l'article 12-2-1 s'applique.

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.

3- Normes pour le stationnement des deux roues :

Il doit être aménagé des locaux dans le volume existant ou des espaces couverts pour le stationnement des deux roues à raison de 1,5 m² par emplacement de deux roues.

3-1 Pour les constructions nouvelles

Habitat :

Pour les immeubles collectifs, il est demandé un ratio de 1 place par logement.

Hébergement hôtelier :

5 places par entreprise hôtelière.

Bureaux :

De 100 m² à 2 500 m² de surface de plancher, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Commerces :

- De 100 m² à 1 000 m² de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :

- De 200 m² à 1 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Industries :

- De 200 m² à 2 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Restaurants et salles de spectacle :

- Restaurants : une place pour 10 m² 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.

3-2 Pour les constructions existantes :

Les places de stationnement ne sont pas exigées :

- pour les travaux ayant pour objet de changer la destination de tout ou partie d'une construction existante,
- pour les travaux de réhabilitation ayant pour objet la division du volume existant en plusieurs logements,
- pour les extensions de bâtiments existants limitées à 10 % de la surface de plancher existante.

Dans les autres cas l'article 12-3-1 s'applique.

ARTICLE UP-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.

La préservation des plantations existantes doit être assurée au maximum.

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 20 % 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.

Il y aura lieu de traiter la limite espace public / espace privé par conservation ou réfection des clôtures existantes, ou traitement dans le même esprit.

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

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 UP-14 **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Zone réservée à l'hébergement hôtelier et aux équipements liés à l'activité thermique.

Cette zone comprend trois secteurs :

- le secteur UTa, situé dans la ZPPAUP, où peuvent être admis de l'hébergement hôtelier et des équipements liés à l'activité thermique.
- le secteur UTb où peuvent être admis de l'hébergement hôtelier et des équipements liés à l'activité thermique ainsi que des équipements à caractère socio-culturel et de loisirs et des constructions d'ensemble à usage d'habitation.
- le secteur UTc où peuvent être admis de l'hébergement hôtelier et des équipements liés à l'activité thermique.

ARTICLE UT-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations ou occupations du sol de toute nature autres que :

- celles admises à l'article UT-2 ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ouverture de toute carrière ou gravière.

La réalisation de tout forage privé d'exploitation ou d'exploitation d'eau.

Les terrains de camping et caravanage.

ARTICLE UT-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1-** Dans le secteur UTa s'appliquent les règles de la ZPPAUP.
- 2-** L'aménagement ou la transformation des bâtiments dont l'affectation n'est pas directement liée au thermalisme à condition de ne pas modifier leur volume extérieur.
- 3-** Les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

- 4- 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.
- 5- 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.
- 6- 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.

ARTICLE UT-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 UT-4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable, assainissement et réseau thermal :

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 UT-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE UT-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.

A l'exception de la partie de UTa dans laquelle s'appliquent les règles de la ZPPAUP, en UTb et UTc, la façade des terrains donnant sur voie ou emprise publique doit être bordée par des constructions au moins sur 60 % de son linéaire. La façade sur rue des constructions peut être édifiée à l'alignement (existant ou à créer) ou avec un recul qui ne pourra excéder 10 mètres.

Des implantations autres peuvent toutefois être admises :

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

ARTICLE UT-7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En UTb et UTc les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. Ce retrait ne peut être inférieur à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Une implantation autre que celles décrites dans les règles précédentes peut être admise pour la réalisation des piscines. Dans ce cas, le retrait par rapport à la limite séparative ne peut-être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UT-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'égeout de la toiture des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UT-9
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UT-10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+5.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants comportant une hauteur supérieure à celle autorisée.

ARTICLE UT-11
ASPECT EXTERIEUR

En UTb et UTc toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeubles doit être adaptée au caractère du bâti préexistant 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.

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 UT-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 :

Pour les opérations créant plus de 3 logements 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 m², avec une dimension minimum de place de 2,50 mètres x 5 mètres : les 25 m² comprennent la place elle-même ainsi que les dégagements nécessaires et son accessibilité.

2-1 Pour les constructions nouvelles

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

- Pour les logements d'une surface inférieure à 25 m² : 1 place par unité de logement.
- Au-delà : 2 places par logement.

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 m², une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- au-delà de 100 m², une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les deux règles se cumulent.

Constructions à usage commercial :

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m² de commerce, il n'y aura aucune obligation de prévoir de place de stationnement.
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² de commerce, une place de stationnement pour 25 m².

Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale.

Constructions à usage industriel :

- une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher, plus une place camion minimum.

Constructions à usage d'entrepôt :

- une place de stationnement pour 200 m² 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 m² 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, "Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o et 4^o du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1^o de [l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée](#), ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et [L. 212-8](#) du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à [l'article L. 752-1 du code de commerce](#), l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000."

2-2 Pour les constructions existantes :

Les places de stationnement ne sont pas exigées :

- pour les travaux ayant pour objet de changer la destination de tout ou partie d'une construction existante,
- pour les travaux de réhabilitation ayant pour objet la division du volume existant en plusieurs logements,
- pour les extensions de bâtiments existants limitées à 10 % de la surface de plancher existante.

Dans les autres cas l'article 12-2-1 s'applique.

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.

3- Normes pour le stationnement des deux roues :

Il doit être aménagé des locaux dans le volume existant ou des espaces couverts pour le stationnement des deux roues à raison de 1,5 m² par emplacement de deux roues.

3-1 Pour les constructions nouvelles

Habitat :

Pour les immeubles collectifs, il est demandé un ratio de 1 place par logement.

Hébergement hôtelier :

5 places par entreprise hôtelière.

Bureaux :

- De 100 m² à 2 500 m² de surface de plancher, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Commerces :

- De 100 m² à 1 000 m² de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :

- De 200 m² à 1 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Industries :

- De 200 m² à 2 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Restaurants et salles de spectacle :

- Restaurants : une place pour 10 m² 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.

3-2 Pour les constructions existantes :

Les places de stationnement ne sont pas exigées :

- pour les travaux ayant pour objet de changer la destination de tout ou partie d'une construction existante,
- pour les travaux de réhabilitation ayant pour objet la division du volume existant en plusieurs logements,
- pour les extensions de bâtiments existants limitées à 10 % de la surface de plancher existante.

Dans les autres cas l'article 12-3-1 s'applique.

ARTICLE UT-13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En UTb et UTc 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 m² de surface de terrain libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à usage d'habitation, les espaces libres aménagés doivent être d'une surface minimum de 20 % par rapport à la surface du terrain.

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 UT-14 **POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

Zone équipée ou non, réservée à une activité aéronautique.

Cette zone comporte un secteur :

- le secteur UX :
 - un sous secteur UXxc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
 - un sous secteur UXxd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

ARTICLE UX-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations ou occupations du sol de toute nature, sauf les bâtiments liés à la fréquentation et à l'activité de l'aérodrome.

ARTICLE UX-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- 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 UXxc 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 UXxd sont autorisées toutes constructions sous réserve d'une isolation acoustique des bâtiments et d'une information des futurs occupants.

ARTICLE UX-3 **ACCES ET VOIRIE**

Les terrains destinés aux constructions et installations, doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

ARTICLE UX-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 à l'article 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 UX-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires prévues au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE UX-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 inférieur à 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX-9
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX-10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX-11
ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UX-12
STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UX-13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX-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 m² 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 réserve 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 II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/Ug

La zone 1AU/Ug est un secteur (en général non ou insuffisamment équipé), destiné à l'urbanisation future à dominante d'habitat, à court ou moyen terme, en liaison avec le golf.

Elle comprend un secteur:

- 1 AU/Ug et
 - un sous secteur 1 AU/Ug*, où l'emprise au sol et le COS sont différents.
 - un sous secteur 1AU/Ugxc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
 - un sous secteur 1AU/Ug*xd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
 - un sous secteur 1AU/Ugxd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

ARTICLE 1AU/Ug – 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article 1AU/Ug - 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.

ARTICLE 1AU/Ug – 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- 1-** Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, d'hébergement, de résidence de loisirs.
- 2-** Les activités de loisirs et de sports.
- 3-** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4-** Les ouvrages et les installations d'intérêt général.

5- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants.

6- Les commerces de proximité et ceux liés à la pratique du golf.

sous les conditions suivantes :

- que les équipements généraux d'infrastructures (voirie, assainissement, eau potable et défense incendie) de la commune soient en mesure de les accepter,
- que les utilisations ou occupations du sol soient compatibles avec les orientations d'aménagement,
- que les constructions nouvelles concernées par les zones de contraintes de bruit respectent les dispositions réglementaires en vigueur, relatives à l'isolement acoustique.

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 AU/Ugxc sont autorisées :

- Les constructions individuelles non groupées si ce secteur d'accueil est 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.

8- Dans les sous secteurs AU/Ugxd et AU/Ug*xd sont autorisées toutes constructions sous réserve d'une isolation acoustique des bâtiments et d'une information des futurs occupants.

ARTICLE 1AU/Ug – 3 **ACCES ET VOIRIE**

Le permis d'aménager ou de construire peut être refusé 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.

Il peut être également refusé :

- si le projet ne tient pas compte des voies prévues dans les orientations d'aménagement.
- 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) devra avoir une largeur d'au moins 3,50 mètres. Ce minimum n'est pas applicable aux porches, aux portes d'entrée aux garages.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif 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 1AU/Ug – 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 à l'article 8 du titre 1 « Dispositions générales et définitions ».

- Électricité :

Les réseaux sont obligatoirement enterrés

- 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 1AU/Ug – 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU/Ug – 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, toute construction devra être implantée à 5 mètres minimum en recul de l'alignement existant ou à créer des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AU/Ug - 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

- 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.

En limite du golf et des Espaces Boisés Classés (EBC), toute construction doit être implantée avec un retrait de 10 mètres minimum.

ARTICLE 1AU/Ug – 8
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

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

ARTICLE 1AU/Ug – 9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est au maximum de 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU/Ug - 10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier ne doit pas excéder R+3.

La hauteur des autres constructions nouvelles ne doit pas excéder R+2. Cependant, l'emprise du niveau R+2 ne peut excéder 50 % de l'emprise totale de la construction.

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.

Si la construction est implantée en retrait de la limite séparative, 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.

Les règles de hauteur du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif dont la hauteur maximale autorisée est de R+2.

ARTICLE 1AU/Ug - 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.

En cas de réalisation, la clôture doit respecter les règles suivantes :

1 - En façade sur rue :

La hauteur totale ne peut excéder 1,20 mètre (portail compris).

La clôture doit être constituée d'un grillage ou d'un treillage et doit être doublée de végétaux côté rue.

2 - Sur les limites séparatives :

La hauteur totale ne peut excéder 1,50 mètre.

Les clôtures sont obligatoirement composées de grillage. Elles peuvent être doublées d'une haie constituée de végétaux.

ARTICLE 1AU/Ug - 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 m², avec une dimension minimum de place de 2,50 mètres x 5 mètres : les 25 m² 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 m² : 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 m², une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- au-delà de 100 m², une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les deux règles se cumulent.

Constructions à usage commercial :

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m² de commerce, il n'y aura aucune obligation de prévoir de place de stationnement.
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² de commerce, une place de stationnement pour 25 m².

Constructions à usage d'entrepôt :

- une place de stationnement pour 200 m² 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 m² 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 m² 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 m² à 2 500 m² de surface de plancher, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Commerces :

- De 100 m² à 1 000 m² de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :

- De 200 m² à 1 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Restaurants :

- Restaurants : une place pour 10 m² 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 1AU/Ug – 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

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

La préservation des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 mètres pour 200 m² de surface de terrain.

L'implantation des constructions devra préserver au maximum les espaces boisés et plantations existants, décrits de façon précise dans les plans du projet de construction.

Les arbres et plantations situés à plus de 4 mètres de l'implantation de la construction doivent être conservés. A cet effet, l'abattage des arbres nécessaires à l'implantation de la construction est interdit avant l'obtention du permis de construire.

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 1AU/Ug-14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/UH

La zone 1AU/UH est un secteur (en général non ou insuffisamment équipé), destiné 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 ...)

Cette zone comporte un secteur :

- le secteur 1AU/UH et :
 - un sous secteur 1AU/UHxc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
 - un sous secteur 1AU/UHxd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

ARTICLE 1AU/UH-1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

ARTICLE 1AU/UH-2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL** **SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dès lors que la condition suivante est remplie :

- 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 UH-1 et UH-2.

Dans le cas où la condition ci-dessus n'est pas remplie, seules sont autorisées :

- 1-** La reconstruction 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 m² 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- 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/UHxc sont autorisées :

- Les constructions individuelles non groupées si ce secteur d'accueil est 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 AU/UHxd sont autorisées toutes constructions sous réserves d'une isolation acoustique des bâtiments et d'une information des futurs occupants.

4- 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.

ARTICLE 1AU/UH-3

ACCES ET VOIRIE

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UH.

ARTICLE 1AU/UH-4

DESERTE PAR LES RESEAUX

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UH.

ARTICLE 1AU/UH-5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UH.

ARTICLE 1AU/UH-7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
(PUBLIQUES OU PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UH.

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

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UH.

ARTICLE 1AU/UH-9
EMPRISE AU SOL

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UH.

ARTICLE 1AU/UH-10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UH.

ARTICLE 1AU/UH-11
ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UH.

ARTICLE 1AU/UH-12
STATIONNEMENT

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UH.

ARTICLE 1AU/UH-13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone UH.

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

Sans objet.

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 m² 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 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/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.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est un secteur non équipé, réservé pour une urbanisation ultérieure à long terme, qui ne pourra s'y réaliser qu'après modification du PLU.

Cette zone comporte un secteur :

- le secteur 2AU et :
 - un sous secteur 2AUxb soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
 - un sous secteur 2AUxc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
 - un sous secteur 2AUxd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

ARTICLE 2AU-1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 2AU-2.

Dans le sous secteur 2AUxb sont interdites 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.

ARTICLE 2AU-2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL** **SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1-** La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments.
- 2-** La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :
 - 200 m² 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-** 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 2AUxb sont autorisées :
 - l'extension d'équipements publics ou collectifs s'il est nécessaire à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.
 - les constructions visées aux paragraphes 1 et 2 du présent article, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

- Dans le sous secteur 2AUxc 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 la coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.
 - les constructions visées aux paragraphes 1 et 2 du présent article, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

- Dans le sous secteur 2AUxd, les constructions visées aux paragraphes 1 et 2 du présent article sont autorisées sous réserves d'une isolation acoustique des bâtiments et d'une information des futurs occupants.

ARTICLE 2AU-3 **ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-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.

Les extensions des bâtiments seront implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres de l'axe de la R.D. n° 6,
- 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU-7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute reconstruction ou extension devra être implantée :

- sur limite séparative,
- ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2AU-8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-11
ASPECT EXTERIEUR

Tout agrandissement ou rénovation d'immeubles doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE 2AU-12
STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-14
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières identifient les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de l'existence d'une exploitation forestière.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la fragilité du site, du paysage ou des risques d'inondations.

Cette zone comporte un secteur :

- le secteur N1 et :
 - un sous secteur N1xd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

ARTICLE N1-1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N1-2.

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 N1-2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL** **SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1-** La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants.
- 2-** La rénovation à l'identique des bâtiments existants ainsi que leur agrandissement dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLU.
- 3-** Sont admises sous réserves des dispositions des articles R.111-2 et R.111-5 du Code de l'urbanisme les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements liés à l'accueil du public et aux loisirs non motorisés tels que panneaux signalétiques ou d'information, sentiers de découverte et de sport, les aires de jeux, les aires de pique-nique ainsi que les chalets d'accueil liés à des activités pédagogiques.
 - Les installations techniques et aménagements nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et en particulier :
 - les constructions ou installations liées aux captages et forages de reconnaissance et d'exploitation des ressources en eau, quelque soient leur nature.
 - les équipements liés à l'exploitation des ressources en eau (eau potable, eau géothermale...), des boues thermales et de l'ensemble des sous-produits associés aux eaux et aux boues.
 - Les affouillements et exhaussements des sols.
 - Les constructions liées aux activités agricoles.
 - Les aires de stationnement lorsqu'elles sont liées à la réalisation d'un équipement ou d'un aménagement public, en respectant les contraintes environnementales du site (Natura 2000, ZICO, ZNIEFF...)
- 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 N1xd les constructions visées aux paragraphes 1, 2 et 3 du présent article sont autorisées 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 N1-3 **ACCES ET VOIRIE**

Les terrains destinés aux constructions et installations, devront être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de lutte contre l'incendie, et à la gestion, la surveillance, l'exploitation de la forêt.

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° 29 en dehors des zones agglomérées pour des raisons de sécurité et devra obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N1-4 **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 ».

Cependant, l'absence éventuelle de réseaux ne constitue pas un obstacle aux éventuelles constructions, occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N1-2 dans la mesure où les systèmes autonomes d'alimentation en eau potable et d'assainissement répondent aux normes techniques et réglementaires en vigueur.

- Électricité :

Sans objet.

- Technologie de l'information et des communications :

Sans objet.

ARTICLE N1-5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N1-6
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres de l'axe de la R.D. 29,
- 10 mètres par rapport à l'alignement (existant ou à créer) des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE N1-7
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N1-8
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE N1-9
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N1-10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser R+1.

ARTICLE N1-11
ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N1-12
STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N1-13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cas où l'application des articles précédents conduirait à la suppression d'arbres, il sera procédé à leur remplacement à raison d'un arbre planté pour un arbre supprimé.

Les abords des fossés, ruisseaux, jalles, esteys, fleuves, lacs, etc... devront être protégés.

ARTICLE N1-14
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximum autorisé est de 0,05.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 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.

Cette zone comporte trois secteurs :

- le secteur N2 et :
 - un sous secteur N2xc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
 - un sous secteur N2xd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
- le secteur N2a lié à l'aménagement d'une aire d'accueil pour gens de voyage et :
 - un sous secteur N2axc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
 - un sous secteur N2axd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
- le secteur N2b pour l'extension du cimetière et la construction d'un crématorium et :
 - un sous secteur N2bxc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
 - un sous secteur N2bxd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

ARTICLE N2-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisation du sol non autorisées à l'article N2-2.

ARTICLE N2-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1-** La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants.
- 2-** La rénovation des bâtiments existants ainsi que leur agrandissement, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLU.
- 3-** Sont admises sous réserve des dispositions des articles R111-2 et R.111-15 du Code de l'Urbanisme les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la fréquentation journalière du milieu naturel (buvettes, hangars à bateaux, etc...) et à la vocation d'accueil de Dax (stationnement, ...).
 - Les affouillements et les exhaussements des sols.

- Les installations techniques et aménagements nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
 - Les constructions liées aux :
 - aménagements de terrains de camping et de caravanage,
 - aires de jeux et parcs d'attraction.
 - Les camps de tourisme, et les camps de tourisme saisonnier.
 - Dans le secteur N2a, les constructions liées à l'aménagement d'une aire d'accueil pour gens de voyage (cuisines, sanitaires en dur et équipements).
 - Dans le secteur N2b, l'extension du cimetière et la construction d'un crématorium.
- 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 les sous secteurs N2xc, N2axc, N2bxc sont autorisées, les constructions visées aux paragraphes 1 et 2 du présent article sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
 - Dans les sous secteurs N2xd, N2axd, N2bxd, les constructions visées aux paragraphes 1 et 2 du présent article 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.

ARTICLE N2-3 **ACCES ET VOIRIE**

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

Le permis de construire peut être refusé 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.

Il peut être également refusé :

- 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) devra 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 ne pourront être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles devront 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 N2-4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable, assainissement :

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

Cependant en zone inondable située dans les barthes de Saubagnacq et traversée par l'« allée du Bois de Boulogne » et la levée de Boulogne telle que repérée au plan de zonage en application de l'article R.123-11-b du Code de l'urbanisme :

- Seul un raccordement au réseau collectif d'assainissement est autorisé. Les parties privées des raccordements doivent être étanches et protégées contre les inondations.
- L'assainissement non-collectif est interdit, y compris en phase provisoire.

- Électricité :

Sans objet.

- Technologie de l'information et des communications :

Sans objet.

ARTICLE N2-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE N2-6 **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.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement (existant ou à créer) des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE N2-7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N2-8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** **LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

ARTICLE N2-9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE N2-10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est limitée à R+1.

ARTICLE N2-11 **ASPECT EXTERIEUR**

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

ARTICLE N2-12 **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 m², avec une dimension minimum de place de 2,50 mètres x 5 mètres : les 25 m² 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 m² : 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 m², une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- au-delà de 100 m², une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les deux règles se cumulent.

Constructions à usage commercial :

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m² de commerce, il n'y aura aucune obligation de prévoir de place de stationnement.
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² de commerce, une place de stationnement pour 25 m².

Constructions à usage d'entrepôt :

- une place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre nette, plus deux places camions minimum.

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.

Construction à usage agricole ou forestier :

Pas de règle de stationnement.

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 m² par emplacement de deux roues dans le volume du bâtiment.

Bureaux :

- De 100 m² à 2 500 m² de surface de plancher, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Commerces :

- De 100 m² à 1 000 m² de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Restaurants et salles de spectacle :

- Restaurants : une place pour 10 m² 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 N2-13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

Dans le cas où l'application des articles précédents conduirait à la suppression d'arbres, il sera procédé à leur remplacement à raison d'un arbre planté pour un arbre supprimé.

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, jalles, esteys, fleuves, lacs, etc... devront être protégés.

ARTICLE N2-14
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximum autorisé est de 0,05.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 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).

Cette zone comporte un secteur:

- le secteur N3 et :
 - un sous secteur N3xc soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.
 - un sous secteur N3xd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

ARTICLE N3-1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations de toute nature autres que celles admises à l'article N3-2.

ARTICLE N3-2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL** **SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants.
- 2- La rénovation des bâtiments existants ainsi que leur agrandissement, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLU.
- 3- Sont admises sous réserve des dispositions des articles R111-2 et R111-15 du Code de l'Urbanisme les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les constructions ou installations liées aux activités du golf.
 - Les constructions à usage de parc de stationnement sous condition qu'elles respectent les orientations d'aménagement.
 - Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires aux terrassements et modelés du golf.
 - Les installations techniques et aménagements nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- 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 N3xc 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 la coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.
 - les constructions visées aux paragraphes 1 et 2 du présent article, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Dans le sous secteur N3xd sont autorisées les constructions visées aux paragraphes 1, 2 et 3 du présent article sous réserve d'une isolation acoustique des bâtiments et d'une information des futurs occupants.

ARTICLE N3-3 **ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé 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.

Il peut être également refusé :

- 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.

ARTICLE N3-4 **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 :

Sans objet.

- Technologie de l'information et des communications :

Sans objet.

ARTICLE N3-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE N3-6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement (existant ou à créer) des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N3-7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction pourra être implantée :

- sur limite séparative,
- ou à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N3-8 **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 des deux constructions à l'égout de la toiture, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE N3-9 **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sera au maximum de 20 %.

ARTICLE N3-10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder R+2. Cependant, l'emprise du R+2 ne peut excéder 50 % de l'emprise totale de la construction.

ARTICLE N3-11 **ASPECT EXTERIEUR**

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

ARTICLE N3-12 **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 m², avec une dimension minimum de place de 2,50 mètres x 5 mètres : les 25 m² comprennent la place elle-même ainsi que les dégagements nécessaires et son accessibilité.

Constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure à 100 m², une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- au-delà de 100 m², une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les deux règles se cumulent.

Constructions à usage commercial :

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m² de commerce, il n'y aura aucune obligation de prévoir de place de stationnement.
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² de commerce, une place de stationnement pour 25 m².

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :

- 1 place minimum pour 150 m² 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.

Construction à usage agricole ou forestier :

Pas de règle de stationnement.

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 m² 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.

Bureaux :

- De 100 m² à 2 500 m² de surface de plancher, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Commerces :

- De 100 m² à 1 000 m² de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :

- De 200 m² à 1 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Industries :

- De 200 m² à 2 000 m² de surface de plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces deux règles se cumulent.

Restaurants et salles de spectacle :

- Restaurants : une place pour 10 m² 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 N3-13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

Dans le cas où l'application des articles précédents conduirait à la suppression d'arbres, il sera procédé à leur remplacement à raison d'un arbre planté pour un arbre supprimé.

ARTICLE N3-14
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximum autorisé est de 0,05.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comporte un secteur :

- le secteur A et :
 - un sous secteur Axd soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome.

ARTICLE A-1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisation du sol non autorisées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL** **SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- Les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation agricole.
- 2- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants.
- 4- La rénovation des bâtiments existants ainsi que leur agrandissement, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, à la date de l'approbation du PLU.
- 5- 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 Axd sont autorisées les constructions visées aux paragraphes 1, 2, 3 et 4 du présent article sous réserves d'une isolation acoustique des bâtiments et d'une information des futurs occupants.
- 6- 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.

ARTICLE A-3 **ACCES ET VOIRIE**

Les terrains destinés aux constructions et installations, doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable, assainissement :

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

- Électricité :

Sans objet.

- Technologie de l'information et des communications :

Sans objet.

ARTICLE A-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

ARTICLE A-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.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement (existant ou à créer) des voies ouvertes à la circulation.

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

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A-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 des deux constructions à l'égout de la toiture, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE A-9
EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A-10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser R+1.

ARTICLE A-11
ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE A-12
STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE A-13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE A-14
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.