

ZONE A

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 A

La zone naturelle et forestière **A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques 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 ;
 - Que les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial ; **Erreur ! Source du r envoi introuvable.**
 - 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, ...).

24

24

- **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*.

1.2 DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	A
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	✓
	• Exploitation forestière	✗
2. Habitation	• Logement	✓ ₃
	• Hébergement	✗
3. Commerce et activités de services	• Artisanat et commerce de détail	✓ ₆
	• Restauration	✓ ₈
	• 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	✗
	• 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

- ✓₃ – Les logements sont autorisés uniquement pour les agriculteurs (voir descriptif zone agricole page **Erreur ! Signet non défini.**);
- ✓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 ;
- ✓₈ – La restauration est autorisée en secteur AL ;

1.3 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Catégories d'usage du sol et natures des activités	A
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)	✗
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	✗
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
Carrières	✗
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés	✗

✓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

Non règlementé.

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 :**

Sauf indications contraires portées au document graphique, toute construction*, débords de toits exclus, devra être implantée à 3 m minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

• **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 :**

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.

Règles générales :

- ② Toute construction* peut être implantée en retrait* ou sur limite séparative :
- À une distance 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 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.

47

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.

48

- **Règles alternatives :**

2.1.3 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non règlementé.

52

2.1.4 EMPRISE AU SOL*

A	20 % ❶
AL	

- 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 ;

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

- **Règles générales :**

	Habitation	Autres constructions autorisées dans le secteur
A	R+1	12 m
AL		

- **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*

Ouvertures et percements

Colorations des façades*

Menuiseries

Pages du règlement à consulter

54

56

60

61

62

64

66

Éléments techniques

2.2.1.2 Bâti existant

Volumétrie

Toiture

Façades

Menuiseries

Éléments techniques

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 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

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

- **Règles générales :**

A	④
AL	

④ 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 :**

2.2.2.2 Clôture implantée en limite séparative

- **Règles générales :**

A	⑦
AL	

⑦ 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 :**

2.2.2.3 Portail et portillon

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS*

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

A	1 2
AL	




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*ASPECT QUALITATIF

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

2.5.2.1 Surfaces végétalisées

En zone A, le taux minimum de surface aménagée est non règlementé.

2.5.2.2 Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

En zone A, le coefficient de biotope par surface est non règlementé.

2.6 STATIONNEMENT

2.6.1 NORMES DE STATIONNEMENT

- **Règles générales :**

A	1 5 8 9
AL	

- **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

Pages du
règlement à
consulter
89

90

91

94

94

98

103

105

106

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

108

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

110

3.2.2.1 Eaux usées

✓ assainissement collectif

✓ assainissement non collectif

3.2.2.2 Eaux pluviales

114

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

3.2.4 COLLECTE DES DECHETS