HABITAT MOBILITÉS ÉCONOMIE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

3.1 - REGLEMENT ECRIT

PLUi-H approuvé le 18 décembre 2019 :	
-Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 avril 2021	-Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 14 avril 2021
-Mise à jour des Annexes n°1 approuvée le 26 mai 2021	-Arrêté n°ARR08-2021 du Président portant mise à jour n°1 des annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitude (PLUi-H) du Grand Dax
-Déclaration de projet n°1 approuvée le 11 juillet 2022	-Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 11 juillet 2022
-2ème modification simplifiée du PLUi-H approuvée le 18 octobre 2022	
-Déclaration de projet n°2 du PLUi-H approuvée le 10 mai 2023	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 10 mai 2023 Le Président, M Julien DUBOIS

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal GRAND DAX

grand-dax.fr

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

CITADIA CONSEIL evea conseil MERCAT biotope

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

3 Reglement

3.1 Reglement ecrit

SOMMAIRE

1ère PARTIE - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 7

1. APPLICATION DU REGLEMENT 8

a) Composition du règlement 8

b) Articulation entre règles graphiques et règles écrites 8

c) Découpage du territoire en zones règlementaires 9

2. AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES 10

a) Prescriptions spéciales et ordre public 10

b) Règles applicables en lotissement et permis valant division 10

c) Adaptations mineures 10

d) Bâtiments détruits ou démolis 10

e) Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone 11

f) Terrains à cheval sur deux zones 11

g) Édification de clôtures soumises à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'urbanisme) 11

h) Permis de démolir soumis à autorisation (article R.421-27 du Code de l'urbanisme) 11

i) Ravalement de façades soumis à déclaration préalable (article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme) 11

3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 12

a) Archéologie 14

b) Mouvements de terrain 14

c) Risque sismique 14

d) Espaces soumis au risque d'inondation 14

e) Aléa feu de forêt 15

f) Transport de matière dangereuse 15

g) Risques pyrotechniques 15

h) Risques miniers 16

i) Nuisances liées au bruit des transports aériens 16

j) Nuisances liées au bruit des transports terrestres 18

2ème PARTIE - RÈGLEMENT 19

CHAPITRE 1 : DESCRIPTION DES ZONES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 20

1.1. DESCRIPTION DES ZONES 21

1.1.1. ZONES URBAINES 21

1.1.1.1. Zone UA 21

1.1.1.2. Zone UB 21

1.1.1.3. Zone UC 21

1.1.1.4. Zone UD 21
1.1.1.5. Zone UE 21
1.1.1.6. Zone USpr 22
1.1.1.7. Zone UT 22
1.1.1.8. Zone UX 22
1.1.2. ZONES À URBANISER 23
1.1.2.1. Zone 1AU 23
1.1.2.2. Zone 2AU 23
1.1.3. ZONES AGRICOLES 24
1.1.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 26
1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 29
1.3. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS 34
1.4. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE 36
1.4.1. MIXITE SOCIALE 36
1.4.1.1. Au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme 36
1.4.1.2. Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme 36
1.4.2. MIXITE FONCTIONNELLE 39
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 40
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 41
2.1.1. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 41
2.1.1.1. Par rapport aux voies 41
2.1.1.2. Par rapport aux emprises publiques 45
2.1.2. PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 46
2.1.3. LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES 52
2.1.4. EMPRISE AU SOL 54
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 56
2.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES 60
2.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS 60
2.2.1.1. Constructions nouvelles 61
2.2.1.2. Bâti existant 68
2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES 70
2.2.2.1. Clôture implantée en bordure des voies et des emprises publiques 71
2.2.2.2. Clôture implantée en limite séparative 77
2.2.2.3. Portail et portillon 80
2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS 82
2.4. PROTECTION, MISE EN VALEUR ET REQUALIFICATION DU PATRIMOINE CULTUREL, HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL 85

2.4.1. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES ENSEMBLE BÂTIS ET PAYSAGERS A PROTEGER 85
2.4.1.1. Éléments architecturaux bâtis 85
2.4.1.2. Clôtures et portails 87
2.4.2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN SOUS-SECTEURS INDEXES « p » 88
2.4.2.1. Bâti existant 88
2.4.2.2. Constructions nouvelles 88
2.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 89
2.5.1. ASPECT QUALITATIF 89
2.5.1.1. Trame verte et bleue 91
2.5.1.2. Autres espaces non bâtis 93
2.5.2. ASPECT QUANTITATIF 94
2.5.2.1. Surfaces végétalisées 94
2.5.2.2. Coefficient de Biotope par Surface (CBS) 94
2.6. STATIONNEMENT 98
2.6.1. NORMES DE STATIONNEMENT 98
2.6.2. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT ET EMPLACEMENT DEUX ROUES 105
2.6.2.1. Véhicules automobiles 105
2.6.2.2. Deux roues (R.111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation) 105
2.6.2.3. Véhicules électriques et hybrides 106
2.6.2.4. Véhicules pour les livraisons 106
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 107
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 108
3.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 108
3.1.1.1. Conditions de desserte par les voies automobiles 108
3.1.1.2. Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles 109
3.1.2. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 110
3.1.3. EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE 110
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES) 112
3.2.1. EAU POTABLE 112
3.2.2. ASSAINISSEMENT 112
3.2.2.1. Eaux usées 112
3.2.2.2. Eaux pluviales 112
3.2.2.3. Eau thermale 114
3.2.2.4. Dispositions particulières dans les espaces soumis à des risques d'inondation 114
3.2.3. RESEAUX DIVERS 114
3.2.4. COLLECTE DES DECHETS 114

3ème PARTIE - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES 116

LEXIQUE 117

LISTE DU PATRIMOINE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LES ZONES A ET N 128

LISTE DES ESSENCES LOCALES 134

PERIMETRE DE BONNE DESSERTE EN TRANSPORT COMMUN 140

CARTE DES HAUTEURS DU SPR DE DAX 141

CONSTRUCTION INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS 142

FICHES TYPOLOGIQUES 143

FICHES PATRIMONIALES ..... (voir document spécifique)

1ère PARTIE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. APPLICATION DU REGLEMENT

a) Composition du règlement

Le règlement du PLUi-H est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Le **règlement écrit** est décomposé en trois parties :

- Partie 1 : **dispositions générales** ;
  Elles présentent l'organisation générale du règlement et les articulations entre les différentes parties et les annexes (servitudes d'utilité publique, prescriptions …) ;
- Partie 2 : **règlement par zone** (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
  Cette partie comprend le règlement applicable dans chacune des zones délimitées sur l'ensemble du règlement graphique, les règles communes et leurs modalités d'application ;
- Partie 3 : **dispositions réglementaires complémentaires applicables dans toutes les zones** :
  - Lexique : les termes suivis d'un astérisque * sont définies dans le lexique ;
  - Dispositions complémentaires applicables aux éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments* sont repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il est précisé pour chacun d'entre eux les caractéristiques qu'il convient de préserver ;
  - Liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N ;
  - Liste des essences locales ;
  - Fiches typologiques ;
  - Périmètre de bonne desserte en transport en commun ;
  - Carte des hauteurs du site patrimonial remarquable (SPR)* de Dax ;
  - Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (Application L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme ;
  - Fiches patrimoniales.

Les règles écrites applicables sur un terrain résultent de la lecture combinée de l'ensemble des parties du règlement.

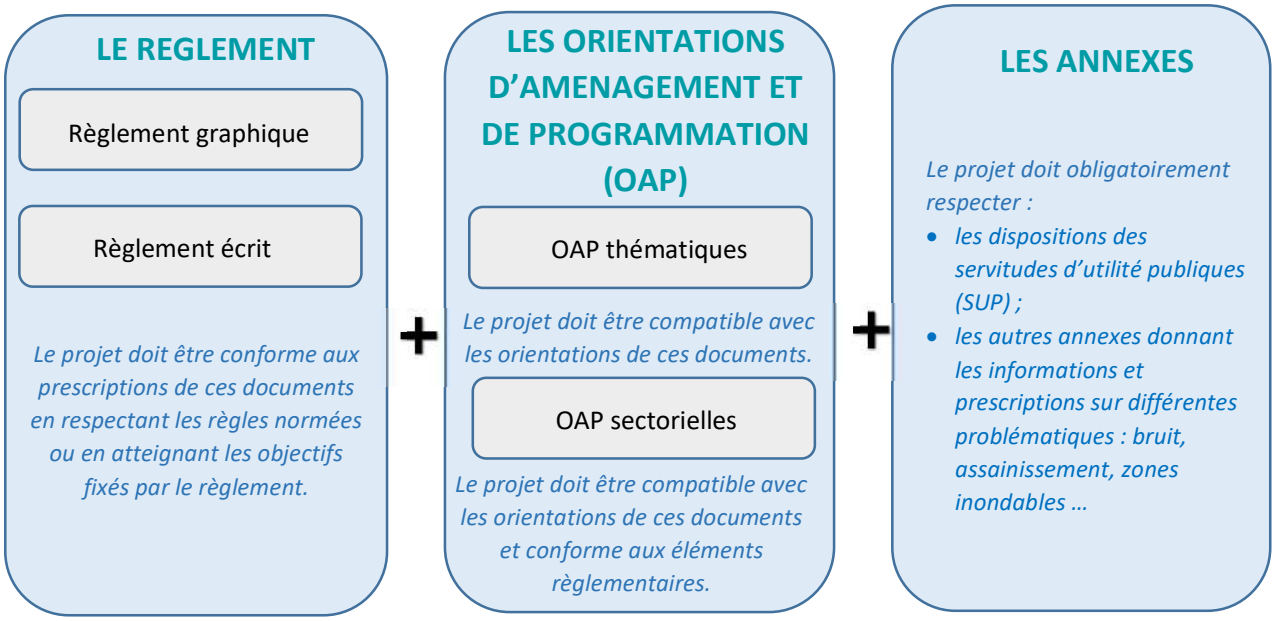
Le **règlement graphique** est composé de plusieurs plans identifiant notamment les zones concernées, et les prescriptions et servitudes correspondantes.

Le règlement graphique décompose le territoire en différentes zones dans lesquelles s'appliquent les règles de construction et d'aménagement. Chaque zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs dans lesquels des règles particulières sont applicables.
Il comprend également des règles graphiques et des dispositions particulières dont les effets peuvent être complémentaires ou se substituer à la règle écrite.

b) Articulation entre règles graphiques et règles écrites

Quelles règles appliquer lors de l'élaboration de mon projet ?

1. Pour connaître les droits à construire sur une parcelle ou ensemble de parcelles, je détermine à l'aide du **règlement graphique** la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux ;
2. Je lis les règles communes et spécifiques du **règlement écrit** applicables à la zone dans laquelle mon terrain est situé afin de connaître les règles et prescriptions à respecter ;
3. Si le terrain d'assiette de mon projet est compris dans le périmètre d'une **OAP sectorielle** j'applique aussi les dispositions qui y sont définies, en plus de celles du règlement ;
4. Dans tous les cas, je respecte les servitudes et prescriptions figurant sous formes d'**annexes** au PLUi-H, qui peuvent être applicables lorsqu'elles sont constitutives de règles.



c) Découpage du territoire en zones règlementaires

Le territoire couvert par le PLUi-H est divisé en **quatre grandes catégories de zones :**

• les zones urbaines identifiées par la lettre « U »
• les zones à urbaniser identifiées par les lettres « AU »
• les zones agricoles identifiées par la lettre « A »
• les zones naturelles identifiées par la lettre « N »

La description des zones figure dans la seconde partie du présent règlement, paragraphe 1.1 page 21.

2. AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du Code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme), à l'exception des articles relatif à l'ordre public. De même, certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables sur le territoire.

a) Prescriptions spéciales et ordre public

- Article R.111-2 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou 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 du Code de l'urbanisme : « 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 R.111-26 du Code de l'urbanisme : « 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 du Code de l'urbanisme : « 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 ».

b) Règles applicables en lotissement et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement* ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières* contiguës, 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 présent PLUi-H doivent s'entendre par rapport à l'ensemble du projet et non lot par lot (application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme).

c) Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par le PLUi-H ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les chapitres 2 et 3 du présent règlement (article L 152-3 du Code de l'urbanisme).

d) Bâtiments* détruits ou démolis

Il est rappelé que les dispositions des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles permettent, dans les conditions énoncées au Code de l'urbanisme :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

e) Construction existante* non conforme aux règles applicables à la zone

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions* à l'égard desdites règles.

f) Terrains à cheval sur deux zones

Dans le cas où un même terrain est à cheval sur deux zones, il convient d'appliquer distinctement les prescriptions de chacun des règlements de chacune de ces deux zones à la partie du terrain qui y est sise. Ainsi lorsque le présent règlement limite les possibilités de construction dans une zone à l'extension* des constructions existantes, il faut comprendre que cet article autorise les seules extensions* des constructions existantes dans cette même zone et, à contrario, qu'il ne permet pas de procéder dans cette zone à l'extension* de constructions implantées dans une autre zone.

g) Édification de clôtures soumises à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'urbanisme)

Sur l'ensemble du territoire du Grand Dax, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

h) Permis de démolir soumis à autorisation (article R.421-27 du Code de l'urbanisme)

Sur l'ensemble du territoire du Grand Dax, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction

i) Ravalement de façades soumis à déclaration préalable (article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme)

Sur l'ensemble du territoire du Grand Dax, les travaux de ravalement effectués sur toute ou partie d'une construction doivent être précédés d'une déclaration préalable.

3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Sur les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin d'assurer la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Certains risques ou nuisances génèrent des contraintes sur l'occupation ou l'utilisation du sol pouvant diminuer la constructibilité de certains secteurs. Elles s'appliquent en substitution et/ou complément du présent règlement.

Le tableau ci-après répertorie les risques naturels et technologiques par commune.

L'ensemble des éléments relatifs aux risques sont reportés dans les annexes ou sur les documents graphiques.

Figure 1 : Tableau des risques naturels et technologiques par communes

	Archéologie	Risques naturels									Risques technologiques				Nuisances sonores
		Mouvements de terrain						Risque sismique	Risque inondation	Aléa feu de forêt	Transport de matière dangereuse		Risques pyrotechniques	Risques miniers	Liées au bruit des transports aériens (PEB)
		Aléa retrait-gonflement des argiles			Cavités	Effondrements	Tassement différentiel				Voie ferrée	Canalisation de gaz			
		nul	faible	moyen											
Angoumé	X	X	X	X				faible	PPRI	X	X	X			
Bénesse-lès-Dax	X	X	X	X				modéré				X		X	
Candresse	X		X					faible	PPRI						
Dax	X	X	X	X		X	X	faible	PPRI		X	X	X	X	X
Gourbera	X	X	X					faible		X					
Herm	X	X	X					faible		X		X			
Heugas	X	X	X	X		X		modéré				X			
Mées	X	X	X					faible	PPRI	X	X				
Narrosse	X	X	X					faible	PPRI		X			X	X
Oeyreluy	X		X		X			faible	PPRI			X			X
Rivière-Saas-et-Gourby	X	X	X	X	X			faible	PPRI	X	X	X			
Saint-Pandelon	X	X	X	X				faible	Atlas			X		X	
Saint-Paul-lès-Dax	X	X	X	X				faible	PPRI	X	X				
Saint-Vincent-de-Paul	X	X	X					faible	PPRI	X	X				
Saugnac-et-Cambran	X	X	X	X				faible	Atlas		X			X	
Seyresse	X	X						faible	PPRI			X			X
Siest	X		X	X	X			modéré	Atlas						
Tercis-les-Bains	X	X	X	X	X			faible	PPRI			X			X
Téthieu	X	X	X					faible	PPRI	X					
Yzosse	X		X					faible	PPRI						

a) Archéologie

Lorsque les projets sont réalisés dans les **zones définies par la carte archéologique nationale** et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire, un permis d'aménager, un permis de démolir ou une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté, font l'objet d'une saisine du Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie).
Les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive préalablement à leur réalisation.
Dans le cas de découvertes fortuites en cours de travaux en dehors de ces zones, le Service Régional de l'Archéologie doit immédiatement être informé, conformément aux dispositions de l'article L.531-14 du Code du patrimoine.

b) Mouvements de terrain

- **Aléa retrait gonflement des argiles** : Un document d'information sur l'aléa ≪ retrait-gonflement argile ≫ a été communiqué aux élus de chaque commune le 23 avril 2010. La cartographie des zones d'aléa est consultable sur le site www.argiles.fr
- **Cavités** : Un document d'information sur l'aléa ≪ cavités souterraines ≫ a été communiqué par le Préfet à la commune en date du 23 avril 2010. La cartographie de cet aléa est consultable sur le site www.cavites.fr
- **Affaissement et éboulement :** Pour les constructions situées dans les secteurs soumis à tassement différentiel, une étude de sol qui comporte les règles de constructibilité permettant d'éviter tout désordre en cas de tassement différentiel doit accompagner toute demande d'aménagement ou d'occupation du sol.

c) Risque sismique

Le zonage sismique français, en vigueur depuis le 1er mai 2011, est défini par l'article D.563-8-1 du Code de l'environnement (créé par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et modifié par décret n°2015-5 du 6 janvier 2015). Ce zonage, reposant sur une analyse probabiliste de l'aléa, divise la France en 5 zones de sismicité :

- Zone 1 : sismicité très faible,
- Zone 2 : sismicité faible,
- Zone 3 : sismicité modérée,
- Zone 4 : sismicité moyenne,
- Zone 5 : sismicité forte.

À noter que le niveau d'alea faible induit l'application de règles de constructions pour certains bâtiments. http://www.georisques.gouv.fr/articles/zonage-sismique-de-la-france

d) Espaces soumis au risque d'inondation

Le plan de prévention du risque inondation (PPRI) comprend un zonage et des mesures réglementaires, établies à partir de l'identification des zones d'aléas forts et faibles croisés à l'analyse des enjeux :

- Des zones R (rouges) : zones rurales à préserver pour l'expansion des crues ou zones urbanisées où l'aléa est fort ;
- Des zones QN (quadrillées Noires) : zones urbanisées ou non à risque de rupture de digue, où l'aléa est fort (zone de remous et de vitesse). Les largeurs de la zone ont vocation à être modifiées en fonction des travaux de confortement, d'aménagement, d'entretien qui seraient réalisés sur l'ouvrage ;
- Les zones O (oranges) : zones urbanisées à l'abri des digues où l'aléa est fort (hauteur d'eau de plus d'1 m) ;

- Les zones B (bleues) : zones urbanisées où l'aléa est faible ou centre urbain où l'aléa est fort.

Treize communes du territoire sont concernées par un PPRI. Elles disposent chacune d'un document spécifique annexé au présent PLUi-H.

L'Atlas des zones inondables traduit la connaissance du phénomène des inondations dans les zones les plus exposées. Les informations relatives au risque inondation figurent dans le dossier communal d'informations.
En l'absence de PPRI, ou si de nouveaux éléments de connaissance permettent d'actualiser les données de ces derniers avant leur révision, les services en charge du contrôle ou de l'instruction des documents d'urbanisme doivent recourir à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme pour réglementer l'occupation des sols.
Cet article stipule que « Le projet peut être refusé ou 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 ».
Ce recours suppose donc l'appréciation de la connaissance de l'exposition au risque et de la vulnérabilité du bâti, mais également l'appréciation des conséquences prévisibles du projet sur les phénomènes d'inondations (cas d'implantation d'un bâtiment de superficie notable dans un champ d'expansion des crues, par exemple).

La création de nouveaux logements est interdite dans les zones soumises au risque inondation défini par l'Atlas des zones inondables. Sont autorisés sous conditions telles que définies ci-dessus dans l'article R111-2 du CU

- L'extension* des bâtiments* d'habitation et la construction d'annexes* (sans création de nouveaux logements), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
- L'extension* des bâtiments* d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante. Elle est portée à 50 % pour les habitations d'une surface de plancher* inférieure à 100 m² ;
- Les constructions et d'annexes* (garages, abris de jardins…) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient situées à moins de 30 m de la construction existante*. Plusieurs annexes* peuvent être construites, mais leur emprise au sol* cumulée ne peut pas excéder 40 m² ;
- La construction d'une piscine non couverte est autorisée en sus, sous réserve d'être située à moins de 30 m de la construction existante*.

Ces possibilités ne sont offertes qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H.

e) Aléa feu de forêt

Les massifs forestiers aquitains sont considérés comme des zones exposées aux incendies. Le massif des Landes de Gascogne, composé majoritairement de pins maritimes, est tout particulièrement concerné par ce risque.
La prise en compte de ces risques se traduit dans le PLUi-H par la volonté marquée de limiter le développement de l'habitat dans les secteurs d'écart et d'imposer dans les secteurs urbanisés et à urbaniser des règles de recul* qui permettent le passage des engins de secours autour des bâtiments*.

f) Transport de matière dangereuse

Le risque de transport de matières dangereuses ou risque TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses.
Sur le territoire du Grand Dax, les matières dangereuses peuvent être acheminées par différents modes de transport : par coute, par voie ferrées et par canalisations enterrées (gaz).

g) Risques pyrotechniques

La pyrotechnie génère des zones à risques dans lesquelles des prescriptions du service des installations classées sont à prendre en compte. Ainsi :

Sont interdits :

- Les établissements recevant du public ainsi que les infrastructures dont la mise hors service prolongée en cas d'accident pyrotechnique serait dommageable pour la collectivité (installations non enterrées

d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que les réseaux électriques sous haute et moyenne tension, réservoirs et conduites de produits inflammables, ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique, etc.) en zones **Z1 à Z4** ;
- Les lieux de grands rassemblements ponctuels de personnes, les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur et les lieux de séjour de personnes vulnérables sont interdits en zones **Z1 à Z5** ;
- Les structures particulièrement sensibles à la surpression, telles qu'immeubles de grande hauteur ou formant mur rideau, en zones **Z1 à Z5** ;
- Toute nouvelle construction* dans les territoires exposés à des effets significatifs et létaux en zones **Z1 à Z3**.

Sont autorisés :
- Dans les zones exposées à des effets létaux significatifs (**Z1 à Z2**), les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- Dans les zones exposées à des effets létaux (**Z3**), les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, les aménagements et extensions* d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle. En tout état de cause, le nombre de construction* dans la zone est limité par le nombre de personnes qui se trouverait exposées à ces effets et qui doit rester inférieur à 20 personnes :
- Dans les zones exposées à des effets irréversibles (**Z4**), l'aménagement ou l'extension* de constructions existantes* sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions* est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à l'extérieur de l'établissement doit rester inférieur à 100 personnes ;
- L'autorisation de nouvelles constructions* est la règle dans les zones exposées à des effets indirects (**Z5**) sous réserve que le nombre de personnes exposées à l'extérieur de l'établissement reste égal à 200 personnes au plus. Par ailleurs, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction* d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré. Dans cette zone, les effets de surpression peuvent aller jusqu'à 50 mbar.

h) Risques miniers

Une mine est un gisement de matériaux (or, charbon, sel…). De nombreuses concessions minières ont été octroyées au cours des siècles. Il en résulte la présence de nombreuses cavités souterraines artificielles plus ou moins profondes présentant des risques d'effondrement.
À l'arrêt de l'exploitation des mines souterraines, et en dépit des travaux de mise en sécurité, il peut se produire, à l'aplomb de certaines mines, trois catégories de mouvements résiduels de terrains.
- Les effondrements localisés. Ils résultent de l'éboulement de cavités proches de la surface se traduisant par la création d'un entonnoir de faible surface ;
- Les effondrements généralisés. Ils se produisent quand les terrains cèdent brutalement sans signes précurseurs ;
- Les affaissements. Ils se produisent généralement lorsque les travaux sont à plus grande profondeur.

http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/mouvements-de-terrain#/

i) Nuisances liées au bruit des transports aériens

Le plan d'exposition au bruit (PEB) définit, à partir des prévisions de développement de l'activité aérienne et des procédures de circulation aérienne, des zones diversement exposées au bruit autour de l'aérodrome. Elles sont classées en zone de bruit fort et en zone de bruit modéré, en fonction de la nuisance mesurée et supposée. Des conditions d'utilisation spécifiques des sols sont établies en fonction du classement de la zone :
- **Zone A** (délimitée par la courbe d'indice de bruit Lden 70 dB) **et B** (comprise entre les courbes d'indice de bruit Lden 70 dB et 64 dB) du PEB : gêne très forte ou forte impliquant pour l'utilisation des sols

d'exclure les nouvelles zones d'habitation et de prescrire des niveaux d'isolation acoustique pour les autres types d'implantations ;

- **Zone C** (comprise entre les courbes d'indice de bruit Lden 64 dB et 57 dB) ou proches de la zone C : gêne assez forte ou modérée, impliquant pour l'utilisation des sols, de limiter la densité des nouvelles zones d'habitat et de prescrire également leur isolation acoustique ;
- **Zone D** (comprise entre les courbes d'indice de bruit Lden 57 dB et 50 dB) : cette zone ne donne pas lieu à des restrictions de droits à construire mais impose une isolation acoustique sur les nouveaux bâtiments* et une information des futurs occupants.

<table>
<tr><th></th><th>ZONE A
Lden ≥ 70</th><th>ZONE B
70 > Lden ≥ (62 à 65)</th><th>ZONE C
(62 à 65) > Lden ≥ (55 à 57)
(indices fixés par le préfet)</th><th>ZONE D
(55 à 57) > Lden ≥ 50</th></tr>
<tr><td colspan="5">CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION</td></tr>
<tr><td>Logements nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci</td><td colspan="3">Autorisés *</td><td rowspan="4">Autorisés *</td></tr>
<tr><td>Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone</td><td>Autorisés * dans les secteurs déjà urbanisés</td><td colspan="2" rowspan="2">Autorisés *</td></tr>
<tr><td>Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole</td></tr>
<tr><td>Constructions individuelles non groupées</td><td colspan="2">Non autorisées</td><td>Autorisées * si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances</td></tr>
<tr><td>Autres types de constructions nouvelles à usage d'habitation (exemples : lotissements, immeubles collectifs à usage d'habitation)</td><td colspan="2">Non autorisées</td><td>Opérations de reconstruction autorisées * si rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur</td></tr>
<tr><td colspan="5">EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS</td></tr>
<tr><td>Création ou extension</td><td colspan="2">Autorisée * s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes</td><td>Autorisée *</td><td>Autorisée *</td></tr>
<tr><td colspan="5">INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT</td></tr>
<tr><td>Rénovation, réhabilitation amélioration, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes</td><td colspan="3">Autorisée * sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances</td><td rowspan="2">Autorisées *</td></tr>
<tr><td>Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain</td><td colspan="2">Non autorisées</td><td>Autorisées * sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existant, à condition de ne pas entrainer d'augmentation de la population soumise au nuisances sonores</td></tr>
</table>

** sous réserve d'une isolation acoustique et, le cas échéant, de l'information des futurs occupants*

Extrait du Rapport de présentation, Plan d'exposition au bruit, Aérodrome militaire Dax Seyresse, tableau figurant dans le Chapitre 2 Zones de bruit d'un PEB et règles d'urbanisme applicables.

j) Nuisances liées au bruit des transports terrestres

Les infrastructures de transport terrestre bruyantes sont classées par application de l'article 13 de la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, qui détermine 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Des zones affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées, leur largeur dépendant de la catégorie.

2ème PARTIE

RÈGLEMENT

CHAPITRE 1

DESCRIPTION DES ZONES
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. DESCRIPTION DES ZONES

1.1.1. ZONES URBAINES

1.1.1.1. Zone UA

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

1.1.1.2. Zone UB

Zone dense et mixte destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Elle comprend un secteur **UBp**, qui comporte des éléments bâtis et paysagers à caractère patrimonial soumis à des prescriptions qualitatives particulières afin de favoriser leur préservation, notamment pour le traitement de l'aspect extérieur, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

1.1.1.3. Zone UC

Zone de densité moyenne destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

La zone UC comprend :

- Un secteur **UCa**, dans lequel les autorisations ne pourront être délivrées qu'à compter de la desserte des terrains en assainissement collectif ;
- Un secteur **UCarch**, correspondant à un périmètre concerné par des vestiges archéologiques, dans lequel des règles spécifiques restreignent la hauteur des constructions* et les interventions en sous-sol ;
- Un secteur **UCenr,** autorisant exceptionnellement l'implantation de parcs photovoltaïques en raison des contraintes de valorisation du site (friches, site pollué, anciennes décharges ou carrières …) ;
- Un secteur **UCp**, qui comporte des éléments bâtis et paysagers à caractère patrimonial soumis à des prescriptions qualitatives particulières afin de favoriser leur préservation, notamment pour le traitement de l'aspect extérieur, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Un secteur **UC2**, dans lequel la hauteur des constructions* autorisée peut aller jusqu'à R+2.

1.1.1.4. Zone UD

Zone de faible densité destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

La zone comprend :

- Un secteur **UDa** dans lequel les constructions* peuvent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome.

1.1.1.5. Zone UE

La zone UE correspond aux équipements publics ou de services publics, et à certaines constructions* qui leur sont directement liées (habitation, bureau…). Ces équipements sont de différentes natures : sportive, scolaire …

1.1.1.6. Zone USpr

La zone **USpr** correspond aux zones urbaines à vocation mixte concernées par le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR*).

La ville de Dax dispose d'un site patrimonial remarquable (ancienne zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) approuvée le 25/02/1997). En cas de contradiction entre le règlement du SPR* et celui du PLUi-H, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

1.1.1.7. Zone UT

Zone destinée aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement.

La zone UT comprend :

- Un secteur **UTc** destiné aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement de plein air : campings, parc résidentiel de loisir (PRL) … ;
- Un secteur **UTh** destiné aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement : hôtellerie ;
- Un secteur **UTt** destiné aux équipements et à l'hébergement hôtelier lié à l'activité thermale.

1.1.1.8. Zone UX

Zone d'activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales, tertiaires).

La zone UX comprend :

- Un secteur **UXenr**, secteur autorisant exceptionnellement l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol en raison des contraintes de valorisation du site (friches, site pollué, anciennes décharges ou carrières …) ;
- Un secteur **UXcom**, correspondant aux zones d'aménagement commercial (ZACOM) définies au schéma de cohérence territorial (SCoT), destiné à l'accueil privilégié des grandes et moyennes surfaces commerciales de plus de 1 000 m² de surface de vente ou 1200 m² de surface de plancher*.

1.1.2. ZONES À URBANISER

1.1.2.1. Zone 1AU

Zone de développement à court terme dans laquelle s'appliquent les OAP sectorielles.

La zone 1AU comprend :

- Un secteur **1AUenrr**, secteur de performance énergétique et environnemental renforcé ;
- À l'intérieur du secteur **1AUenrr**, un dépassement des règles relatives au gabarit* n'excédant pas 30 % peut être accordé pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;
- Un secteur **1AUg**, réservé au projet résidentiel du golf ;
- Un secteur **1AUgarch**, réservé au projet résidentiel du golf, correspondant à un périmètre concerné par des vestiges archéologiques, dans lequel des règles spécifiques restreignent la hauteur des constructions* et les interventions en sous-sol ;
- Un secteur **1AUx**, réservé aux activités économiques.

1.1.2.2. Zone 2AU

Zone de développement à moyen terme.

La zone 2 AU comprend :

- Un secteur **2AUg**, secteur réservé au projet résidentiel du golf ;
- Un secteur **2AUgarch**, secteur réservé au projet résidentiel du golf, correspondant à un périmètre concerné par des vestiges archéologiques ;
- Un secteur **2Aux**, secteur réservé aux activités économiques.

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les voies* et réseaux des zones 2AU n'étant pas en capacité suffisante pour desservir des constructions*, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLUi-H, comportant notamment les OAP de la zone.

1.1.3. ZONES AGRICOLES

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **AL** destiné aux activités culturelles, touristiques et de loisirs sans hébergement.

Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés :

- **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 agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
  Seuls les exploitants agricoles exerçant, à titre principal ou exclusif, des activités nécessitant une présence permanente sur l'exploitation (élevage principalement ou cultures particulières) justifieront d'un logement sur place.
  Il ne sera autorisé qu'un seul logement lié à la surveillance et aux soins des animaux**.** Celui-ci devra être prioritairement inclus dans le bâti existant ou en extension*.

- **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 et que l'activité agricole reste la principale activité,, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  Ces constructions* doivent être situées au plus près des installations de l'exploitation et les activités de transformation, conditionnement ou commercialisation s'appliquent uniquement à la production de l'exploitation concernée. Les magasins de producteurs, les boutiques de spécialités régionales … n'entrent pas dans le champ de cette mesure.

- **Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (exemples : transformateurs, station d'épuration, antennes de télécommunication…).

- **Les changements de destination** sous réserve :
  - Que les bâtiments* concernés soient identifiés sur le plan de zonage et répertoriés dans la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (page 128) ;
  - Que les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial ;
  - Qu'ils soient soumis à l'avis de la CDPENAF ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Que les conditions de desserte et la capacité des réseaux soient satisfaisantes ;
  - Que le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié ;
  - Que sur une unité foncière* située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions* présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre.

  Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, …).

- **L'extension* des bâtiments* d'habitation et la construction d'annexes* (sans création de nouveaux logements)**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - L'extension* des bâtiments* d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante. Elle est portée à 50 % pour les habitations d'une surface de plancher* inférieure à 100 m² ;

- Les constructions d'annexes* (garages, abris de jardins…) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient situées à moins de 30 m de la construction existante*. Plusieurs annexes* peuvent être construites, mais leur emprise au sol* cumulée ne peut pas excéder 40 m² ;
- La construction d'une piscine non couverte est autorisée en sus, sous réserve d'être située à moins de 30 m de la construction existante*.

Ces possibilités ne sont offertes qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H.

Sont de plus autorisés en secteur **AL** sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les constructions*, installations ou travaux de toute nature en lien avec des activités culturelles, touristiques et de loisirs ;
- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des établissements, à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher*.

1.1.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- La qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- L'existence d'une exploitation forestière ;
- Leur caractère d'espaces naturels ;
- La nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- La nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend plusieurs secteurs, à savoir :

- Un secteur **NC** destiné à l'exploitation de carrière ;
- Un secteur **NE** destiné aux équipements publics ;
- Un secteur **Nenr,** autorisant exceptionnellement l'implantation de parcs photovoltaïques en raison des contraintes de valorisation du site (friches, site pollué, anciennes décharges ou carrières …) ;
- Un secteur **NH** correspondant au secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en milieu agricole, naturel ou forestier ;
- Un secteur **NHgdv** correspondant au secteur d'habitat isolé en milieu agricole, naturel ou forestier destiné à l'accueil des gens du voyage ;
- Un secteur **NJ** destiné aux jardins ouvriers et familiaux ;
- Un secteur **NL** réservé aux activités de sport et de loisirs ;
  - Un sous-secteur **NLa** où seuls sont autorisés les équipement lés aux parcours sportifs, sans créations d'emprise au sol ou de surface de plancher ;
- Un secteur **NLg** réservé au parcours golfique ;
- Un secteur **NStep** destiné aux stations d'épuration ;
- Un secteur **NTc** destiné aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement : camping, parc résidentiel de loisirs (PRL) …
- Un secteur **NTh** destiné à l'hébergement hôtelier et à la restauration ;
- Un secteur **NX** réservé aux activités économiques existantes.

Dans l'ensemble de la zone **N** sont autorisés :

- **Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
  Les constructions* nécessaires à l'exploitation forestière seront admises sous réserve d'être implantées à moins de 50 m du bâti existant.

- **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 et que l'activité agricole reste la principale activité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  Ces constructions* doivent être situées au plus près des installations de l'exploitation et les activités de transformation, conditionnement ou commercialisation s'appliquent uniquement à la production de l'exploitation concernée. Les magasins de producteurs, les boutiques de spécialités régionales,… n'entrent pas dans le champ de cette mesure.

- **Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (exemples : transformateurs, station d'épuration, antennes de télécommunication…).

- **Les changements de destination sous réserve :**
  - Que les bâtiments* concernés soient identifiés sur le plan de zonage et répertoriés dans la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (page 128) ;
  - Que les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial ;
  - Qu'ils soient soumis à l'avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Que les conditions de desserte et la capacité des réseaux soient satisfaisantes ;
  - Que le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié ;
  - Que sur une unité foncière* située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions* présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre.

  Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ...).

- **L'extension* des bâtiments* d'habitation et la construction d'annexes* (sans création de nouveaux logements)**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - L'extension* des bâtiments* d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante. Elle est portée à 50 % pour les habitations d'une surface de plancher* inférieure à 100 m² ;
  - Les constructions d'annexes* (garages, abris de jardins...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient situées à moins de 30 m de la construction existante*. Plusieurs annexes* peuvent être construites, mais leur emprise au sol* cumulée ne peut pas excéder 40 m² ;
  - La construction d'une piscine non couverte est autorisée en sus, sous réserve d'être située à moins de 30 m de la construction existante*.

  Ces possibilités ne sont offertes qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H.

En sus des conditions ci-dessus, le tableau suivant précise les destinations des constructions*, usages des sols et natures d'activités autorisées dans les différents secteurs, sous réserve de ne pas compromette l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

Secteur	Destinations des constructions*, usages des sols et natures d'activités soumises à des conditions particulières
NC	• Les constructions* et installations techniques nécessaires à l'exploitation de carrières ; • Les affouillements et exhaussements du sol en lien direct avec l'exploitation de carrières.
NE	• Les constructions*, installations techniques et aménagements nécessaires aux services publics.
Nenr	• Les parcs de panneaux photovoltaïques au sol sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
NH	• Les constructions* à usage d'habitation ; • L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage ; • Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve que les équipements soient raccordés aux réseaux publics ou que le demandeur joigne une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.
NHgdv	• L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ; • Les résidences mobiles des gens du voyage.
NJ	• L'aménagement de jardins ouvriers ou familiaux sous réserve que l'emprise au sol* de chacun des abris de jardin n'excède pas 10 m².
NL	• Les constructions*, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport.

NLa	• Les installations démontables liées et nécessaires à l'activité de loisirs, de détente et de sport, sans création de superficie de plancher et d'emprise au sol.
NLg	• Les constructions*, installations techniques et aménagements en lien avec l'activité golfique.
NStep	• Les constructions* et installations d'infrastructure en lien avec les stations d'épuration, ainsi que les constructions* afférentes (station de pompage, réservoir d'eau, etc.).
NTc	• Les constructions*, installations ou travaux de toute nature en lien avec l'exploitation d'un terrain de camping ou de caravanage, compatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ; • Un logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement, à condition qu'il ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher* par site.
NTh	• Les constructions* en lien avec l'hébergement hôtelier et à la restauration.
NX	• Seule l'extension des bâtiments d'activité existants est autorisée, dans la limite de 20 % d'emprise au sol ; • Un logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement, à condition qu'il ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher* par site ; • L'extension* des bâtiments* d'habitation (existant à la date d'approbation du PLUi-H) et la construction d'annexes* (sans création de nouveaux logements), sous réserve de ne pas compromettre l'activité économique de la zone et de respecter l'emprise au sol de 20 % autorisée dans la zone : - L'extension* des bâtiments* d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante. Elle est portée à 50 % pour les habitations d'une surface de plancher* inférieure à 100 m² ; - Les constructions d'annexes* (garages, abris de jardins…) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient situées à moins de 30 m de la construction existante*. Plusieurs annexes* peuvent être construites, mais leur emprise au sol* cumulée ne peut pas excéder 40 m² ; - La construction d'une piscine non couverte est autorisée en sus, sous réserve d'être située à moins de 30 m de la construction existante*. Ces possibilités ne sont offertes qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H. Par contre, pour les logements aménagés ultérieurement à l'approbation du PLUi-H, dans le volume du bâtiment, sont interdites les extensions, la construction d'annexe et la construction de piscine.

1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	USpr	UT	UX	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	• Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓[1]	✓	✓[1]	✓[2]			✓[3]	✓[4]	
	• Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓[1]	✓	✗	✗			✗	✗	
3. Commerce et activités de services	• Artisanat et commerce de détail	✓[5]	✓[5]	✓[5]	✓[5]	✗	✓	✓	✓			✓[6]	✓[7]	
	• Restauration	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓[8]	✓[7]	
	• Commerce de gros	✓[5]	✓[5]	✗	✗	✗	✓[5]	✗	✓			✗	✗	
	• Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✗	✓[22]	
	• Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓			✗	✓[7]	
	• Cinéma	✓	✓[9]	✗	✗	✗	✓	✗	✓[9]			✗	✗	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓			✗	✗	
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	✓[5]	✓[5]	✓[5]	✓[5]	✓[5]	✓[5]	✗	✓	✓[11]		✗	✗	✓[11]
	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓			✗	✗	
	• Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓			✗	✗	
	• Équipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓			✗	✗	
	• Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓			✗	✗	
5.Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓			✗	✓[10]	
	• Entrepôt	✓[5]	✓[5]	✓[5]	✓[5]	✗	✓[5]	✗	✓			✗	✓[10]	
	• Bureau	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓			✗	✓[22]	
	• Centre de congrès et d'exposition	✓[9]	✓[9]	✗	✗	✗	✗	✗	✓			✗	✗	

✓ destination autorisée ✗ destination interdite ✓ destination autorisée sous conditions (pour chaque condition se reporter aux numéros ci-après)

✓ 1 – Les logements et les hébergements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés : internat, logement directeur, gardien, … ;

✓ 2 – Les logements sont autorisés en secteur UX 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 m² de surface de plancher* par site et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment ;
Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H, l'extension* des bâtiments* d'habitation et la construction d'annexes* est autorisée (sans création de nouveaux logements), sous réserve de ne pas compromettre l'activité économique de la zone :

- L'extension* des bâtiments* d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante. Elle est portée à 50 % pour les habitations d'une surface de plancher* inférieure à 100 m² ;
- Les constructions d'annexes* (garages, abris de jardins…) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient situées à moins de 30 m de la construction existante*. Plusieurs annexes* peuvent être construites, mais leur emprise au sol* cumulée ne peut pas excéder 40 m²
- La construction d'une piscine non couverte est autorisée en sus, sous réserve d'être située à moins de 30 m de la construction existante*.

Ces possibilités ne sont offertes qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H.
Par contre, pour les logements aménagés ultérieurement à l'approbation du PLUi-H, dans le volume du bâtiment, sont interdites les extensions, la construction d'annexe et la construction de piscine.

✓ 3 – Les logements sont autorisés uniquement pour les agriculteurs (voir descriptif zone agricole page 24) ;

✓ 4 – Les logements sont autorisés dans certains secteurs de la zone N :

- en secteur NH ;
- en secteur NTc pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement, à condition qu'il ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher* par site ;
- en secteur NX, il peut être autorisé :
  - Un logement 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 m² de surface de plancher* par site et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment ;
  - L'extension* des bâtiments* d'habitation (existant à la date d'approbation du PLUi-H) et la construction d'annexes* (sans création de nouveaux logements), sous réserve de ne pas compromettre l'activité économique de la zone et de respecter l'emprise au sol de 20 % autorisée dans la zone :
    - L'extension* des bâtiments* d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante. Elle est portée à 50 % pour les habitations d'une surface de plancher* inférieure à 100 m² ;
    - Les constructions d'annexes* (garages, abris de jardins…) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient situées à moins de 30 m de la construction existante*. Plusieurs annexes* peuvent être construites, mais leur emprise au sol* cumulée ne peut pas excéder 40 m² ;
    - La construction d'une piscine non couverte est autorisée en sus, sous réserve d'être située à moins de 30 m de la construction existante*.

  Ces possibilités ne sont offertes qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H.
  Par contre, pour les logements aménagés ultérieurement à l'approbation du PLUi-H, dans le volume du bâtiment, sont interdites les extensions, la construction d'annexe et la construction de piscine.

- ✓ 5 – L'artisanat, le commerce de détail, le commerce de gros, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés et les entrepôts sont autorisés à condition d'être compatible avec le voisinage d'habitations, de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine ;
- ✓ 6 – L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés pour les constructions* et installations nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles ;
- ✓ 7 – Le commerce de détail, la restauration et l'hébergement touristique sont autorisés en secteurs NTc et NTh ;
- ✓ 8 – La restauration est autorisée en secteur AL ;
- ✓ 9 – Les cinémas sont autorisés à condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif ;
- ✓ 10 – Les extensions* des bâtiments industriels et des entrepôts sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante ;
- ✓ 11 – Voir volet écrit associé à chaque OAP sectorielle ;
- ✓ 22 – Les activités où s'effectuent l'accueil d'une clientèle et le bureau sont autorisées en NX.

Modalités d'application

Le tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones (figure 2) récapitule les destinations et sous destinations, les constructions* et activités, interdites, autorisées sans conditions ou autorisées sous conditions.

Les destinations et sous-destinations, constructions* et activités non autorisées au règlement de chaque zone sont interdits.

Les **5 destinations**, elles-mêmes divisées en **20 sous-destinations** (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies et illustrées par des exemples, non exhaustifs, dans le tableau ci-dessous.

Figure 3 : Tableau des destinations et sous-destinations, définitions et exemples

Destinations	Sous-destinations	Définition	Exemples
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	Constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.	Logement du matériel, des animaux et des récoltes, …
	1.2 Exploitation forestière	Constructions* et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries, …
2. Habitation	2.1 Logement	Constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».	Maisons individuelles et immeubles collectifs, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs …
	2.2 Hébergement	Constructions* principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes âgées, …	Maisons de retraite, EHPAD, foyers de jeunes travailleurs, résidences hôtelières à vocation sociale, hébergements d'urgences, …
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	Constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle, ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, poissonneries) et de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure), …
	3.2 Restauration	Constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'entre pas dans cette sous-catégorie la restauration collective, …
	3.3 Commerce de gros	Constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Grossistes, …
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa, magasins de téléphonie mobile, …
	3.5 Hébergement hôtelier et touristique	Constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments* nécessaires au fonctionnement des campings, …
	3.6 Cinéma	Constructions* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Ces constructions* nécessitent d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions* des porteurs d'une mission de service public.	Mairies, préfectures, commissariat, URSAFF, RATP, maisons de services publics, …
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.	Fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, …
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	École, Lycée, collège, hôpitaux, cliniques, établissement d'enseignement et de formation pour adultes, …
	4.4 Salles d'art et de spectacles	Constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, …
	4.5 Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines municipales, …
	4.6 Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».	Lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, maisons de quartier, …
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	Constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie.	Construction automobile, construction aéronautiques, ateliers métallurgique, maçonnerie ou de peinture, …
	5.2 Entrepôt	Constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Locaux logistiques, centres de données, …
	5.3 Bureau	Constructions* destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	Constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, …

Les destinations et sous-destinations concernent uniquement les constructions*, et non les usages et affectations des sols qui disposent d'un régime propre.

1.3. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Figure 4 : Tableau des usages et affectation des sols autorisés par zone

Catégories d'usage du sol et natures des activités	UA	UB	UC	UD	UE	USpr	UT	UX	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
Aménagement de terrains de camping, parc résidentiel de loisirs	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓ 12	✗	✓ 21		✗	✓ 12	✓ 21
Aménagement de terrain permettant l'installation de résidences démontables	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗			✗	✓ 13	
Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés (autres qu'équipement public)	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓			✗	✓ 14	
Aménagement d'un parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (autre qu'équipement public)	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓			✗	✓ 14	
Aménagement d'un golf	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗			✗	✓ 15	
Création de dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓ 16			✗	✗	
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²)	✓ 17	✓ 17	✓ 17	✓ 17	✓ 17	✓ 17	✓ 17	✓ 17			✓ 17	✓ 17	
Aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗			✗	✓ 18	
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗			✗	✗	
Installation classées soumises à déclaration	✓ 19	✓ 19	✓ 19	✓ 19	✓ 19	✓ 19	✓ 19	✓ 19			✓ 19	✓ 19	
Carrières	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗			✗	✓ 20	
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓			✗	✗	

✓ 12 – Autorisé en secteur UTc et NTc ;

✓ 13 – Autorisé en secteur NH et NX ;

✓ 14 – Autorisé en secteur NL et NX ;

✓ 15 – Autorisé en secteur NLg ;

✓ 16 – Seuls sont autorisés les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion) à conditions qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entrainent pas de dangers, nuisances ou problème de sécurité pour le voisinage ;

✓ 17 – Autorisés dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ;

✓ 18 – Autorisés en secteur NH et NHgdv ;

✓ 19 – Autorisées dès lors qu'elles sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions*, installations ou travaux compatibles avec le caractère dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;

✓ 20 – Autorisés en secteur NC ;

✓ 21 - Voir volet écrit associé à chaque OAP sectorielle.

Modalités d'application

Le tableau des usages et affectations des sols autorisés par zones (figure 4) récapitule les usages et affectations des sols, interdits, autorisés sans conditions ou autorisés sous conditions.

Les usages et affectations des sols non autorisés au règlement de chaque zone sont interdits.

1.4. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.4.1. MIXITE SOCIALE

Le PLUi-H institue deux types de dispositions en faveur de la mixité sociale.

1.4.1.1. Au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme

L'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme stipule que " le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. "

N° ER	Localisation	Programme de logements	Superficie	Nombre minimum de logements sociaux estimés
N°1	Narrosse : parcelles cadastrées section AB n°160, n°161 Zone UC	Réalisation d'un programme de logements 100 % à vocation sociale avec un minimum de 8 logements Locatifs Sociaux (6 PLUS et 2 PLAI)	2 385 m²	8
N°2	Yzosse : parcelles cadastrées section OA n°90	Réalisation d'un programme de logements 100% à vocation sociale	10 182 m²	Non renseigné

1.4.1.2. Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Le PLUi-H identifie plusieurs secteurs de mixité sociale reportés au document graphique. Au sein de ces secteurs, tout projet à destination d'habitation doit respecter des règles, établies selon la densité attendue dans les zones du PLUi-H. Ces règles, numérotées de 1 à 2, sont répertoriées dans le tableau suivant, par commune et par zones du PLUi-H (figure 5).

Règle ❶ applicable sur les communes de Dax, Saint-Paul-lès-Dax, Narrosse et Saint-Vincent-de-Paul (communes concernées par l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et communes en anticipation de l'application de cet article) ;

Toute opérations d'aménagement*, de réhabilitation de bâtiment ou de construction égale ou supérieure à 12 logements devra affecter au minimum 30 % du programme de logements, à du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'État (PLAI, PLUS, PLS).

Règle ❷ édictée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné.

Secteurs couverts par une OAP. Dans ces secteurs, les projets doivent produire un pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) et un nombre minimum de logement locatif sociaux. Les objectifs de mixité sociale sont répertoriés dans le programme d'orientations et d'actions (POA - volet 3 du dossier PLUi-H).

La mixité sociale peut être traitée à l'échelle globale de la zone AU et des différents secteurs d'aménagement sous réserve de respecter les objectifs de mixité sociale fixés dans le POA.

Modalités d'application

Le programme et le pourcentage seront exprimés en nombre de logements. Le nombre sera arrondi au dixième supérieur.

L'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

Figure 5 : Tableau des règles en matière de mixité sociale à respecter par commune et par zone

	UA	UB	UBp	UC	UCa	UCarch	UCenr	UCp	UC2	UD	UDa	UE	Uspr	UT	UTc	UTh	UTt	UX	UXenr	UXcom	1AU	1AUenrr	1AUg	1AUgarch	1AUx	2AU	2AUx	A	N
ANGOUME																				❷									
BENESSE-LES-DAX																				❷									
CANDRESSE																				❷									
DAX	❶	❶	❶	❶				❶	❶			❶								❷		❷							
GOURBERA																				❷									
HERM																				❷									
HEUGAS																				❷									
MEES																				❷									
NARROSSE				❶																❷									
OEYRELUY																				❷		❷	❷						
RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY																				❷	❷								
SAINT-PANDELON																				❷									
SAINT-PAUL-LES-DAX	❶	❶						❶												❷									
SAINT-VINCENT-DE-PAUL				❶																❷	❷								
SAUGNAC-ET-CAMBRAN																				❷									
SEYRESSE																				❷									
SIEST																				❷									
TERCIS-LES-BAINS																				❷		❷	❷						
TETHIEU																				❷									
YZOSSE																				❷									

1.4.2. MIXITE FONCTIONNELLE

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, **un linéaire commercial** a été déterminé sur la commune de Dax, le long des voies* identifiées sur le règlement graphique.

Sauf contrainte particulière, sur justification, sont interdits au rez-de-chaussée des bâtiments, les changements de destination et de sous-destination ayant pour objet la réalisation de **locaux à usage d'habitation**.

Toutefois, ces derniers pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux. La création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

2.1.1. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

2.1.1.1. Par rapport aux voies*

- **Règles générales en agglomération** :

L'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* doit respecter les règles suivantes :

<table>
<tr><th colspan="2">Zones urbaines</th><th colspan="2">Zones à urbaniser</th><th colspan="2">Zones agricoles</th><th colspan="2">Zones naturelles</th></tr>
<tr><td>UA</td><td rowspan="2">❶</td><td>1AU</td><td rowspan="4">❷</td><td>A</td><td rowspan="2">❷</td><td>N</td><td rowspan="13">❷</td></tr>
<tr><td>UB</td><td rowspan="11">❷</td><td>1AUenrr</td><td>AL</td><td>NC</td></tr>
<tr><td>UBp</td><td>1AUg</td><td rowspan="12"></td><td>NE</td></tr>
<tr><td>UC</td><td>1AUgarch</td><td>Nenr</td></tr>
<tr><td>UCa</td><td>1AUx</td><td>❷❹</td><td>NH</td></tr>
<tr><td>UCarch</td><td rowspan="8">❷</td><td>2AU</td><td rowspan="4">❷</td><td>NHgdv</td></tr>
<tr><td>UCenr</td><td>2AUx</td><td>NJ</td></tr>
<tr><td>UCp</td><td>2AUg</td><td>NL</td></tr>
<tr><td>UC2</td><td>2AUgarch</td><td>NLg</td></tr>
<tr><td>UD</td><td rowspan="8"></td><td>NStep</td></tr>
<tr><td>UDa</td><td>NTc</td></tr>
<tr><td>UE</td><td>NR</td><td>NTh</td></tr>
<tr><td>USpr</td><td>❶❸</td><td>NX</td></tr>
<tr><td>UT</td><td rowspan="4">❷</td></tr>
<tr><td>UTc</td></tr>
<tr><td>UTh</td></tr>
<tr><td>UTt</td></tr>
<tr><td>UX</td><td>❷❹</td></tr>
<tr><td>UXenr</td><td rowspan="2">❷</td></tr>
<tr><td>UXcom</td></tr>
</table>

NR : non règlementé

Sauf indications contraires portées au document graphique, toute construction*, débords de toits exclus, devra être implantée :

- ❶ À l'alignement* des voies et emprises publiques*, existantes ou projetées ;
- ❷ À 3 m minimum en retrait* de l'alignement* existant ou à créer ;
- ❸ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention site patrimonial remarquable (SPR*), s'appliquent les dispositions du présent chapitre ainsi que celles du règlement du SPR* (ZPPAUP figurant en annexe). La règle la plus restrictive s'applique.
- ❹ À Mées, le long de la RD 824 et des échangeurs (secteur de Laustes), les constructions* devront respecter les reculs et les zones d'implantations imposées figurées au règlement graphique. L'implantation

sur l'alignement* repéré d'une partie seulement du bâtiment, voire même d'un angle ou d'un élément en saillie de la construction*, est considérée comme suffisante pour satisfaire aux dispositions du présent alinéa.

- **Règles générales hors agglomération :**

  - Routes départementales :
    Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions*, débords de toits exclus, devront respecter les reculs suivants par rapport aux routes départementales :

Nature de la voie*	Recul* minimum des constructions* par rapport à l'axe de la voie* ①
Catégorie 1	RD 824 Route express et déviation : **100 m**
	RD 824 et RD 947 (tronçon entre RD 824 et limite communale de Castets) Route à grande circulation : **75 m**
	RD 947 (au Sud de la RD 824) : **50 m**
Catégorie 2	**35 m**
Catégorie 3	**25 m**
Catégorie 4	**15 m**

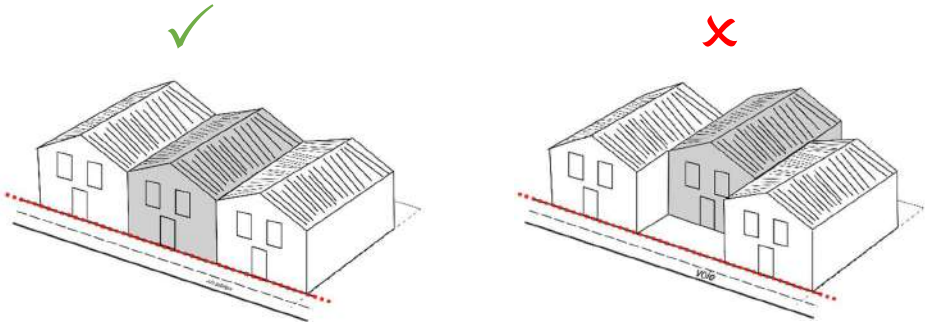
① Se reporter aux cartes des pages 111 et 142

  - Autres voies* :
    Application de la même règle qu'en agglomération.

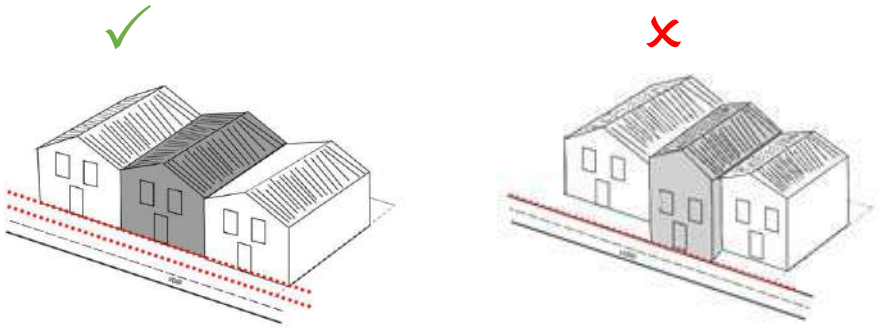
- **Règles alternatives :**

1. Dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que les constructions* prennent en compte l'implantation des constructions* voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :

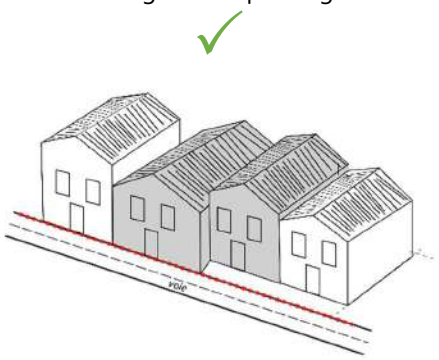
   - Dans le cas où les constructions* voisines sont déjà implantées à l'alignement*, toute nouvelle construction* s'implantera à l'alignement*.



   - Dans le cas où les constructions* voisines sont implantées en retrait* de la voie*, toute nouvelle construction* devra s'implanter en retrait*, en respectant le même recul* que les bâtiments* adjacents.



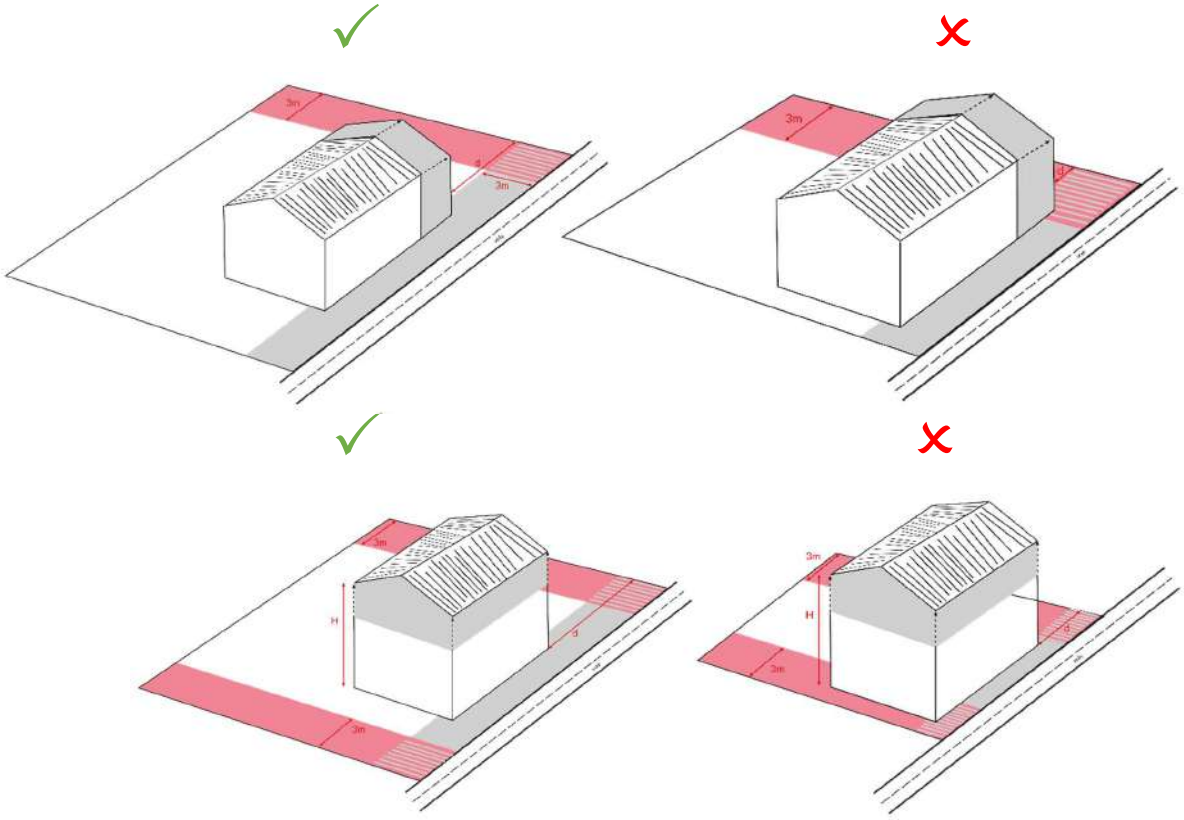
- Dans le cas où les constructions* voisines sont implantées sans homogénéité par rapport à la voie*, toute nouvelle construction* s'alignera en prolongement des bâtiments* existants.



2. Hors agglomération, à titre exceptionnel, le Département pourra autoriser des reculs moindres pour des projets cohérents.

3. Les règles générales ne sont pas applicables aux :
   - Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
   - Locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères, d'une hauteur inférieure à 3 m, qui peuvent être implantés à l'alignement*.

4. Les règles générales ne sont pas applicables lorsqu'il existe déjà une construction* en tout ou partie implantée dans la marge de recul*. Dans ce cas, est autorisée l'extension* dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant, sous réserve que le projet :
   - N'aggrave pas le non-respect de la règle établie ;
   - Ne réduise pas de manière supplémentaire le recul* existant par rapport aux voies* ;
   - Respecte les autres articles du présent règlement (emprise au sol*, hauteur, recul* par rapport aux voies*, …).



Modalités d'application

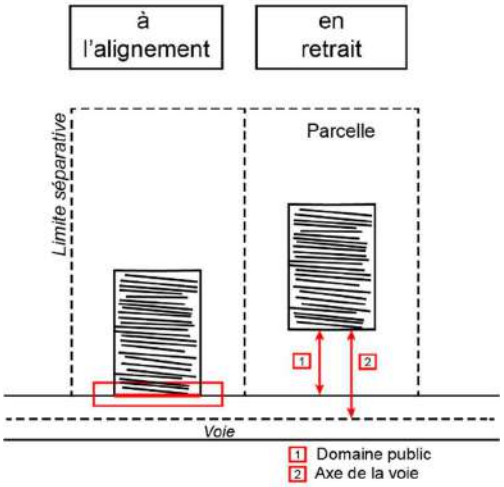
1. La voie publique* s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

2. Le présent article s'applique aux voies* existantes et à créer. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application de l'article 2.1.1. de chaque zone.

3. Les éventuelles saillies et surplombs au-dessus du domaine public peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.

4. Cet article s'applique aussi bien aux voies publiques* qu'aux voies privées. Une impasse privée desservant un groupe de maisons passant devant le terrain concerné par la construction* sera alors considérée comme une voie ouverte à la circulation et les règles définies par l'article devront alors s'appliquer de fait, de la même manière que pour une voie publique*. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement*.

5. Les constructions* peuvent être implantées à l'alignement* ou en retrait* de celui-ci. Ce retrait* se calcule à partir de :
   - L'alignement* existant ou à créer pour l'application des règles d'implantation en agglomération,
   - L'axe de la voie* pour les terrains situés hors agglomération.



6. Seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul* des constructions* :
   - Les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,8 m de profondeur par rapport au nu de la façade* des bâtiments* ;
   - L'isolation par l'extérieur de la façade* lorsqu'un bâtiment existant fait l'objet de transformation visant à améliorer ses performances énergétiques, phoniques et thermiques ;
   - Les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments* et installations de toute nature.

2.1.1.2. Par rapport aux emprises publiques

Des règles différentes s'appliquent selon le type d'emprises publiques :

- En limite de cours d'eau, les constructions* doivent être implantées avec un recul* minimum de 10 m par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné ;
- En limite d'une voie ferrée, aucune construction* autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 3 m de la limite légale du chemin de fer ;
- En limite d'espaces verts, jardins et parcs publics, s'appliqueront les règles relatives aux limites séparatives* ;
- Pour les autres emprises publiques, les règles relatives aux voies* s'appliquent.

Modalités d'application

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie*, ni d'équipement public. Constituent ainsi des emprises publiques : les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments* publics et leurs dépendances …

2.1.2. PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

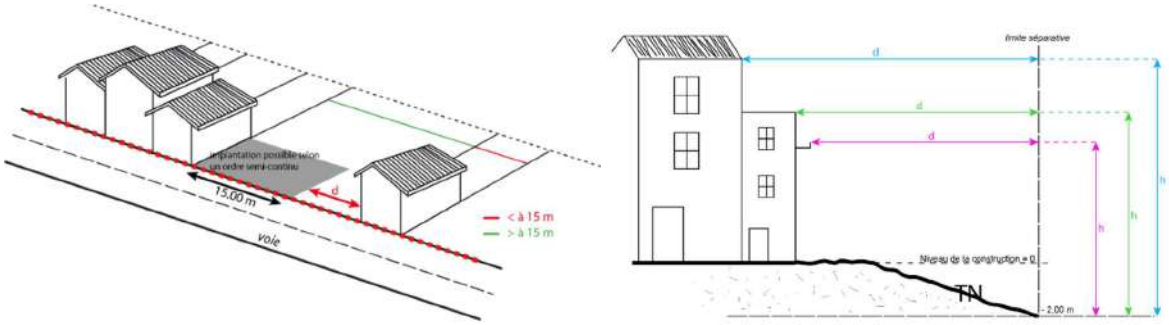
- **Règles générales :**

L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* doit respecter les règles suivantes :

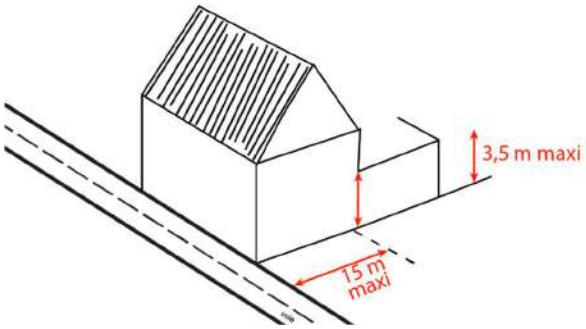
<table>
<tr><th colspan="2">Zones urbaines</th><th colspan="2">Zones à urbaniser</th><th colspan="2">Zones agricoles</th><th colspan="2">Zones naturelles</th></tr>
<tr><td>UA</td><td rowspan="10">❷❹</td><td>1AU</td><td rowspan="8">❷❹</td><td>A</td><td rowspan="2">❷❹</td><td>N</td><td rowspan="12">❷❹</td></tr>
<tr><td>UB</td><td>1AUenrr</td><td>AL</td><td>NC</td></tr>
<tr><td>UBp</td><td>1AUg</td><td></td><td></td><td>NE</td></tr>
<tr><td>UC</td><td>1AUgarch</td><td></td><td></td><td>Nenr</td></tr>
<tr><td>UCa</td><td>1AUx</td><td></td><td></td><td>NH</td></tr>
<tr><td>UCarch</td><td>2AU</td><td></td><td></td><td>NHgdv</td></tr>
<tr><td>UCenr</td><td>2AUx</td><td></td><td></td><td>NJ</td></tr>
<tr><td>UCp</td><td>2AUg</td><td></td><td></td><td>NL</td></tr>
<tr><td>UC2</td><td>2AUgarch</td><td></td><td></td><td>NLg</td></tr>
<tr><td>UD</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>NStep</td></tr>
<tr><td>UDa</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>NTc</td></tr>
<tr><td>UE</td><td>❹</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>NTh</td></tr>
<tr><td>USpr</td><td>❶❸</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>NX</td></tr>
<tr><td>UT</td><td rowspan="7">❷❹</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UTc</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UTh</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UTt</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UX</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UXenr</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UXcom</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

❶ Toute construction* peut être implantée, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement* ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- En ordre continu, d'une limite latérale* à l'autre ;
- Si la largeur du terrain au droit de la construction* est supérieure à 15 m, en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction* (hors avant-toit) au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inferieure a 3 m ($d \geq h/2$ avec minimum 3 m),

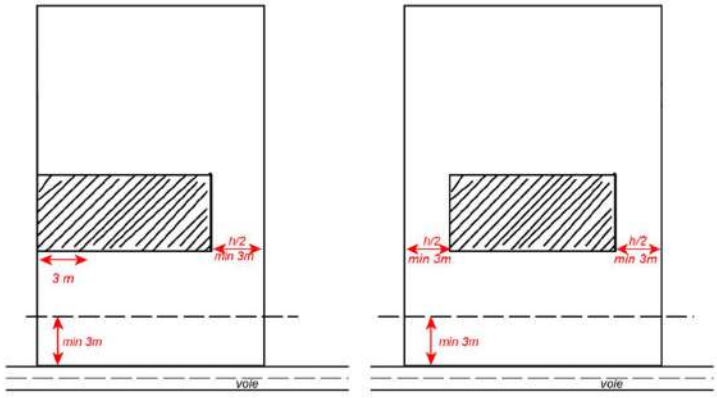


Au-delà de la profondeur de 15 m, les constructions* peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait*, dans le respect de la règle ❷.



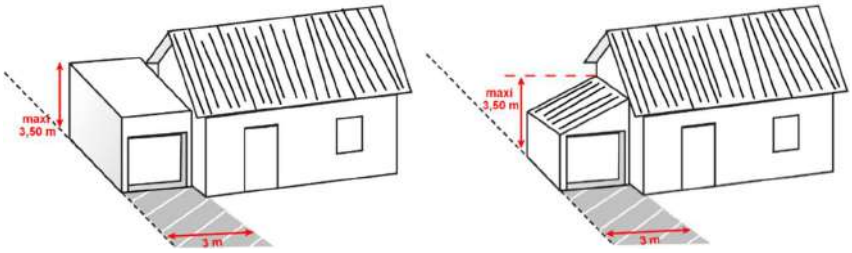
❷ Toute construction peut être implantée en retrait ou sur limite séparative :

- <u>En retrait</u> :
  À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* (hors avant-toit) au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inferieure a 3 m (d ≥ h/2 avec minimum 3 m) ;

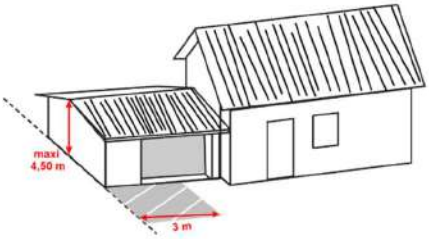


- <u>Sur limite séparative, sous réserve que</u> :

  - Dans une bande de 3 m de largeur à partir des limites séparatives* la hauteur des constructions* n'excède pas 3,50 m ;



- Dans le cas de projet présentant un mur pignon* implanté en limite séparative, la hauteur au faîtage n'excède pas 4,50 m.



❸ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention site patrimonial remarquable (SPR*), s'appliquent les dispositions du présent chapitre ainsi que celles du règlement du SPR* (ZPPAUP figurant en annexe). La règle la plus restrictive s'applique.

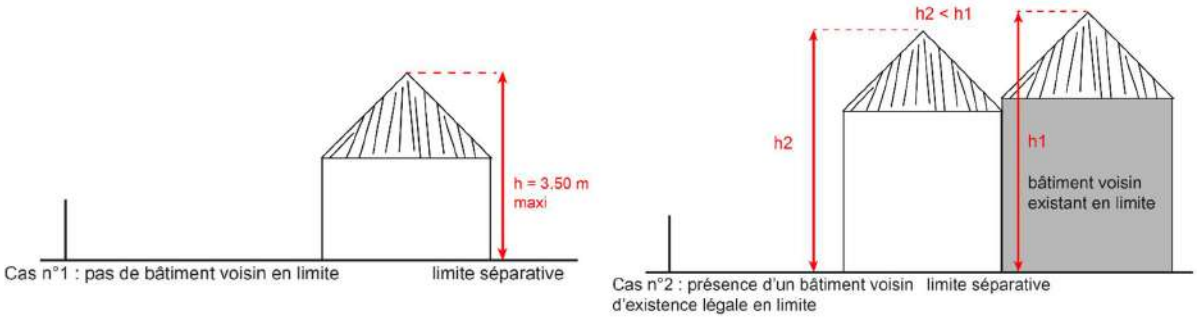
❹ Aléa feux de forêts :

- **Pour les unités foncières* situées au niveau de la zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique :**
  Toute construction* doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives* jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.
  Cette distance peut être réduite à 6 m :
  - Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement*, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible. Les dimensions réduites de ces parcelles ne doivent toutefois pas être dues à la division d'une parcelle ;
  - Pour les piscines.
- **Pour les unités foncières* situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :**
  Les constructions* devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre.
  Des feuillus pourront être implantés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.
- **Pour les opérations d'aménagement situées au niveau de la zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt,** une zone tampon constituant un espace commun de 6 m sera réalisée en périphérie des lots. Cette bande tampon doit être accessible aux engins d'incendie et de secours, reliée à la voie publique et ne pas être aménagée en impasse.
  La règle des 12 m minimum entre les constructions et les limites séparatives* de l'opération d'aménagement s'applique.

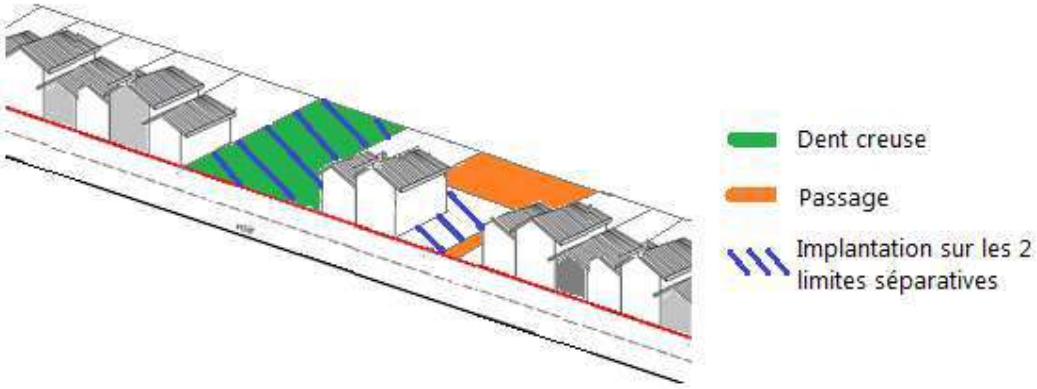
- **Règles alternatives :**

1. Les règles générales (en dehors de celles imposées au ❹ Aléa feux de forêts) ne sont pas applicables aux :
   - Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
   - Piscines extérieures qui peuvent être implantées à 1 m des limites séparatives*, compté à partir de leurs margelles ;
   - Abris de jardin ou annexes* présentant une emprise au sol* inférieure à 15 m² et une hauteur inférieure à 2,50 m, qui peuvent être implantés entre 0 et 3 m de la limite séparative.

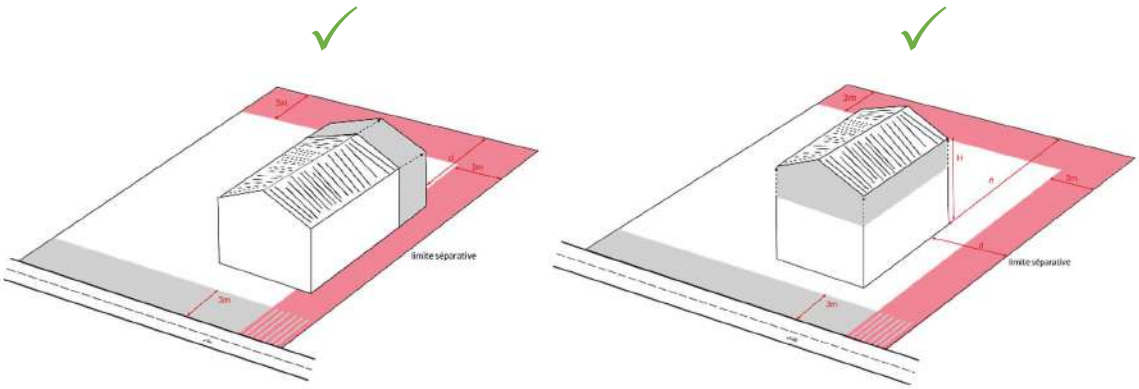
2. De plus, l'implantation en limite pourra être autorisée lorsque la construction* s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), dans le respect d'une harmonie d'ensemble,

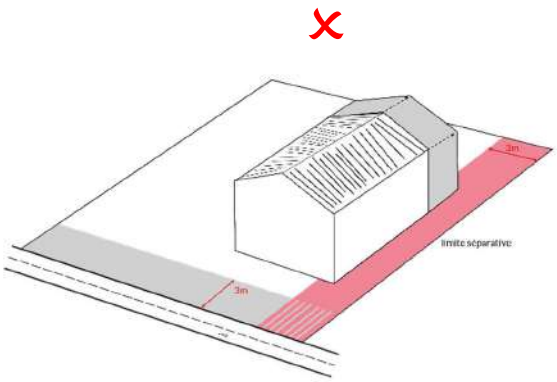


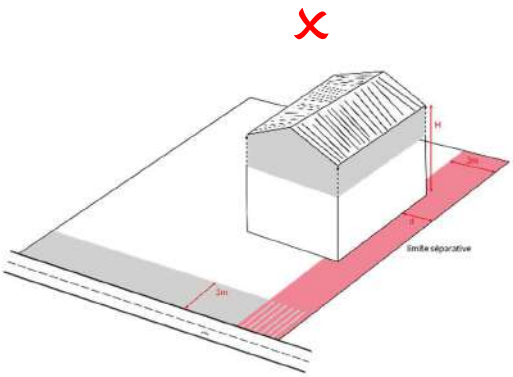
3. Afin de s'adapter au gabarit environnant en s'inscrivant dans la continuité du bâti existant, l'implantation sur une ou deux limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin de créer un front bâti continu le long de la rue.



4. Les règles générales ne sont pas applicables lorsqu'il existe déjà une construction* en tout ou partie implantée dans la marge de recul*. Dans ce cas, est autorisée l'extension* dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant, sous réserve que le projet :
    - N'aggrave pas le non-respect de la règle établie ;
    - Ne réduise pas de manière supplémentaire le recul* existant par rapport aux limites séparatives* ;
    - Respecte les autres articles du présent règlement (emprise au sol*, hauteur, retrait* par rapport aux voies*, etc.)

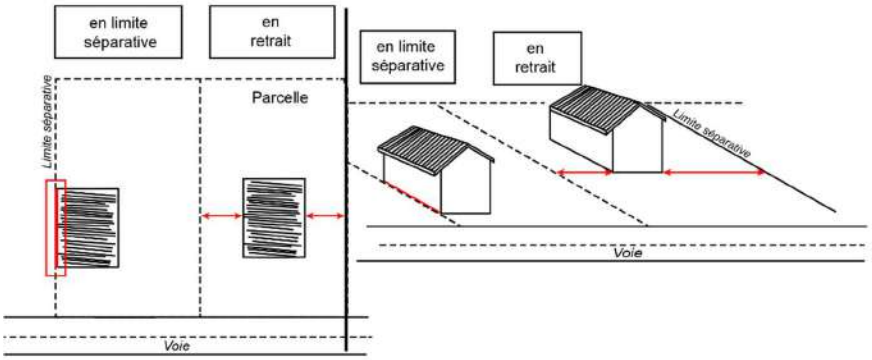



3m
limite séparative
3m

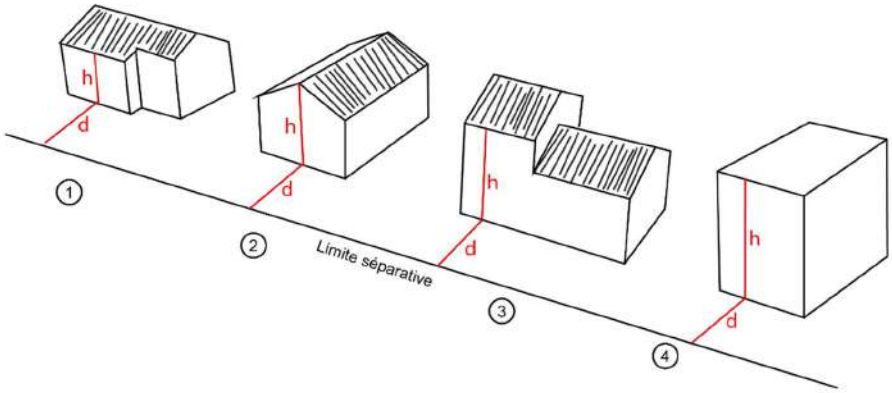

H
limite séparative
3m

Modalités d'application

1. Le règlement de chaque zone peut permettre des implantations sur limite ou en retrait*.



2. La hauteur de la construction* est calculée au point le plus près de la limite parcellaire, soit :
   - L'égout du toit* pour les croquis 1 et 3 ;
   - Le faîtage pour le croquis 2 ;
   - Le sommet de l'acrotère* pour le croquis 4.



3. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge de recul* doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon.

4. Seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul* des constructions* :
   - Les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,8 m de profondeur par rapport au nu de la façade* des bâtiments* ;
   - L'isolation par l'extérieur de la façade* lorsqu'un bâtiment existant fait l'objet de transformation visant à améliorer ses performances énergétiques, phoniques et thermiques ;
   - Les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments* et installations de toute nature.

2.1.3. LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

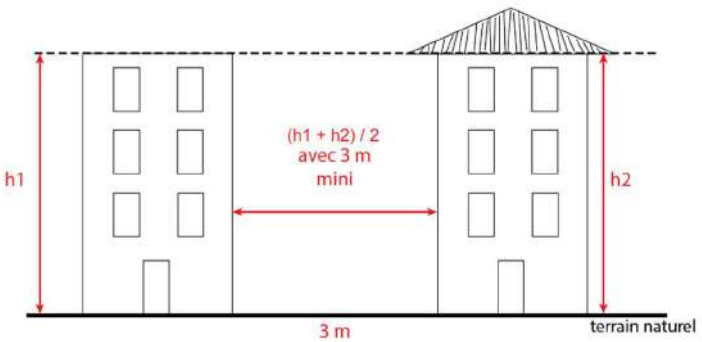
- **Règles générales :**

La distance entre deux bâtiments* non contigus implantés sur une même unité foncière* est règlementée par les règles figurant dans le tableau ci-après :

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	❶	1AU	NR	A	NR	N	NR
UB		1AUenrr		AL		NC	
UBp		1AUg				NE	
UC		1AUgarch				Nenr	
UCa		1AUx				NH	
UCarch		2AU				NHgdv	
UCenr		2AUx				NJ	
UCp		2AUg				NL	
UC2		2AUgarch				NLg	
UD						NStep	
UDa						NTc	
UE	NR					NTh	
USpr	❶❷					NX	
UT	❶						
UTc							
UTh							
UTt							
UX							
UXenr							
UXcom							

NR : non règlementé

❶ La distance entre deux constructions* non contiguës doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs à l'égout de la toiture* des deux constructions*, avec un minimum de 3 m.



❷ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention site patrimonial remarquable (SPR*), s'appliquent les dispositions du présent chapitre ainsi que celles du règlement du SPR* (ZPPAUP figurant en annexe). La règle la plus restrictive s'applique.

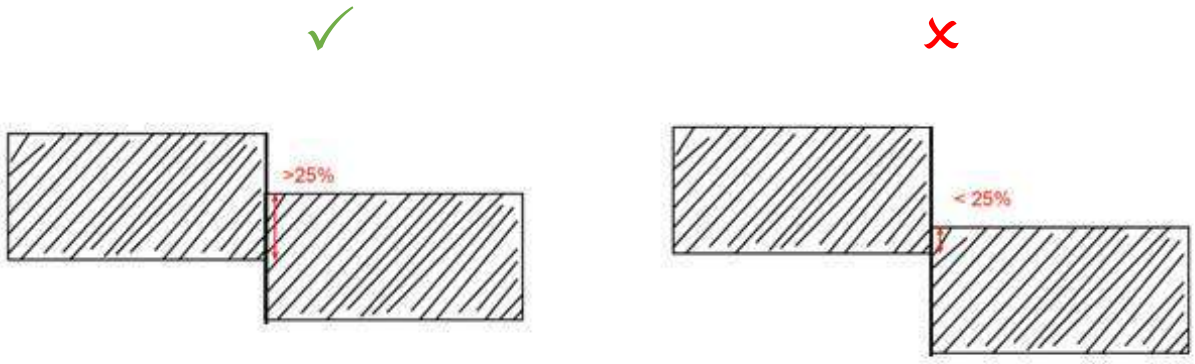
- **Règles alternatives :**

Les règles générales ne sont pas applicables aux :

- Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Piscines ;
- Bâtiments* annexes* non accolés : il n'y a pas de distance minimale à respecter entre la construction* principale et une annexe* ou entre 2 annexes*.

Modalités d'application

Deux constructions* sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de 25 % de la longueur de la façade* d'une construction* est accolée à la façade* de la construction* voisine.



2.1.4. EMPRISE AU SOL*

- **Règles générales :**

Pour chaque zone ou secteur, l'emprise au sol* des constructions* ne peut pas excéder un pourcentage de la surface du terrain, appelé coefficient d'emprise au sol (CES), indiqué dans le tableau suivant :

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	NR	1AU	Voir CES associé à chaque OAP sectorielle	A	20% ❶	N	20% ❶
UB	70%	1AUenrr		AL		NC	20%
UBp		1AUg				NE	NR
UC	60%	1AUgarch				Nenr	20%
UCa		1AUx				NH	20% ❶
UCarch		2AU				NHgdv	20% ❶
UCenr		2AUx				NJ	20% ❷
UCp		2AUg				NL	20%
UC2		2AUgarch				NLg	20%
UD	40%					NStep	NR
UDa	20%					NTc	20%
UE	NR					NTh	20%
USpr						NX	20%
UT	60%						
UTc							
UTh							
UTt							
UX	50%						
UXenr							
UXcom							

NR : non règlementé

❶ L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 250 m² ;
L'emprise au sol des constructions et d'annexes (garage, abri de jardin,…) n'excèdera pas 40 m² ;
❷ L'emprise au sol de chaque abri de jardin, destinés à l'aménagement de jardins ouvriers ou familiaux, n'excèdera pas 10 m².

- **Règles alternatives :**

Les règles générales ne sont pas applicables aux :

- Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Projets de réhabilitation, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi-H et qui dépassent déjà les maximums autorisés, à condition que le projet ne génère pas une emprise au sol* supplémentaire.

Modalités d'application

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol* des constructions* et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction*.

2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

- **Règles générales :**

La hauteur totale des constructions* ne peut excéder celle indiquée dans le tableau ci-dessous :

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles			Zones naturelles		
UA	R+4	1AU	Voir hauteur associée à chaque OAP sectorielle		Habitation	Autres constructions autorisées dans le secteur		Habitation	Autres constructions autorisées dans le secteur
UB	R+3	1AUenrr							
UBp		1AUg		A	R+1	12 m	N	R+1	12 m
UC	R+1	1AUgarch	RDC ❶	AL			NC		
UCa		1AUx	Voir hauteur associée à chaque OAP sectorielle				NE	NR	NR
UCarch	RDC ❶	2AU					Nenr	NA	5 m
UCenr	R+1	2AUx					NH	R+1	NA
UCp		2AUg					NHgdv	RDC	NA
UC2	R+2	2AUgarch					NJ	NA	3,50 m
UD	R+1						NL		9 m
UDa							NLg	NA	R+2
UE	NR						NStep		12 m
USpr	R+4 ❷						NTc	R+1	6 m
UT	R+5						NTh		12 m
UTc	R+1						NX		9 m
UTh	R+5								
UTt									
UX	12 m								
UXenr									
UXcom									

NR : non règlementé NA : non autorisé

❶ Dans les zones de vestiges archéologiques (identifiées par l'indice « **arch** »), des règles particulières visant à limiter la hauteur des constructions* et la profondeur des interventions sur le sous-sol sont applicables :

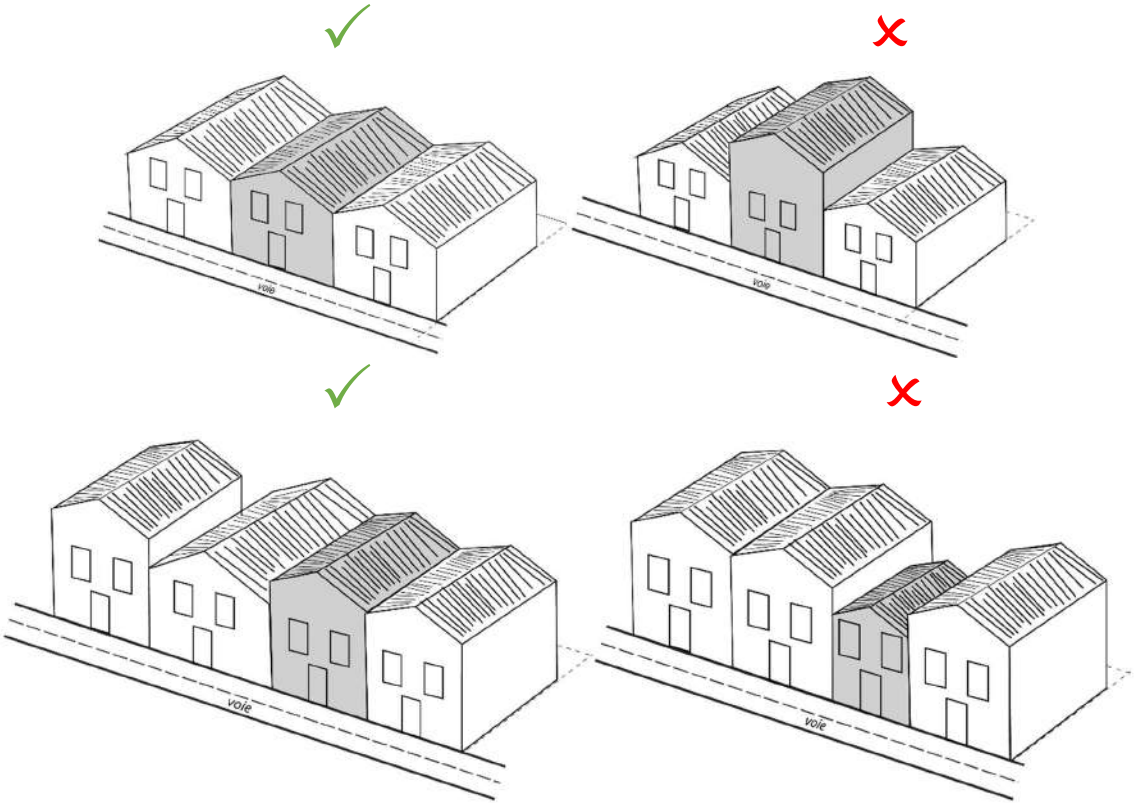
- Les constructions* (habitations et annexes*) seront de plain-pied, sans sous-sol ni ouvrages techniques enterrés :
  - ✓ La hauteur totale des constructions* nouvelles ne peut pas excéder 6,50 m ;
  - ✓ Les constructions* seront fondées sur des dispositifs de semelles filantes ou de radiers dont le fond de fouille n'excédera pas une profondeur de 0,50 m par rapport au sol naturel existant avant travaux.
- Les affouillements devront respecter une profondeur maximale de 0,50 m sous le sol naturel existant avant travaux :
  - ✓ Les dispositifs de géothermie enterrés (réseau horizontal ou puits canadien) sont interdits ;
  - ✓ Les piscines ou autres bassins d'agrément seront implantées hors sol ;
  - ✓ Les travaux et affouillements nécessaires à la mise en place d'équipements de récupération ou de stockage des eaux pluviales, à la pose de clôtures, à l'aménagement des accès*, à la réalisation de places de stationnement et à la plantation des arbres et arbustes (fosses de plantation) n'excéderont pas une profondeur de 0,50 m sous le sol naturel existant avant travaux.
- Le fond de fouille de la tranchée d'enfouissement des réseaux d'amenée et d'évacuation de fluides depuis ou vers la voie publique* pourra atteindre 0,80 m sous le sol naturel existant avant travaux.

❷ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention site patrimonial remarquable (SPR*), s'appliquent les dispositions du présent chapitre ainsi que celles du règlement du SPR* (ZPPAUP figurant en annexe).

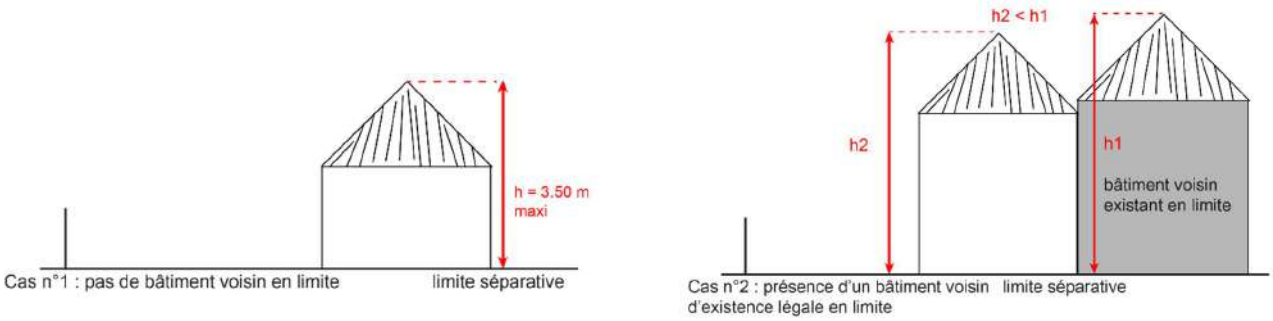
Un plan des hauteurs, annexé au présent règlement (page 121111), précise les hauteurs maximales autorisées. La règle la plus restrictive s'applique.

- **Règles alternatives :**

1. Dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments* à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions* avoisinantes. La hauteur des constructions* s'alignera sur celle des bâtiments* contigus : elle pourra être d'une hauteur intermédiaire entre le bâtiment le plus bas et le bâtiment le plus haut, sans pouvoir être d'une hauteur inférieure au premier ni supérieure au deuxième.



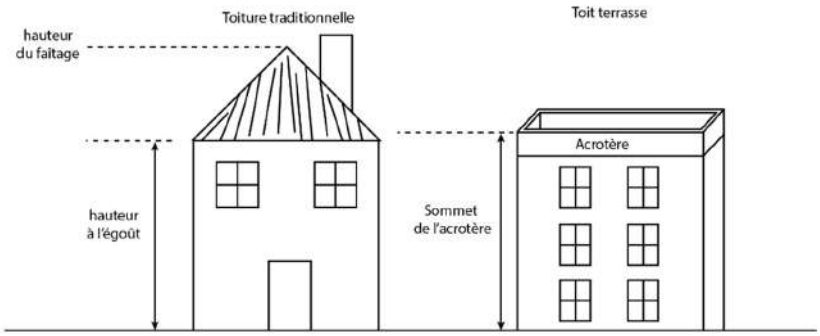
2. La hauteur maximale autorisée pourra être dépassée lorsqu'une construction* s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans dépasser toutefois la hauteur de l'existant implanté en limite séparative.



3. Les règles générales ne sont pas applicables aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

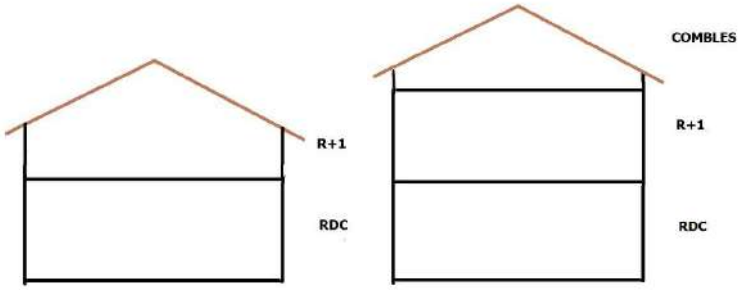
Modalités d'application

1. La hauteur d'une construction* est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction* mesurée à partir du sol du terrain naturel* :
   - Lorsque la hauteur est exprimée en mètres, celle-ci se calcule au point le plus haut : faitage pour les constructions* comportant une toiture ou acrotère* pour les toitures-terrasses ou à faible pente*.



   - Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, la hauteur maximale hors comble ne peut excéder 3,50 m multiplié par le nombre de niveaux autorisés.

Exemples de construction en R+1



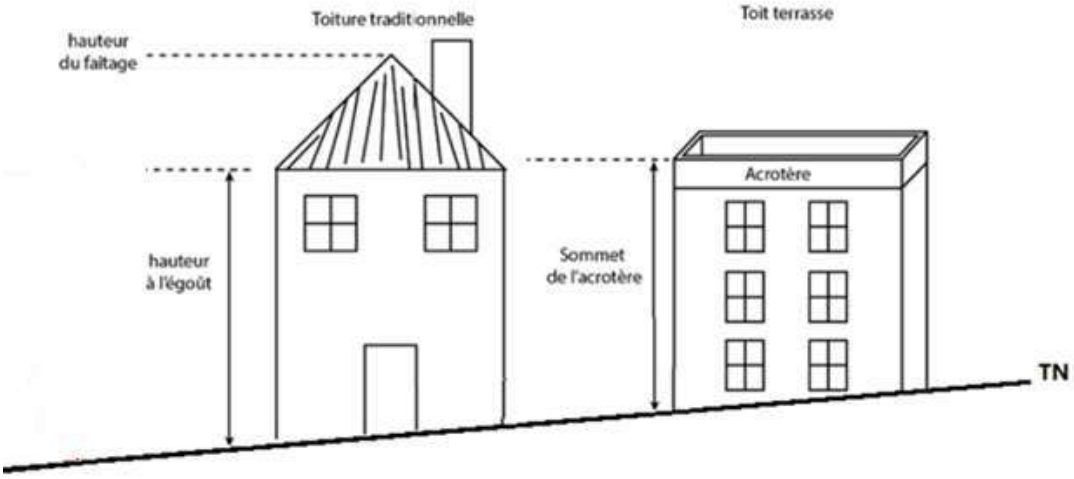
Au titre du présent règlement, si le pied droit d'un comble* présente une hauteur supérieure à 0,50 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction*.

Une correspondance peut être établie entre la hauteur de la façade (hors combles) et le nombre de niveaux pour les constructions à usage d'habitation.

Nombre de niveaux ↔ Hauteur de façade	**Nombre de niveaux ↔ Hauteur de façade**
RDC ..... 3,50 m	R + 3 ..... 14 m
R + 1 ..... 7 m	R + 4 ..... 17,5 m
R + 2 ..... 10,5 m	etc...

2. Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

3. Sur les terrains en pente, la hauteur du bâtiment est définie au point du terrain naturel*.


Toiture traditionnelle
Toit terrasse
hauteur
du faîtage
Acrotère
hauteur
à l'égoût
Sommet
de l'acrotère
TN

2.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLOTURES

2.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS*

1. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions* et installations, 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

2. L'aspect général des constructions*, y compris les annexes* et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante des constructions* les plus proches.

3. D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

4. Ainsi, des règles alternatives au présent chapitre seront appliquées pour :
   - Les projets de construction, dont l'intégration paysagère est justifiée, et faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, au sens de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme et de l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitation ;
   - Les projets relevant d'une démarche de création architecturale ;
     Relèvent d'une démarche architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier son insertion de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

5. Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention site patrimonial remarquable (SPR*), s'appliquent les dispositions du règlement du SPR* (ZPPAUP figurant en annexe). Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve du respect des dispositions du cahier des prescriptions architecturales du SPR*.

6. Dans les secteurs indicés "p" s'ajoutent les prescriptions figurant chapitre 2.4.2 (Prescriptions particulières en sous-secteur indexés « p »).

2.2.1.1. Constructions* nouvelles

1. Les constructions* nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant.

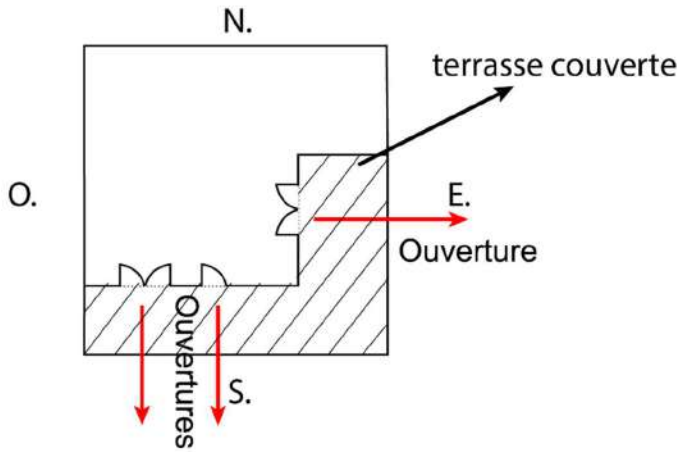
2. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs au territoire sont interdits. Toute construction* s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne, constructions* de type montagnard telles que chalets, bâtiments* en rondins, fustes ou madriers …

Implantation

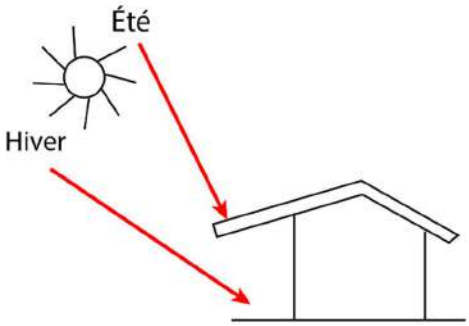
1. Le projet devra être réfléchi en fonction des contraintes du climat et de la topographie des lieux. Les constructions* s'adapteront au terrain naturel* et non l'inverse.

2. Les croupes sur façades* ouest, exposées au vent et à la pluie, seront à privilégier.

3. En vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque, l'orientation sud d'un pan de toit* devra être étudiée.



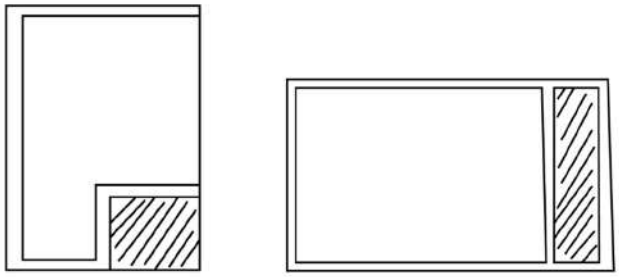
Ouverture au Sud :
- Capter l'énergie solaire en hiver,
- Mais se protéger de la surchauffe estivale.



Principe de débord de toit pour se protéger efficacement de la surchauffe estivale.

Volumétrie

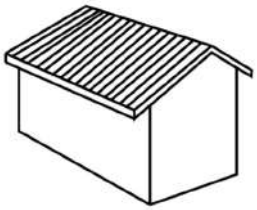
1. Les bâtiments* seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes*, etc.) et assemblés de manière orthogonale.



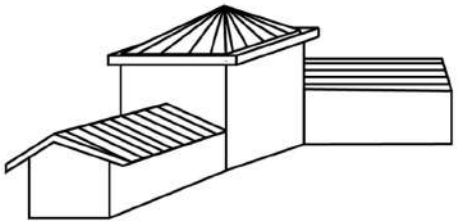
Un plan simple, compact pouvant être évidé

2. Si une construction* comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

3. Le nombre de pans de toit* sera limité



Volume simple à angles droits
Étage compris dans le même volume que l'ensemble de la construction*.



Architecture extérieure au territoire
Volume complexe plus coûteux à la construction* et sur le plan thermique (déperditions énergétiques)

Illustration Extrait de CONSTRUIRE AUJOURD'HUI, CC Cœur Hautes Landes

Toiture

- **Règles générales :**

1. Les couvertures seront en tuiles :
    - La forme des tuiles sera choisie dans le type canal, romane (tuile ronde avec emboitement) ou en tuile mécanique de type Marseille ;
    - Les tuiles canal* et romaine devront disposer d'un fort galbe pour constituer une ondulation marquée ;
    - Les pentes de toitures* seront comprises entre 35 % à 45 % ;
    - Le nombre de pans de toit* sera limité. De plus, pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 150 m^2, le nombre de pans de toit ne pourra excéder 6 pans* ;
    - La coloration de la couverture sera dans des tons de terre cuite ocre, rouge à rouge-brun, panachés ou vieillis. Les tuiles de teinte foncée (noir, gris ou brun foncé) sont interdites ;
    - Les débords de toiture seront d'au moins 50 cm ;
    - Les couvertures des extensions* et annexes* devront être réalisées avec le même matériau, dans la même teinte et la même pente de toiture* que ceux de la couverture du bâtiment principal.

Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge orangé

Tuiles méridionales peu galbées, de teinte pastel

Illustration Extrait de CONSTRUIRE AUJOURD'HUI, CC Cœur Hautes Landes

2. Afin d'éviter la prolifération d'éléments hétérogènes en toiture, les décrochements de toiture sans lien avec la composition de la façade* sont interdits.

Seules les avancées de toit, permettant de protéger ou de marquer les entrées ou de couvrir les terrasses, et constituant des pans de toiture*, peuvent être autorisées.

3. Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit.

4. Les constructions* édifiées sur limites séparatives* ne présenteront aucun débord de toit sur le fonds voisin (article 681 du Code civil). Le mur séparatif pourra être équipé d'un chéneau*.

5. Les toitures ondulées, ou composées de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, larges plaques uniformes d'aspect plastique, asphalté ou fibrociment, bac acier, etc.) sont interdites sur les toitures en pente* (+ de 10 ° ou 17,6 %).

- **Règles alternatives :**

1. Les règles générales ne sont pas applicables aux :
   - Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
   - Abris de jardin ou annexe* présentant une emprise au sol* inférieure à 15 m² et une hauteur inférieure à 2,50 m. Quel que soit le matériau employé, un soin particulier doit être porté au choix de la couleur utilisée pour assurer une bonne insertion dans le site. Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissants et de couleurs vives sont proscrits. Les abris de jardins en maçonnerie traditionnelle sont recommandés.

2. Les toits en terrasse ou à très faible pente* (inférieure à 10° ou 17,6 %) sont admis :
   - Pour les bâtiments* agricoles ou forestiers, économiques (activités commerciales, industrielles, artisanales ou tertiaires) ou d'équipements et les immeubles collectifs ;
   - Dans le cas d'une toiture végétalisée ;
   - Pour les vérandas, qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou isolants.

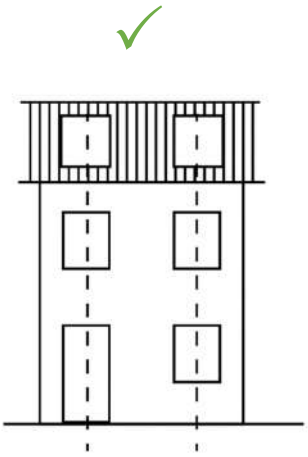
3. Ils peuvent également être autorisés, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère*,…) vienne masquer les matériaux de couverture, pour :
   - Des volumes, développés en rez-de-chaussée, ne dépassant pas 30 % de l'emprise au sol* de la construction* ;
   - La construction d'annexes* d'une surface maximale de 30 m² ;
   - Des éléments de liaison entre volumes ;
   - Dans ces 3 derniers cas, les matériaux de couverture (bac acier, revêtement de toiture en synthétique, bitume, …) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Façades

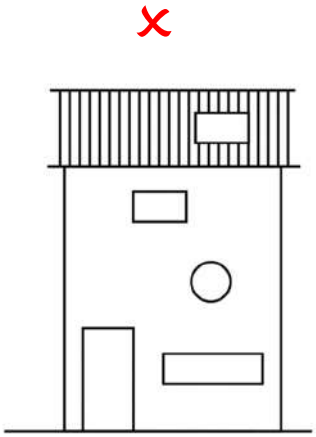
- **Règles générales :**

Composition des façades*

Les façades* doivent **respecter des principes de symétrie et d'alignement* des ouvertures** :



Éléments de composition de façade* : symétrie, alignement*, répétition d'un même élément (fenêtres,…)



À éviter : multiplication des modèles de fenêtres, façade* non structurée.

Illustration Extrait de CONSTRUIRE AUJOURD'HUI, CC Cœur Hautes Landes

Ouvertures et percements

1. Il est recommandé de concevoir des percements plus hauts que larges et ordonnés dans les alignements* verticaux et horizontaux.

2. Le dimensionnement et la situation des fenêtres de toit pourront s'inscrire dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade*.

3. De manière générale, les linteaux seront horizontaux.

4. Afin de respecter la lecture des vides et les pleins, l'occultation des surfaces vitrées ne peut excéder 15 % (surface cumulée des enseignes appliquées sur les surfaces vitrées ou immédiatement derrière) de la surface totale de ces surfaces vitrées.

Colorations des façades*

1. Toutes les façades* (y compris les murs aveugles) des constructions* doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

2. Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, brique creuse, béton cellulaire, …) seront obligatoirement enduits. Les couleurs d'enduits respecteront les colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées. La teinte des façades* (enduits et peinture) sera définie sur la base du nuancier ci-dessous.

Nuancier enduits et peinture :

3. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade* sont admises à condition que la seconde couleur serve :
   - À différencier différents volumes d'une même construction* ;
   - À souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement, … dans la limite de 20 % de la surface totale enduite.

4. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de couleur zinc ou de la même teinte que l'enduit de façade. Le matériau « zinc » est à privilégier.

5. Les façades* pourront également être en bois ou à pans* de bois et devront respecter l'aspect des constructions* bois traditionnelles de la région. La pose des bardages bois de manière verticale doit être privilégiée :
   - Selon les principes mis en œuvre dans l'habitat traditionnel ;
   - Afin d'assurer un vieillissement homogène de la façade*.

6. Dans le cas de bardage bois, les teintes naturelles seront privilégiées. Les bardages pourront être traités par imprégnation (huile de lin, brou de noix …). Les teintes du nuancier façade ci-dessus pourront être autorisées.

7. Pour les bâtiments* agricoles ou d'activité, le revêtement des façades* pourra être réalisé avec d'autres matériaux (béton, métal, polycarbonate, etc.). Dans ce cas, il est recommandé de privilégier les couleurs sourdes ou naturelles. La couleur de façade* sera définie sur la base du nuancier suivant :

   Nuancier bardages :

8. Les matériaux de couleur vive ou d'aspect brillant sont interdits. L'emploi de couleurs vives liées aux couleurs de l'entreprise pourra être admis sur la ou les façades* accessibles au public, sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces (stores, menuiseries, enseignes, auvents ...).

- **Règles alternatives :**

1. Les règles générales ne sont pas applicables aux :
   - Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
   - Abris de jardin présentant une surface inférieure à 15 m² et une hauteur inférieure 2,50 m. Quel que soit le matériau employé, un soin particulier doit être porté au choix de la couleur utilisée pour assurer une bonne insertion dans le site. Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissants et de couleurs vives sont proscrits. Les abris de jardins en maçonnerie traditionnelle sont recommandés.

2. D'autres matériaux de façade peuvent être admis dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains et n'altèrent pas la continuité urbaine formée par les constructions existantes*.

Menuiseries

1. L'harmonie des couleurs des menuiseries entre elles et avec les façades sera recherchée.

2. Les boiseries, menuiseries ou autres éléments extérieurs seront dans une teinte en harmonie avec la teinte de la façade. La couleur des menuiseries sera définie sur la base du nuancier suivant :

Nuancier des menuiseries, ferronneries et faux pans* de bois :

Éléments techniques

1. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter les salissures des façades*. Les rejets directs sur le domaine public sont interdits.

2. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc, couleur zinc ou de la même teinte que l'enduit de façade*.

3. Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction* annexe*.

4. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications, ainsi que les climatiseurs et installations du type pompe à chaleur devront être implantés de manière discrète. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

5. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Ils devront s'harmoniser avec l'esthétique de la construction*.

Règles architecturales particulières

1. Le long des voies* ou des limites de zone repérées aux documents graphiques par la mention « Règles architecturales particulières » (secteur de Laustes à Mées), les constructions* et installations nouvelles devront respecter, en plus des règles édictées au présent chapitre (2.2 aspect extérieur des constructions* et des clôtures), les dispositions suivantes :
   - Le long de ces voies, emprises publiques* ou limites, l'implantation de dépôts ou d'aires de stockage à ciel ouvert est interdite. Cette disposition ne concerne pas les dépôts de véhicules.
   - Les façades* des constructions* donnant sur ces voies, emprises* ou limites et ayant une longueur supérieure à 50 mètres doivent comporter des éléments de décor architectural ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de façade.
   - L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural)
   - La hauteur des enseignes publicitaires ne devra pas dépasser l'acrotère* ou l'égout de toiture* du bâtiment.
   - L'implantation d'objets de signalétique en façade des constructions* ne devra pas excéder 1 objet pour 15 mètres linéaire de façade*.

2.2.1.2. Bâti existant

1. En plus de toutes les dispositions relatives aux constructions* neuves figurant au chapitre précédent, les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions existantes*.

2. En raison de son intérêt patrimonial, le bâti existant peut faire l'objet de prescriptions particulières :
   - Pour le **patrimoine bâti inventorié identifié** sur le plan de zonage, se reporter au chapitre 2.4.1 du présent règlement ;
   - Si la construction* est située en **sous-secteur patrimonial indexé « p** », se reporter aux prescriptions particulières du chapitre 2.4.2.

3. Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades*, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations.

4. Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère original de l'immeuble. Les constructions* doivent s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager en s'inspirant des types constructifs traditionnels identifiés dans les fiches de typologie (Voir fiches typologiques, répertoriant les styles architecturaux couramment rencontrés dans le territoire, figurant aux pages suivantes) :
   1. La maison ou ferme forestière 140
   2. La maison de l'Airial 145
   3. La maison ou ferme chalossaise 146
   4. La maison Capcazalière 147
   5. La maison de Bourg 148
   6. La maison des Barthes 149
   7. La Villa Basco Landaise 150
   8. Le style Art Déco (pour les villes de Dax et Saint-Paul-lès-Dax) 151

Volumétrie

1. Tout intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lesquels ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction* à modifier.

2. Les surélévations, les modifications et les extensions* éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes. La composition architecturale originelle des façades* (proportions, percements…) doit être respectée.

3. Les extensions* d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.

4. Les extensions* se feront de manière privilégiée par prolongement de la toiture latérale ou à l'arrière (croupe).

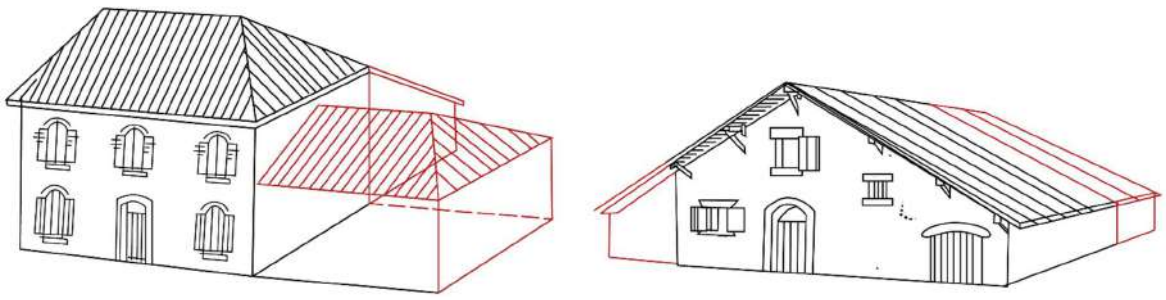


Illustration Extrait de CONSTRUIRE AUJOURD'HUI, CC Cœur Hautes Landes

Toiture

1. Le choix de la tuile se fera en fonction du modèle originel.

2. Dans le respect du style originel, les couvertures des constructions* antérieures à 1900 seront réalisées avec des tuiles largement galbées (type tuile canal) sauf justifications particulières.

3. Dans le cas d'extension* d'inspiration traditionnelle, une harmonie des matériaux, proportions et colorations est à rechercher.

Façades

1. La création de nouveaux percements devra s'intégrer dans la composition des façades* (reprises des proportions, du rythme et éléments de modénature).

2. À l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade* d'un immeuble ancien, les éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres ...) seront, dans la mesure du possible, conservés ou restaurés.

3. Les ornements, les enduits et les teintes des façades* doivent être conformes à l'état d'origine. Les enduits en place seront au maximum conservés. Ils seront réparés plutôt que piqués.

Menuiseries

1. Les menuiseries anciennes et de qualité seront dans la mesure du possible conservées et restaurées. Une solution de double menuiserie peut répondre aux exigences thermique ou acoustique.

2. Pour des constructions* d'architectures traditionnelles, les volets devront être conservés ou remplacés à l'identique ou restitués.

3. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Éléments techniques

Mêmes prescriptions que pour les constructions* nouvelles (voir page 66).

2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

Généralités

1. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

2. Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction* principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

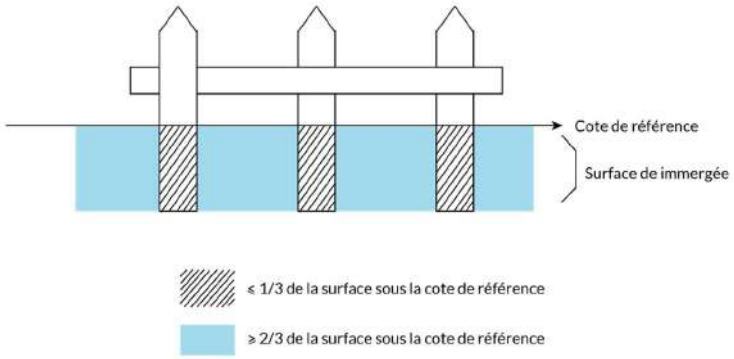
3. Les parties maçonnées des clôtures seront enduites à l'identique de la construction* principale ou des clôtures voisines respectant la réglementation. Les murs seront obligatoirement enduits sur les 2 faces (voir nuancier façade page 65).

4. Lors de l'édification de clôtures, il est recommandé de favoriser :
   - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
   - L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
   - La perméabilité des dispositifs permettant le passage de la petite faune ;
   - Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

5. Clôtures en zone inondable

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable répond aux trois critères suivants :
- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux de la rivière en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux de la rivière en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage ou une grille à barreaux.
Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

De plus pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque zone (hauteur, aspect…) - voir chapitres 2.2.2.1 – clôtures en bordure des voies et des emprises publiques et 2.2.2.2 – clôture implantée en limite séparative.

2.2.2.1. Clôture implantée en bordure des voies et des emprises publiques*

- **Règles générales :**

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies* ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …).

En bordure des voies* (publiques ou privées) et des emprises publiques, les clôtures devront respecter les types et hauteurs autorisés par commune, répertoriés dans le tableau suivant :

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	❶	1AU	❶	A	❹	N	❹
UB		1AUenrr		AL		NC	
UBp		1AUg				NE	
UC		1AUgarch				Nenr	
UCa		1AUx				NH	
UCarch		2AU				NHgdv	
UCenr		2AUx				NJ	
UCp		2AUg				NL	
UC2		2AUgarch				NLg	
UD						NStep	
UDa						NTc	
UE	NR					NTh	
USpr	❷					NX	❸
UT	❶						
UTc	❹						
UTh	❶						
UTt							
UX	❸						
UXenr							
UXcom							

NR : non règlementé

❶ Les clôtures seront composées :

1. D'un mur plein (maçonné et enduit) dont la hauteur maximale est indiquée à la colonne (a) du tableau ci-après ;

2. D'un mur bahut (maçonné et enduit) dont la hauteur maximale est indiquée à la colonne (a) du tableau suivant surmonté d'un dispositif à claire-voie* (grille, grillage, barreaudage, lisses, …), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif (voir précisions et exemples page 75). Le tout n'excédant pas la hauteur maximale indiquée à la colonne (b) du tableau suivant ;

3. D'un dispositif à claire-voie* (grille, grillage, barreaudage, lisses, …), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie* (voir précisions et exemples page 75). La hauteur de la clôture ne pourra excéder celle indiquée à la colonne (b) du tableau suivant ;

4. Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture.

Hauteur et types de clôtures autorisées en bordure des voies et espaces publics* par commune

Communes	Hauteur maximale des murs (a)	Hauteur totale clôture (b)
• Candresse • Oeyreluy • Saint-Pandelon • Saint-Paul-lès-Dax • Siest • Tercis-les-Bains	0,8 m	1,6 m
• Angoumé • Herm • Mées • Narrosse • Rivière-Saas-et-Gourby • Saint-Vincent-de-Paul • Saugnac-et-Cambran • Seyresse • Téthieu • Yzosse	1,20 m	1,6 m
• Dax • Heugas	0,6 m	1,5 m
• Bénesse-lès-Dax • Gourbera	Pas de mur	1,6 m

5. La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec celles des clôtures. Les piliers des portails et portillons pourront être légèrement plus haut (20 cm maximum) que le point le plus haut de la clôture (grille, mur, portail …).

❷ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention site patrimonial remarquable (SPR*), s'appliquent les dispositions du règlement du SPR* (ZPPAUP figurant en annexe).

❸ Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages de teinte sombre (vert, gris …) doublés ou non d'une haie vive, composée d'essences locales choisies parmi la liste non exhaustive fournie dans les dispositions complémentaires.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m.
La hauteur des portails et portillons ne pourra pas excéder 2 m.

❹ Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement* des voies* doivent être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les murs de clôture existants. Elles doivent être de type agricole, c'est à dire constituées d'un ou plusieurs fils superposés ou de grillage à mailles larges.
Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière (par exemple pour clore la partie habitation des exploitations agricoles). Dans ce cas, les clôtures pourront être composées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie vive variée, composée d'essences locales choisies parmi la liste non exhaustive fournie dans les dispositions complémentaires.
La hauteur des portails et portillons ne pourra pas excéder 1,80 m.

- **Règles alternatives :**

1. Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie*, présentant une unité architecturale, il pourra être proposé ou imposé un type de clôture identique ou présentant des caractéristiques similaires aux clôtures existantes dans l'environnement direct ou dominant dans la même voie de desserte.

2. Les clôtures répertoriées comme « éléments de patrimoine à protéger », identifiés dans le PLUi-H en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au plan de zonage. Ces clôtures doivent être conservées et restaurées en tenant compte des éléments descriptifs et des éléments prescriptifs de l'objet concerné, référencés dans la fiche correspondante.

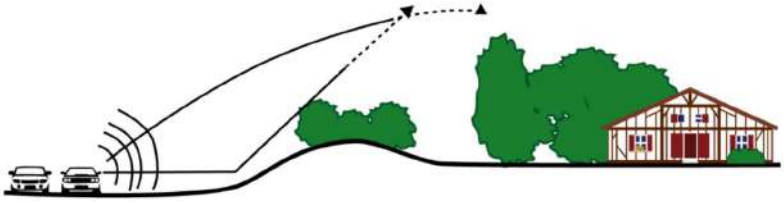
3. Les règles générales ne sont pas applicables aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Une hauteur supérieure et un type de clôture différent peuvent être admis :
   - Dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant sous réserve d'être réalisé en harmonie avec celui-ci ;
   - Dans les zones UX, en fonction de besoins de sécurité dûment justifiés.

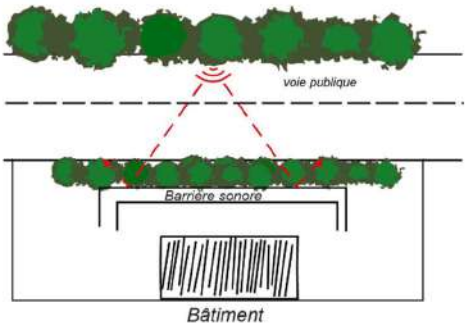
5. Les clôtures existantes de qualité seront conservées et entretenues. Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLUi-H pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension* dans les mêmes matériaux.

6. Hors agglomération, en bordure des routes départementales classées en catégorie 1 à 3 (telles que repérées sur la carte représentant les différentes catégories de routes, page 111), pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit tels que :

   - Merlons en terre paysagers ;



   - De haies vives, composée d'essences locales choisies parmi la liste non exhaustive fournie dans les dispositions complémentaires, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80 m ;



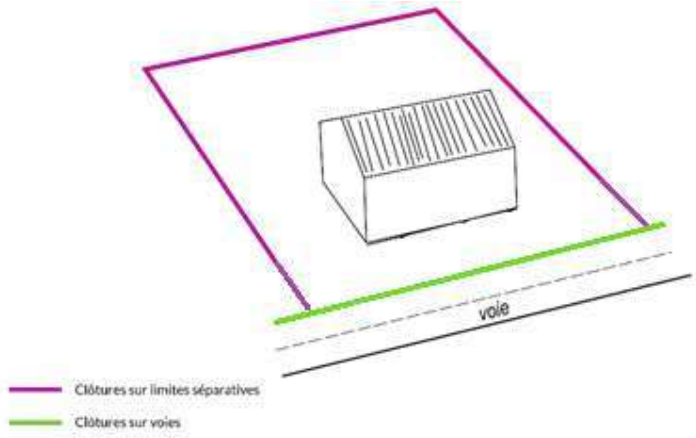
- Mur végétalisé d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Un mur d'une hauteur supérieure pourra être autorisé pour tenir compte de la configuration du terrain (topographie, construction, …) et des caractéristiques de la voie* bruyante, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Modalités d'application

1. Cet article s'applique aux clôtures implantées en bordure des voies et des emprises publiques. La notion de voie regroupe toutes les voies publiques mais aussi les voies privées. Ainsi, le long des impasses, chemin de servitudes,… s'appliqueront les règles du présent article.

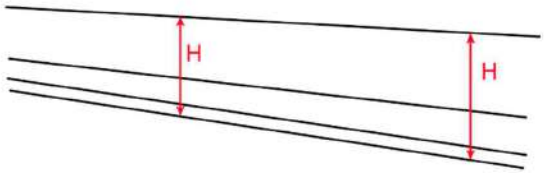
2. Les règles du présent article s'appliquent pour les clôtures édifiées le long des voies et emprises publiques*.



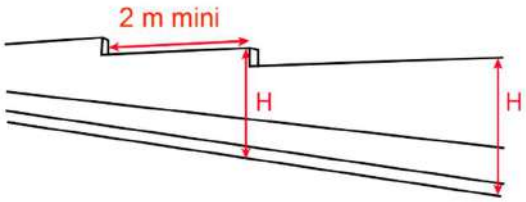
3. La hauteur de la clôture est mesurée à partir du niveau du sol fini de la voie (ou de l'emprise publique*) au droit de la clôture.

4. Dans le cas d'un terrain en pente, la clôture doit s'adapter au terrain et notamment à son relief et non l'inverse. Par conséquent, la clôture pourra :
   - Suivre la pente du terrain naturel* ;

- Être composée d'éléments qui descendront par paliers successifs plus ou moins importants selon la pente. Dans ce cas, chaque palier devra présenter une longueur minimum de 2 m.



Muret suivant la pente de la rue



Muret en espalier

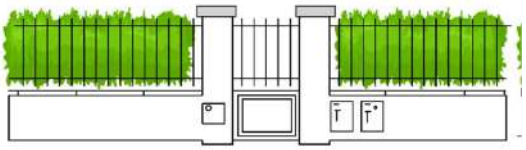
<u>Précisions et exemples sur les clôtures à claire-voie*</u>

1. Les clôtures doivent permettre de clore une propriété sans occulter les vues. Seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées. Celles-ci seront composées d'essences locales choisies parmi la liste non exhaustive fournie dans les dispositions complémentaires.

2. Les dispositifs à claire voie*, autorisés, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie*. À titre d'exemple, figure ci après le % des parties vides de certains dispositifs.

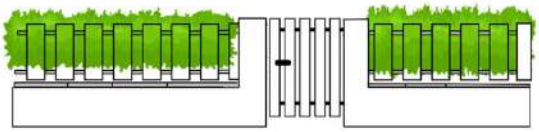
- Exemples de matériaux à claire voie autorisées (grille, grillage, bois,…).

- Exemples de dispositifs autorisés en complément d'un mur bahut :

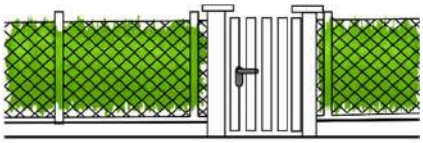


Grilles

Lisses horizontales



Barreaudages vertical



Grillages

- Le doublage des parties ajourées par des systèmes d'occultation rapportés est interdit (bois, brande, canisse, plastique, toile, ...).

- Les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines sont interdites.

3. Les dispositifs techniques (coffrets, boite aux lettres, ...) devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère soignée. Ils devront être intégrés soit dans la construction*, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

.

2.2.2.2. Clôture implantée en limite séparative

- **Règles générales :**

En limite séparative, les clôtures devront respecter les types et hauteurs autorisés par commune, répertoriés dans le tableau suivant :

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	❺	1AU	❺	A	❼	N	❼
UB		1AUenrr		AL		NC	
UBp		1AUg				NE	
UC		1AUgarch				Nenr	
UCa		1AUx				NH	
UCarch		2AU				NHgdv	
UCenr		2AUx				NJ	
UCp		2AUg				NL	
UC2		2AUgarch				NLg	
UD						NStep	
UDa						NTc	
UE	NR					NTh	
USpr	❺					NX	❻
UT							
UTc							
UTh							
UTt							
UX	❻						
UXenr							
UXcom							

NR : non règlementé

❺ Selon les communes, les clôtures en limites séparatives seront composées :

1. D'un dispositif à claire-voie* (grille, grillage, barreaudage, lisses, …) éventuellement doublée d'une haie vive, composée d'essences locales choisies parmi la liste non exhaustive fournie dans les dispositions complémentaires. La hauteur de la clôture ne pourra excéder celle indiquée à la colonne (d) du tableau ci-dessous.

2. D'un mur plein, ou d'un mur bahut (maçonné et enduit) surmonté d'un dispositif, dont la hauteur maximale est indiquée à la colonne (c) du tableau ci-dessous.

3. D'un dispositif, dont la hauteur maximale est indiquée à la colonne (c) du tableau ci-dessous.

4. Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture.

Hauteur et types de clôtures autorisées en limites séparatives*

Communes	Hauteur maximale des murs (c)	Hauteur totale clôture (d)
• Angoumé • Candresse • Dax • Herm • Mées • Narosse • Oeyreluy • Rivière-Saas-et-Gourby • Saint-Pandelon • Saint-Paul-lès-Dax • Saint-Vincent-de-Paul • Saugnac-et-Cambran • Seyresse • Tercis-les-Bains • Téthieu • Yzosse	1,8 m	1,8 m
• Bénesse-lès-Dax, • Gourbera • Heugas • Siest	Pas de mur	1,6 m

❻ Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages de teinte sombre (vert, gris…), avec ou sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive, composée d'essences locales choisies parmi la liste non exhaustive fournie dans les dispositions complémentaires.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m maximum.

❼ En limite séparative, les clôtures doivent être de type agricole, c'est à dire constituées d'un ou plusieurs fils superposés ou de grillage à mailles larges.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière (par exemple pour clore la partie habitation des exploitations agricoles). Dans ce cas, les clôtures pourront être composées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie vive variée, composée d'essences locales choisies parmi la liste non exhaustive fournie dans les dispositions complémentaires.

- **Règles alternatives :**

1. Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il pourra être proposé ou imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires aux clôtures existantes dans l'environnement direct.

2. Les clôtures répertoriées comme « éléments de patrimoine à protéger », identifiés dans le PLUi-H en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au plan de zonage. Ces clôtures doivent

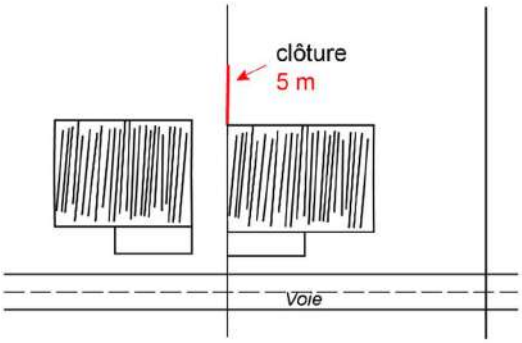
être conservées et restaurées en tenant compte des éléments descriptifs et des éléments prescriptifs de l'objet concerné, référencés dans la fiche correspondante.

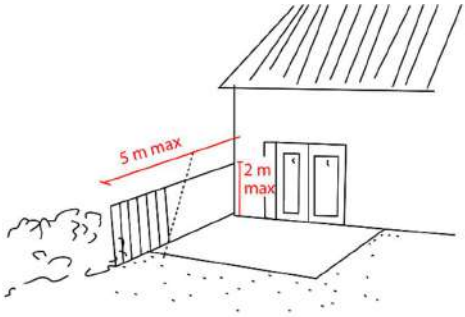
3. Une hauteur supérieure et un type de clôture différent peuvent être admis :
   - Dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant sous réserve d'être réalisé en harmonie avec celui-ci ;
   - Dans les zones UX, en fonction de besoins de sécurité dûment justifiés.

4. Ces règles ne sont pas applicables aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Les clôtures édifiées en limite avec la zone naturelle et forestière (zones A et N) devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.

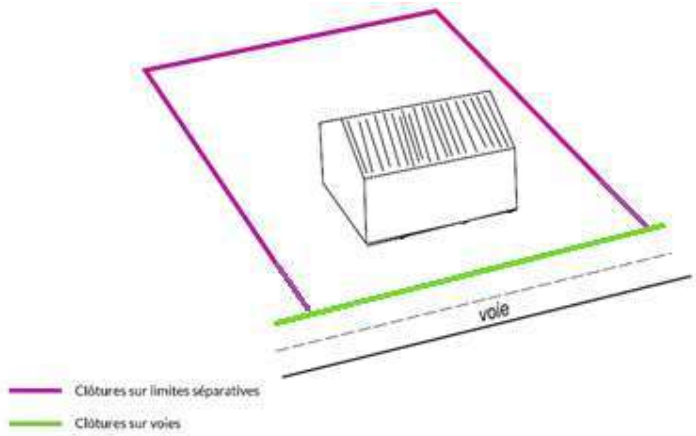
6. Pour les constructions* implantées en limite séparative, un dispositif brise-vue pourra être mis en place, d'une hauteur de 2 m et d'une longueur de 5 m maximale, dans le prolongement du mur de la construction* qui est en limite, vers le fond de lot.
   Ce dispositif brise-vue sera maçonné, enduit de la teinte de la construction* principale ou en panneaux bois ou d'aspect similaire. Les brise-vue industrialisés, les claustras et les bâches sont proscrits.





Modalités d'application

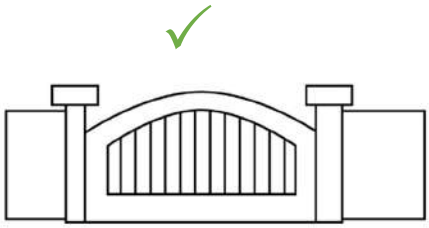
1. Les règles du présent article s'appliquent pour les clôtures édifiées en limites séparatives*.



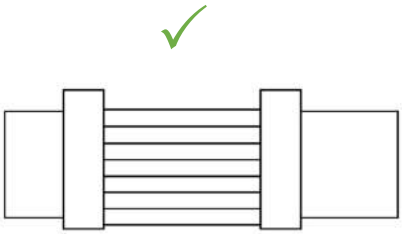
2. La hauteur de la clôture est mesurée à partir du terrain naturel* avant travaux.

2.2.2.3. Portail et portillon

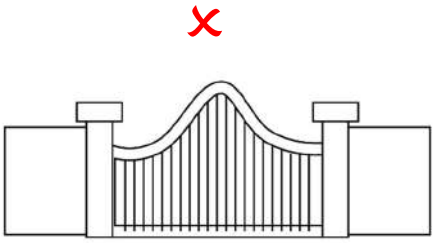
1. Le portail, de forme simple, doit s'insérer de façon harmonieuse dans l'ensemble de la clôture.



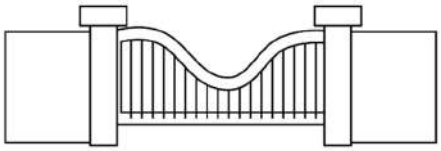
Cintré



Droit



Chapeau de gendarme

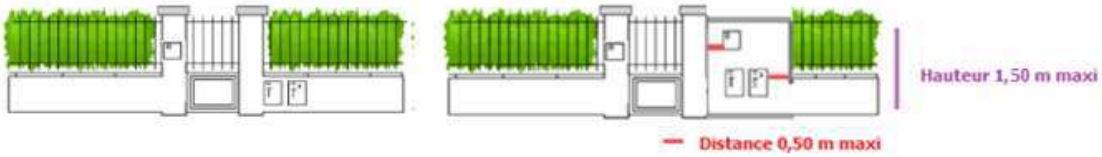


Chapeau de gendarme inversé

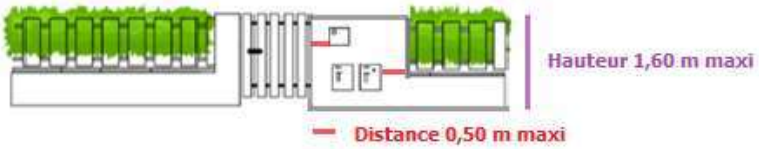
2. La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec celles des clôtures. Les piliers des portails et portillons pourront être légèrement plus haut (20 cm maximum) que le point le plus haut de la clôture (grille, mur, portail ...).

3. Dans tous les cas, il est préférable de limiter le nombre de piliers pour marquer plus particulièrement les points singuliers de la parcelle (entrées, angles, décrochements de hauteur ...)

4. Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler :
   - Soit dans la façade si celle-ci se situe en limite de voie ;
   - Soit dans un mur ou muret de clôture :
     - Sur le territoire de la ville de Dax, ces éléments devront être intégrés soit dans le mur bahut d'une hauteur de 0,60 m, soit dans un muret technique d'une hauteur maximale de 1,50 m, qui ne pourra s'étendre que de 0,5 m maxi à gauche et à droite des coffrets.

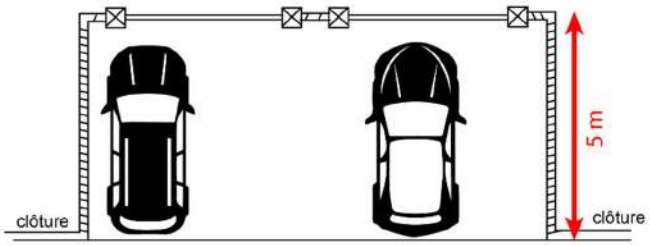


     - Pour les autres communes qui autorisent des murs et murets, le muret technique, d'une hauteur maximale de 1,60 m, ne pourra s'étendre que de 0,5 m maxi à gauche et à droite des coffrets. Au-delà de cette distance, la hauteur et le type de clôture devra respecter les règles applicables dans la commune, figurant dans le tableau de la page 78.



   - Soit, dans les communes qui n'autorise pas les murs, dans une clôture végétale.

5. Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement*. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies* et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait* par rapport à la clôture.



6. Les éventuels portails ou portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'intérieur de la propriété et en dehors de l'aire de stationnement non close.

2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS*

Les exigences et performances énergétiques et environnementales des constructions* varient en fonction de la zone ou du secteur dans lequel est située la construction*. Les règles à respecter, indiquées sous forme de numéro dans le tableau suivant, sont ensuite expliquées dans ce chapitre.

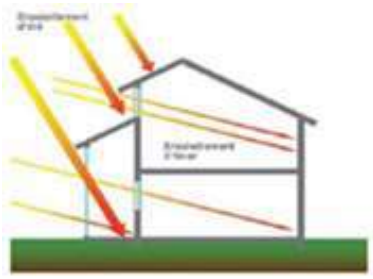
Zones urbaines		Zones à urbaniser		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	❶❷❸❹	1AU	❶❷❸❹	A	❶❷	N	❶❷
UB		1AUenrr	❶❷❸❹❺❻	AL		NC	
UBp		1AUg	❶❷❸❹			NE	❶❻
UC		1AUgarch				Nenr	❶❷
UCa		1AUx				NH	
UCarch		2AU				NHgdv	
UCenr	❶❷❸❹❻	2AUx				NJ	
UCp	❶❷❸❹	2AUg				NL	
UC2		2AUgarch				NLg	
UD						NStep	
UDa						NTc	
UE						NTh	
USpr						NX	
UT							
UTc							
UTh							
UTt							
UX							
UXenr							
UXcom							

NR : non règlementé

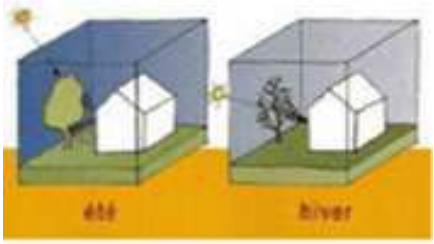
❶ Généralités

1. Les bâtiments* nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments* doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée et doivent favoriser l'usage des énergies renouvelables.

2. Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments* et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.



3. Les panneaux photovoltaïques devront veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement et s'harmoniseront avec l'esthétique de la construction*. Ils devront épouser la pente du toit et seront de préférence positionnés en partie basse de la toiture. Leur visibilité depuis le domaine public sera évitée.



4. L'isolation thermique par l'extérieur sera privilégiée.
   Toutefois, pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver les abords de la construction*, ou la composition et les détails de la façade* originelle, l'isolation thermique par l'extérieur pourra être interdite.

5. Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des ilots de chaleur en ville, les projets devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser la végétalisation y compris des constructions* (façades*, balcon-terrasses, toitures,...).

6. Afin de ne pas participer à la consommation foncière, sauf justification particulière telle que la qualification de friches rendues impropres à l'exploitation agricole ou forestière, les panneaux photovoltaïques ne sont pas autorisés au sol, sauf s'ils sont destinés à l'autoconsommation.

7. Le développement de l'énergie photovoltaïque est à privilégier sur les bâtiments* existants ou sur les constructions* nouvelles.

8. Les constructions* neuves et les constructions existantes* devront veiller à prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :
   - Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
   - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
   - Utiliser des énergies renouvelables ;
   - Éviter les ombres portées sur les bâtiments* riverains (article 671 du Code civil) ;
   - Orienter les bâtiments* vers le Sud pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, tout en évitant les effets de sur chauffe estivale par des dispositifs adaptés (débords de toits, végétalisation caduque, ...) ;
   - Veiller à ne pas créer de nuisances sonores / visuelles pour les riverains (pompe à chaleur, climatisation, éolien,...).

Valorisation énergétique ou environnementale des toitures :

❷ Les constructions nouvelles à vocation économique créant plus de 1 000 m² d'emprise au sol ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit :
- un procédé de production d'énergies renouvelables,
- un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité ;
- tout autre dispositif aboutissant au même résultat ;
- sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Ces obligations doivent être réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface :
- au moins égale à 80 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées pour les **constructions nouvelles soumises à autorisation d'exploitation commerciale**, pour les **bureaux** et pour les **locaux industriels**,
- au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées pour les **locaux artisanaux**, **entrepôts** et **hangars non ouverts au public** ainsi que les nouveaux **parcs de stationnement couverts accessibles au public**.

❸ Les constructions nouvelles à usage de **commerce de détail** et **commerce de gros**, de **restauration**, d'**industrie** (voir tableau des destinations et sous destination page 29), créant plus de 400 m² d'emprise au sol ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit :

- un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité ;
- tout autre dispositif aboutissant au même résultat ;
- sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Ces obligations doivent être réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface à 50 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

Dépassement des règles de gabarit* (Article L.151-28 du CU) :

❹ Afin d'inciter à la réalisation de constructions* durables, un dépassement des règles relatives au gabarit* est accordé pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale :

- 20 % de bonus de constructibilité dans les zones AU pour performances énergétiques et environnementales ;
- 10 % de bonus de constructibilité dans les autres zones bâties (U).

Les constructions* concernées devront bénéficier d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments* à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment* biosourcé » ou équivalent tels que définis à l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitat.

Secteurs de haute performance énergétique et environnementale (Article L.151-21 du CU) :

❺ Plusieurs secteurs constructibles, en zone AU, imposent aux constructions*, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.

Ces secteurs portent la mention **AUenrr** dans le document graphique.

Dans ces secteurs, les constructions* concernées devront bénéficier d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments* à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment* biosourcé » ou équivalent tels que définis à l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitat.

Secteurs identifiés comme susceptibles d'accueillir des panneaux photovoltaïques au sol :

❻ Certains terrains, de par leur qualification de friches rendues impropres à l'exploitation agricole ou forestière, sont repérés sur le plan de zonage par la mention de UC, N ou NE suivie de « enr ». Cette mention « enr » identifie un potentiel et une autorisation au développement de panneaux photovoltaïques au sol et non une obligation à leur réalisation.

Le recensement n'étant pas exhaustif, d'autres fonciers pourront développer des panneaux photovoltaïques au sol, sous réserve de leur qualification de friches (à justifier).

2.4. PROTECTION, MISE EN VALEUR ET REQUALIFICATION DU PATRIMOINE CULTUREL, HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

2.4.1. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES ENSEMBLE BÂTIS ET PAYSAGERS A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les « éléments de patrimoine à protéger », identifiés dans le PLUi-H en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au plan de zonage :

- Un astérisque marron * pour les éléments architecturaux bâti ;
- Un linéaire marron — pour les clôtures et portails ;
- Un quadrillé vert pour le patrimoine paysager à protéger, composé de jardins, ensemble d'arbre, cours,…

À ce titre, les éléments répertoriés sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, selon plusieurs critères.

2.4.1.1. Éléments architecturaux bâtis

Les bâtiments* sont classés en 2 catégories qui renvoient à des règles spécifiques.

Si l'élément identifié sur le plan de zonage, dispose d'un numéro renvoyant à une fiche, celle-ci doit être consultée afin de prendre en compte les éléments descriptifs de l'objet concerné. Ces fiches figurent au volet relatif au Fiche Patrimoine En haut à droite de chaque fiche figure la catégorie dans laquelle est classé le bâtiment* :

- **Bâtiment* exceptionnel** : Ce sont des constructions* majeures, voir uniques, qui ont conservé toutes leurs qualités, la richesse de leur décor, qui ont été peu modifiées et qui ont été entretenues dans les règles de l'art. Ces bâtiments* majeurs sont à conserver en l'état et à protéger de toute intervention, adjonction ou modification qui en altèreraient l'esprit et l'authenticité.
  Les règles ❶ s'appliquent.

- **Bâtiment* remarquable** : Ces éléments sont à conserver. Les possibilités de modifications de toitures, façades* et ouvrages extérieurs sont limitées. Les extensions* du volume initial sont autorisées sous réserve de participer à une évolution positive et de ne pas nuire à la lecture du volume et à la qualité du bâtiment*. La restitution de volumes originels connus est par principe autorisée à l'appui de documents anciens.
  Les règles ❷ s'appliquent.

  Certains bâtiments*, qui sont repérés sur le document graphique mais ne sont pas numérotés, n'ont pas fait l'objet de fiche descriptive. Ces éléments, correspondant à des bâtiments* remarquables, sont toutefois à conserver. Dans ce cas, ce sont les règles ❷ qui s'appliquent.

Pour l'ensemble de ces bâtiments, les prescriptions suivantes s'ajoutent à celles figurant au 2.2.1.2 – Bâti existant page 68.

	❶	❷
Principe à respecter	Les bâtiments* exceptionnels doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.	Les bâtiments* remarquables ou intéressants doivent être conservés et restaurés.
Démolition	La démolition des bâtiments* inventoriés et repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est soumise à autorisation. Les démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées pour : • Supprimer les parties dénaturant les bâtiments* originels ; • Suite à un sinistre (incendie, explosion, inondation) ayant détruit l'objet à plus de 50 % de son volume ; • Améliorer les conditions d'hygiène ou de sécurité, suivant justifications ; • Suite à une expertise, sur le fondement de problèmes structurels menaçant la sécurité des occupants ou des usagers les lieux.	
Extension*	• Les extensions* seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment*. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction* traditionnelle (structure de toit, proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes. • Les extensions* se feront de manière privilégiée par prolongement de la toiture latérale ou à l'arrière (croupe).	
	Les extensions* seront limitées à 10 % de la surface de plancher* existante.	Les extensions* seront limitées à 30 % de la surface de plancher* existante.
Surélévation	Les surélévations sont interdites.	
Structure et volume	• Respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment*.	
Caractéristiques architecturales du bâtiment*	• Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment*, et notamment la forme des toitures, l'ordonnancement de la façade* et les éléments de détails architecturaux. La composition architecturale des façades* doit être respectée, notamment lors de création de nouvelles ouvertures dont les alignements et les proportions devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes. • Respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures. • Si le bâtiment* a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction*, il convient de mettre en valeur les éléments répertoriés pour les bâtiments* faisant l'objet d'une fiche ou supposés (pour les bâtiments* ne faisant pas l'objet d'une fiche) et de remédier aux altérations qu'il a subies.	
Matériaux	• Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment* ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.	
Éléments techniques	• Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade* et toiture.	
Patrimoine paysager	Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats des bâtiments* répertoriés un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales. La cohérence et la concordance entre le bâti et ses abords doivent être prises en compte dans tout projet, en atténuant les divisions potentiellement créées par du morcellement foncier. Il convient de respecter les règles particulières qui s'appliquent aux éléments paysagers à protéger (*voir 2.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS § Les éléments paysagers à protéger*).	

2.4.1.2. Clôtures et portails

1. Les clôtures répertoriées comme « éléments de patrimoine à protéger », identifiés dans le PLUi-H en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérées au plan de zonage. Ces clôtures et portails doivent être conservés et restaurés. Cette restauration doit être faite en tenant compte des éléments descriptifs et des éléments prescriptifs de l'objet concerné, référencés dans la fiche correspondante, lorsqu'elle existe.

2. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc.

3. À titre exceptionnel, il pourra être autorisé le percement d'un nouvel accès* véhicule et/ou piéton indispensable à la parcelle ou l'élargissement d'un accès* existant, sous réserve :
   - Qu'aucun autre accès*, impactant moins la clôture, ne puisse être créé ;
   - De l'accord du service gestionnaire de la voirie ;
   - Que le positionnement et les dimensions de ces percements permettent de minimiser l'impact de cette ouverture sur le mur lui-même ou sur le paysage urbain.

   L'intervention peut être refusée si le projet s'avère dommageable à la qualité du mur ou au paysage urbain.

2.4.2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN SOUS-SECTEURS INDEXES « p »

Les secteurs patrimoniaux indexés « p » recouvrent des secteurs identifiés pour leur caractère patrimonial, la qualité des paysages des ensembles urbains, la densité d'éléments remarquables ou exceptionnels identifiés.
Le principe de base est la conservation, restauration et la mise en valeur de ces ensembles dans les conditions de respect de l'authenticité des architectures et des compositions urbaines.

Des prescriptions particulières sont édictées dans ces secteurs, afin de :

- Préserver la qualité architecturale ;
- Préserver la qualité paysagère ;
- Permettre la valorisation du bâti ;
- Permettre l'adaptation du bâti aux modes de vie actuels.

2.4.2.1. Bâti existant

- **Démolition**

Des démolitions partielles peuvent être autorisées :

- Pour envisager une démolition partielle des parties qui dénaturent l'ensemble ;
- Suite à un sinistre (incendie, explosion, inondation) ayant détruit l'objet à plus de 50 % de son volume ;
- Suite à une expertise sur le fondement de problèmes structurels menaçant la sécurité des occupants ou les usagers des lieux.

- **Extension***

L'extension* d'une construction* peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade* et/ou des espaces plantés. Les extensions* seront de préférence sur les parties non-visibles depuis les voies publiques*. Les extensions* ne peuvent pas être supérieures à 50 % de la. surface de plancher*.

- **Modifications de l'aspect extérieur**

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction* (dans le cas d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension*) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction* (composition, décors, menuiseries, etc.) en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.

2.4.2.2. Constructions* nouvelles

Les nouvelles constructions* doivent s'inspirer des caractéristiques des bâtiments* représentatif du caractère patrimonial de l'ensemble concerné, y compris en terme de densité, implantation, traitement végétal.

2.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

2.5.1. ASPECT QUALITATIF

Ce chapitre tend à favoriser un aménagement durable du territoire et répondre à de nombreux enjeux écologiques qui sont :

- **Réduire la fragmentation** des habitats naturels et leur vulnérabilité ;
- Permettre le **déplacement des espèces** en identifiant, préservant et reliant les espaces importants pour la biodiversité par des **corridors écologiques** ;
- Permettre l'adaptation au **changement climatique** et limiter les îlots de chaleur ;
- Atteindre le **bon état écologique** des ressources en eaux ;
- Préserver les **services rendus par la biodiversité :**
    - Interdépendance des espèces et des éco systèmes ;
    - Fonction d'épuration des milieux : eau, air, sol,…

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention site patrimonial remarquable (SPR*), s'appliquent les dispositions du présent chapitre ainsi que celles du règlement du SPR* (ZPPAUP figurant en annexe). La règle la plus restrictive s'applique.

Ainsi, de manière générale :

- **La protection des cours d'eau ou fossés et de leurs abords, des plans d'eau, des zones humides, des plantations et des arbres majeurs existants est exigée selon les principes Eviter/Réduire/Compenser ;**
- **Les espaces non bâtis doivent rester végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques**. Ils seront aménagés selon une **composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants**. Cette composition privilégiera **les espaces verts d'un seul tenant*** ;
- Les aménagements d'ensemble et les opérations de constructions doivent prévoir le **prolongement des corridors de la trame verte** urbaine à leur propre échelle, sous forme continue ou en pas japonais (création de haies, de vergers ou de jardins collectifs) ;
- Les plantations devront être composées d'**essences locales.** De façon générale, toutes les espèces invasives sont interdites sur l'ensemble du territoire (voir site ofsa.fr) ;
- Les secteurs bâties ou aménagées en contact avec des zones naturelles, agricoles ou forestières, des Espaces boisés classés, des éléments paysagers préservés au titre du L 151-19 du CU ou des Trames vertes et bleues, afin de préserver les continuités écologiques, devront **traiter leurs limites séparatives* ou sur voies publiques* de manière à assurer leur perméabilité aux petites espèces animales.** Leur végétalisation sera privilégiée avec un traitement avec des essences locales et variées ;
- L'aménagement des espaces ouverts au public doit être favorable à la biodiversité ;
- Les cheminements doux sont développés et réfléchis en fonction de leur **inscription dans les continuités écologiques et paysagères** des secteurs concernés et de leurs abords. Ils s'appuient sur les éléments naturels sans en compromettre l'intégrité et la fonctionnalité.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il a notamment pour effet :

- D'**interdire tout changement d'affectation** ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- D'entraîner le **rejet de toutes demandes d'autorisations de défrichement** ;

- De soumettre à **déclaration préalable** toute coupe ou abattage d'arbres (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation prévus à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme).

Effets de la disposition

À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-5 et R.113-1 à R.113-13 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire d'un terrain couvert par un EBC est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit.

Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

La **construction y est strictement interdite sauf** dans le cas où le bénéfice de l'article L.113-3 du Code de l'urbanisme aura été accordé. En outre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

De plus, un recul* des constructions* par rapport aux arbres peut être exigé dans la limite de la projection au sol de leurs couronnes.

Afin d'assurer la préservation des continuités écologiques, dans ou en contact avec les espaces concernés les clôtures devront assurer leur **perméabilité aux petites espèces animales**, à travers une hauteur limitée et des passages adaptés. Le traitement des clôtures par des essences végétales locales et variées sera privilégié.

Sauf contraintes techniques ou enjeux patrimoniaux avérés, les clôtures respecteront les prescriptions prévues au chapitre 2.2. (page 60) du présent règlement :

- Les clôtures implantées à l'alignement* relèveront du type ❹ ;
- Les clôtures implantées en limites séparatives* relèveront du type ❼

Les éléments paysagers à protéger

Il existe plusieurs types d'éléments paysagers à protéger :

Les documents graphiques du règlement identifient et localisent au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme des éléments de paysage à préserver (jardins, arbres isolés, alignements d'arbres, haies, cours, murs, …).

Effets de la disposition

Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes.

Seuls peuvent être autorisés :

- L'abattage d'un arbre, si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence ;
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement, pour la création d'un accès* indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.
- Les **adaptations mineures** nécessaires à l'accès* de la construction*, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage ;
- Les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de**s éléments paysagers.**

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique doivent être conservés.

Tout aménagement, modification du sol ou construction* à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

La construction y est strictement interdite sauf :

- Dans le cas où le bénéfice de l'article L.113-3 du Code de l'urbanisme aura été accordé ;
- Pour des **installations et aménagements légers**, facilement démontables (kiosques, mobilier léger démontable, sans fondation, …), et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière*, d'une emprise au sol* maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.

Lorsque l'état sanitaire d'un élément végétal le justifie, sa **suppression** sera soumise à une **déclaration préalable de travaux** prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Tous les **travaux** ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique doivent faire l'objet d'une **autorisation préalable** dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'urbanisme.

Afin d'assurer la préservation des continuités écologiques, dans ou en contact avec les espaces concernés les clôtures devront assurer leur **perméabilité aux petites espèces animales**, à travers une hauteur limitée et des passages adaptés. Le traitement des clôtures par des essences végétales locales sera privilégié.

Sauf contraintes techniques ou enjeux patrimoniaux avérés les clôtures respecteront les prescriptions prévues au chapitre 2.2. (page 60) du présent règlement :

- Les clôtures implantées à l'alignement* relèveront du type ❹ ;
- Les clôtures implantées en limites séparatives* relèveront du type ❼.

2.5.1.1. Trame verte et bleue

Dans les espaces identifiés comme corridors ou réservoirs de biodiversité l'utilisation du sol est règlementée afin d'assurer leur préservation.

1. Les « **réservoirs de biodiversité principaux » définis dans le PLUi-H sont inconstructibles**.
   Toutefois peuvent être autorisés :
   - Certains aménagements à vocation de services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte aux équilibres écologiques et paysagers : cela concerne les ouvrages nécessaires à la mise en valeur des corridors écologiques (type pont écologique, …) ;
   - Les installations légères pour la valorisation des éléments naturels, chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public ;
   - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles et forestières ;
   - Tout autre projet de construction ou d'aménagement porteur d'intérêt général, lorsqu'il est impossible d'éviter tout impact, sous réserve d'obtention des autorisations environnementales :
     - Dans le respect des principes d'Evitement, Réduction, Compensation, le porteur du projet cherchera à réduire ces impacts à un niveau le moins pénalisant possible pour la fonctionnalité de l'écosystème zone humide. Il examinera pour cela toutes les solutions (d'implantation, de process ...) envisageables ;
     - Les surfaces détruites concernées devront être compensées.

2. **Aucune construction* ne sera admise à moins de 10 m de part et d'autre des berges d'un cours d'eau ou d'une zone humide**.

3. Toute occupation du sol entrainant la **destruction ou l'assèchement des mares et des étangs est interdite**.

4. Les abords de cours d'eau doivent être végétalisés et les cordons de végétation accompagnant les cours d'eau et zones humides (ripisylves) doivent être préservés.

5. En cas d'abattage ou d'arrachage d'arbres, des plantations compensatoires en nombre équivalent et composées d'essences adaptées doivent être réalisées à proximité des arbres éliminés afin de garantir le maintien des berges.

6. De manière générale, tout **comblement, exhaussement, affouillement, drainage ou aménagements susceptibles de générer des perturbations du régime des eaux sont interdits sur les zones humides** (et eaux stagnantes) figurant sur la trame verte et bleue au plan de zonage.

7. Les aménagements de cheminements doux en abords des cours d'eau devront être conçus et s'implanter en tenant compte de leur fonctionnement hydrologique et biologique et de la nature géologique des sols.

8. **Au sein des « réservoirs de biodiversité secondaires** destinés à préserver le massif landais, peuvent être autorisés :
   - Certains aménagements à vocation de services publics ou d'intérêt collectif ;
   - Les ouvrages hydrauliques et équipements publics types canalisations, station d'épuration, cheminements piétons ;
   - Les installations légères pour la valorisation des éléments naturels, chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public ;
   - Les constructions et aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et forestières ;
   - Le développement urbain en continuité du tissu bâti existant (si le règlement de la zone du règlement l'autorise), sans générer de mitage des espaces naturels et agricoles.
     Le choix du site d'implantation doit tenir compte de la qualité des milieux naturels présents, de la biodiversité qu'ils abritent, et de leur éventuelle fonction de corridor écologique.

9. Le maintien des **haies bocagères, des arbres et des sujets remarquables** de par leur fonction écologique et paysagère devra être assuré.

10. Dans les secteurs identifiés sur le document graphique, les structures végétales remarquables (haies, jardins, vergers, ripisylve, linéaires arborées, …) seront protégées et maintenues.

11. Les **clôtures perméables et végétalisées** (exclusivement en essences locales) seront imposées en limite de TVB afin de favoriser la circulation des espèces, leur abri et la préservation de la biodiversité.

12. Les **plantations jouant un rôle de corridor écologique**, reliant plusieurs espaces de biodiversité entre eux dans ou hors du périmètre du projet, devront être tout particulièrement conservées ou remplacées si leur abattage est rendu nécessaire.

13. Les constructions* et aménagements seront conçus de manière à **limiter leur impact sur l'imperméabilisation** des sols et à **favoriser la circulation de la biodiversité**.

Corridors écologiques :

Le PLUi-H inscrit, en complément des Réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques
La définition de ces corridors se base sur le principe de **continuité des milieux naturels** pour favoriser la dispersion des espèces. Ils permettent la préservation des milieux naturels identitaires du territoire et les espaces de respiration urbaine, qui participent à la richesse biologique et paysagère de la Communauté d'Agglomération et sont potentiellement des supports de zones de détente et de déplacements doux.

Les corridors sont identifiés de manière schématique. **Les aménagements doivent être compatibles** afin de protéger et **préserver le fonctionnement de ces espaces** dans leur intégrité.

1. Le développement de nouvelles zones bâties ou la densification de celles existantes est interdit lorsque cela tend à interrompre les corridors écologiques. **Des espaces naturels suffisants pour le déplacement des espèces doivent être maintenus**.

2. Les impacts des infrastructures qui fragmentent les espaces (création de routes par exemple) doivent être limités par la création d'**ouvrages de franchissement** qui permettent une libre circulation des espèces.

3. Les clôtures doivent être rendues perméables **aux petites espèces animales**, à travers une hauteur limitée et des passages adaptés. Le traitement des clôtures par des essences végétales locales et variées sera privilégié.

4. Les haies, arbres et arbustes présents dans les secteurs de **corridors à préserver et protéger** sont protégés. La suppression ponctuelle des haies peut être autorisée à condition de **compenser** cette suppression au sein de la même zone.

2.5.1.2. Autres espaces non bâtis

1. L'intégration des **récupérateurs d'eaux pluviales** sur le bâti sera favorisée.

2. Le couvert végétal permettant de **limiter l'érosion et l'imperméabilisation des sols** sera dans la mesure du possible conservé.

3. L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades* et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions* et leur traitement doit être soigné.

4. Les **fossés devront être préservés** dans leurs fonctions écologiques et hydrauliques.

2.5.2. ASPECT QUANTITATIF

- **Règles générales :**

2.5.2.1. Surfaces végétalisées

1. Les abords des constructions* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.

2. Pour toutes les opérations d'aménagement* de plus de 5 000 m² de surface du terrain ou de plus de 10 lots, des espaces en pleine terre* seront aménagés :
    - Leur surface doit représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain ;
    - La moitié de ces espaces verts règlementairement exigés sera aménagée d'un seul tenant*.

3. Il sera exigé la plantation d'un arbre par tranche de 400 m² de terrain. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur. La plantation d'arbre n'est pas réglementée pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400 m².

4. Chaque projet doit respecter un taux minimum de surface aménagée en pleine terre* sur la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière*. Celui-ci figure dans le tableau ci-après, à la colonne ❷.

- **Règles alternatives :**

1. L'aménageur pourra être tenu quitte de l'obligation d'aménager des espaces verts d'un seul tenant, dans le cas où un terrain de surface équivalente, situé en zone naturelle, est inclus dans le périmètre du lotissement. Les 10 % d'espaces verts règlementairement exigibles pourront alors être répartis au sein de l'opération (en zone constructible) en plusieurs espaces de tailles inférieures. Ceux-ci devront permettre des usages récréatifs, qui seront appréciés en fonction de la configuration du terrain.
2. Pour les opérations supérieures ou égales à 4 ha, 2 000 m² d'espaces verts devront a minima être aménagés d'un seul tenant*. Le reliquat des espaces verts règlementairement exigibles pourra être réparti au sein de l'opération entre plusieurs espaces de tailles inférieures. »

Dans ces 2 cas, la conception de ces espaces verts devra tenir compte des attentes de la commune, des futurs occupants, de la taille et de l'environnement de l'opération, en permettant d'offrir de réels services écologiques, paysagers et sociaux.

2.5.2.2. Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

1. Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion minimale des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle ou de l'unité foncière*. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou d'un plus vaste territoire.

2. Dans certaines zones, un Coefficient de Biotope* par Surface (CBS) est appliqué à la parcelle ou à l'unité foncière* afin d'assurer une surface éco-aménageable. Celui-ci est indiqué à la colonne ❶ du tableau suivant. Il comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre*.

3. Tout projet de construction nouvelle ou d'extension*, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope par surface*, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées*.

4. Dans les opérations d'aménagement, les règles de CBS édictées dans le tableau ci-après sont appliquées à la parcelle ou à l'unité foncière* issue de la division et destinée à être bâtie.

Zones urbaines			Zones à urbaniser et secteurs OAP			Zones agricoles			Zones naturelles		
	❶	❷		❶	❷		❶	❷		❶	❷
UA	0,2	0,1	1AU	Voir CBS associé à chaque OAP sectorielle		A	NR		N	NR	
UB	0,3	0,2	1AUenrr			AL			NC		
UBp			1AUg						NE		
UC	0,5	0,4	1AUgarch						Nenr		
UCa			1AUx						NH		
UCarch			2AU						NHgdv		
UCenr	NR		2AUx						NJ		
UCp	0,5	0,4	2AUg						NL		
UC2			2AUgarch						NLg		
UD	0,6	0,5							NStep		
UDa									NTc		
UE	NR								NTh		
USpr	0,2	0,1							NX		
UT	0,4	0,3									
UTc											
UTh											
UTt											
UX											
UXenr											
UXcom											

NR : non règlementé

❶ Coefficient de Biotope* par Surface (CBS)

❷ Taux minimum de surface aménagée en pleine terre*

- **Règles alternatives :**

Les règles générales ne sont pas applicables aux :

- Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Extension* d'une construction existante, sous réserve de justifications de contraintes techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte ;
- Réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- Construction d'une annexe inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol.

Modalités d'application

1. Le CBS se calcule de la manière suivante :

CBS = surface éco-aménageable / surface parcelle

La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Surface éco-aménageable = (surface de type A × coef. A) + (surface de type B × coef. B) + … + (surface de type N × coef. N)

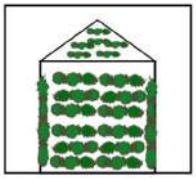
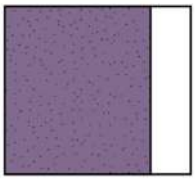
Remarque : La surface de terrain grevée par un emplacement réservé pour voirie ou pour les espaces publics est exclue de l'unité foncière* de référence pour le calcul et la réalisation d'espace en pleine terre*.

2. Le taux de la surface en pleine terre se calcule de la manière suivante :

Taux = surface pleine terre × 1 / surface parcelle

3. Les surfaces sont pondérées par les coefficients suivants :

Surfaces	Coefficient	Définition	Exemples et illustrations
Espaces verts en pleine terre*	**1**	*Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.*	*Ex : pelouse, jardin d'ornement, haie, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue, cheminement piéton perméable, aires de jeux*
Espaces verts sur dalle ou toiture ①	**0,5**	*Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0.*	*Ex : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots sur terrasse, toiture (en RDC ou étage)*
Surfaces semi-ouvertes	**0,5**	*Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.*	*Ex : stationnement en dalles engazonnées, graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, surface de roulement infiltrant avec un taux de vide >0,5*

Surfaces verticales végétalisées ①	**0,5** (mode de calcul en projection verticale : voir schéma)	*Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.*	*Ex : mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement* permettant le développement de végétaux* 
Surfaces imperméables	**0**	*Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.*	*Ex : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile imperméable* 

① Des jardins verticaux et des jardins suspendus peuvent être aménagés sur les parois verticales et les toitures lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien des plantations, arrosage automatique).
La prise en compte dans le calcul du CBS est la surface verticale concernée par la végétalisation (façade* totale ou partielle, mur pignon*, …). Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieures à 2 m ne sont pas prises en compte dans le calcul du CBS.

Exemple de calcul du CBS :

Zone UB :

Cas d'une maison individuelle :

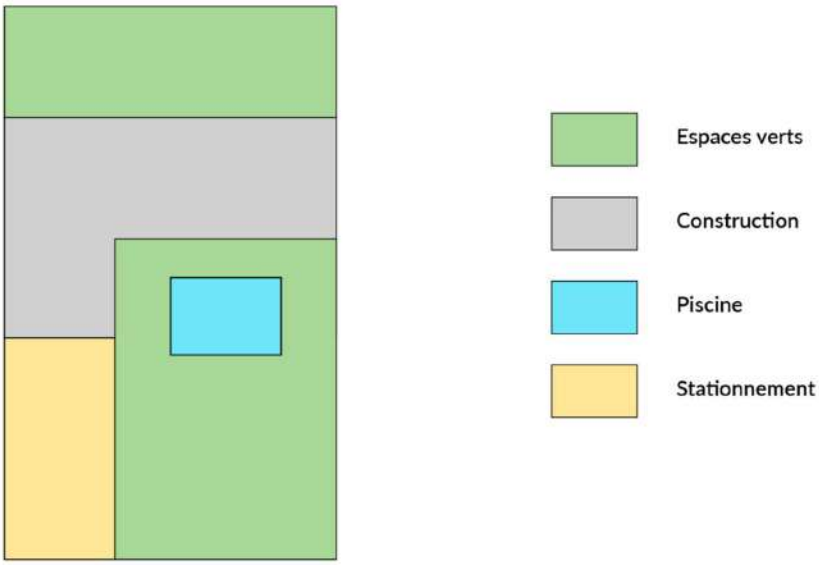
Parcelle de 429 m²

Construction : 140,3 m² × 0 = 0 m²*

Piscine : 18 m² × 0 = 0 m²

Stationnement et allée perméable (graviers) :
53,2 m² × 0,5 = 26,6 m²

Engazonnement : 217,5 m² × 1 = 217,5 m²



- ***Taux de pleine terre** = 217,5 × 1 / 429= 0,5*
- ***CBS** = (26,6 + 217,5) / 429 = 0,57*

Objectif atteint avec un CBS mini de 0,3 dont 0,2 en pleine terre imposé en zone UB.

2.6. STATIONNEMENT

2.6.1. NORMES DE STATIONNEMENT

- **Règles générales :**

Pour chaque zone ou secteur, les règles suivantes s'appliquent :

<table>
<tr><th colspan="2">Zones urbaines</th><th colspan="2">Zones à urbaniser</th><th colspan="2">Zones agricoles</th><th colspan="2">Zones naturelles</th></tr>
<tr><td>UA</td><td rowspan="2">❶❷❸❹❻❼❽❾</td><td>1AU</td><td rowspan="9">❶❺❼❽❾</td><td>A</td><td rowspan="2">❶❺❽❾</td><td>N</td><td rowspan="15">❶❺❽❾</td></tr>
<tr><td>UB</td><td rowspan="2">❶❷❹❻❼❽❾</td><td>1AUenrr</td><td>AL</td><td>NC</td></tr>
<tr><td>UBp</td><td>1AUg</td><td></td><td></td><td>NE</td></tr>
<tr><td>UC</td><td rowspan="6">❶❷❺❼❽❾</td><td>1AUgarch</td><td></td><td></td><td>Nenr</td></tr>
<tr><td>UCa</td><td>1AUx</td><td></td><td></td><td>NH</td></tr>
<tr><td>UCarch</td><td>2AU</td><td></td><td></td><td>NHgdv</td></tr>
<tr><td>UCenr</td><td>2AUx</td><td></td><td></td><td>NJ</td></tr>
<tr><td>UCp</td><td>2AUg</td><td></td><td></td><td>NL</td></tr>
<tr><td>UC2</td><td>❶❷❺❻❼❽❾</td><td>2AUgarch</td><td></td><td></td><td>NLg</td></tr>
<tr><td>UD</td><td rowspan="2">❶❺❼❽❾</td><td></td><td></td><td></td><td>NStep</td></tr>
<tr><td>UDa</td><td></td><td></td><td></td><td>NTc</td></tr>
<tr><td>UE</td><td>❶❷❺❾</td><td></td><td></td><td></td><td>NTh</td></tr>
<tr><td>USpr</td><td>❶❷❸❹❻❼❽❾</td><td></td><td></td><td></td><td>NX</td></tr>
<tr><td>UT</td><td rowspan="4">❶❷❺❼❽❾</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UTc</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UTh</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UTt</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UX</td><td rowspan="3">❶❹❼❽❾</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UXenr</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UXcom</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

❶ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré en dehors des emprises publiques*.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- Toute construction* nouvelle ;
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration ;
- Pour la destination « habitation », toute évolution (extension*, réhabilitation, …) entraînant la création d'un ou plusieurs logements ;
- Pour les autres destinations, toute extension* générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction*, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.

Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.

❷ Conformément à l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme, les normes de stationnement peuvent être différenciées selon que le terrain d'assiette de la construction* est ou non localisé, entièrement ou partiellement, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité. Le périmètre correspondant figurant sur le plan de zonage et en annexe page 140.

❸ Dans les zones USpr, et UA et dans le secteur UBp la création de places de stationnement n'est pas exigée :

- Pour les travaux ayant pour objet de changer la destination de tout ou partie d'une construction existante* ;
- Pour les travaux de réhabilitation ayant pour objet la division du volume existant en plusieurs logements ;
- Pour les extensions* de bâtiments* existants limitées à 20 % de la surface de plancher* existante.

❹ Dans les zones UA, USpr, UB et UX, afin de limiter le ruissellement et favoriser une absorption de l'eau directement dans le sol, l'utilisation de revêtements perméables ou revêtements absorbants sera exigée, sans minimum de place de stationnement.
Les places de stationnement destinées aux poids lourds et bus pourront être traités par des surfaces imperméables.

❺ Dans l'ensemble des autres zones, afin de limiter le ruissellement et favoriser une absorption de l'eau directement dans le sol, l'utilisation de revêtements perméables ou revêtements absorbants sera exigé :

- Pour les parties stationnées des opérations d'aménagement* (hors stationnement du midi) ;
- Pour les constructions* nouvelles générant plus de 5 places de stationnement.

À titre d'exemple, les surfaces absorbantes suivantes peuvent être utilisées :

- Pavés joints enherbés ;
- Dalles alvéolées engazonnées ou non ;
- Gazon pour les parkings ponctuellement utilisés ;
- Graviers, revêtement sans liant ou avec liant d'origine végétale.

Les places de stationnement destinées aux poids lourds et bus pourront être traités par des surfaces imperméables.

❻ Dans les zones UA, USpr, UB et dans le secteur UC2, pour les opérations créant plus de 5 logements en dehors des zones inondables, 50 % minimum des places de stationnement de véhicules, réalisées sur le terrain d'assiette ou sur un terrain à proximité immédiate, doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments*.

❼ Pour les opérations d'aménagement*, au-delà de 5 lots crées ou 5 logements prévoir 1 place visiteur par tranche de 5 lots ou logements supplémentaires créés.

❽ Tout projet de transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, supprimant un stationnement, entraîne l'obligation de recréer du stationnement, dans la mesure où, du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible. Un espace équivalent en nombre de place, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle, auquel il convient d'ajouter la ou les places exigibles à l'occasion de la réalisation du projet.
Pour ce type de projet situé en zone UA, USpr, UB et UC2, la règle ❻s'applique en sus.

❾ Traitement du stationnement

Afin d'assurer l'ombrage des parkings, des dispositions particulières sont à mettre en œuvre. Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum, selon les cas ci-après :

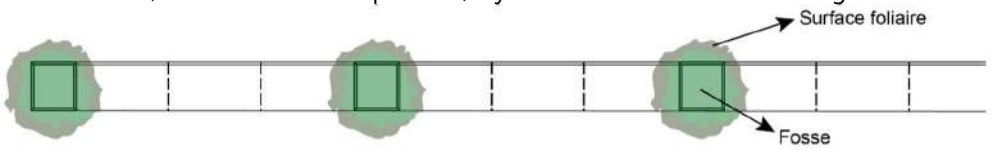
Un regroupement de ces arbres aux franges du terrain pourra être autorisé :

- hors habitation et commerce, pour masquer derrière un écran végétal depuis le domaine public, les bâtiments* artisanaux, industriels ou agricoles ainsi que les entrepôts ;
- dans les périmètres de protection du patrimoine et du paysage (abords MH, SPR ou en site classé ou inscrit) sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France.

Stationnement longitudinal

1 arbre pour 3 places de stationnement

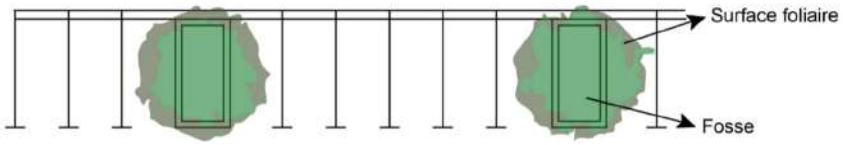
Les fosses de plantation auront un volume de terre végétale de 4 m^3 minimum (2 m x 2 m x 1 m de profondeur). Le fond de la fosse devra, dans la mesure du possible, rejoindre le terrain naturel* d'origine.



Pour un stationnement en épi ou en bataille

1 arbre pour 6 places

Les fosses de plantation auront un volume de terre végétale de 4 m^3 minimum (2 m x 2 m x 1 m de profondeur) avec une surface non-minéralisée d'environ 12 m^2 (équivalent à 1 place de parking). Le fond de la fosse devra, dans la mesure du possible, rejoindre le terrain naturel* d'origine.

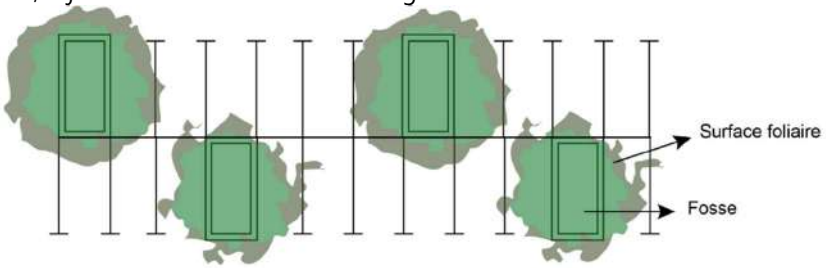


Pour ces 2 types de stationnement, des arbres de petit développement dont la surface foliaire est d'environ 20 m^2 seront à privilégier *(confère Essences adaptées aux aires de stationnement)*.

Pour le stationnement en épi double rang ou en bataille double rang

1 arbre pour 6 places (disposition en quinconce sur le second rang)

Les fosses de plantation auront un volume de terre végétale de 4 m^3 minimum (2 m x 2 m x 1 m de profondeur) avec une surface non-minéralisée d'environ 12 m^2 (équivalent à 1 place de parking). Le fond de la fosse devra, dans la mesure du possible, rejoindre le terrain naturel* d'origine.



Pour ce type de stationnement, des arbres de moyen développement dont la surface foliaire est d'environ 50 m^2 seront à privilégier *(confère Essences adaptées aux aires de stationnement)*.

La norme de stationnement, véhicules et deux roues, figurant dans le tableau suivant est différenciée selon :

- La destination ou sous-destination des constructions*,
- La localisation du terrain.

Exploitation agricole et forestière	Norme pour le stationnement des véhicules		Norme pour le stationnement 2 roues	Exception à la règle
	En dehors des périmètres de bonne desserte en transport en commun	Dans les périmètres de bonne desserte en transport en commun (voir ❷ page 99)		
Exploitation agricole	Proportionné aux besoins de l'opération			
Exploitation forestière	Proportionné aux besoins de l'opération			
Habitation	Norme pour le stationnement des véhicules		Norme pour le stationnement 2 roues	Exception à la règle
	En dehors des périmètres de bonne desserte en transport en commun	Dans les périmètres de bonne desserte en transport en commun (voir ❷ page 99)		
Logement	1 place / lgt de moins de 30 m² de SP 2 au-delà	1 place / lgt	A partir de 2 lgts : 1 empl. par lgt	Ne s'applique pas en zone USpr
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'état	1 place / lgt	0,5 place / lgt	A partir de 2 lgts : 1 empl. par lgt	
Maison de retraite, résidence autonomie	1 place pour 5 chambres + 1 place par membres du personnel présent simultanément + 1 place visiteurs pour 5 chambres		1 empl. pour 5 chambres + 1 empl. pour 2 membres du personnel présents simultanément	
Foyer de travailleurs, résidence universitaire	1 place pour 2 chambres + 1 place visiteurs pour 5 chambres		1 empl. / chambre + 1 empl. pour 2 membres du personnel présents simultanément	
Commerce et activités de services	Norme pour le stationnement des véhicules		Norme pour le stationnement 2 roues	Exception à la règle
	En dehors des périmètres de bonne desserte en transport en commun	Dans les périmètres de bonne desserte en transport en commun (voir ❷ page 99)		
● Artisanat et commerce de détail	Exonéré jusqu'à 50 m² par unité au-delà 1 place par tranche de 30 m² créée		1 empl. pour 2 membres du personnel + 1 place / tranche de 30 m² de SP	
● Restauration	1 place / 10 m² de surface de salle de restauration		1 empl. pour 2 membres du personnel + 1 place / tranche de 10 m² de surface de salle de restauration	
● Commerce de gros	Exonéré jusqu'à 50 m² par unité au-delà 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente		1 empl. pour 2 membres du personnel + 1 place / tranche de 50 m² de surface de vente de 50 à 400 m² et 1 place / tranche de 100 m² au-delà de 400 m²	
● Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Exonéré jusqu'à 50 m² par unité au-delà 1 place par tranche de 50 m²		1 empl. pour 2 membres du personnel + 1 place / tranche de 50 m² de surface de vente de 50 à 400 m² et 2 places / tranche de 100 m² au-delà de 400 m²	
● Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres	1 place pour 4 chambres	1 empl. pour 2 membres du personnel + 5 places par établissement	
● Cinéma	1 place pour 5 spectateurs		1 empl. pour 2 membres du personnel + 10 places par salle de projection	

Equipement d'intérêt collectif et services publics	Norme pour le stationnement des véhicules		Norme pour le stationnement 2 roues	Exception à la règle
	En dehors des périmètres de bonne desserte en transport en commun	Dans les périmètres de bonne desserte en transport en commun (voir ❷ page 99)		
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public	Le nombre de place de stationnement à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisation et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en communs,...)			

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Norme pour le stationnement des véhicules		Norme pour le stationnement 2 roues	Exception à la règle
	En dehors des périmètres de bonne desserte en transport en commun	Dans les périmètres de bonne desserte en transport en commun (voir ❷ page 99)		
• Industrie	1 place par tranche de 100 m² de SP + 1 place pour les véhicules de livraison à partir de 400 m²		1 place par tranche de 100 m² de SP	
• Entrepôt	2 places + 1 place par membres du personnel présent simultanément		2 empl. + 1 empl. par membre du personnel	
• Bureau	Jusqu'à 400 m² de surface de plancher créée 1 place par tranche de 30 m². Au-delà, 1 place par tranche de 50 m²		4 places par tranche de 100 m² de SP	
• Centre de congrés et d'exposition	Proportionné aux besoins de l'opération		Proportionné aux besoins de l'opération	

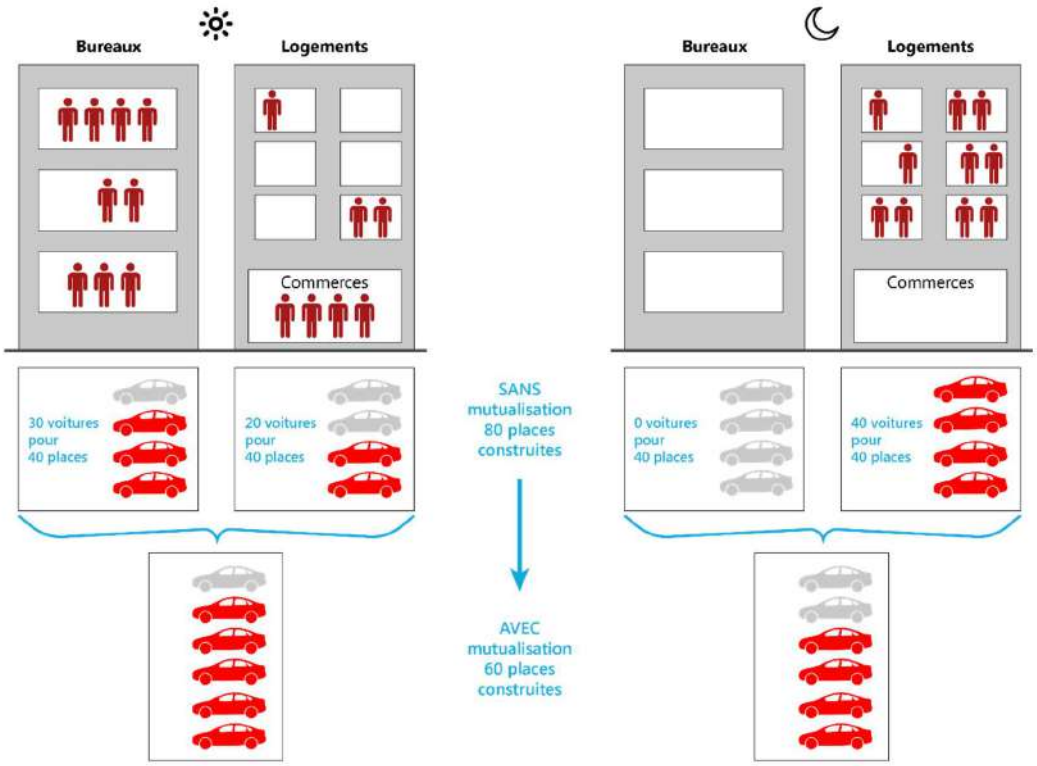
- **Règles alternatives :**

1. La conception des places de stationnement doit garantir leur bonne utilisation, ainsi :
   - Les places commandées* sont tolérées si les places fonctionnant ensemble constituent un lot unique ;
   - Les tailles, formes et accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

2. Pour favoriser le développement d'un urbanisme multifonctionnel participant de la réduction des déplacements motorisés, de l'optimisation du foncier et du développement des usages de proximité, l'allègement des obligations de stationnement pourra être envisagé dans le cadre d'une mutualisation des places* pour des programmes mixtes comportant différentes destinations.

   Les obligations minimales définies dans les règles communes des normes de stationnement (chapitre 2.6.1) pourront être réduites dès lors que les places aménagées satisferont les besoins en stationnements alternés répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les activités et équipements publics).
   Ce foisonnement ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places exigées.
   La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages ; ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur.

   Exemple de mutualisation de places de stationnement* pour un programme mixte nécessitant la réalisation de 80 places de stationnement minimales, avant réduction.



3. L'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher* des bâtiments* affectés au commerce.

   Les espaces paysagers en pleine terre*, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du Code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol* des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par l'article article L. 151-33 du CU, sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

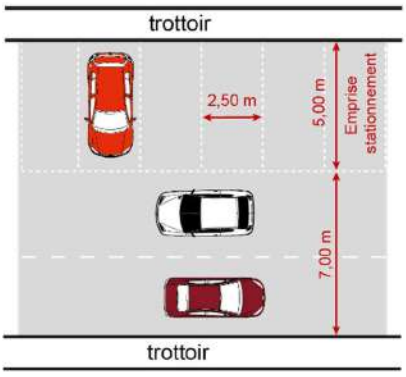
2.6.2. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT ET EMPLACEMENT DEUX ROUES

2.6.2.1. Véhicules automobiles

1. Le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher* (SP), le nombre de places exigées, pour une opération de 50 m² de surface de plancher*, est de 2 places.

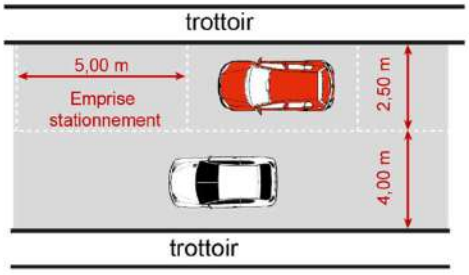
2. Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, devront respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :
   Ces dimensions pourront être adaptées en fonction de l'importance, de la localisation et de la desserte interne du projet, après avis des services gestionnaires compétents.

Stationnement en BATAILLE ou 90°



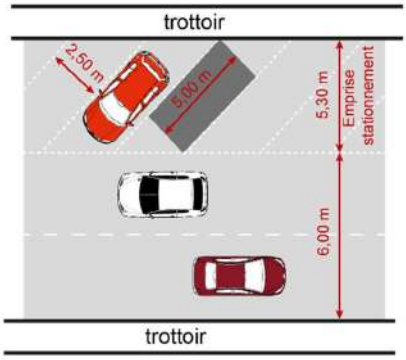
Longueur : 5 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 7 m

Stationnement longitudinal



Longueur : 5 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 4 m

Stationnement en épi 45°



Longueur : 5,30 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 6 m

2.6.2.2. Deux roues (R.111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation)

1. Un emplacement prévu pour le stationnement des deux roues correspond à une surface de 1,5 m².

2. Les espaces deux roues seront dans la mesure du possible regroupés.

3. Ces espaces de stationnement seront réalisés à l'intérieur du volume du bâtiment*, ou à l'extérieur, à condition qu'ils soient couverts, clos (dans le sens de clôture) et situés sur la même unité foncière*.

2.6.2.3. Véhicules électriques et hybrides

1. Lorsque les bâtiments* neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès* sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R.111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation.

2. Lorsque les bâtiments* neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R.111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

2.6.2.4. Véhicules pour les livraisons

1. Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

2. L'aire doit présenter les dimensions minimales suivantes :
   - Largeur : 3,50 m ;
   - Longueur : 8 m ;
   - Hauteur : 4,20 m.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES

3.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES

3.1.1.1. Conditions de desserte par les voies automobiles

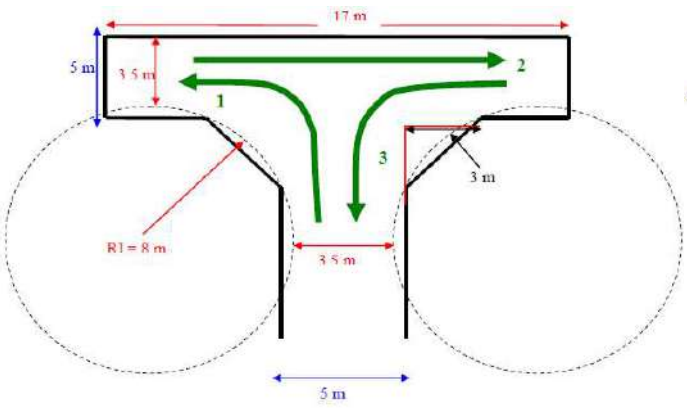
1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique* ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Les caractéristiques et la configuration de ces voies* doivent :
   - Répondre à l'importance et à la destination des constructions* qu'ils accueillent ;
   - Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
   - Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

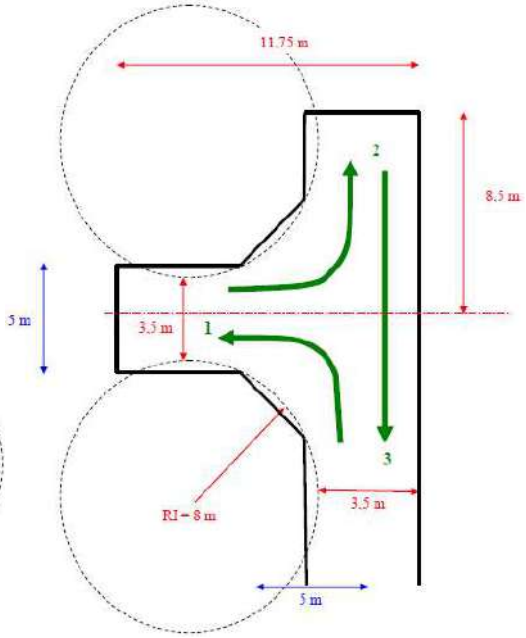
3. Les voies* nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et, lorsque l'importance du projet ou la situation du terrain le nécessite, comporter un cheminement (modes doux) sécurisé.
   Elles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

4. Dans le souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, les voies* en impasse de plus de 60 mètres de long devront comporter une aire de retournement permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum. Les aires de retournement doivent répondre aux caractéristiques définies dans les schémas suivants.

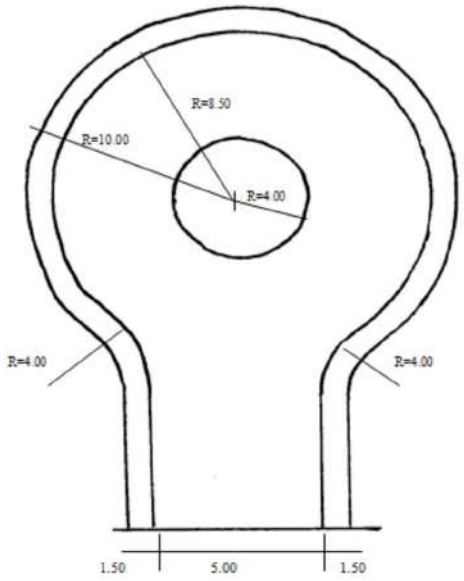
Aire de retournement en « T »



Aire de retournement en « L »



Aire de retournement en raquette



Toutefois, les voiries ne respectant pas ces caractéristiques pourront faire l'objet d'une étude spécifique par le SDIS.

3.1.1.2. Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

1. Les opérations d'aménagement* d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies*, soit par des cheminements spécifiques.

2. Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi-H. La nature des aménagements sera proportionnelle à l'importance du projet.

3. Les aménagements réalisés (cheminements, trottoirs, ...) mettront en œuvre les normes applicables en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné (dérogation accordée par la commission départementale d'accessibilité).

3.1.2. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC*

En bordure de toutes les voies*

1. Les accès* doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies*, les accès* doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie* présentant le moindre risque pour la circulation générale.

4. Le nombre des accès* sur les voies publiques* peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Le long des routes départementales

5. Le long des routes départementales, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

<table>
<tr><th>Catégorie</th><th>En agglomération</th><th>Hors agglomération</th></tr>
<tr><td>1ère</td><td rowspan="4">Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants :
• Intensité du trafic,
• Position de l'accès*,
• Configuration et nature de l'accès*,...</td><td rowspan="3">Les accès* individuels directs à une nouvelle construction* sont interdits, sauf dérogation du Conseil Départemental.</td></tr>
<tr><td>2ème</td></tr>
<tr><td>3ème</td></tr>
<tr><td>4ème</td><td>Accès* individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès* sera systématiquement recherché.</td></tr>
</table>

Pour connaitre la catégorie de la route concernée, il convient de se référer au plan représentant les différentes catégorie de voies*, page 111.

6. En cas de division de terrain suite à une autorisation d'urbanisme, il pourra être imposé un accès* commun ou un regroupement des accès*.

7. Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé un recul* de 5 m par rapport à la limite du domaine public pour permettre un stockage de véhicule en dehors de la chaussée. En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier.

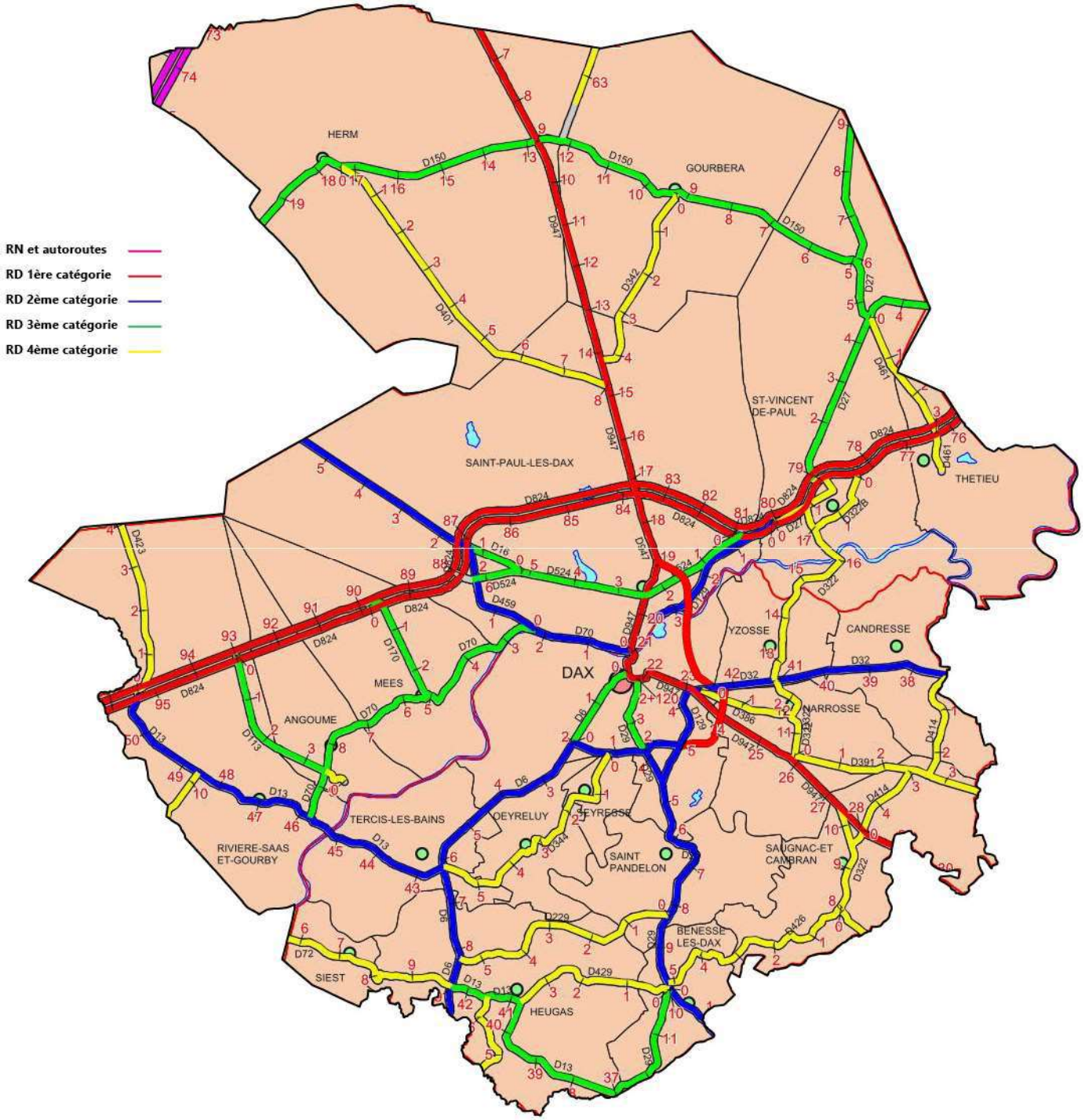
3.1.3. EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE

1. En application des articles L.151-41-1° et R.151-48-2° du Code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies*. Ces emplacements sont identifiés par une trame particulière et sont numérotés.

2. Le numéro renvoie à la liste figurant sur le plan de zonage qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

3. Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction* ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Carte représentant les différentes catégories de routes



3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES)

3.2.1. EAU POTABLE

Toute construction* ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme compétent.

3.2.2.1. Eaux usées

✓ assainissement collectif

1. Dans les secteurs desservis ou devant être desservis par le réseau public d'assainissement collectif, toute construction*, occupation ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement :
   - Toute construction* ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un prétraitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
   - Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).

2. L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est sujette à une demande d'autorisation de rejet au réseau collectif pouvant aboutir à la demande de création d'un prétraitement privatif.

3. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques ou les eaux industrielles autorisées au point 2.

✓ assainissement non collectif

Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement collectif, toute construction*, occupation ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées domestiques doit être dotée d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé), établi dans le respect des normes techniques et réglementaires en vigueur ainsi que des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme compétent. Un contrôle périodique de bon fonctionnement s'impose à chacune de ces installations.

3.2.2.2. Eaux pluviales

1. Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du Zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

2. Ils doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en proposant toutes les solutions pouvant y contribuer (surfaces en pleine terre*, toiture végétalisée, toiture avec récupération des eaux, surfaces éco aménageables,…). Voir Chapitre 2.5 « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions* - Coefficient de Biotope* », page 99.

3. Les espaces stationnés seront traités en surface perméables (pavés joints enherbés, dalles alvéolées engazonnées ou non, gazon pour les parkings ponctuellement utilisés, revêtement sans liant ou avec liant d'origine végétale, ...).

4. Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent préserver au mieux les réseaux collecteurs pré existants (réseau collecteur, fossés, réseau hydraulique superficiel, mares, zones humides,…).
   L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire à leur libre écoulement.

5. Les aménagements doivent garantir le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.
   Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, adaptés à l'importance et à la nature de l'activité, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau ou dans le milieu naturel.

6. Pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement des zones imperméabilisées des projets, les solutions d'infiltration participent à la préservation de la vie biologique des sols, à l'auto épuration des eaux et à la réalimentation des nappes phréatiques.
   Ces solutions peuvent donc être privilégiées, une fois validées par l'organisme compétent. Elles feront alors l'objet d'une analyse des capacités du terrain en différents points, pouvant nécessiter la réalisation d'essais d'infiltration et de détermination du niveau de la nappe en période de nappe haute. Une attention particulière sera portée sur les interférences et le positionnement avec les ressources locales (milieu naturel, nappe eau potable, nappe eau thermale).

7. Les solutions de gestion des eaux pluviales et de ruissellement doivent être conçues, dimensionnées et réalisées sur l'emprise du projet de manière à éviter toutes résurgences sur les fonds voisins.

8. Ouvrages techniques de gestion de l'eau :
   - Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, ...) doivent :
   - Être dimensionnés de manière à prendre en charge les volumes imperméabilisés par le projet, pour des décennales à trentennales en fonction de l'importance et de la situation du projet ;
   - Faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
   - Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agréments compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...) ;
   - Être facilement visitables, nettoyables et entretenus (accès par des engins mécaniques).

   - **Règles alternatives :**

1. Des solutions différentes (stockage non infiltrant, rejet dans le réseau…) pourront être imposées au regard de contraintes particulières telles que la préservation des ressources en eau thermales ou potables, les contraintes liées au risque inondation, la qualité des sols, la situation urbaine,…

2. L'autorisation d'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel, au caniveau de la rue ou dans un réseau d'assainissement existant prévu à cet effet, sera conditionné à un rejet limité à 3 litres/seconde/hectare.

3. Pour toute opération, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire et des contraintes sur le bassin versant, une amélioration par rapport à la situation existante.

3.2.2.3. Eau thermale

1. Tout projet de création, d'agrandissement ou de modification d'un établissement thermal ou d'installations ayant un lien direct avec l'utilisation de l'eau thermale, peut être raccordé au réseau d'eau thermale, sous réserve d'acceptation du projet par l'organisme compétent.

2. Le raccordement doit :
   - Être adapté aux besoins de l'activité, à la capacité et aux caractéristiques du réseau public ;
   - Répondre aux normes techniques et réglementaires en vigueur, ainsi qu'au règlement de service de l'organisme compétent.

3.2.2.4. Dispositions particulières dans les espaces soumis à des risques d'inondation

1. Le niveau d'eau étant susceptible de monter jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique* (submersion ou pluie exceptionnelle), les installations privatives d'eaux usées de la construction* doivent être équipées d'un clapet antiretour (ou autre dispositif de coupure) et les regards situés en dessous des côtes critiques doivent être rendus étanches.

2. Les sols, murs, seuils et plafonds seront protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Les ouvrants seront étanches à l'eau et en bon état de fonctionnement (conformément aux dispositions de l'article R.443-11 §12 du Code de la construction et de l'habitation).

3.2.3. RESEAUX DIVERS

1. Pour toute construction* nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

2. Les bâtiments* comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel ainsi que tous les bâtiments* d'habitation doivent être équipés de canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique)

3. Le pré câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides est obligatoire pour les :
   - Ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles non couvertes ;
   - Bâtiments* industriels équipés de places de stationnement destinées aux salariés ;
   - Bâtiments* accueillant un service public équipés de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
   - Centres commerciaux (y compris les complexes de cinéma) équipés de places de stationnement destinées à la clientèle.

3.2.4. COLLECTE DES DECHETS

4. Les constructions*, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux pour le stockage des déchets. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées et être facilement accessibles depuis la voie* de desserte.

5. Dans le cas de la création de logements collectifs, pour les opérations d'aménagement* visées dans le cadre des OAP ainsi que pour les zones d'activités, une aire destinée à la collecte des ordures ménagères et au tri sélectif doit être aménagée. Cette aire doit satisfaire aux prescriptions techniques du Grand Dax.

6. En cas d'opérations d’aménagement* d'ensemble, les systèmes de collecte sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et/ou au sein de chacune des zones à urbaniser. Les équipements choisis doivent être techniquement compatibles avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

7. Les dimensions des aires de collecte (ordures ménagère et tri sélectif) seront déterminées conformément aux besoins de l’opération et aux réglementations en vigueur.

3ème PARTIE

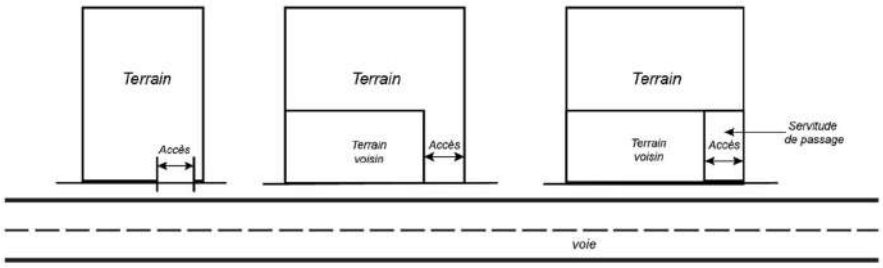
DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

LEXIQUE

Avertissement : les définitions reprises dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document, identifiés par un astérisque*.
Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

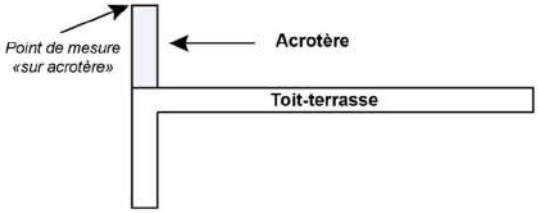
1. Accès

L'accès est un élément de la desserte d'un terrain ou d'un ensemble de terrains lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie*. Il forme une jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile*, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



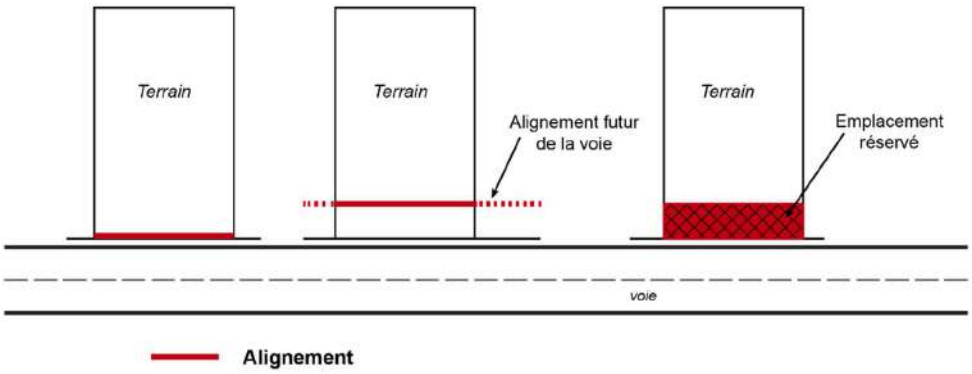
2. Acrotère

Saillie verticale d'une façade*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente*, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie*. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions*, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses



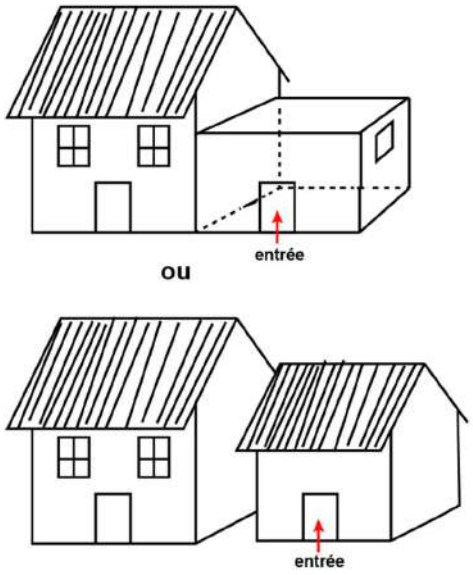
3. Alignement

Désigne la limite entre un espace privatif et une voie*. Il peut correspondre à l'alignement existant (physique) ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement, ...).



4. 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 peut être accolée ou non à la construction* principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès* direct depuis la construction* principale.

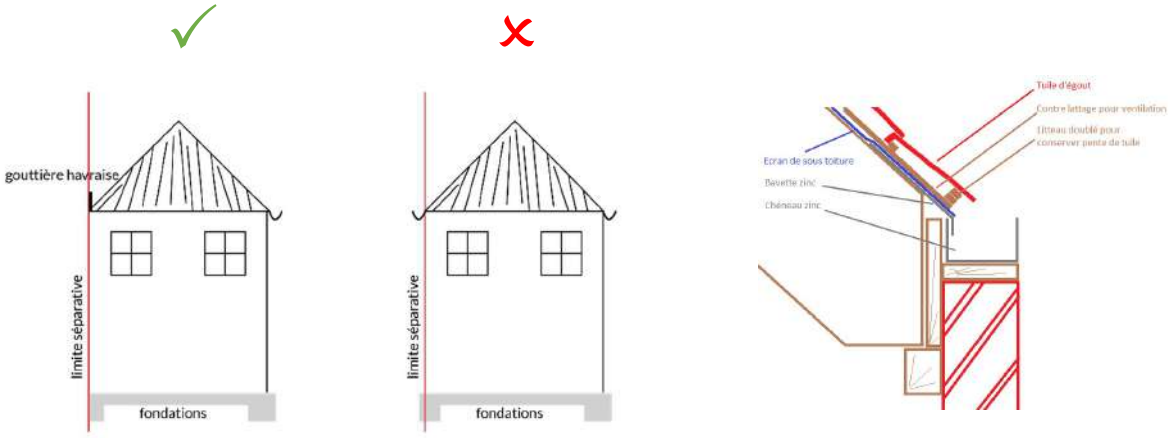


5. Bâtiment

Un bâtiment est une construction* couverte et close.

6. Chéneau

Petit canal situé à la base des combles*, en encaissement, pour recueillir l'eau de pluie et la diriger vers un tuyau de descente



7. Claire-voie

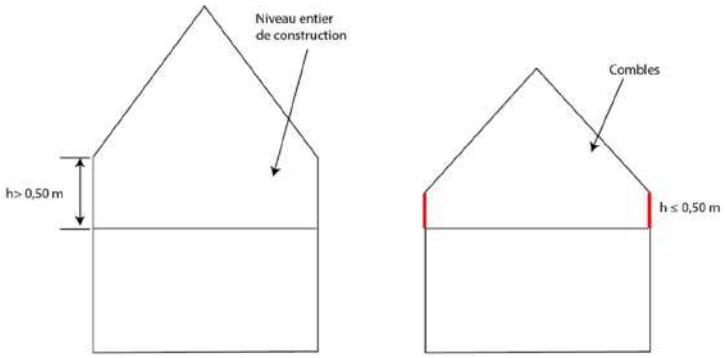
Élément d'une construction* ou d'une clôture qui présente des vides.

8. Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou devant l'être.

9. Comble

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension* l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.
Au titre du présent règlement, si le pied droit présente une hauteur supérieure à 0,50 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction*.



10. Construction

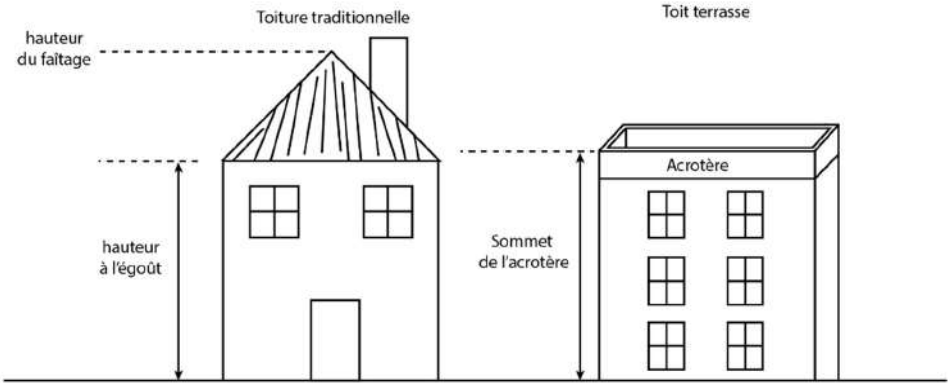
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

11. Construction existante

Une construction* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

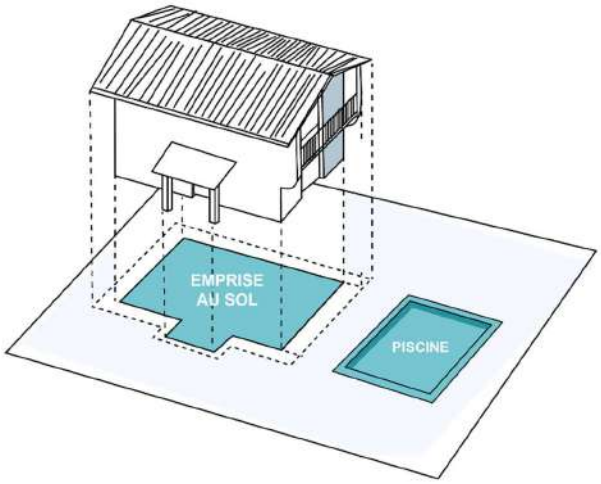
12. Égout du toit

C'est la ligne basse d'un pan de couverture*. Pour ce qui concerne les constructions* en toiture-terrasse, c'est le sommet de l'acrotère* qui correspond à l'égout du toit.



13. Emprise au sol

Extrait de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme :
"L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est 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."
Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.
Les constructions* enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction*.



14. Espaces en pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de «pleine terre» que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes:

- Son revêtement est perméable sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface ;
- Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

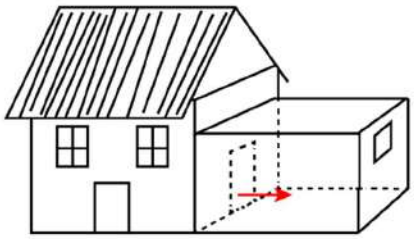
Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.
Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions* en sous-sol.

15. Espace vert d'un seul tenant

Espace commun non interrompu par une voirie de véhicule motorisée et présentant une dimension permettant des usages récréatifs. Ces espaces ne peuvent être constitués par les sur largeurs de voirie de moins de 3 m de large.

16. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.



17. 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.

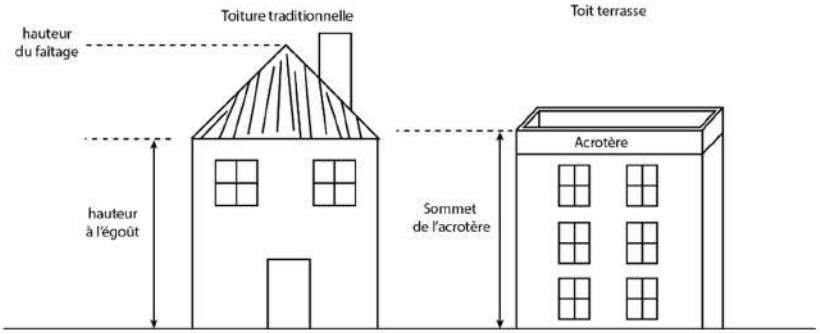
18. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction*. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol*.

19. Hauteur d'une construction

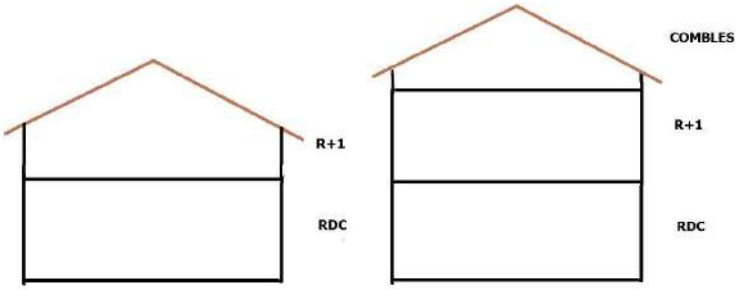
La hauteur d'une construction* est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction* mesurée à partir du sol du terrain naturel* :

- Lorsque la hauteur est exprimée en mètres, celle-ci se calcule au point le plus haut : faitage pour les constructions* comportant une toiture ou acrotère* pour les toitures-terrasses ou à faible pente*.



- Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, la hauteur maximale hors comble ne peut excéder 3,50 m multiplié par le nombre de niveaux autorisés.

Exemples de construction en R+1



Au titre du présent règlement, si le pied droit d'un comble* présente une hauteur supérieure à 0,50 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction*.

Une correspondance peut être établie entre la hauteur de la façade (hors combles) et le nombre de niveaux pour les constructions à usage d'habitation.

Nombre de niveaux ↔ Hauteur de façade		Nombre de niveaux ↔ Hauteur de façade	
RDC	3,50 m	R + 3	14 m
R + 1	7 m	R + 4	17,5 m
R + 2	10,5 m	etc…	

20. 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. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques*.

21. Local accessoire

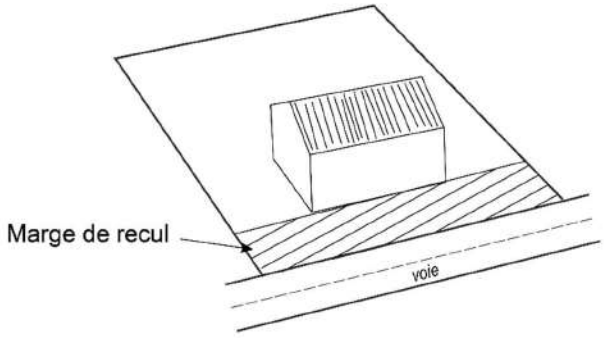
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction* principale, soit il en constitue une annexe*, soit une extension*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction* principale.

22. Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du Code de l'urbanisme).

23. Marge de recul

La marge de recul* est le retrait* imposé à une construction* à édifier en bordure d'une voie publique* ou privée. Il se compte à partir de l'alignement* actuel ou de l'élargissement futur quand il est prévu. Cette marge de recul* peut être représentée sur les documents graphiques du présent PLUi-H. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul* est définie dans le chapitre relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies.

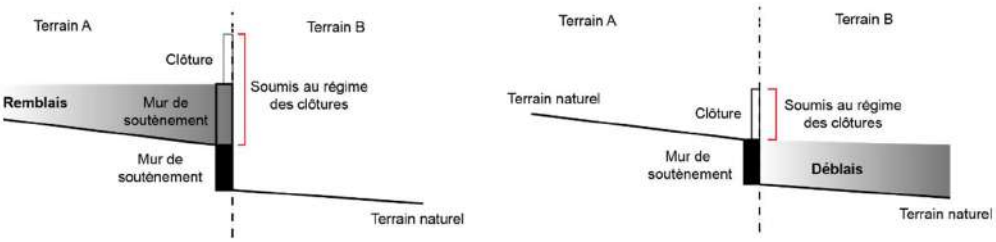


24. Mutualisation des places de stationnement

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction*. Il permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte (foisonnement).

25. Mur de soutènement

Un mur de soutènement est un ouvrage qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Lorsque celui-ci est situé en limite séparative, il peut être assujetti aux dispositions relatives aux clôtures dès lors qu'il a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété lors d'un remblaiement. La hauteur du mur de soutènement entre alors en compte dans le calcul de la hauteur globale de la clôture. En revanche, le mur de soutènement qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété lors d'un déblaiement n'est pas assujetti aux dispositions relatives aux clôtures.



26. Opérations d'aménagement

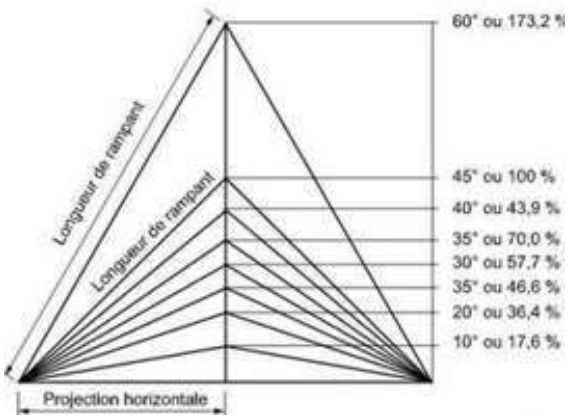
Une opération d'aménagement vise à aménager un ou plusieurs terrains par le biais de procédures diverses : lotissement (permis d'aménager ou déclaration préalable), permis groupé valant division, Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)…

27. Pan de toiture

Pan de toiture : il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

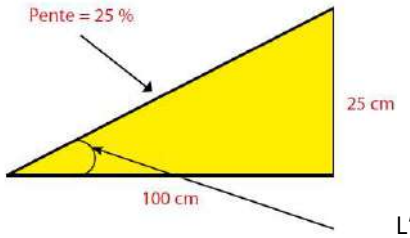
28. Pente de toiture

L'angle de la pente peut être exprimé en pourcentage % ou en degré °.



Pourcentages	Degrés
15 %	8°30
20 %	11°15
25 %	14°00
30 %	16°45
35 %	19°15
40 %	21°45
45 %	24°15
50 %	26°30
55 %	28°45
60 %	31°00

À titre d'exemple, dire que la pente d'une toiture est de 25 % signifie que sur une distance de 100 cm mesurée horizontalement, la hauteur du point haut est de 25 cm.



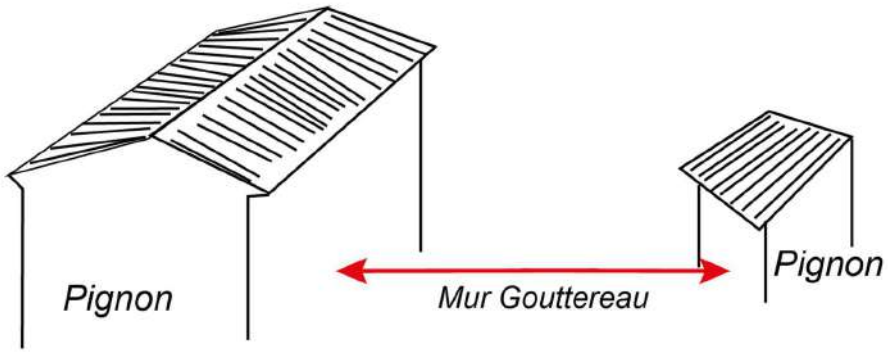
L'angle mesuré entre l'horizontale et la pente* est égale à 14 °

29. Pergola

Construction légère de faible ampleur placée dans un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes et qui sert de support à des plantes grimpantes.

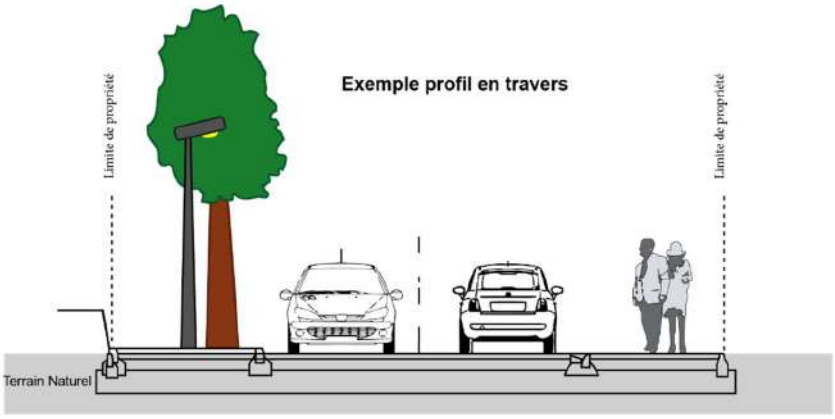
30. Pignon

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes* d'un comble*, par opposition aux murs gouttereaux.



31. Profil en travers d'une chaussée

En conception routière, le profil en travers d'une route est représenté par une coupe perpendiculaire à l'axe de la route de la surface définie par l'ensemble des points représentatifs de cette surface.
Le profil en travers peut se rapporter soit au terrain naturel*, soit au projet. En général on représente sur le même document à la fois terrain naturel* et projet, ce qui permet de bien percevoir l'intégration du projet dans le milieu naturel



32. Recul et retrait

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction* des emprises publiques, des voies* ou des limites séparatives*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction* et ces emprises publiques, voie*s ou limites.

33. Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les « Sites Patrimoniaux Remarquables » sont "les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».
Le site patrimonial remarquable de Dax se substitue à la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) approuvée le 25/02/1997.

34. Séquence déjà bâtie

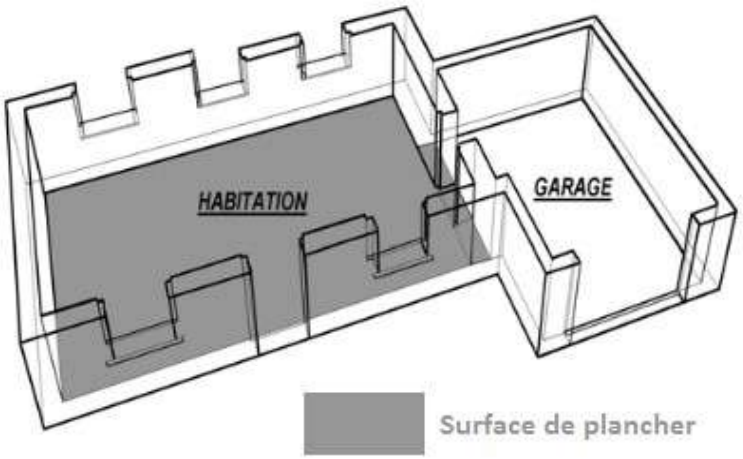
Il s'agit d'un espace qui s'impose aux perceptions dont les éléments de composition créent une unité d'ensemble.

35. 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 :

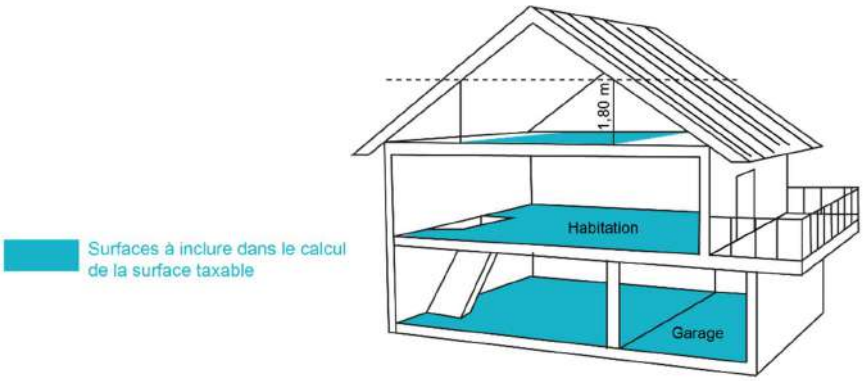
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;

- 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.



36. Surface taxable

Pour quantifier la surface taxable, il faut additionner toutes les surfaces de chaque niveau de l'immeuble, quel que soit leur usage. Closes et couvertes, elles sont comptées depuis le nu intérieur des murs de façade* et possèdent impérativement une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m. On en déduira les ébrasements de porte et les vides tels que les trémies d'escalier, par exemple. Sous-sols et combles* aménageables sont à intégrer dans le calcul. On entend par comble* aménageable un local libre d'encombrement de charpente et disposant d'un plancher apte à supporter une charge d'usage courant.



37. Terrain naturel

Terrain tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet

38. Toit-terrasse végétalisé

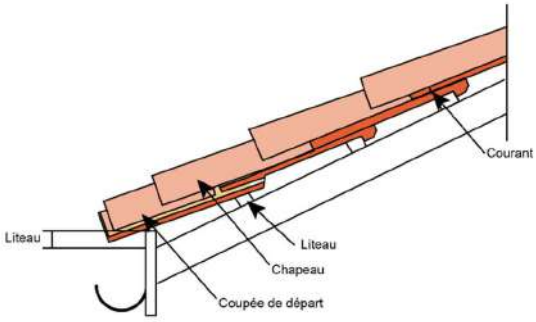
Les procédés de végétalisation des toits-terrasses (pente* inférieure ou égale à 3%) permettent la mise en place d'une végétation permanente sur les ouvrages de couverture revêtus d'un complexe d'étanchéité résistant à la pénétration des racines. La végétalisation est de type

- Extensive : complexe léger à faible épaisseur constituant un tapis végétal permanent qui s'adapte progressivement à son milieu et fonctionne de façon quasi autonome ; ce tapis végétal est obtenu par une association de plantes spécialement adaptées qui se reproduisent in situ ;
- Semi-intensive : complexe léger d'épaisseur moyenne permettant une large utilisation de la palette végétale mais assujetti à un entretien régulier.

Dans tous les cas, un ou plusieurs points d'eau de débit dimensionné à la surface végétalisée doit être disponible au niveau de la terrasse, pendant et après les travaux.

39. Tuiles canal

La tuile canal, appelée aussi tuile creuse ou tuile ronde, est une tuile de forme tronconique. Une couverture en tuiles canal comprend deux lits de tuiles.



40. Tuiles mécaniques

Cette tuile possède sur sa périphérie des nervures (parties en saillie) et des cannelures (parties en creux). Ces reliefs permettent l'assemblage avec les tuiles voisines. Sur le plan esthétique, il conviendra de choisir votre tuile avec un galbe suffisant, qui présentent une ondulation marqué aux formes généreuses, et une teinte appropriée, qui rappellent la traditionnelle tuile canal.

Tuile mécanique

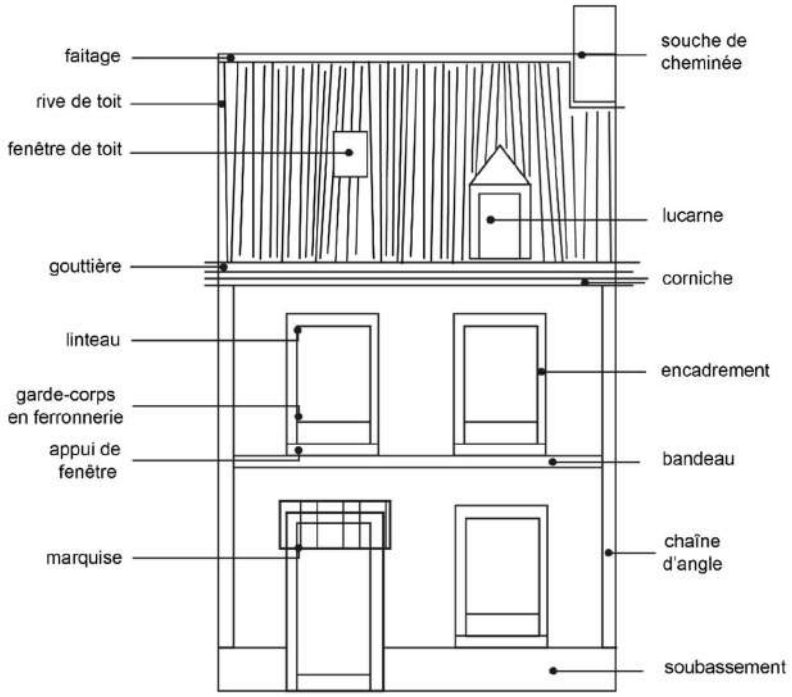
Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

Tuiles méridionales peu galbées, de teinte pastel

41. Unité foncière

Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

42. Vocabulaire architectural



43. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

LISTE DU PATRIMOINE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LES ZONES A ET N

Les bâtiments énumérés ci-dessous sont identifiés sur le plan de zonage.

Numéro	Commune	N° de parcelle	Adresse	Lieu-dit
2.1	BENESSE LES DAX	B0568	346 RTE DE LA GARE	LACHAT
2.2	BENESSE LES DAX	A0033	710 RTE DE LA SABLIERE	LES PLANTES
2.3	BENESSE LES DAX	A0009	LESPLANTES	LES PLANTES
2.4	BENESSE LES DAX	B0332	HOURMEIGNON	HOURMEIGNON
2.5	BENESSE LES DAX	B0074	1177 RTE DE LA GARE	LA LASSERRE
2.6	BENESSE LES DAX	B0049	25 RTE DE LA LASSERRE	LA LASSERRE
2.7	BENESSE LES DAX	B0043	1775 RTE DE LA GARE	LA LASSERRE
2.8	BENESSE LES DAX	A0601	LE HAOU	LE HAOU
2.9	BENESSE LES DAX	A0169	BAGIEUS	BAGIEUS
2.10	BENESSE LES DAX	B0496	HUZERA	HUZERA
2.11	BENESSE LES DAX	B0496	HUZERA	HUZERA
2.12	BENESSE LES DAX	B0496	HUZERA	HUZERA
2.13	BENESSE LES DAX	B0510	678 RTE DU PAYS DACQUOIS	LACHAT
2.14	BENESSE LES DAX	B0724	250 RTE DU PAYS DACQUOIS	LACHAT
2.15	BENESSE LES DAX	B0166	LACHAT	LACHAT
2.16	BENESSE LES DAX	B0165	LACHAT	LACHAT
2.17	BENESSE-LES-DAX	A0216	MAISON LA COUMERE 784 RTE DES POTIERS	LAS COUMERES
2.18	BENESSE-LES-DAX	A0880	MAISON LA COUMERE 784 RTE DES POTIERS	LAS COUMERES
3.1	CANDRESSE	C0151	GARROQUE	GARROQUE

Numéro	Commune	N° de parcelle	Adresse	Lieu-dit
3.2	CANDRESSE	C0133	GARROQUE	GARROQUE
5.1	GOURBERA	C0099	PILE	PILE
5.2	GOURBERA	C0099	PILE	PILE
6.1	HERM	D0129	2679 RTE DE L'HIPPODROME	PINTESEQUE
6.2	HERM	D0129	2679 RTE DE L'HIPPODROME	PINTESEQUE
6.3	HERM	E0386	737 RTE DU NONG	GNOURAT
6.4	HERM	D0061	1415 RTE DE GUIMBALON	GUIMBALON
6.5	HERM	A0061	GRANGEON	GRANGEON
6.6	HERM	A0067	GRANGEON	GRANGEON
6.7	HERM	A0067	GRANGEON	GRANGEON
6.8	HERM	F0276	150 CHE DE LA BERGERIE	CLEMENS
6.9	HERM	F0276	150 CHE DE LA BERGERIE	CLEMENS
6.10	HERM	A0139	1052 AV JOSEPH LACOSTE	SERGENT
6.11	HERM	A0136	501 RTE DES CARROUES	SERGENT
6.12	HERM	B1198	543 CHE DU PET	PET
6.13	HERM	B1057	2120 RTE DU MARQUIS	MARQUIS
6.14	HERM	B0812	JAQUELOUS	JAQUELOUS
6.15	HERM	B0055	877 RTE DE MARUCHE	MARUCHE
6.16	HERM	C0179	CRECQ	CRECQ
6.17	HERM	A0055	GRANGEON	GRANGEON
6.18	HERM	B1158	151 CHE DE DENTIQUE	MARUCHE
6.19	HERM	B0324	PET	PET
6.20	HERM	AI0010	570 CHE DE MAISONNAVE	LASSALLE

Numéro	Commune	N° de parcelle	Adresse	Lieu-dit
6.21	HERM	A0159	1644 AV JOSEPH LACOSTE	SERGENT
6.22	HERM	AI0017	POYANNE	POYANNE
6.23	HERM	F0276	150 CHE DE LA BERGERIE	CLEMENS
6.24	HERM	B0056	MARUCHE	MARUCHE
6.25	HERM	E1547	304 CHE DE DEZE	DEZE
7.1	HEUGAS	F0551	ESTIETS	ESTIETS
7.2	HEUGAS	F0426	100 RTE DE LOUSTAOU	CASSOU
7.3	HEUGAS	F0552	1040 RTE DE POUILLON	ESTIETS
7.4	HEUGAS	B0455	PALISSE	PALISSE
7.5	HEUGAS	D0483	CAZAOUS	CAZAOUS
7.6	HEUGAS	D0642	521 RTE DE BIGALETTE	MOUNDEILS
7.7	HEUGAS	D0642	521 RTE DE BIGALETTE	MOUNDEILS
7.8	HEUGAS	E0702	700 bis IMP DE MARLAMON	MARLANE
9.1	NARROSSE	AE0120	RUE ALPHONSE DAUDET	ESTIET
9.2	NARROSSE	AN0105	15 RTE DU PACHERAS	VIGNOT
9.3	NARROSSE	AN0105	15 RTE DU PACHERAS	VIGNOT
9.4	NARROSSE	AN0042	RTE DE LA CHALOSSE	DARD
9.5	NARROSSE	AO0020	142 RTE DE LA CHALOSSE	GOA
9.6	NARROSSE	AO0022	RTE DE LA CHALOSSE	GOA
9.7	NARROSSE	AO0020	142 RTE DE LA CHALOSSE	GOA
9.8	NARROSSE	AO0079	66 RTE DE LA CHALOSSE	LESCOUT
9.9	NARROSSE	AO0012	76 RTE DE LA CHALOSSE	CLAOUYES
9.10	NARROSSE	AN0047	26 CHE D'YSABEAU	YSABEAU

Numéro	Commune	N° de parcelle	Adresse	Lieu-dit
9.11	NARROSSE	AN0130	18 CHE D'YSABEAU	YSABEAU
9.12	NARROSSE	AP0191	47 RTE DE LA CHALOSSE	LAPARGUIE
9.13	NARROSSE	AO0079	66 RTE DE LA CHALOSSE	LESCOUT
9.14	NARROSSE	AN0100	28 CHE D'YSABEAU	YSABEAU
9.15	NARROSSE	AN0047	26 CHE D'YSABEAU	YSABEAU
9.16	NARROSSE	AO0092	78 RTE DE LA CHALOSSE	CLAOUYES
9.17	NARROSSE	AP0190	47 bis RTE DE LA CHALOSSE	LAPARGUIE
9.18	NARROSSE	AP0012	NOGUE	NOGUE
9.19	NARROSSE	AP0012	NOGUE	NOGUE
9.20	NARROSSE	AP0067	20 RTE DU CARROT	NOGUE
9.21	NARROSSE	AN0092	61 RTE DE LACROUTS	LESCOSTES
9.22	NARROSSE	AM0048	902 RTE DE LACROUTS	NOGUE
9.23	NARROSSE	AN0110	61 RTE DE LACROUTS	LESCOSTES
9.24	NARROSSE	AM0048	902 RTE DE LACROUTS	NOGUE
9.25	NARROSSE	AW0057	3 RTE DU BOIS	TASTET
9.26	NARROSSE	AW0057	3 RTE DU BOIS	TASTET
9.27	NARROSSE	AW0011	228 RTE DES PYRENEES	TASTET
9.28	NARROSSE	AO0045	99 RTE DE SORT	TISON
9.29	NARROSSE	AW0022	85 RTE DU BOIS	CAZAUMOUILLAT
9.30	NARROSSE	AW0022	85 RTE DU BOIS	CAZAUMOUILLAT
9.31	NARROSSE	AW0031	105 RTE DU BOIS	CAZAUMOUILLAT
9.32	NARROSSE	AW0011	228 RTE DES PYRENEES	TASTET
9.33	NARROSSE	AV0017	274 RTE DES PYRENEES	TASTET

Numéro	Commune	N° de parcelle	Adresse	Lieu-dit
9.34	NARROSSE	AW0058	52 RTE DES FRERES DARRIGADE	CAZAUMOUILLAT
9.35	NARROSSE	AW0034	137 RTE DU BOIS	LAULOM
9.36	NARROSSE	AW0058	52 RTE DES FRERES DARRIGADE	CAZAUMOUILLAT
9.37	NARROSSE	AV0058	71 RTE DES FRERES DARRIGADE	PLAINE DU MOULE
9.38	NARROSSE	AW0040	77 RTE DES FRERES DARRIGADE	LAULOM
9.39	NARROSSE	AW0040	77 RTE DES FRERES DARRIGADE	LAULOM
9.40	NARROSSE	AW0036	82 RTE DES FRERES DARRIGADE	LAULOM
9.41	NARROSSE	AV0058	71 RTE DES FRERES DARRIGADE	PLAINE DU MOULE
9.42	NARROSSE	AV0038	PLAINE DU MOULE	PLAINE DU MOULE
9.43	NARROSSE	AT0072	LEPLANTE	LEPLANTE
9.44	NARROSSE	AT0070	67 RTE DES MARNIERES	LEPLANTE
9.45	NARROSSE	AT0104	125 RTE DES MARNIERES	LEPLANTE
9.46	NARROSSE	AT0075	900 RTE DES MARNIERES	GRAND-BERTRAND
10.1	OEYRELUY	AA0101	COURAOUS	COURAOUS
10.2	OEYRELUY	AH0070	MONTEILS	MONTEILS
10.3	OEYRELUY	AA0079	HARDY	HARDY
10.4	OEYRELUY	AA0098	46 RTE D'HARDY	COURAOUS
10.5	OEYRELUY	AA0098	46 RTE D'HARDY	COURAOUS
10.6	OEYRELUY	AA0098	46 RTE D'HARDY	COURAOUS
12.1	SAINT-PANDELON	B0125	MARMAYOU	MARMAYOU
12.2	SAINT-PANDELON	B0133	335 CHE DE MARMAYOU	MARMAYOU
12.3	SAINT-PANDELON	B0139	MARMAYOU	MARMAYOU
12.4	SAINT-PANDELON	C0169	345 CHE DU HOURN	LE HOURN
12.5	SAINT-PANDELON	B013	305 RTE DU CHATEAU	LE HOURN

Numéro	Commune	N° de parcelle	Adresse	Lieu-dit
14.1	SAINT-VINCENT-DE-PAUL	WA0042	LE MOULIN	LE MOULIN
14.2	SAINT-VINCENT-DE-PAUL	WA0042	LE MOULIN	LE MOULIN
14.3	SAINT-VINCENT-DE-PAUL	AI0104	CHIOULEBEN	CHIOULEBEN
15.1	SAUGNAC-ET-CAMBRAN	AD0044	245 RUE DE LA VIEILLE FORGE	PERRYN
17.1	SIEST	B0072	LES PLANTES	LES PLANTES
17.2	SIEST	B0216	61 RTE DE LOUSTAOU	LES PLANTES
18.1	TERCIS LES BAINS	AN0071	TUCS	TUCS
18.2	TERCIS LES BAINS	AN0077	TUCS	TUCS
18.3	TERCIS LES BAINS	AN0076	110 IMP DU TASTON	TUCS
18.4	TERCIS LES BAINS	AN0077	TUCS	TUCS
18.5	TERCIS LES BAINS	AN0071	TUCS	TUCS
18.6	TERCIS LES BAINS	AN0076	110 IMP DU TASTON	TUCS
18.7	TERCIS LES BAINS	AN0071	TUCS	TUCS
18.8	TERCIS LES BAINS	AN0071	TUCS	TUCS
18.9	TERCIS LES BAINS	AA0095	330 RTE DES TUCS	TUCS
18.10	TERCIS LES BAINS	AK0057	168 IMP DE MADELEINE	PEYRATA
18.11	TERCIS LES BAINS	AK0057	168 IMP DE MADELEINE	PEYRATA
18.12	TERCIS LES BAINS	AB0089	680 IMP DE GASCON	CASSIEDE
18.13	TERCIS LES BAINS	AB0089	680 IMP DE GASCON	CASSIEDE
18.14	TERCIS LES BAINS	AB0089	680 IMP DE GASCON	CASSIEDE
19.1	TETHIEU	A0224	82 IMP LAVIGNASSE	BROUCHOUA
20.1	YZOSSE	A0255	349 RTE DU FOUROU	FOURROU
20.2	YZOSSE	A0255	349 RTE DU FOUROU	FOURROU

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Essences adaptées aux aires de stationnement

Les arbres des aires de stationnement permettent de composer des espaces paysagers participant à la qualité du cadre de vie et de l'environnement. La liste ci-dessous présente des arbres au système racinaire non superficiel adapté aux aires de stationnement.

Érables

1 2 3 4

5 6

1. Erable Champêtre (ACER Campestris)
2. Erable de Cappadoce (ACER Cappadocicum)
3. Erable plane (ACER Platanoides)
4. Erable faux platane ou Sycomore (ACER Pseudoplatanus)
5. Erable à sucre (ACER Saccharinum)
6. Erable de Freeman (ACER Freemanii)

Frênes

1 2 3

1. FRAXINUS Angustifolia
2. FRAXINUS excelsior
3. FRAXINUS Ornus

Chênes

1

2

3

4

5

1. Chêne vert (QUERCUS Ilex)
2. Chêne liège (QUERCUS Suber)
3. Chêne des marais (QUERCUS Palustris)
4. Chêne de Hongrie (QUERCUS frainetto)
5. Chêne pédonculé (QUERCUS Robur)

Cerisiers et poiriers

1

2

3

1. Cerisier du Japon (PRUNUS Serrulata)
2. Merisier à Grappes (PRUNUS Padus)
3. Poirier fleurs (PYRUS Calleryana)

Autres essences

1

2

3

4

5

6

7

1. Micocoulier de Provence (CELTIS Australis)
2. Sophora du Japon (SOPHORA Japonica)
3. Orme résistant (ULMUS Résista)
4. ZELKOVA Serrata
5. Charme (CARPINUS Betulus)
6. Savonnier (KOELREUTERIA Paniculata)
7. Lilas de Perse (MELIA Azedarach)

Essences locales		Développement de l'arbre		
		Petit	Moyen	Grand
Erables	Erable Champêtre (ACER Campestris)		X	
	Erable de Cappadoce (ACER Cappadocicum)		X	
	Erable plane (ACER Platanoides)			X
	Erable faux platane ou Sycomore (ACER Pseudoplatanus)			X
	Erable à sucre (ACER Saccharinum)			X
	Erable de Freeman (ACER Freemanii)		X	
Frênes	FRAXINUS Angustifolia		X	
	FRAXINUS excelsior			X
	FRAXINUS Ornus	X		
Chêne	Chêne vert (QUERCUS Ilex)		X	
	Chêne liège (QUERCUS Suber)		X	
	Chêne des marais (QUERCUS Palustris)			X
	Chêne de Hongrie (QUERCUS frainetto)			X
	Chêne pédonculé (QUERCUS Robur)			X
Cerisiers et poiriers	Cerisier du Japon (PRUNUS Serrulata)	X		
	Merisier à Grappes (PRUNUS Padus)	X		
	Poirier fleurs (PYRUS Calleryana)	X		
Autres essences	Micocoulier de Provence (CELTIS Australis)			X
	Sophora du Japon (SOPHORA Japonica)		X	
	Orme résistant (ULMUS Résista)		X	
	ZELKOVA Serrata			X
	Charme (CARPINUS Betulus)		X	
	Savonnier (KOELREUTERIA Paniculata)	X		
	Lilas de Perse (MELIA Azedarach)	X		

Petit développement : surface foliaire environ 20 m²
Moyen développement : surface foliaire environ 50 m²
Grand développement : surface foliaire 100 m² et plus

Essences adaptées aux haies vives

Les haies vives sont composées de plusieurs variétés d'arbustes donnant à la haie son caractère **naturel et champêtre.** La mixité des essences végétales est aussi importante pour préserver la **biodiversité**.

1 2 3 4 5

6 7 8 9

10 11 12 13 14

1. Abélie à grandes fleurs (Abelia x grandiflora)
2. Viorne de Chine (Viburnum plicatum)
3. Cotonéaster laiteux (Cotoneaster lacteus)
4. Elaeagnus ebbingei « Limelight »
5. Photinia fraseri « Red Robin »
6. Potentille arbustive (Potentilla fruticosa)
7. Oranger du Mexique (Choisya ternata)
8. Forsythia intermedia
9. Bambou sacré (Nandina domestica)
10. Noisetier commun (Corylus avellana)
11. Viorne tin (Viburnum tinus)
12. Buisson de beauté « Pink cloud » (Kolkwitzia amabilis Pink Cloud)
13. Arbre à perruques (Cotinus Coggygria)
14. Seringat (Phila delphus x virginalis Virginal)

Essences recommandées aux espaces libres

Les espaces libres seront plantés d'essences locales (exemples ci-dessous). Les essences adaptées aux aires de stationnement le sont également pour les espaces libres *(confère Essences adaptées aux aires de stationnement).*

1

2

3

4

5

Arbres à grand développement :

1. Chêne pédonculé (Quercus robur)
2. Tilleul de Crimée

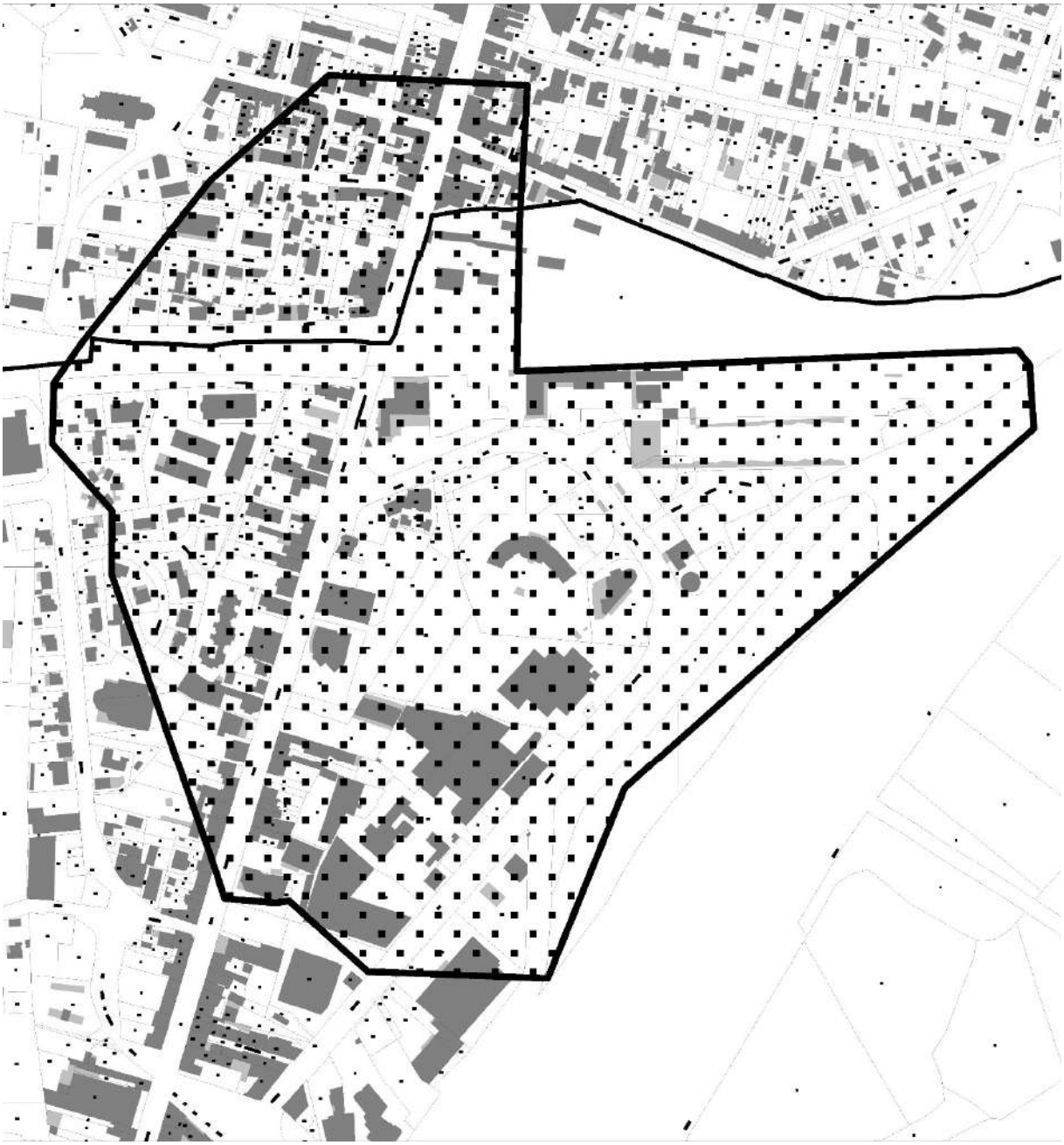
Arbres à moyen développement :

3. Frêne à fleurs
4. Poirier d'ornement

Arbres feuillus à petit développement :

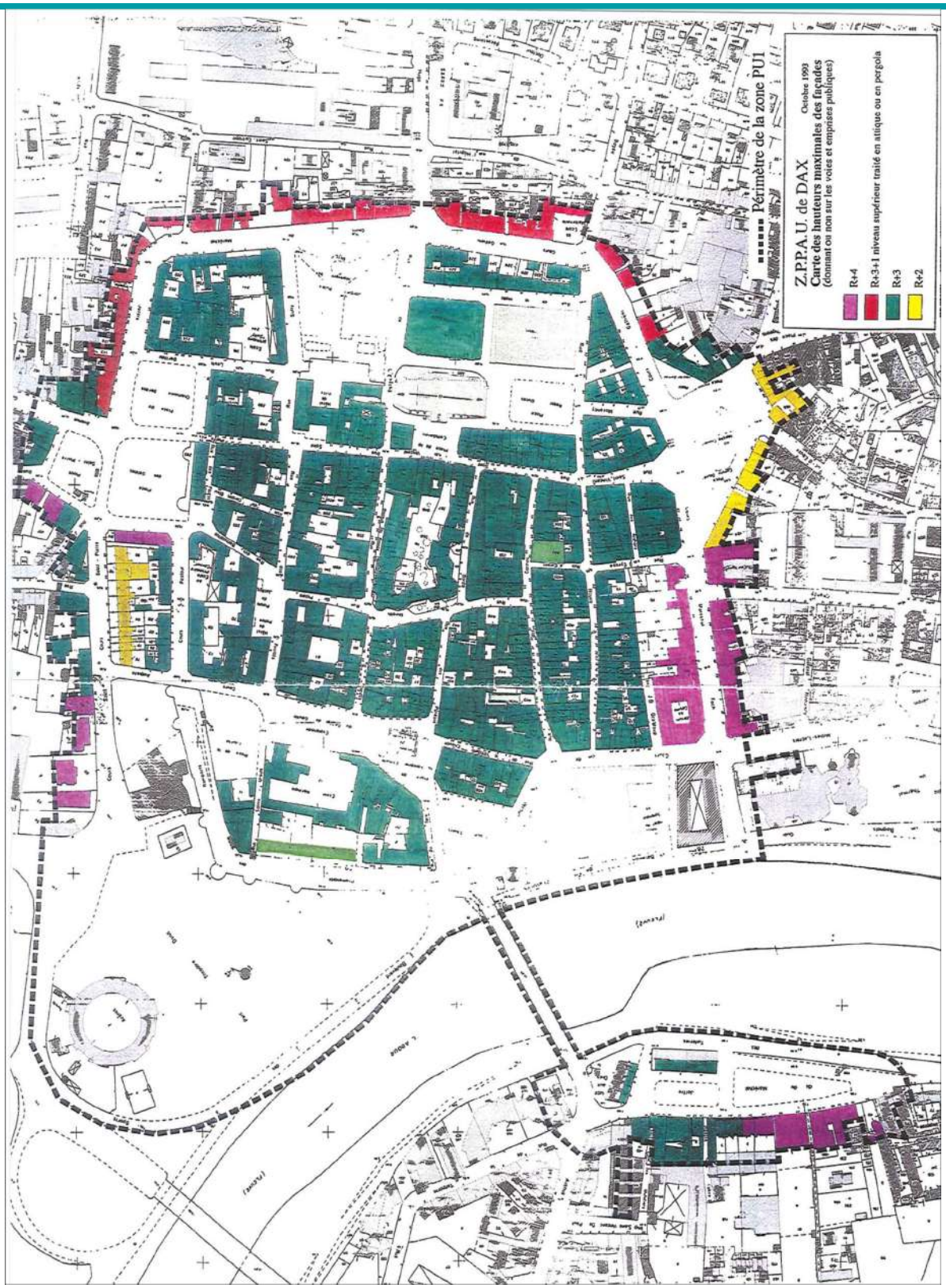
5. Erable champêtre

PERIMETRE DE BONNE DESSERTE EN TRANSPORT COMMUN

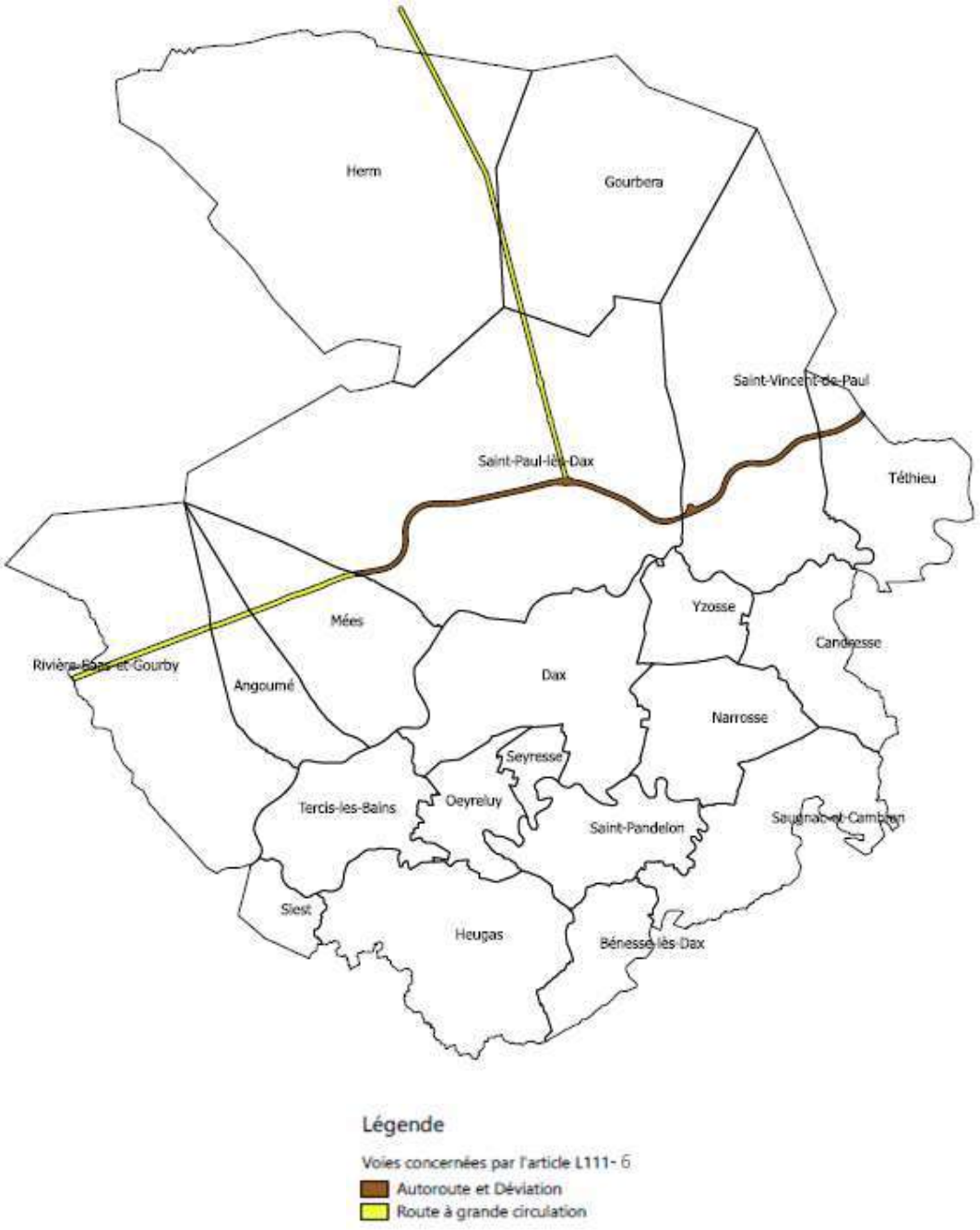


Règles de stationnement minoré (proximité d'un transport en commun en site propre)

CARTE DES HAUTEURS DU SPR DE DAX



CONSTRUCTIBILITE INTERDITE
LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS
(APPLICATION L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme)



Source :
Réalisé le 20/01/2016 par DDTM40/MCPT

FICHES TYPOLOGIQUES

Fiches typologiques, répertoriant les styles architecturaux couramment rencontrés dans le territoire :

1. La maison ou ferme forestière 140
2. La maison de l'Airial 145
3. La maison ou ferme chalossaise 146
4. La maison Capcazalière 147
5. La maison de Bourg 148
6. La maison des Barthes 149
7. La Villa Basco Landaise 150
8. Le style Art Déco (pour les villes de Dax et Saint-Paul-lès-Dax) 151

1. LA MAISON FORESTIÈRE

Le volume du bâtiment principal

- Simple, sur une base rectangulaire
- RDC avec étage partiel sous combles
- Façade* principale sur pignon* sur le grand côté du rectangle
- Extensions* en appentis ou annexes autonomes (grange, porcherie, four, etc.)

Herm

La toiture

- Toiture à 2 ou 3 pans* (40 à 50%), elle peut également être à 4 pans*
- Large avant-toit sur mur pignon*, soutenu par des aisseliers chantournés
- Tuiles canal*

Herm

Les ouvertures et leur ordonnancement

- Ouvertures (fenêtres et portes) plus hautes que larges, de tailles variables, localisées surtout sur la façade* Est (principale)
- Façades* Nord et Ouest avec peu d'ouvertures, à cause des intempéries
- Encadrements des ouvertures en bois, avec linteaux parfois cintrés (arrondis).
- Volets de bois pleins

Herm

Les matériaux utilisés pour la construction

- Murs en ossature bois, avec remplissage torchis ou en briques
- Souvent enduits protecteurs à la chaux sur les murs
- Les dépendances sont traditionnellement en ossature bois sur soubassement en pierre, avec bardage en bois

La teinte des bâtiments

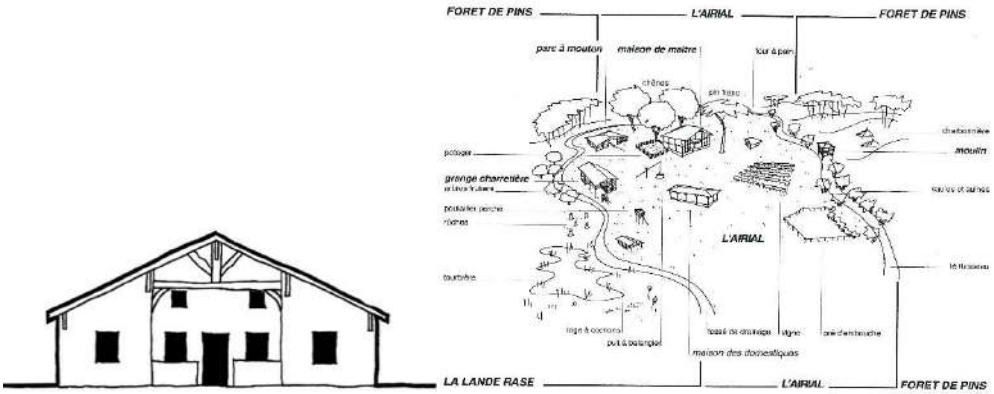
- Enduits de tons clairs
- Volets peints

Les abords

Elle fait parfois partie d'un ensemble type airial

Gourbera

2. L'AIRIAL ET SA MAISON A FAÇADE* PIGNON*



CAUE des Landes

L'organisation sur la parcelle :
L'airial, basé sur une économie agro-pastorale vivrière, est une clairière, avec une pelouse plantée de chênes, des bâtiments d'habitation et des dépendances, (porcheries, granges, bergeries, hangars à charrettes), four, puits, poulaillers haut perchés...

Le volume du bâtiment principal :
- Simple et bas, carrés ou rectangulaires
- Façade* principale en pignon* sur le grand côté du rectangle pignon* marquée par un espace protégé en retrait, souvent central, appelé "Eustantade"
- Rez-de-chaussée, avec étage partiel sous combles

La toiture :
- Toiture à 3 pans*, descendant très bas à l'Ouest, sous la forme d'une croupe dite "en queue de palombe"
- Pente* de 40 à 50 %
- Larges avants-toits
- Tuiles canal* posées sur voliges à claire-voie, avec chevrons apparents

Les ouvertures et leur ordonnancement :
- Fenêtres et portes plus hautes que larges, de taille variable, assez réduite, localisées surtout sur la façade* Est
- Encadrements en bois et volets battants de bois plein

Les ornementations :
- Travail soigné des éléments de charpente

Les matériaux utilisés pour la construction :
- Maison à ossature bois avec pans* de bois apparents et remplissage en torchis et tout-venant. L'"eustantade" laisse apparaître la ferme, élément de charpente assemblée
- Briques de remplissage parfois apparentes selon la qualité des matériaux

Les teintes des bâtiments :
- Façade* (y compris les pans* de bois) traditionnellement chaulée en blanc
- Volets teinte foncée

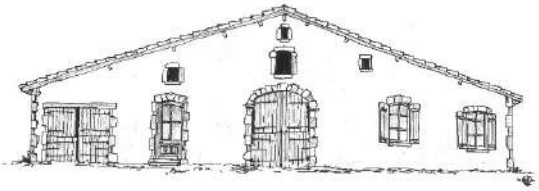
Herm

Gourbera

Herm, grange charretière

Gourbera, grange charretière

3. LA FERME CHALOSSAISE



Le volume du bâtiment principal

- Simple, sur une base rectangulaire
- RDC avec étage partiel sous combles
- Façade* principale sur pignon* sur le grand côté du rectangle
- Extensions* en appentis ou annexes autonomes (grange, porcherie, four, etc.)

Heugas

La toiture

- Toiture à 2 ou 3 eaux (40 à 50%)
- Large avant-toit sur mur pignon*, soutenu par des aisseliers chantournés
- Tuiles canal*

Les ouvertures et leur ordonnancement

- Ouvertures (fenêtres et portes) plus hautes que larges, de tailles variables, localisées surtout sur la façade* Est (principale)
- Façades* Nord et Ouest avec peu d'ouvertures, à cause des intempéries
- Encadrements des ouvertures en pierre ou en bois, avec linteaux parfois cintrés (arrondis). Certaines fenêtres sont à meneaux et/ou traverses de bois ou de pierre.
- Volets de bois pleins

Les matériaux utilisés pour la construction

- Murs en « tout-venant » : de moellons de pierre, de calcaire ou de grès, de briques, avec chaînage d'angle en pierre apparente
- Parfois parties haute du pignon* à pans* de bois, avec remplissage en torchis ou en briques badigeonnées à la chaux
- Enduits protecteurs à la chaux sur les murs
- Les appentis sont traditionnellement de bois et de torchis

Saugnac-et-Cambran

La teinte des bâtiments

- Murs de tons clairs : blanc, sable ou ocre jaune
- Volets peints : rouge, vert ou brun foncés

Les abords

- Espace extérieur d'herbe, cour en grave
- Végétation : essences végétales traditionnelles et locales, de grands arbres, des haies vives (arbustes locaux) en limite de séparation et/ou un muret

4. LA MAISON CAPCAZALIERE

Le volume du bâtiment principal

- Simple, sous forme rectangulaire
- Composition symétrique
- Rez-de-chaussée avec étage partiel sous comble
- Façade* principale orientée à l'Est en pignon*
- Dépendances (granges, chais, écuries) perpendiculaires à la façade*
- Façade* symétrique et ordonnancées, porte ornée

La toiture

- Toiture à 2 pans* (40 à 50 %)
- Souvent croupe côté Ouest
- Large avant-toit sur pignon*, parfois soutenu par des consoles
- Tuiles canal* posées sur voltige à claire-voie

Les ouvertures et leurs ordonnancements

- Portes et fenêtres plus hautes que larges localisées surtout sur façade* Est
- Taille variable
- Encadrements en pierre, avec linteaux parfois cintrés
- Volets de bois plein
- Deux demi-fenêtres présentes d'une part et d'autre de la porte d'entrée
- Certaines maisons ont des fenêtres à meneaux

Les matériaux utilisés pour la construction

- Pierres
- Enduit de protection à la chaux

La teinte des bâtiments

- Murs dans les tons clairs (blanc, sable, ocre)
- Volets dans les tons plus soutenus (rouge, vert, brun foncé, ou bleu-gris)

Les abords

- Portail d'entrée au domaine parfois souligné d'une allée de tilleuls, chênes ou platanes

5. LA MAISON DE BOURG

Le volume du bâtiment principal

- Simple sur une base rectangulaire ou carrée
- Peu de moulures et de décors
- Façade* principale plus large
- Mur gouttereau
- Rez-de-chaussée avec étage (plus combles parfois)
- Façade* sur 3 travées
- Façade* habillée de chaînage d'angle en pierre apparentes et de génoises

Candresse

La toiture

- Toiture à 2 ou 4 pans (40 à 50%)
- Tuiles canal*, à emboitement type « Marseille », ou rondes à emboitement

Mées

Les ouvertures et leurs ordonnancements

- Ouvertures ordonnancées et symétriques
- Fenêtres et portes plus hautes que larges
- Souvent encadrements de pierres taillées ou briques
- Parfois présence de petites ouvertures au niveau des combles
- Volets en bois plein au rez-de-chaussée
- Volets à claire-voie à l'étage

Rivière

Les matériaux utilisés pour la construction

- Murs en moellons de pierre et/ou briques
- Enduit protecteur

La teinte des bâtiments

- Murs dans des tons clairs (blanc, gris, beige, ocre jaune)
- Volets dans des tons plus soutenus (rouge, vert, gris, bruns)

Les abords

- Bâti en front de rue ou en recul
- Jardin de taille modeste
- Muret de clôture

6. LA MAISON DES BARTHES

Le volume du bâtiment principal

- Simple, sous forme rectangulaire
- Rez-de-chaussée avec étage et combles
- Façade* principale sur mur pignon* exposée Est ou Sud
- Chaînes d'angles en pierres apparentes
- Extensions* en appentis ou annexes autonomes (remises, grange…)

St-Pandelon

La toiture

- Toiture à 2 pans* (≥ 45 %)
- Toit débordant sur le mur pignon*
- Toit soutenu par des consoles de bois travaillées
- Tuiles canal*

Les ouvertures et leurs ordonnancements

- Portes et fenêtres plus hautes que larges
- Tailles variables
- Localisées sur les façades* Est et Sud
- Encadrements de pierre ou avec des linteaux de bois apparents au-dessus des ouvertures
- Portes charretières larges, à anse de panier
- Portes encadrements de pierre, ou avec des linteaux en bois droits ou cintrés
- Façades* Nord et Ouest avec peu d'ouvertures (intempéries)
- Volets de bois plein
- Présence demi-lunes, lucarnes ou œil-de-bœuf au niveau des combles

Saugnac-et-Cambran

Les matériaux utilisés pour la construction

- Mur en « tout-venant » : moellons de pierre, de calcaire ou de grès, de briques
- Enduit protecteur à la chaux

La teinte des bâtiments

- Murs dans des tons clairs (blanc, sable, ocre jaune)
- Volets dans les tons plus soutenus (rouge, vert, gris ou brun foncé)

Les abords

- A proximité de la route qui longe l'Adour
- Alignées et réparties de manière discontinue (isolées ou regroupées)

7. LA VILLA BASCO-LANDAISE

Le volume du bâtiment principal

- Volume composé
- Façade* sur mur pignon*
- 1 ou 2 étages

Les ornements

- Remplissage des pignons* en faux pans de bois et briques apparentes en épis, dites en « feuilles de fougères », souvent en ciment peint
- Colonnes, arcades
- Murs saillants en encorbellement
- Présence d'encorbellements, de colonnades, de loggias, de balcons, de perrons, de pans de bois
- Travail du bois soigné, pannes découpées, consoles, solives et garde-corps de balcon

La toiture

- Jeu de toiture complexe (35 à 40 %)
- Tuiles rondes à emboitement

Les ouvertures et leurs ordonnancements

- Ouvertures diverses, de taille et formes variées
- Volets battants en bois ou volets roulants

Les matériaux utilisés pour la construction

- Murs enduits de ciment
- Pierres ou briques pour le soubassement et certains encadrements
- Bois apparent

La teinte des bâtiments

- Murs blancs
- Volets et bois peints en couleurs plus soutenues (vert, rouge, brun)

Les abords

- Maisons en léger retrait de la route ou au milieu de la parcelle
- Jardinières, frises de tuiles, grilles en fer forgé

St-Paul-les-Dax

St-Paul-les-Dax

Dax

8. LES CONSTRUCTIONS ART-DECO

Le volume du bâtiment principal

- Parallélépipédiques
- Angles vifs, arrondis ou à pans coupés
- Possible présence d'un fronton

La toiture

- Possibilité de toit terrasse

Les ouvertures et leurs ordonnancements

- Corniche et linteaux sur les fenêtres
- Présence possible de bow-windows
- Fenêtres hublots, en bande ou d'angle

Les ornements

- Présence de sculptures géométriques, florale ou animales et bas-reliefs
- Parfois portes en ferronnerie
- Motifs sur les balcons ou garde-corps

Les matériaux utilisés pour la construction

- Béton
- Pierre de taille
- Briques
- L'utilisation de plusieurs matériaux est possible

La teinte des bâtiments

- Souvent enduit blanc
- Briques plutôt jaune paille ou rouge saturée

Candresse

Dax

Dax

Dax