PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'ORTHE

PIECE 4 – REGLEMENT

ARTELIA REGION SUD-OUEST
Agence de PAU
Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU Cedex 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

DATE : FEVRIER 2020 **REF : 4 36 2041**

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'ORTHE

PIECE 4.A – REGLEMENT ECRIT

ARTELIA REGION SUD-OUEST
Agence de PAU
Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU Cedex 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

DATE : FEVRIER 2020 **REF : 4 36 2041**

SOMMAIRE

Lexique 1

Titre I. Dispositions générales 11

Titre II. Dispositions applicables à chaque zone 17

Zones UA 19

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 21

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 24

Section 3 Equipements et réseaux 30

Zones UB 33

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 35

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 38

Section 3 Equipements et réseaux 46

Zones UE 49

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 51

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 54

Section 3 Equipements et réseaux 55

Zones UL 57

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 59

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 60

Section 3 Equipements et réseaux 63

Zones UT 65

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __ 67
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère __ 68
Section 3 Equipements et réseaux __ 71
Zones UX __ 73
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __ 75
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère __ 77
Section 3 Equipements et réseaux __ 82
Zones UY __ 85
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __ 87
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère __ 89
Section 3 Equipements et réseaux __ 94
Zones UZ __ 97
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __ 99
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère __ 101
Section 3 Equipements et réseaux __ 106
Zones AU __ 109
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _ 111
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère __ 114
Section 3 Equipements et réseaux __ 120
Zones AUE __ 123
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _ 125
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère __ 128

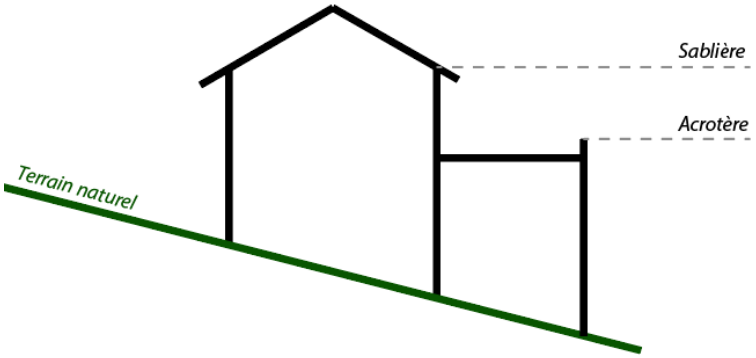
Section 3 Equipements et réseaux 129
Zones AUZ 131
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 133
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 135
Section 3 Equipements et réseaux 139
Zones AU0 141
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 143
Zones AUZ0 145
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 147
Zones A 149
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 151
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 154
Section 3 Equipements et réseaux 158
Zones N 161
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 163
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 167
Section 3 Equipements et réseaux 173

LEXIQUE

Ce lexique a pour vocation de préciser certains termes et expressions utilisés dans le règlement pour en faciliter la compréhension.

Accès *:* L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

Acrotère *:* Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.



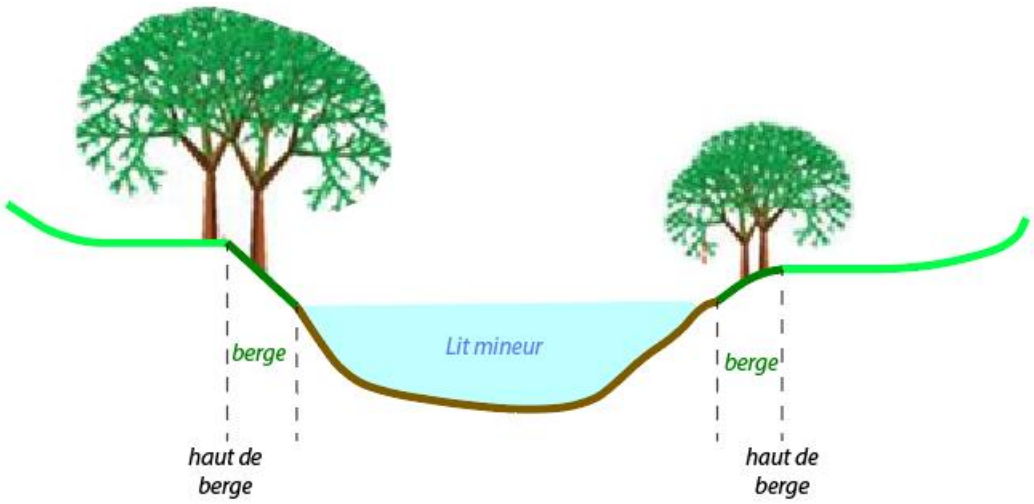
Affouillement *:* L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement (défini plus bas), hors actions destinées aux constructions.

Androne *:* Espace mitoyen (40 à 60 cm de large) entre deux maisons voisines, recueillant les eaux de toiture et les eaux usées, créé pour lutter contre les incendies, relève d'une servitude d'entretien et d'hygiène du bâti ; c'est un droit d'usage des riverains. Sa création remonte au XIIIe siècle.

Annexe *:* Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut être accolée à la construction principale.

Bâtiment *:* Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge *:* Bord permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.



Changement de destination *:* Il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Construction *:* Une construction est un ouvrage fixe ou démontable, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante *:* Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLUi. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau *:* Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

Débord de Toiture *:* Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade et qui ne sont pas supportés par des poteaux ou des encorbellements. Les débords de toiture de moins de 60 cm ne sont pas pris en compte pour les règles d'implantation des constructions.

Emprise au sol *:* L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,50m.

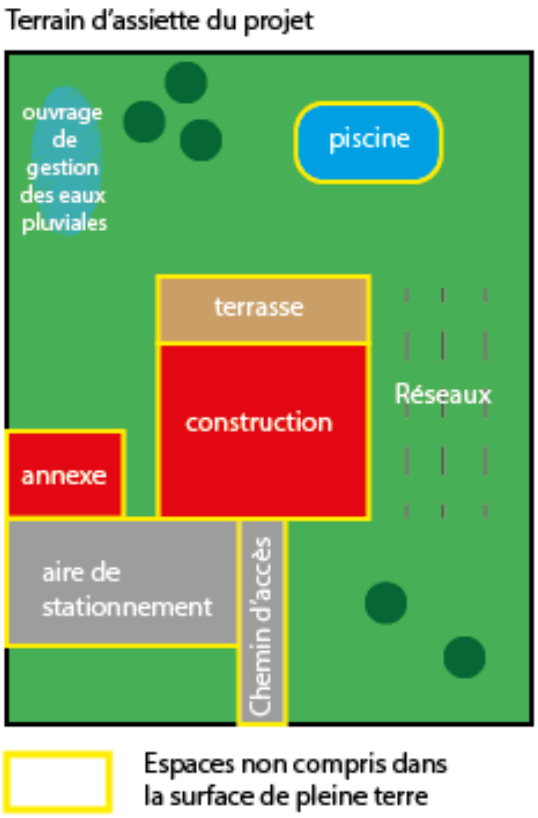
Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 60cm.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Espace de pleine terre *:* Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.



Espaces libres *:* Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Place(s), placette(s), cheminement piéton (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés … rentrent dans cette définition.

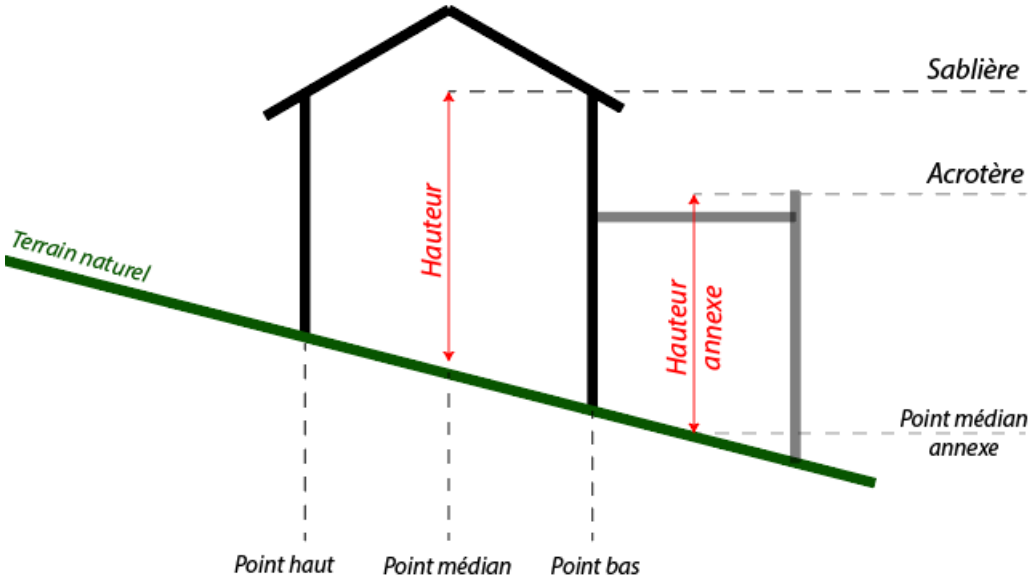
Exhaussement (Remblais) *:* Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante.

Façade *:* Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Haie mélangée *:* Haie composée de plusieurs espèces d'arbres ou arbustes persistants et/ou caducs.

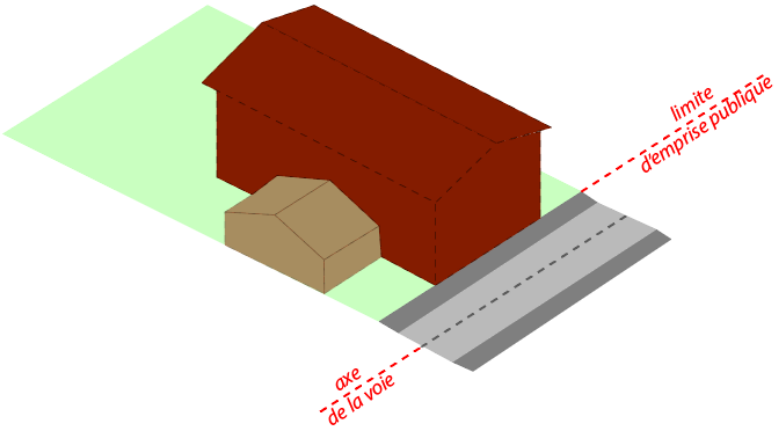
Hauteur maximale *:* La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade. Le point haut à prendre comme référence correspond à la sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Installations techniques *:* Eléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc.).

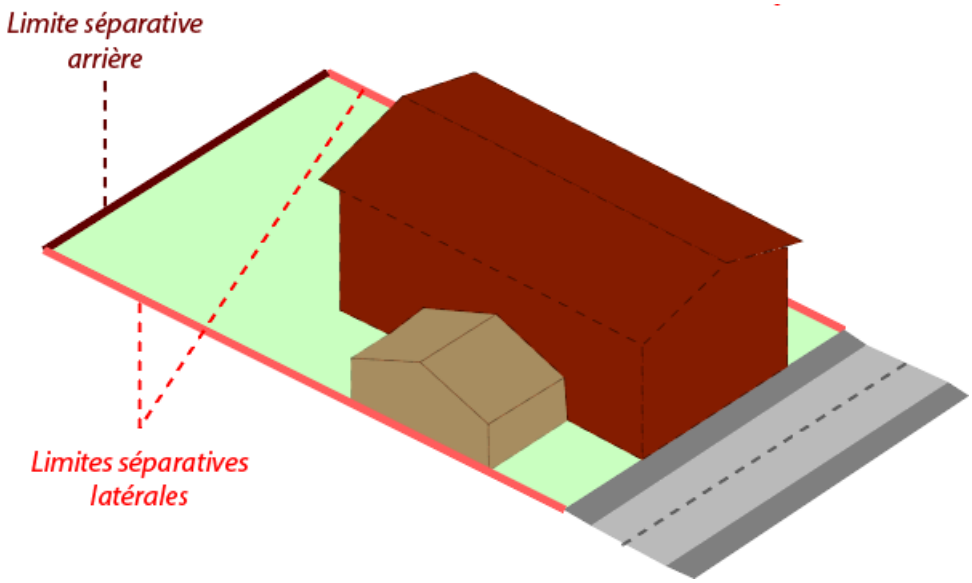
Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

Limite d'emprise publique *:* La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.



La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eaux domaniaux etc.).

Limites séparatives *:* Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites du terrain d'assiette du projet par rapport aux voies et emprises publiques.



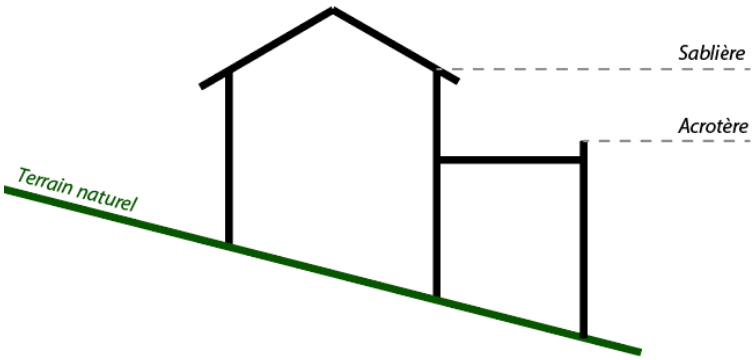
Opération d'aménagement d'ensemble *:* Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif *:*

Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets, …).

Pignon *:* Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Sablière *:* Pièce de bois horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.



Sol naturel (ou terrain naturel) *:* Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Surface de plancher *:* La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

(cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)

Terrain d'assiette du projet *:* Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Terrasses *:* Les terrasses sont non comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 0,60m par rapport au sol naturel sont prises en compte dans les règles de prospect et d'emprise au sol.

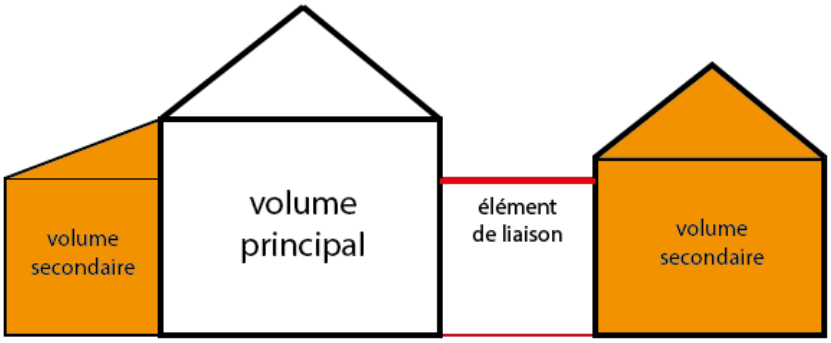
Voie *:* La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

Volumes et éléments de liaison

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus haut.

On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le volume secondaire peut être racccordé au volume principal par un élément de liaison.



TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire des communes de Bélus, Cagnotte, Cauneille, Hastingues, Labatut, Oeyregave, Orist, Orthevielle, Pey, Peyrehorade, Port-de-Lanne, Saint-Cricq-du-Gave, Saint-Etienne-d'Orthe, Saint-Lon-les-Mines et Sorde-l'Abbaye. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLUi :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé où n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé où n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé où n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- L'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 pris en application de la loi n°921444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLUi délimite :

- Des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N).
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L.113-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments de paysage identifiés (cf. article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les conditions de dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi sont définies aux articles L152-3 à L152-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi.

ARTICLE 6 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,

peut être autorisée en dérogation des articles « hauteur maximale des constructions », « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone.

Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 7 : LES ELEMENTS (ARTICLES L. 151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments bâtis et/ou végétaux. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

ARTICLE 8 : PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil communautaire.

ARTICLE 9 : CLOTURES

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières conformément aux délibérations des conseils municipaux.

ARTICLE 10 : RISQUE INONDATION

Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifié par l'Atlas des Zones Inondables sur le document graphique du règlement (hors PPRi), il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées.
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues.
- Interdire la création de nouveaux campings.
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

- L'implantation de bâtiment devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme carrée.
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

ARTICLE 11 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'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 » :

Destinations	***Sous-destinations***
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*
	Exploitation forestière
Habitation	*Logement*
	Hébergement
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*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
	Salle d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONES UA

ZONES UA

La zone UA qui recouvre les parties agglomérées de centre-bourg ancien dense et patrimoniaux des communes d'Hastingues (UAh), Oeyregave, (UAo) Peyrehorade (UAp) et Sorde-l'Abbaye. (UAs)

ZONES UA

ZONES UA

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		L'extension et les annexes aux constructions à vocation agricole existantes, sous réserve qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité.
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	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		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		

ZONES UA

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Caravanes isolées /résidences démontables	X	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
les affouillements et exhaussement des sols		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 11 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

ZONES UA

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sur les voies identifiés sur le document graphique au titre de l'article R.151-37, 4° du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions commerciales ou d'activité de service existantes en rez-de-chaussée à la date d'approbation du PLUi est interdit.

ZONES UA

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder :

- 10 mètres à la sablière dans les zones UAh, UAs et UAp.
- 7 mètres à la sablière dans la zone UAo.
- Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :
- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux. Dans la zone UAs, la différence de hauteur entre deux égouts voisins ne doit pas dépasser un mètre,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies. Dès lors, la règle d'implantation par rapport à l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,

ZONES UA

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les piscines non couvertes ou les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur maximale de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- Pour tous ses niveaux d'une limite séparative latérale à l'autre dans les zones UAp et UAs,
- Pour tous ses niveaux sur l'une au moins des limites séparatives latérales dans les zones UAh et UAo.

Au-delà des 10 mètres évoqués ci-dessus, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur mesurée à la sablière ou à l'acrotère ne dépasse pas 3,5 mètres,
- Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les constructions neuves, l'implantation en continu doit respecter les espaces d'androne existants historiquement. Dans les autres cas, les débords de toitures seront alignés sur les limites séparatives afin d'assurer la cohérence de la manière traditionnelle de bâtir.

Dans le cas d'une construction neuve, il sera possible de créer un androne entre deux constructions.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

Ordonnancement de la façade

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Les percements devront être conservés ou refaits selon des proportions verticales compatibles avec leur destination originelle.

ZONES UA

Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade.

Appareillage

Le parement de pierre appareillée et d'enduit sera préservé dans son intégrité.

Les réparations seront réalisées avec des pierres de même qualité (couleur, grain, taille) ; les petites réparations pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de reproduire le même aspect fini que la pierre originelle.

Enduits

Les murs dont les maçonneries ne sont pas destinées à être apparentes (petits moellons) devront être obligatoirement protégés par un enduit à la chaux.

Sur un même immeuble, le nombre de couleurs est limité à deux pour les boiseries (portails, fenêtres, contrevents, avant-toits, etc…).

Les couleurs seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

OUVERTURES

Les menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures seront maintenues, entretenues ou refaites selon le modèle originel et traditionnel sur les façades donnant sur l'espace public.

Les profils, aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc.).

L'aspect bois vernis est proscrit. L'aspect de surface doit être naturel ou peint dans un ton mat ou satiné.

Les fermetures

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le même ton que les pannes extérieures de charpente, contrefiches et bandeaux de toit.

Les volets (battants, coulissants ou roulants) seront traités dans la même couleur sur l'ensemble d'une même façade. L'aspect de surface doit être mat ou satiné.

Les volets roulants sont autorisés sur les façades privatives mais devront avoir la même couleur que les volets battants de la rue.

ZONES UA

COUVERTURES

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, la couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes (entre 45 et 55% en zone UAs et entre 35 et 45% en zones UAh, UAp et UAo) et des matériaux. Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles canal ou dite de " Marseille " doivent être conservées et restaurées.

Pour les autres constructions, les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncé (aspect vieilli), (construction nouvelle)

Les fenêtres de toiture seront inscrites dans la composition des toits. Ils seront intégrés à la pente du toit.

Les évacuations d'eaux pluviales (gouttières et descentes) devront être d'aspect zinc ou cuivre.

➢ CLOTURES

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures maçonnées devront être enduits avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas, sauf en prolongement de murs existants :

- 0,80 m si elles sont surmontées d'une grille de ferronnerie (grillage exclu),
- 2,50 m avec un chaperon plat ou arrondi.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches, …).

Ces clôtures pourront être doublées de haies mélangées d'essences locales.

Clôtures implantées en limite séparative

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2m, non compris les murs d'enceinte de ville.

La réalisation de haie végétalise devra faire l'objet d'un mélange d'essences locales.

ZONES UA

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, bâches, …).

➢ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, les prescriptions de conservation portent sur les murs extérieurs, les toitures et éventuellement sur des éléments représentatifs comme les cheminées, encadrements d'ouvertures, les menuiseries anciennes, etc…

Les constructions qui par leurs volumes, leur aspect architectural, quel que soit leur type, constituant le patrimoine bâti, doivent être conservées ou améliorées.

Pour l'ensemble du bâti recensé, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est interdite en façades sur rues. On cherchera à mettre en place du matériel de petite dimension, de teinte non brillante se rapprochant du fond sur lequel le matériel est posé.

Les compteurs seront intégrés dans des coffrets de type « site classé » et sans saillie par rapport au nu du mur extérieur de la façade sur rue. Ils seront occultés par un volet de métal ou de bois peint dans le ton de la façade.

ZONES UA

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES UA

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1ère RD33 et RD817	Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)		
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)		
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ZONES UA

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

➢ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UA

ZONES UB

ZONES UB

La zone UB est principalement destinée aux centre-bourgs anciens de type diffus, aux quartiers d'extension récente du bourg et aux quartiers qui se sont réalisés au coup par coup ou par opérations de lotissement, et avec un bâti généralement moins dense.

Il est distingué un secteur UBl correspondant au centre-bourg historique de Labatut.

Il est distingué une zone UBa non desservie par un réseau d'assainissement collectif.

ZONES UB

ZONES UB

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		L'extension et les annexes aux constructions à vocation agricole existantes, sous réserve qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité.
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	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		
	Salle d'art et de spectacle		

ZONES UB

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Caravanes isolées /résidences démontables	X	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
les affouillements et exhaussement des sols		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

ZONES UB

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 11 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sur les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article R.151-38, 3° du Code de l'urbanisme, 70% minimum des logements créés doit être affecté à des catégories de logements sociaux ou conventionnés.

ZONES UB

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

En zone UBl, toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi).

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 40% du terrain d'assiette du projet.

Dans la zone UBa, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 30% du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

CES autorisé =
CESe (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi) + 5%

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière ; excepté en UBl

En zone UBl, la hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 10 mètres à la sablière.

ZONES UB

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement où l'alignement est imposé, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

En dehors des zones agglomérées et en fonction de la catégorie de la route départementale (RD), le recul minimum par rapport aux RD doit correspondre aux dispositions du tableau suivant :

Catégorie de la route départementale (RD)	Recul minimum imposé par rapport à l'axe de la voie
1ère RD33 et RD817	50 m
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)	35 m
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)	25 m
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436	15 m

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les piscines non couvertes et les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONES UB

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur mesurée à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ne dépasse pas 3,5 mètres,
- Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les piscines qui pourront être implantées à distance minimum de 2 m de la limite séparative, mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

COUVERTURES

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera comprise entre 35 et 45 %,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncé (aspect vieilli),
- Les débords de toits seront de 0,50 m minimum.

ZONES UB

Toutefois :

- Une pente plus faible ou les toitures terrasses sont autorisées pour réaliser :
  - Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
  - Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, …),
  - Les annexes.
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

➢ CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures maçonnées devront être enduits avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas, sauf en prolongement de murs existants :

- 0,80 m si elles sont surmontées d'un dispositif à claire-voie,
- 1,25 m avec un chaperon arrondi.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches, …).

Ces clôtures pourront être doublées de haies mélangées d'essences locales.

Clôtures implantées en limite séparative

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m par rapport au terrain naturel.

La réalisation de haie végétalise devra faire l'objet d'un mélange d'essences locales.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, bâches, …).

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➢ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les secteurs et constructions repérés au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement :

- Pour les constructions existantes : dans le respect des dispositions définies pour l'aspect extérieures, façades, et toitures des constructions en zone UA (article 2.2 de la zone UA), l'entretien, la restauration et la modification de celles-ci doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble,
- Pour les nouvelles constructions : elles doivent respecter le caractère urbain, architectural et paysager du secteur avec notamment :
  - Une recherche de volumes simples,
  - ....

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, …) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

*Coefficient de pleine terre **autorisé** =*
*Coefficient de pleine terre **existant** (à la date d'approbation du PLUi) **- 5%***

ZONES UB

➢ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet,
- Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- *Les constructions nouvelles,*
- *Les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,*
- *Les changements de destination des constructions.*

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ZONES UB

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	*Aires de stationnement à prévoir à minima*
HABITATION	
Constructions à usage de logement hors opération d'aménagement d'ensemble	*Deux places par logement.*
Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements	*Deux places par logement* *et* *1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).* *Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.*
Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	*Une place par logement*
Constructions à usage d'hébergement	*Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Restauration	*Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à usage de bureau	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

ZONES UB

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- Pour les immeubles d'habitation de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UB

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1ère RD33 et RD817	Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)		
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)		
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ZONES UB

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans la zone UBa, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires en l'absence d'assainissement collectif.

➢ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UB

ZONES UE

La zone UE correspond à une zone urbaine uniquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

ZONES UE

ZONES UE

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	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		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

ZONES UE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Caravanes isolées /résidences démontables	X	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
les affouillements et exhaussement des sols		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 11 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

ZONES UE

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé où n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ZONES UE

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ZONES UE

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

<table>
<tr><th>Catégorie de la route départementale</th><th>Accès situé en agglomération</th><th>Accès situé hors agglomération</th></tr>
<tr><td>1ère

RD33 et RD817</td><td rowspan="4">Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</td><td rowspan="3">Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.</td></tr>
<tr><td>2ème

RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)</td></tr>
<tr><td>3ème

RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)</td></tr>
<tr><td>4ème

RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436</td><td>Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité.

Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.</td></tr>
</table>

ZONES UE

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

➢ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UL

ZONES UL

La zone UL correspond à une zone urbaine à vocation de loisirs.

ZONES UL

ZONES UL

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve d'être lié et nécessaire à la valorisation des activités de loisirs nautiques, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol à destination de restauration, de bureaux,
- Les occupations et utilisations du sol liées aux activités nautiques,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 11 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

ZONES UL

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 30% du terrain d'assiette du projet.

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 10 mètres à la sablière.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

ZONES UL

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les matériaux utilisés sont les suivants : enduit teinté, bardage bois et/ou métallique de teinte sombre.

Les couleurs seront à choisir parmi les teintes sombres.

COUVERTURES

Une teinte sombre est imposée.

➢ CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches…).

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➢ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

➢ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ZONES UL

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1ère RD33 et RD817	Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)		
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)		
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ZONES UL

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

➢ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UT

ZONES UT

La zone UT correspond à une zone urbaine à vocation d'activités équines et touristiques.

ZONES UT

ZONES UT

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve d'être lié et nécessaire à l'activité équine du site, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol à destination de bureaux, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- Les occupations et utilisations du sol liées aux activités équines,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

ZONES UT

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 30% du terrain d'assiette du projet.

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 10 mètres à la sablière.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

- Pour les piscines non couvertes et les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les piscines qui pourront être implantées à distance minimum de 2 m de la limite séparative, mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les matériaux utilisés sont les suivants : enduit teinté, bardage bois et/ou métallique de teinte sombre.

Les couleurs seront à choisir parmi les teintes sombres.

COUVERTURES

Une teinte sombre est imposée.

➢ CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures maçonnées devront être enduits avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

ZONES UT

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches, …).

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, …) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ZONES UT

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

➢ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

ZONES UT

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UX

ZONES UX

La zone UX correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités artisanales et commerciales.

Il est distingué une zone UXa non desservie par un réseau d'assainissement collectif.

ZONES UX

ZONES UX

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	

ZONES UX

	Autres équipements recevant du public	***X***	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	***Industrie***	***X***	
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	

Usages des sols	***Interdites***	***Autorisées sous conditions particulières***
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Caravanes isolées /résidences démontables	***X***	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	***X***	
les affouillements et exhaussement des sols		***Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone.***

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

ZONES UX

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 75% du terrain d'assiette du projet.

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en tout point de la façade, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprise publiques.

ZONES UX

En dehors des zones agglomérées et en fonction de la catégorie de la route départementale, le recul minimum par rapport aux RD doit correspondre aux dispositions du tableau suivant :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum imposé par rapport à l'axe de la voie
1ère RD33 et RD817	50 m
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)	35 m
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)	25 m
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436	15 m

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de :

- 5 mètres des limites séparatives communes aux zones UA, UB et AU,
- 3 mètres de toutes autres limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONES UX

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume.

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant/ non brillants.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités comme les façades principales, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, …) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

➢ CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches…).

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ZONES UX

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- *Les constructions nouvelles,*
- *Les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,*
- *Les changements de destination des constructions.*

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ZONES UX

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	*Aires de stationnement à prévoir à minima*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Restauration	*Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à usage de bureau	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UX

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

<table>
<tr><th>Catégorie de la route départementale</th><th>Accès situé en agglomération</th><th>Accès situé hors agglomération</th></tr>
<tr><td>1ère

RD33 et RD817</td><td rowspan="4">Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</td><td rowspan="2">Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.</td></tr>
<tr><td>2ème

RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)</td></tr>
<tr><td>3ème

RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)</td></tr>
<tr><td>4ème

RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436</td><td>Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité.

Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.</td></tr>
</table>

ZONES UX

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans la zone UXa, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires en l'absence d'assainissement collectif.

➢ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UX

ZONES UY

ZONES UY

La zone UY correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités industrielles.

Il est distingué une zone UYa non desservie par un réseau d'assainissement collectif.

ZONES UY

ZONES UY

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs	X	

ZONES UY

	Autres équipements recevant du public	***X***	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	***Industrie***		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	

Usages des sols	***Interdites***	***Autorisées sous conditions particulières***
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Caravanes isolées /résidences démontables	***X***	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	***X***	
les affouillements et exhaussement des sols		***Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone.***

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

ZONES UY

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 75% du terrain d'assiette du projet.

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant la hauteur maximale observée sur l'unité foncière,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en tout point de la façade, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprise publiques.

ZONES UY

En dehors des zones agglomérées et en fonction de la catégorie de la route départementale, le recul minimum par rapport aux RD doit correspondre aux dispositions du tableau suivant :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum imposé par rapport à l'axe de la voie
1ère RD33 et RD817	50 m
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)	35 m
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)	25 m
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436	15 m

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de :

- 5 mètres des limites séparatives communes aux zones UA, UB et AU,
- 3 mètres de toutes autres limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONES UY

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume.

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant/ non brillants.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités comme les façades principales, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, …) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

➢ CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches…).

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

ZONES UY

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- *Les constructions nouvelles,*
- *Les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,*
- *Les changements de destination des constructions.*

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ZONES UY

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	*Aires de stationnement à prévoir à minima*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination d'entrepôt et de bureau	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Industrie	*Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UY

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

<table>
<tr><th>Catégorie de la route départementale</th><th>Accès situé en agglomération</th><th>Accès situé hors agglomération</th></tr>
<tr><td>1ère

RD33 et RD817</td><td rowspan="3">Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</td><td rowspan="2">Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.</td></tr>
<tr><td>2ème

RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)</td></tr>
<tr><td>3ème

RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)</td><td rowspan="2">Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité.

Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.</td></tr>
<tr><td>4ème

RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436</td><td></td></tr>
</table>

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

ZONES UY

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans la zone UYa, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires en l'absence d'assainissement collectif.

➢ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UY

ZONES UZ

ZONES UZ

La zone UZ correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités mixtes (artisanale, commerciale et industrielle).

Il est distingué une zone UZa non desservie par un réseau d'assainissement collectif.

ZONES UZ

ZONES UZ

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	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	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	

ZONES UZ

	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	***Industrie***		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	***Interdites***	***Autorisées sous conditions particulières***
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Caravanes isolées /résidences démontables	***X***	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	***X***	
les affouillements et exhaussement des sols		***Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone.***

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 11 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Toutes nouvelles constructions sont interdites à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

ZONES UZ

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 75% du terrain d'assiette du projet.

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en tout point de la façade, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprise publiques.

ZONES UZ

En dehors des zones agglomérées et en fonction de la catégorie de la route départementale, le recul minimum par rapport aux RD doit correspondre aux dispositions du tableau suivant :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum imposé par rapport à l'axe de la voie
1ère RD33 et RD817	50 m
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)	35 m
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)	25 m
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436	15 m

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de :

- 5 mètres des limites séparatives communes aux zones UA, UB et AU,
- 3 mètres de toutes autres limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONES UZ

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume.

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant/ non brillants.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités comme les façades principales, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, …) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

➢ CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches…).

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

ZONES UZ

➢ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- *Les constructions nouvelles,*
- *Les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,*
- *Les changements de destination des constructions.*

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ZONES UZ

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	*Aires de stationnement à prévoir à minima*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Restauration	*Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination d'entrepôt et de bureau	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Industrie	*Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UZ

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1ère RD33 et RD817	Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)		
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)		
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

ZONES UZ

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans la zone UZa, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires en l'absence d'assainissement collectif.

➢ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UZ

ZONES AU

ZONES AU

Les zones AU délimitent des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ZONES AU

ZONES AU

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées :

- ***Qu'à condition que la zone à urbaniser concernée fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble éventuellement réalisée en plusieurs tranches,***
- ***Et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.***

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		

ZONES AU

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
collectif et de services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Caravanes isolées /résidences démontables	X	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
les affouillements et exhaussement des sols		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

ZONES AU

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est demandé la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux conformément aux orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 – OAP).

ZONES AU

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi).

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 40% du terrain d'assiette du projet.

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

ZONES AU

En dehors des zones agglomérées et en fonction de la catégorie de la route départementale (RD), le recul minimum par rapport aux RD doit correspondre aux dispositions du tableau suivant :

Catégorie de la route départementale (RD)	Recul minimum imposé par rapport à l'axe de la voie
1ère RD33 et RD817	50 m
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)	35 m
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)	25 m
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436	15 m

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- **Si les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi)** définissent des dispositions spécifiques en matière d'implantation des constructions,
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les piscines non couvertes et les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur mesurée à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ne dépasse pas 3,5 mètres,

- Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- **Si les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi)** définissent des dispositions spécifiques en matière d'implantation des constructions,
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les piscines qui pourront être implantées à distance minimum de 2 m de la limite séparative, mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

COUVERTURES

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera comprise entre 35 et 45 %,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncé (aspect vieilli),
- Les débords de toits seront de 0,50 m minimum.

Toutefois :

- Une pente plus faible ou les toitures terrasses sont autorisées pour réaliser :
  - Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
  - Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, …),
  - Les annexes.
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

ZONES AU

➢ CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures maçonnées devront être enduits avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas, sauf en prolongement de murs existants :

- 0,80 m si elles sont surmontées d'un dispositif à claire-voie,
- 1,25 m avec un chaperon arrondi.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches…).

Ces clôtures pourront être doublées de haies mélangées d'essences locales.

Clôtures implantées en limite séparative

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m par rapport au terrain naturel.

La réalisation de haie végétalise devra faire l'objet d'un mélange d'essences locales.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches, …).

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➢ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, dans le respect des dispositions définies pour l'aspect extérieures, façades, et toitures des constructions en zone UA (article 2.2 de la zone UA), l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

ZONES AU

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet,
- Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ZONES AU

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	*Aires de stationnement à prévoir à minima*
HABITATION	
Constructions à usage de logement hors opération d'aménagement d'ensemble	*Deux places par logement.*
Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements	*Deux places par logement* *et* *1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).* *Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.*
Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	*Une place par logement.*
Constructions à usage d'hébergement	*Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Restauration	*Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à usage de bureau	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- Pour les immeubles d'habitation de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES AU

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi)

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

<table>
<tr><th>Catégorie de la route départementale</th><th>Accès situé en agglomération</th><th>Accès situé hors agglomération</th></tr>
<tr><td>1ère

RD33 et RD817</td><td rowspan="4">Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</td><td rowspan="3">Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département</td></tr>
<tr><td>2ème

RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)</td></tr>
<tr><td>3ème

RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)</td></tr>
<tr><td>4ème

RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436</td><td>Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité.

Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.</td></tr>
</table>

ZONES AU

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

➢ EAUX PLUVIALES

Les caractéristiques de gestion des eaux pluviales et de ruissellement doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES AU

ZONES AUE

ZONES AUE

Les zones AUE délimite des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qui sont destinés à recevoir, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ZONES AUE

ZONES AUE

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	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		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		

ZONES AUE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Caravanes isolées /résidences démontables	X	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
les affouillements et exhaussement des sols		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 11 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

ZONES AUE

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ZONES AUE

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi).

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONES AUE

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

<table>
<tr><th>Catégorie de la route départementale</th><th>Accès situé en agglomération</th><th>Accès situé hors agglomération</th></tr>
<tr><td>1ère

RD33 et RD817</td><td rowspan="4">Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</td><td rowspan="2">Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département</td></tr>
<tr><td>2ème

RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)</td></tr>
<tr><td>3ème

RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)</td></tr>
<tr><td>4ème

RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436</td><td>Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité.

Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.</td></tr>
</table>

ZONES AUE

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

➢ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES AUZ

La zone AUZ délimite des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qui sont destinés à recevoir, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'activités mixtes (artisanales, commerciales et industrielles).

ZONES AUZ

ZONES AUZ

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées :

- ***Qu'à condition que la zone à urbaniser concernée fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble éventuellement réalisée en plusieurs tranches,***
- ***Et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.***

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		

ZONES AUZ

d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	*X*	
	Salle d'art et de spectacle	*X*	
	Équipements sportifs	*X*	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	*Interdites*	*Autorisées sous conditions particulières*
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	*X*	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	*X*	
Caravanes isolées /résidences démontables	*X*	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	*X*	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	*X*	
les affouillements et exhaussement des sols		*Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone.*

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

ZONES AUZ

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi).

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 75% du terrain d'assiette du projet.

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en tout point de la façade, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprise publiques.

En dehors des zones agglomérées et en fonction de la catégorie de la route départementale, le recul minimum par rapport aux RD doit correspondre aux dispositions du tableau suivant :

ZONES AUZ

Catégorie de la route départementale	Recul minimum imposé par rapport à l'axe de la voie
1ère RD33 et RD817	50 m
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)	35 m
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)	25 m
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436	15 m

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de :

- 5 mètres des limites séparatives communes aux zones UA, UB et AU,
- 3 mètres de toutes autres limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume.

ZONES AUZ

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant/ non brillants.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités comme les façades principales, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

COUVERTURES

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, …) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

➢ CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches…).

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ZONES AUZ

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	*Aires de stationnement à prévoir à minima*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Restauration	*Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à usage de bureau	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES AUZ

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

<table>
<tr><th>Catégorie de la route départementale</th><th>Accès situé en agglomération</th><th>Accès situé hors agglomération</th></tr>
<tr><td>1ère

RD33 et RD817</td><td rowspan="4">Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</td><td rowspan="2">Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département</td></tr>
<tr><td>2ème

RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)</td></tr>
<tr><td>3ème

RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)</td></tr>
<tr><td>4ème

RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436</td><td>Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité.

Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.</td></tr>
</table>

ZONES AUZ

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

➢ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES AU0

ZONES AU0

Les zones AU0 délimitent des espaces destinés à être ouvert à l'urbanisation mais pour lesquels l'insuffisance de la voirie ou des réseaux ne permet pas une ouverture immédiate à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation se fera par modification ou révision ultérieure du PLUi.

ZONES AU0

ZONES AU0

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, tous usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONES AU0

ZONES AUZ0

ZONES AUZ0

Les zones AUZ0 délimitent des espaces destinés à être ouvert à l'urbanisation mais pour lesquels l'insuffisance de la voirie ou des réseaux ne permet pas une ouverture immédiate à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone à vocation principale d'activités se fera par modification ou révision ultérieure du PLUi.

ZONES AUZ0

ZONES AUZ0

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, tous usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits.

ZONES AUZ0

ZONES A

ZONES A

Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est distingué :

- **Une zone At**, délimitant les secteurs agricoles dédiés aux activités et hébergements touristiques,
- **Une zone Ap** où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux paysagers, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- **Une zone Ace** où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux de continuité écologique, à l'exception des exploitations forestières et des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- **Une zone Aeq**, délimitant les centres équestres existants.

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le changement de destination est soumis, au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

ZONES A

ZONES A

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, **excepté dans les zones Ap et Ace**,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, **excepté dans les zones Ap et Ace**,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m².
  Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol (existant et extension compris) et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation.

ZONES A

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En outre, en fonction des zones identifiées, d'autres usages et affectations des sols sont également autorisés, à savoir :

En At *:*

- Les constructions, occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité touristique du site,
- Les habitations légères de loisirs.

En Aeq :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité équestre du site.

ZONES A

***En Ace** :*

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- L'extension des bâtiments agricoles, limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et les annexes aux constructions à vocation agricole existantes, sous réserve qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité

ZONES A

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Aep et At l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 20% du terrain d'assiette du projet.

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitation mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions à vocation agricole,
- Pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en tout point, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprises publiques.

En dehors des zones agglomérées et en fonction de la catégorie de la route départementale, le recul minimum par rapport aux RD doit correspondre aux dispositions du tableau suivant :

ZONES A

Catégorie de la route départementale	Recul minimum imposé par rapport à l'axe de la voie
1ère RD33 et RD817	50 m
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)	35 m
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)	25 m
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436	15 m

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point, à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Toute nouvelle construction doit être implantée à 10m minimum des limites séparatives jouxtant un espace boisé.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les piscines qui pourront être implantées à distance minimum de 2 m de la limite séparative, mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ZONES A

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AUTRE QUE CELLES A DESTINATION AGRICOLE ET FORESTIERE ET LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES ET RESEAUX PUBLICS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

COUVERTURES

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera comprise entre 35 et 45 %,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncé (aspect vieilli),
- Les débords de toits seront de 0,50 m minimum.

Toutefois :

- Une pente plus faible ou les toitures terrasses sont autorisées pour réaliser :
  - Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
  - Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, …),
  - Les annexes.
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

➢ CLOTURES

Les clôtures ne seront pas bâties. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, bâches, …).

En outre dans la zone Ace, les clôtures seront perméables à la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 20cm x 20cm, au niveau du sol, tous les 10m sur l'ensemble du linéaire de clôtures.

ZONES A

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➢ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, dans le respect des dispositions définies pour l'aspect extérieures, façades, et toitures des constructions en zone UA (article 2.2 de la zone UA), l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONES A

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

<table>
<tr><th>Catégorie de la route départementale</th><th>Accès situé en agglomération</th><th>Accès situé hors agglomération</th></tr>
<tr><td>1ère

RD33 et RD817</td><td rowspan="4">Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</td><td rowspan="3">Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.</td></tr>
<tr><td>2ème

RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)</td></tr>
<tr><td>3ème

RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)</td></tr>
<tr><td>4ème

RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436</td><td>Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité.

Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.</td></tr>
</table>

ZONES A

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

➢ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

ZONES A

ZONES N

Les zones naturelles comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements.

Il est distingué :

- Huit zones correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :
  - **Une zone Nh**, délimitant les quartiers dans lesquels des constructions nouvelles sont autorisées sous conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
  - **Une zone Na**, délimitant les activités autres qu'agricoles pour lesquelles les extensions limitées sont autorisées,
  - **Une zone Nl**, délimitant les secteurs dédiés aux activités sportives ou de loisirs,
  - **Des zones Nt1 et Nt2**, délimitant les secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques,
  - **Une zone Nd,** délimitant les secteurs dédiés au stockage de déchets inertes,
  - **Une zone Nca,** délimitant les secteurs dédiés aux carrières,
  - **Une zone Nlm** délimitant les secteurs dédiés à la pratique de loisirs pour véhicules motorisés,
- Deux zones dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides, les boisements et les cônes de vue :
  - **Une zone Nce** où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux de continuité écologique, à l'exception des constructions à vocation forestière, des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
  - **Une zone Nep** où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux de préservation de captage d'eau potable.

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le changement de destination est soumis, au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ZONES N

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, **excepté dans les zones Nep et Nce**,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, **excepté dans les zones Nep et Nce**,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, **excepté dans la zone Nep**,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- **Excepté dans la zone Nh**, l'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m².
  Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- **Excepté dans la zone Nh**, les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol (existant et extension compris) et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation.

ZONES N

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En outre, en fonction des zones identifiées, d'autres usages et affectations des sols sont autorisés :

En Nh *:*

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes,
- Les hébergements hôteliers et touristiques.
- L'extension des constructions existantes à vocation artisanale et commerciale limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les constructions d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m².
  Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes aux bâtiments existants à vocation artisanale et commerciale sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal.
- La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à une construction tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.

ZONES N

***En Nt1** :*

- Les constructions à destination de restauration,
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux terrains de camping, aux parcs résidentiels de loisirs ou aux villages vacances classés en hébergement léger,
- Les habitations légères de loisirs.

***En Na et Nt2** :*

- L'extension des constructions existantes limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les constructions d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m²,
- Les annexes aux bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal.

***En Nl** :*

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs.

***En Nlm** :*

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique de sport ou loisirs motorisés.

***En Nd** :*

- Les constructions, ouvrages et installations techniques destiné à l'accueil de constructions, locaux et installations liées au stockage et au traitement des déchets.

En Nca :

- Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

***En Nep** :*

- Les occupations et utilisations des sols liées et nécessaires au service de surveillance, d'entretien et de fonctionnement des prises d'eau de captage d'eau potable.

ZONES N

En Nce :

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux,
- L'extension des bâtiments agricoles, limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et les annexes aux constructions à vocation agricole existantes, sous réserve qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité.

.

ZONES N

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones Nh, Nl, Nlm, Nt1, Nd et Nc, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 20% du terrain d'assiette du projet.

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitation mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions à vocation forestière,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux carrières,
- Pour les cabanes dans les arbres en secteur Nt1, la hauteur de chaque cabane ne devra pas dépasser la moyenne de la cime des arbres avoisinants,
- Pour les constructions, locaux et installations liées au traitement et à la gestion des déchets,
- Pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en tout point, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprises publiques.

ZONES N

En zone Na, l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative commune aux zones A et N.

En dehors des zones agglomérées et en fonction de la catégorie de la route départementale, le recul minimum par rapport aux RD doit correspondre aux dispositions du tableau suivant :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum imposé par rapport à l'axe de la voie
1ère RD33 et RD817	50 m
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)	35 m
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)	25 m
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436	15 m

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONES N

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point, à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Toute nouvelle construction doit être implantée à 10 m minimum des limites séparatives jouxtant un espace boisé.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les piscines qui pourront être implantées à distance minimum de 2 m de la limite séparative, mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES, D'HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE, DE RESTAURATION, D'ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

COUVERTURES

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera comprise entre 35 et 45 %,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncé (aspect vieilli),
- Les débords de toits seront de 0,50 m minimum.

ZONES N

Toutefois :

- Une pente plus faible ou les toitures terrasses sont autorisées pour réaliser :
  - Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
  - Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, …),
  - Les annexes.
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

➢ CLOTURES

Excepté dans la zone Nh, les clôtures ne seront pas bâties. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, bâches, …).

En outre dans la zone Nce, les clôtures seront perméables à la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 20cm x 20cm, au niveau du sol, tous les 10m sur l'ensemble du linéaire de clôtures.

En zone Nh :

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures maçonnées devront être enduits avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas, sauf en prolongement de murs existants :

- 0,80 m si elles sont surmontées d'un dispositif à claire-voie,
- 1,25 m avec un chaperon arrondi.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches…).

Ces clôtures pourront être doublées de haies mélangées d'essences locales.

Clôtures implantées en limite séparative

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m par rapport au terrain naturel.

La réalisation de haie végétalise devra faire l'objet d'un mélange d'essences locales.

ZONES N

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches, …).

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➢ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, dans le respect des dispositions définies pour l'aspect extérieures, façades, et toitures des constructions en zone UA (article 2.2 de la zone UA), l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Dans les zones Nh, 40% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

ZONES N

➢ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONES N

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1ère RD33 et RD817	Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2ème RD6 (de la RD33 à Dax), RD19 et RD22 (de la RD817 à Bénesse-lès-Dax)		
3ème RD3 (de la RD817 à Habas), RD6 (de la RD817 à la RD33), RD17, RD22 (de la RD329 à RD817), RD29 et RD75 (de la RD6 à la RD29)		
4ème RD3 (de la RD122 à RD817), RD23, RD33E, RD33F, RD72, RD75 (de la RD817 à la RD6), RD119, RD122, RD123, RD330, RD416, RD417, RD431 et RD436		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ZONES N

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➢ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

➢ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

➢ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.