

ZONE UE

Fiche réglementaire récapitulative

Préambule

Le règlement est structuré en trois chapitres :

- Chapitre 1 : l'affectation des zones et la destination des constructions ;
- Chapitre 2 : les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ;
- Chapitre 3 : le raccordement aux équipements et réseaux.

Afin de faciliter l'application du règlement du PLUi-H, une fiche est éditée par zone. Elle reprend les principales règles propres à chaque zone ou sous-secteur et précise les pages du règlement du PLUi-H à consulter.

Les fiches, non exhaustives, ont pour objectif de faciliter la lecture du règlement écrit en vigueur.

Avertissement

La présente fiche réglementaire récapitulative est un document de synthèse qui n'a pas vocation à se substituer aux documents réglementaires opposables.

Tout projet doit se référer aux règlements écrit et graphique ainsi qu'aux OAP quand elles existent afin de disposer de l'ensemble des règles applicables.

Le PLUi-H est consultable sur le site internet du Grand Dax www.grand-dax.fr ainsi qu'en version papier au siège de l'Agglomération du Grand Dax, 20, avenue de la gare 40100 Dax et dans les 20 mairies des communes membres aux jours et heures habituels d'ouvertures au public.

CHAPITRE 1 – DESCRIPTION DES ZONES, DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pages du
règlement à
consulter

20

1.1 DESCRIPTION DE LA ZONE UE

Zone qui 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.

28

1.2 DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	UE
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	✗
	• Exploitation forestière	✗
2. Habitation	• Logement	✓ ₁
	• Hébergement	✓ ₁
3. Commerce et activités de services	• Artisanat et commerce de détail	✗
	• Restauration	✗
	• Commerce de gros	✗
	• Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	• Hébergement hôtelier et touristique	✗
	• Cinéma	✗
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
	• 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	✗
	• Entrepôt	✗
	• Bureau	✗
	• Centre de congrès et d'exposition	✗

✓ destination autorisée ✗ destination interdite ✓ destination autorisée sous conditions

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

1.3 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

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

- ✓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. ;
- ✓¹⁹ – Autorisées dès lors que 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 ;

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

Non réglementé.

Pages du
règlement à
consulter
34

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

Non réglementé.

36

37

1.4.2 MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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 :**

Non règlementé.

• **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 927 Route à grande circulation : 75 m
	50 m
Catégorie 2	35 m
Catégorie 3	25 m
Catégorie 4	15 m

① Se reporter aux cartes des pages 109 et 140

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

• **Règles alternatives :**

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.

2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Règles générales :**

Non règlementé sauf si le terrain est situé en bordure ou dans l'aléa feux de forêt.

- ④ 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 :**

2.1.3 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non règlementé.

2.1.4 EMPRISE AU SOL*

Non règlementé.

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé.

Pages du
règlement à
consulter

44

46

46

50

52

54

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

2.2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS*

2.2.1.1 Constructions * nouvelles

Implantation

Volumétrie

Toiture

Façades

Composition des façades*

Ouvertures et percements

Colorations des façades*

Menuiseries

Éléments techniques

2.2.1.2 Bâti existant

Volumétrie

Toiture

Façades

Menuiseries

Éléments techniques

**Pages du
règlement à
consulter**

58

59

60

64

66

67

2.2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

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

Non règlementé.

2.2.2.2 Clôture implantée en limite séparative

Non règlementé.

2.2.2.3 Portail et portillon

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS*

En zone UE, les performances énergétiques et environnementales des bâtiments doivent être conformes aux règles :



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

2.4.1.2 Clôtures et portails

Pages du
règlement à
consulter

69

75

78

80

83

83

85

2.4.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN SOUS-SECTEURS INDEXES « p »

- Non concerné

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

87

2.5.1 ASPECT QUALITATIF

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les éléments paysagers à protéger

2.5.1.1 Trame verte et bleue

2.5.1.2 Autres espaces non bâtis

2.5.2 ASPECT QUANTITATIF

92

- **Règles générales :**

2.5.2.1 Surfaces végétalisées

Non règlementé.

2.5.2.2 Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Non règlementé.

2.6 STATIONNEMENT

2.6.1 NORMES DE STATIONNEMENT

- **Règles générales :**

UE	1 2 5 9
----	---------

- **Règles alternatives :**

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

103

2.6.2.1 Véhicules automobiles

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

2.6.2.3 Véhicules électriques et hybrides

104

2.6.2.4 Véhicules pour les livraisons

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Pages du
règlement à
consulter

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES*

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

106

3.1.1.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

3.1.1.2 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

107

3.1.2 CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC*

108

3.1.3 EMBLEMES RESERVES POUR VOIRIE

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

110

3.2.1 EAU POTABLE

3.2.2 ASSAINISSEMENT

110

3.2.2.1 Eaux usées

✓ assainissement collectif

✓ assainissement non collectif

3.2.2.2 Eaux pluviales

3.2.2.3 Eau thermale

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

3.2.3 RESEAUX DIVERS

112

3.2.4 COLLECTE DES DECHETS