

Références du bien

Adresse du bien	Référence(s) cadastrale(s)	Lot(s)	Dossier client	
119 RUE DE VIEILLE TURSAN 40800 Aire-sur-l'Adour	BR 0146	8500 m ² -	-	
			Vendeur	Acquéreur
			SAS ETHIC ALL - ERIC ASSOULINE	-

Synthèse



Document d'urbanisme

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- Zone : Usae



Droit de préemption

- **Urbain simple**



Emplacements réservés et règles d'implantation

Sans objet



Zone de prévention des risques

- Risque inondation
- Sismicité faible



Servitudes d'Utilité Publique

- Dégagement aéronautique

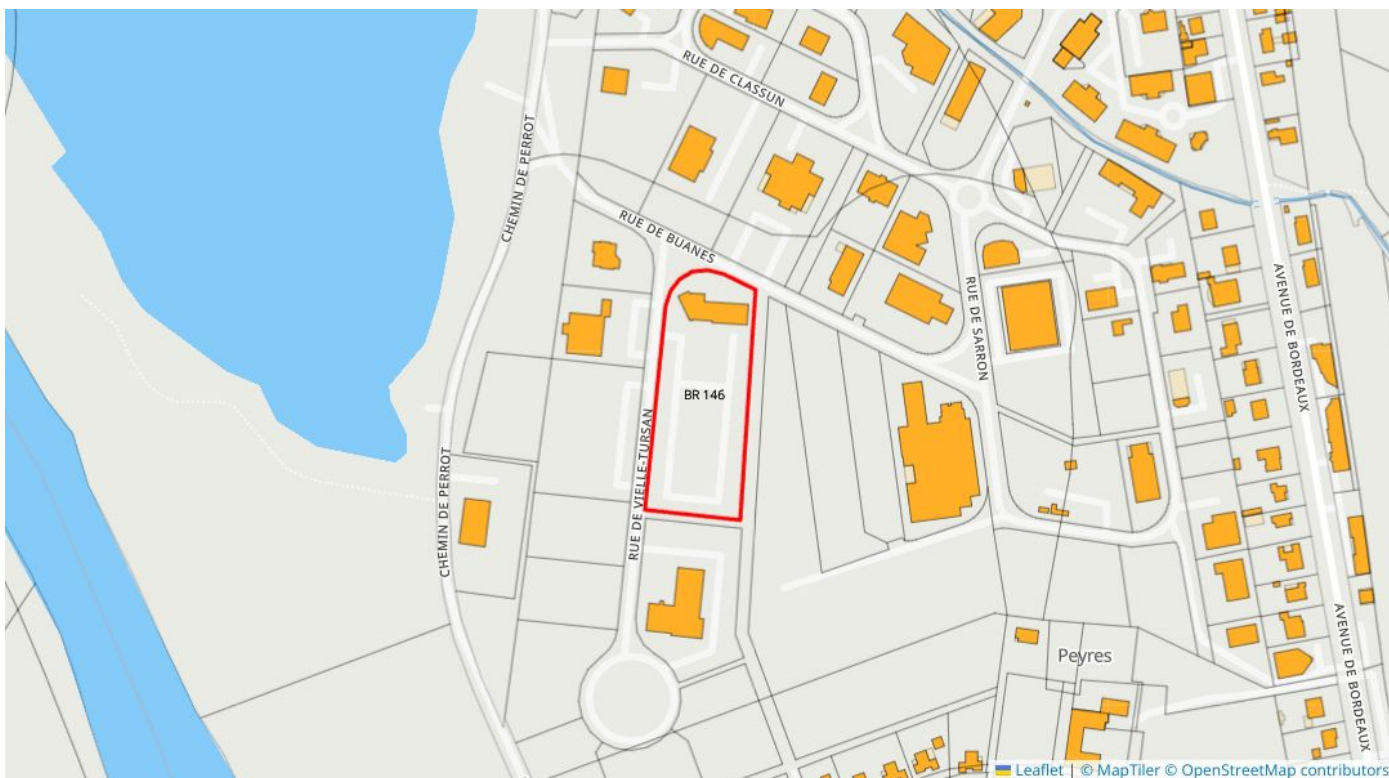


Autres servitudes importantes

- Arrêté préfectoral termites
- Taxe 1529

Plan cadastre :

[Lien vers le plan en annexe](#)



Plan satellite :



Dispositions d'urbanisme

Le bien est soumis aux dispositions du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** approuvé le 20 janvier 2020.

Plus globalement, les règles générales d'urbanisme s'appliquent et notamment en ce qui concerne les articles L.111-6 à L.111-10, R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-5, R.111-13 et R.111-14 du Code de l'urbanisme.

Intitulé de zone(s)		Parcelle concernée	Réf.
Usae	La zone US, zone urbaine spécialisée se compose d'un secteur USa correspondant à l'aérodrome et destiné aux activités liées à l'aéronautique, un secteur USec destiné aux équipements collectifs, un secteur USae destiné aux activités économiques, un secteur USht destiné aux hébergements touristiques, un secteur USSl destiné aux activités de sport et de loisirs, un secteur USth destiné aux activités de thermalisme, (établissements, hôtels, ...).	BR0146	A2-A3

Orientation d'Aménagement et de Programmation		Parcelle concernée	Réf.
Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle définie par le document d'urbanisme en vigueur.		BR0146	B1

Droit de Préemption

Droit de Préemption		Parcelle concernée	Réf.
Urbain simple	Bénéficiaire : commune d'Aire-sur-l'Adour.	BR0146	-

Emplacements réservés et règles d'implantation

Emplacement(s) réservés(s) concernant le bien		Parcelle concernée	Réf.
Sans objet	Au vu des documents graphiques en vigueur.	BR0146	A2-A3

Règle graphique d'implantation		Parcelle concernée	Réf.
Sans objet	Au vu des documents graphiques en vigueur.	BR0146	A2-A3

Zone de prévention des risques

Risques et pollutions		Parcelle concernée	Réf.
Risque inondation	Le bien se situe dans le périmètre du PPRn inondation révisé le 06 décembre 2018. Le bien se situe dans une zone bleue.	BR0146	A2-A3 B3
Risque mouvement de terrain	Le bien se situe dans le périmètre du PAC mouvement de terrain sécheresse et réhydratation - tassements différentiels notifié le 12 octobre 2021. Le bien se situe dans une zone d'aléa faible.		B3
Risque inondation	Le bien se situe dans une zone potentiellement sujette aux inondations par débordement de nappe.		B1
Argiles	Le bien se situe dans une zone non réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (articles L.132-4 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation).		B3
Potentiel radon	Le bien se situe dans une zone à potentiel radon 1 (faible).		
Sismicité	Le bien se situe dans une zone de sismicité 2 (faible).		

Servitudes

Servitudes d'Utilité Publique		Parcelle concernée	Réf.
Sans objet		BR0146	B2

Servitudes et nuisances sonores		Parcelle concernée	Réf.
Dégagement aéronautique	Le bien se situe dans le périmètre d'application d'une servitude aéronautique dite de "dégagement autour des aérodromes".	BR0146	B2
PEB	D'après le Géoportail le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB).		B3



Observations

Concernant le terrain		Parcelle concernée	Réf.
IAL	Le bien se situe dans une commune soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Obligation pour le vendeur de fournir un État des Risques et Pollution (ERP) de moins de 6 mois (articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement).	BR0146	B3

Concernant le bâti		Parcelle concernée	Réf.
Termites	Le bien est concerné par un arrêté préfectoral délimitant une zone de lutte et de surveillance contre les termites et autres insectes xylophages. Le vendeur doit fournir un état du bâtiment relatif à la lutte contre les termites établi depuis moins de 6 mois à la date de de la promesse de vente ou de l'acte authentique dans le dossier de diagnostic technique (loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages). <ul style="list-style-type: none"> • Numéro de l'arrêté préfectoral : - • Date de l'arrêté préfectoral : 26 juin 2002 	BR0146	-
Mérules	Le bien n'est pas concerné par un arrêté préfectoral relatif à la lutte contre les mérules.		



Taxe

Taxe sur les cessions à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles		Parcelle concernée	Réf.
Le bien se situe dans une commune dans laquelle a été instituée la taxe sur les terrains devenus constructibles, prévue à l'article 1529 du Code général des impôts (délibération en date du 23 novembre 2006 , date d'effet 1 février 2007).		-	B4



Conclusions

Selon les informations mises à notre disposition,

Dispositions d'urbanisme

Le bien est soumis aux dispositions du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** en vigueur.

Zonage :

- Usae

Droit de préemption

Type de droit de préemption auquel est soumis le bien :

- Urbain simple

Emplacements réservés et règles graphiques d'implantation

Emplacement réservé concernant le bien :

- Aucun emplacement réservé ne concerne le bien.

Règle graphique d'implantation applicable au bien :

- Aucune règle graphique d'implantation n'est applicable au bien.

Servitudes

Servitudes grevant le bien :

- Risque inondation
- Sismicité faible
- Dégagement aéronautique
- Arrêté préfectoral termites
- Taxe 1529

Note établie selon les informations disponibles à sa création. La présente note d'urbanisme fait état des renseignements fondés sur les documents en vigueur connus à ce jour sous réserve d'un certificat d'urbanisme, un permis ou une autorisation susceptibles de modifier les renseignements fournis (articles L.410-1 et L.442-14 du Code de l'urbanisme). Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Elle renseigne sur la zone où est situé l'immeuble mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité.

Sophia Antipolis, le 04 mars 2026,



Solutions PropTech

80 Route des Lucioles,
Espaces de Sophia, Bâtiment C
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
SIRET 514 061 738 00035
RCS Grasse

Liste des références

Documents graphiques

A1 - Plan cadastral	Page 8
A2 - Extrait du PLUi	Page 9
A3 - Légende du PLUi	Page 10

À titre indicatif, ces documents sont disponibles en annexe du présent rapport.

Informations réglementaires

B1 : Règlement et annexes du document d'urbanisme.

B2 : Informations issues du plan des servitudes d'utilité publique, du Géoportail de l'urbanisme et/ou des gestionnaires des servitudes.

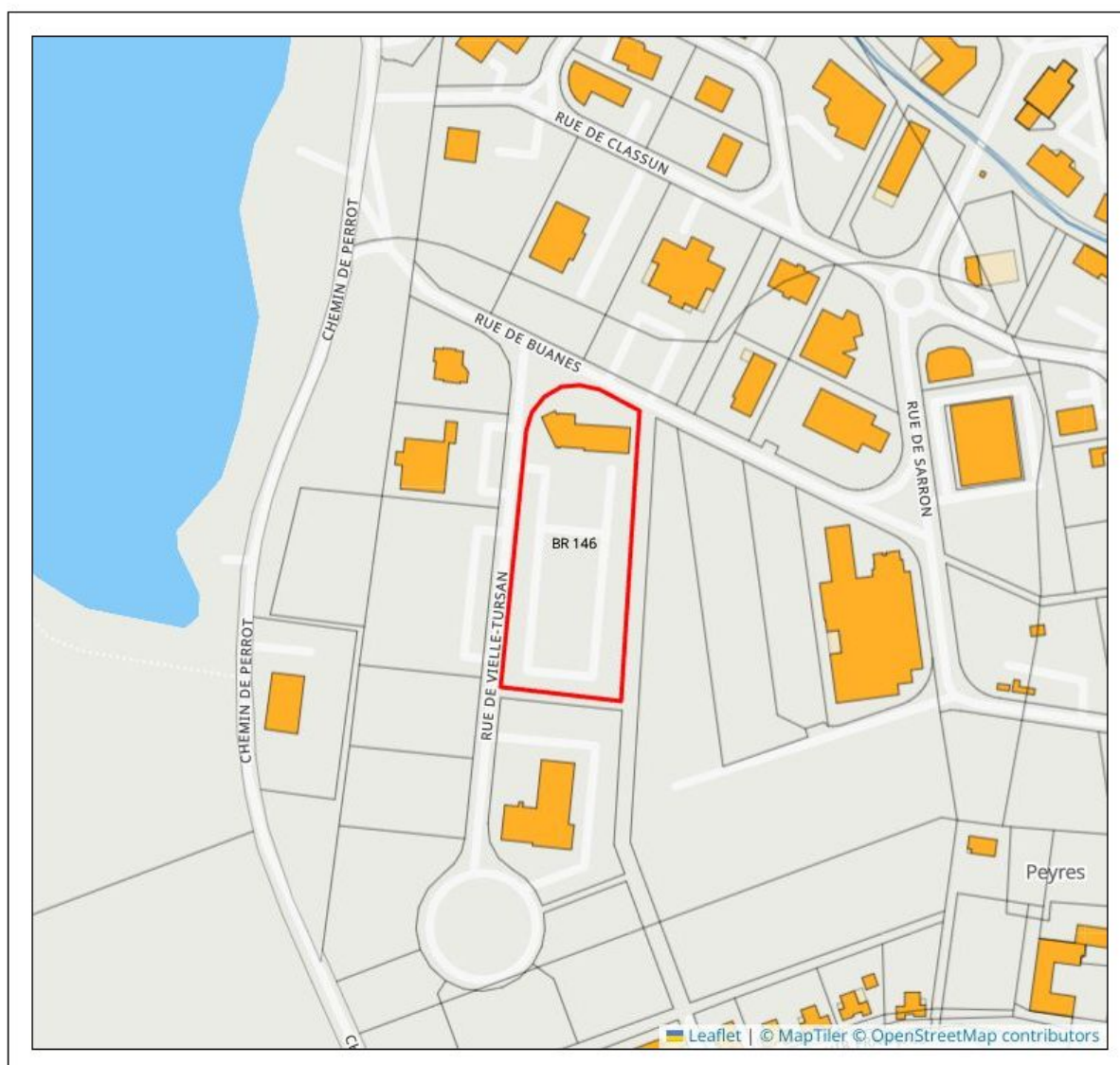
B3 : Informations issues de l'Etat des Risques et Pollutions établi par Preventimmo.

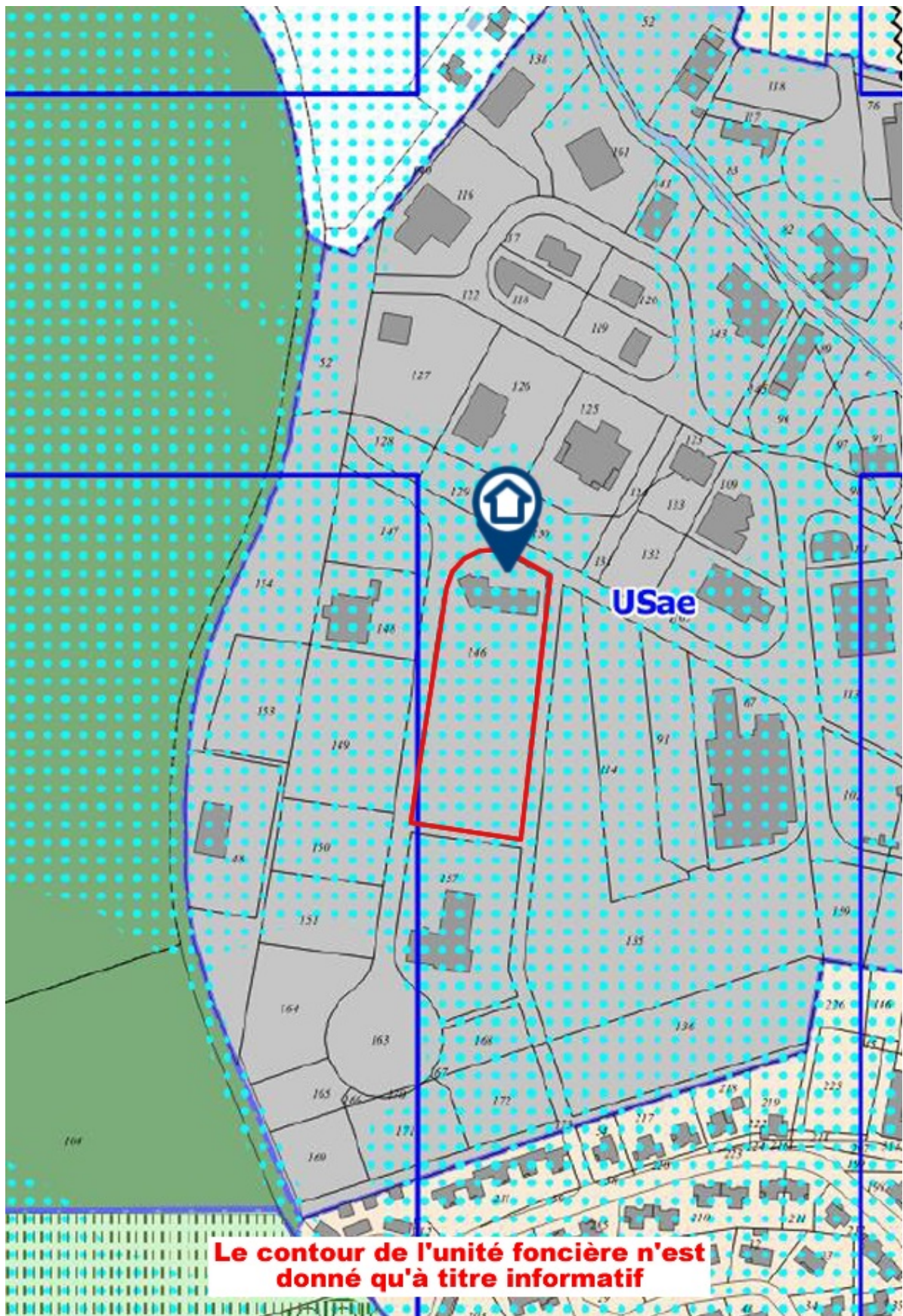
B4 : Liste indicative des communes qui ont institué la taxe sur les cessions de terrains devenus constructibles, basée uniquement sur les informations extraites du site de la Direction générale des Finances publiques . Dernière mise à jour 31 décembre 2025.

Ces documents sont disponibles en mairie ou sur les sites Internet publics (communaux et/ou départementaux).

A1 : Plan cadastral


<p>Département : Landes</p> <p>Commune : Aire-sur-l'Adour</p>	<h3>PLAN DE SITUATION</h3> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts fonciers suivants :</p> <p>SERVICE IMPOTS PARTICULIERS - MONT-DE-MARSAN 12 AVE DE DAGAS 40022 MONT DE MARSAN CEDEX Tél: 05 58 06 61 61 SIP.MONT-DE-MARSAN@DGFI.FINANCES.GOUV.FR</p>
<p>Section : BR Feuille : 000 BR 1</p> <p>Date d'édition : 24 février 2026 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC44</p>		<p>Cet extrait vous est délivré par :</p> <p style="text-align: center;">Preventimmo</p> <p>Sur base de données OpenData mises à disposition par Etalab à l'adresse suivante :</p> <p style="text-align: center;">https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/cadastre/</p>






LEGENDE


Dispositions relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager


 Espace Boisé Classé à conserver

Éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. Plans de Localisation et recueil - pièce 1.6 du PLUi)


 Bâtiment

 Éléments de paysage à protéger ou à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation


 Plantation à réaliser - 10m

 Plantation à réaliser - 5m

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme et soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme (cf. Plans de Localisation et recueil - pièce 1.6 du PLUi)


 Bâtiment


Secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme


 Zones humides

 Terrain cultivé à protéger en zone urbaine


Dispositions particulières relatives à la prévention des risques

 Secteur soumis à un risque d'inondation


 Secteur soumis à un risque retrait gonflement des argiles

 Secteur impacté par le Projet d'Intérêt Général pour la protection contre les risques technologiques


 Canalisations de transport de gaz

 Zone de danger des canalisations de transport de gaz


Dispositions particulières relatives à la protection contre les nuisances


 Secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre soumis à prescription d'isolement acoustique par arrêté préfectoral

Dispositions relatives à la mise en valeur du patrimoine archéologique


 Zone de présomption de prescription archéologique


Autres indications

 Batis complémentaires


 Emplacement Réserve

 Point de passage obligé défini dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation


 Recul des constructions au titre de l'amendement Dupont

 Secteur à l'intérieur desquels le rez de chaussée des constructions affectées au commerce ou aux activités de services existants à la date d'approbation du PLUi doivent être préservés

Zonage


 UCca - Secteur correspondant au centre ancien d'Aire sur l'Adour à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services

 UCeca - Secteur correspondant aux extensions du centre ancien d'Aire sur l'Adour à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services


 UCcb - Secteur correspondant aux centres bourgs des autres communes à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services


 UCp - Secteur correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire


 UCp# - Secteur correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire dans lequel les activités commerciales sont interdites


 UH - Zone urbaine de hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec les centralités


 Usa - Secteur correspondant à l'aérodrome et destiné aux activités liées à l'aéronautique


 USec - Secteur destiné aux équipements collectifs


 USae - Secteur destiné aux activités économiques

 USht - Secteur destiné aux hébergements touristiques


 USth - Secteur destiné aux activités de thermalisme, (établissements, hôtels, ...)

 USSl - Secteur destiné aux activités de sport et de loisirs


 AUh1 - Secteur correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat


 AUh1a - Secteur correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat non desservis par l'assainissement collectif

 AUh2 - Secteur correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais d'une modification du PLU


 A - Espace à protéger en raison de la valeur agricole des sols


 Ah - Secteur de taille et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'habitat situés en zone agricole


 Aae - Secteur de taille et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'activités économiques situés en zone agricole


 Ace - Secteur correspondant aux centres équestres existants


 Ap - Secteur correspondant à des sols à fort potentiel agronomique et sensibles sur le plan du paysage qu'il convient de protéger de toute construction


 Ap - Secteur correspondant à des sols à fort potentiel agronomique et sensibles sur le plan du paysage qu'il convient de protéger de toute construction

 Nae - Secteur de taille et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle ou forestière


 Nc - Secteur destiné aux carrières


 Ng - Secteur correspondant aux parcours de golf

 Nh - Secteur correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'habitat situés en zone naturelle

 Nht - Secteur correspondant aux hébergements touristiques

 Np - Secteur correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger Zone Natura 2000 des sites n° FR 7200724 « l'Adour » n° FR 7300889

 Np - Secteur correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger Zone Natura 2000 des sites n° FR 7200724 « l'Adour » n° FR 7300889 « Vallée de l'Adour » n° FR 7200771 « Coteaux du Tursan » et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi

 Nerf - Secteur destiné aux installations de production d'énergie renouvelable flottantes