

Annexe 4 – Création d'un secteur URu – Éléments à modifier dans le règlement

Le projet de création d'un sous-secteur URu dont les règles sont en partie définies par le volet réglementaire de l'OAP génère la modification de plusieurs éléments du *volet 3.1 règlement écrit du PLUi-H* en vigueur. Les modifications sont précisées dans la présente annexe au rapport de présentation du projet de modification de droit commun n°1 (texte modifié et/ou ajouté surligné en jaune).

1.1 DESCRIPTIF DES ZONES (p.21)

1.1.1.9 Zone URu

Zone dense et mixte ciblée pour réaliser des projets de renouvellement urbain, destinée à l'habitat, aux commerces et services. La zone URu est une zone dans laquelle s'appliquent les OAP sectorielles, référencées dans le volet 6 OAP du PLUi-H.

1.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - Figure 2 (p.29)

⇒ Ajout du sous-secteur URu ; règles identiques 1AU

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

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

1.3 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS - Figure 4 (p.34)

⇒ Ajout du sous-secteur URu ; règles identiques 1AU

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

1.4 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE - Figure 5 (p.36 et 38)

Adaptation de la règle de mixité sociale, telle que proposée ci-après (p.36) :

Règle ② édictée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné.

...

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

Figure 5 : tableau des règles en matière de mixité sociale à respecter par commune :

⇒ Ajout du secteur URu ; règles identiques 1AU

	UA	UB	UBpp	UBA	UC	UCa	UCanch	UCentr	UCp	UC2	UD	UDh	UE	USpr	UT	UTC	UTh	UTt	UX	UXentr	UXcom	URu	1AU	1AUMirr	1AUG	1AUGarch	1AUX	2AU	2AUX	A
ANGOUME																						②								
BENESSE-LES-DAX																							②							
CANDRESSE																							②							
DAX	①	①	①	①	①								①									②	②	②						
GOURBERA																							②							
HERM																							②							
HEUGAS																							②							
MEES																							②							
NARROSSE					①																		②							
OYRELUY																							②	②	②					
RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY																							②	②						
SAINT-PANDELON																							②							
SAINT-PAUL-LES-DAX	①	①								①												②	②							
SAINT-VINCENT-DE-PAUL					①																		②	②						
SAUGNAC-ET-CAMBRAN																							②							
SEYRESSE																							②							
SIEST																							②							
TERCIS-LES-BAINS																							②	②						
TETHIEU																							②							
YZOSSE																							②							

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ajout du secteur URu dans les tableaux suivants :

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 Par rapport aux voies

Zones urbaines		Zones à urbaniser		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	①	1AU	②	A	②	N	②
UB	②	1AUenrr		AL		NC	
UBp		1AUg		NE			
UC		1AUgarch		Nenr			
UCa		1AUx	② ④	NH			
UCarch		2AU	②	NHgdv			
UCenr		2AUx		NJ			
UCp		2AUg		NL			
UC2		2AUgarch		NLg			
UD		NR		NStep			
UDa			NTc				
UE	NTh						
USpr	① ③		NX				
UT	②						
UTc							
UTh							
UTt							
UX	② ④						
UXenr	②						
UXcom							
URu	②						

NR : non règlementé

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

... »

2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zones urbaines		Zones à urbaniser		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	①	1AU	② ④	A	② ④	N	② ④
UB	② ④	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	④			NTh			
USpr	① ③			NX			
UT	② ④						
UTc							
UTh							
UTt							
UX							
UXenr							
UXcom							
URu	②						

2.1.3 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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		❶ ❷		NX			
UT	❶						
UTc							
UTh							
UTt							
UX							
UXenr							
UXcom							
URu	❶						

NR : non règlementé

2.1.4 EMPRISE AU SOL

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

NR : non règlementé

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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		A	R+1	12 m	N	R+1	12 m
UBp		1AUg	AL	NC					
UC	R+1	1AUgarch	RDC ①				NE	NR	NR
UCa		1AUx	Voir hauteur associée à chaque OAP sectorielle				Nenr	NA	5 m
UCarch	RDC ①	2AU					NH	R+1	NA
UCenr	R+1	2AUx					NHgdv	RDC	NA
UCp		2AUg					NJ	NA	3,50 m
UC2	R+2	2AUgarch					NL		9 m
UD	R+1					NLg	NA	R+2	
UDa							NStep	12 m	
UE	NR					NTc	R+1	6 m	
USpr	R+4 ②					NTh		12 m	
UT	R+5					NX	9 m		
UTc	R+1								
UTh	R+5								
UTt									
UX	12 m								
UXenr									
UXcom									
URu	Voir hauteur associée à chaque OAP sectorielle								

NR : non réglementé NA : non autorisé

Modalités d'application à modifier (p.58) : ajout d'un paragraphe concernant l'application des règles de hauteur en zone URu.

...

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

En zone URu, et ce afin de permettre la réalisation de commerces en rez-de-chaussée, la hauteur totale de la façade des bâtiments comprenant au moins trois niveaux (au-delà du R+2), pourra être augmentée de 50 cm dans la limite de 18m.

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

2.2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

2.2.2.1 Clôture implantée en bordure des voies et des emprises publiques (p.71)

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	❶	1AU	❶	A	❷	N	❸
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		❹	
UT	❶						
UTc	❷						
UTh	❶						
UTt							
UX	❸						
UXenr							
UXcom							
URu	❶						

NR : non règlementé

2.2.2.2 Clôture implantée en limite séparative (p.77)

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	5	1AU	5	A	7	N	7
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		5				NX	
UT							
UTc							
UTh							
UTt							
UX	6						
UXenr							
UXcom							
URu	5						

NR : non règlementé

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS*

(p.82)

Zones urbaines		Zones à urbaniser		Zones agricoles		Zones naturelles					
UA	1 2 3 4	1AU	1 2 3 4	A	1 2	N	1 2				
UB		1AUenrr	1 2 3 4 5 6	AL		NC					
UBp		1 2 3 4	1AUg	1 2 3 4			NE	1 6			
UC			1AUgarch				Nenr	1 2			
UCa			1AUx				NH				
UCarch			2AU				NHgdv				
UCenr		2AUx	NJ								
UCp		2AUg	NL								
UC2		2AUgarch	NLg								
UD		1 2 3 4							NStep		
UDa	Ntc										
UE	NTh										
USpr	NX										
UT											
UTc											
UTh											
UTt											
UX											
UXenr											
UXcom											
URu			1 2 3 4								

NR : non règlementé

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

2.5.2.1 Surfaces végétalisées

4. Chaque **projet opération d'aménagement** 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 ②.

2.5.2.2 Coefficient de Biotope par Surface

Zones urbaines			Zones à urbaniser et secteurs OAP			Zones agricoles			Zones naturelles		
	①	②		①	②		①	②		①	②
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											
URu	Voir CBS associé à chaque OAP sectorielle										

NR : non règlementé

2.6 STATIONNEMENT

2.6.1. NORMES DE STATIONNEMENT – Ajout du secteur URu : règles identiques aux secteur 1AU (p. 98)

Zones urbaines		Zones à urbaniser		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	1 2 3 4 6 7 8 9	1AU	1 5 7 8 9	A	1 5 8 9	N	1 5 8 9
UB	1 2 4 6 7 8 9	1AUenrr		AL		NC	
UBp	1 2 3 4 6 7 8 9	1AUg			NE		
UC		1AUgarch			Nenr		
UCa		1AUx			NH		
UCarch	1 2 5 7 8 9	2AU			NHgdv		
UCenr		2AUx			NJ		
UCp		2AUg			NL		
UC2	1 2 5 6 7 8 9	2AUgarch			NLg		
UD	1 5 7 8 9				NStep		
UDa				NTc			
UE	1 2 5 9			NTh			
USpr	1 2 3 4 6 7 8 9			NX			
UT							
UTc							
UTh	1 2 5 7 8 9						
UTt							
UX							
UXenr	1 4 7 8 9						
UXcom							
URu	1 2 5 7 8 9						