

# OAP sectorielles à vocation économiques – Bénese-les-Dax – pôle économique (OAP 2.1X)

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

Le secteur est à vocation économique exclusive et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique existant, support de développement à l'échelle de l'agglomération, conformément à la stratégie établie dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale et du Document d'Aménagement Commercial (DAC).

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <b>interdites</b> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <b>autorisées sous les conditions</b> décrites ci-dessous :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cinéma</li> <li>▪ Exploitations agricoles et forestière</li> <li>▪ Carrière</li> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Hébergement non mentionné en limitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les logements sont autorisés pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement, à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par site et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment.</li> </ul>

### Emprise au sol

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

### Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage.

### Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Non règlementé.

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

## Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
<b>1/Echéancier</b>	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
<b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ouverte à l'urbanisation pour garantir la cohérence du projet.
	La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site. Les emprises foncières sont importantes sur ce secteur et des projets d'ampleur peuvent voir le jour. Les voies et accès ne sont indiqués que de façon indicative.
<b>3/ Programmation</b>	
Densité brute minimale	Sans objet

## Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet, l'objectif est d'accueillir du développement économique au sens large, il n'est pas autorisé de mixité d'opération, le logement n'étant autorisé que de façon extrêmement encadrée et limitée, pour le gardiennage.

## Principes de qualité architecturale et paysagère :

Une cohérence architecturale des constructions, des aménagements paysagers en lien avec les abords, et des clôtures devra être recherchée sur l'ensemble du secteur.

