

ZONE 2AU

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.

1.1 DESCRIPTION DE LA ZONE 2AU

Zone de développement à moyen terme.

La zone 2AU 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.

En zone 2AU et pour le secteur 2AUx, ayant un bâti existant à usage d'habitation avant la date d'approbation du PLUi-H, sont autorisés :

- L'extension* des bâtiments* d'habitation et la construction d'annexes* (sans création de nouveaux logements), est autorisée ;
 - 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.

1.2 DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	2AU	Secteurs OAP
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	✗	✗
	• Exploitation forestière	✗	✗
2. Habitation	• Logement	✓ _{11'}	✓ ₁₁
	• Hébergement		
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	✓ ₁₁	
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés		
	• 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

✓₁₁ – Voir volet écrit associé à chaque OAP sectorielle ;

✓_{11'} – Les extensions* des bâtiments à usage d'habitation existants et la construction d'annexes sont autorisées dans les conditions décrites au chapitre 1.1.2 des zones à urbaniser.

1.3 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Catégories d'usage du sol et natures des activités	2AU	Secteurs OAP
Aménagement de terrains de camping, parc résidentiel de loisirs		
Aménagement de terrain permettant l'installation de résidences démontables		
Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés (autres qu'équipement public)		
Aménagement d'un parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (autre qu'équipement public)		
Aménagement d'un golf		
Création de dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	✓ 21	✓ 21
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m ²)		
Aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage		
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		
Carrières		
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés		

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

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 règlementé.

Pages du règlement à consulter

34

36

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

Non réglementé.

1.4.2 MIXITE FONCTIONNELLE

39

Non réglementé.

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

41

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

2.1.1.1 Par rapport aux voies

- **Règles générales en agglomération :**

41

2AU	②
2AUx	
2AUg	
2AUgarch	

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

- ② À 3 m minimum en retrait* de l'alignement* existant ou à créer.

- **Règles générales hors agglomération :**

42

- 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 :**

42

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 :

② Toute construction* peut être implantée en retrait* ou sur limite séparative :

- En retrait :
À moins que le bâtiment à construire ne joute 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 inférieure à 3 m ($d \geq h/2$ avec minimum 3 m) ;
- Sur limite séparative, sous réserve que :
 - 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.

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 :**

47

48

2.1.3 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non règlementé.

2.1.4 EMPRISE AU SOL*

2AU	Pour les constructions existantes 20 % ① Voir CES associé à chaque OAP sectorielle.
2AUx	
2AUg	
2AUgarch	

① 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 ;

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

- **Règles générales :**

2AU	Voir hauteur associée à chaque OAP sectorielle.
2AUx	
2AUg	
2AUgarch	

Pour les habitations existantes la hauteur est limitée à R+1.

- **Règles alternatives :**

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*

Pages du règlement à consulter
52
54
56
55
60
61
62
64
66

Ouvertures et percements

Colorations des façades*

Menuiseries

Éléments techniques

2.2.1.2 Bâti existant

68

Volumétrie

Toiture

69

Façades

Menuiseries

Éléments techniques

70

2.2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

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 9).
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

71

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

- **Règles générales :**

Les clôtures seront composées

Volumétrie

Toiture

Façades

Menuiseries

Éléments techniques

2.2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

69

70

6. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
7. 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, ...).
8. 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 9).
9. 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.
10. Clôtures en zone inondable

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

71

- **Règles générales :**

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 73 du règlement du PLUi-H). 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 73 du règlement du PLUi-H). 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)
<ul style="list-style-type: none"> • Candresse • Oeyreluy • Saint-Pandelon • Saint-Paul-lès-Dax • Siest • Tercis-les-Bains 	0,8 m	1,6 m
<ul style="list-style-type: none"> • Angoumé • Herm • Méés • Narrosse • Rivière-Saas-et-Gourby • Saint-Vincent-de-Paul • Saugnac-et-Cambran • Seyresse • Téthieu • Yzosse 	1,20 m	1,6 m
<ul style="list-style-type: none"> • Dax • Heugas 	0,6 m	1,5 m
<ul style="list-style-type: none"> • 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 ...).

Règles alternatives :

2.2.3.2 Clôture implantée en limite séparative

- **Règles générales :**

Selon les communes, les clôtures en limites séparative 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)
<ul style="list-style-type: none">• Angoumé• Candresse• Dax• Herm• Méès• 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
<ul style="list-style-type: none">• Bénèsse-lès-Dax,• Gourbera• Heugas• Siest	Pas de mur	1,6 m

- Règles alternatives :

- 2.2.3.3 Portail et portillon

80

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS*

82

En zone 1AU, les performances énergétiques et environnementales des bâtiments doivent être conformes aux règles :

2AU	❶❷❸❹
2AUx	
2AUg	
2AUgarch	




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

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

85

2.4.1.2 Clôtures et portails

87

2.4.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN SOUS-SECTEURS INDEXES « p »

88

- Non concerné

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

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

- **Règles générales :**

2.5.2.1 Surfaces végétalisées

Voir CBS associé à chaque OAP sectorielle.

2.5.2.2 Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Voir CBS associé à chaque OAP sectorielle.

Pages du
règlement à
consulter
89

90

91

94

94

2.6 STATIONNEMENT

2.6.1 NORMES DE STATIONNEMENT

- **Règles générales :**

2AU	❶ ❷ ❸ ❹ ❺
2AUx	
2AUg	
2AUgarch	

- **Règles alternatives :**

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

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

2.6.2.4 Véhicules pour les livraisons

98

103

105

106

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Pages du
règlement à
consulter

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES*

108

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

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 EMBLEMES RESERVES POUR VOIRIE

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

112

3.2.1 EAU POTABLE

3.2.2 ASSAINISSEMENT

3.2.2.1 Eaux usées

- ✓ assainissement collectif
- ✓ assainissement non collectif

3.2.2.2 Eaux pluviales

3.2.2.3 Eau thermale

114

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

3.2.3 RESEAUX DIVERS

114

3.2.4 COLLECTE DES DECHETS