

ZONE UB

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

21

1.1 DESCRIPTION DE LA ZONE UB

Zone dense et mixte destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Elle comprend un secteur **UBp**, qui comporte des éléments bâtis et paysagers à caractère patrimonial soumis à des prescriptions qualitatives particulières afin de favoriser leur préservation, notamment pour le traitement de l'aspect extérieur, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

29

1.2 DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	UB
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	✗
	• Exploitation forestière	✗
2. Habitation	• Logement	✓
	• Hébergement	✓
3. Commerce et activités de services	• Artisanat et commerce de détail	✓ ₅
	• Restauration	✓
	• Commerce de gros	✓ ₅
	• Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	• Hébergement hôtelier et touristique	✓
	• Cinéma	✓ ₉
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	✓ ₅
	• Bureau	✓
	• Centre de congrès et d'exposition	✓ ₉

✓ destination autorisée ✗ destination interdite ✓ destination autorisée sous conditions

✓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 ;

✓₉ – Les cinémas sont autorisés à condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif ;

1.3 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Catégories d'usage du sol et natures des activités	UB
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)	✓ f
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
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓ h
Carrières	X
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés	X

- ✓ f – 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. ;
- ✓ h – Autorisées dès lors qu'elles ont mis 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

L'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme stipule que " le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. "

N° ER	Localisation	Programme de logements	Superficie	Nombre minimum de logements sociaux estimés
N°1	Narrosse : parcelles cadastrées section AB n°160, n°161 Zone UC	Réalisation d'un programme de logements 100 % à vocation sociale avec un minimum de 8 logements Locatifs Sociaux (6 PLUS et 2 PLAI)	2 385 m ²	8

36

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

Le PLUi-H identifie plusieurs secteurs de mixité sociale reportés au document graphique figurant sur le plan en annexe p. 143 du règlement écrit. Au sein de ces secteurs, tout projet à destination d'habitation doit respecter des règles, établies selon la densité attendue dans les zones du PLUi-H. Ces règles sont répertoriées par commune et par zones du PLUi-H.

36

Règle ❶ :

- Applicable sur les communes de Dax (hors ORT), Saint-Paul-lès-Dax, Narrosse et Saint-Vincent-de-Paul (communes concernées par l' article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et communes en anticipation de l' application de cet article) :
Toute opération d' aménagement*, de réhabilitation de bâtiment ou de construction égale ou supérieure à 12 logements devra affecter au minimum 30 % du programme de logements, à du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'État (PLAI, PLUS, PLS).
- Applicable sur la communes de Dax (en ORT, hors QPV et zone USpr) :
Toute opération d' aménagement*, de réhabilitation de bâtiment ou de construction égale ou supérieure à 20 logements devra affecter au minimum 30 % du programme de logements, à du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'État (PLAI, PLUS, PLS).

36

Extrait du tableau des règles en matière de mixité sociale

Communes	UB	UBp
DAX	❶*	❶*
SAINT-PAUL-LES-DAX	❶	

38

* Servitude de mixité sociale non applicable au sein des périmètres des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

1.4.2 MIXITE 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 :

- **En retrait :**
À moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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.

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

52

- **Règles générales :**

La distance entre deux constructions* non contiguës doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs à l'égout de la toiture* des deux constructions*, avec un minimum de 3 m.

- **Règles alternatives :**

2.1.4 EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

54

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

- **Règles générales :**

La hauteur totale des constructions* ne peut excéder R+3.

- **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

Éléments techniques

2.2.1.2 Bâti existant

Volumétrie

Toiture

Façades

Menuiseries

Éléments techniques

Pages du
règlement à
consulter

56

57

60

61

62

64

66

68

69

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 :**

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 • Méès • 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 :**

2.2.2.2 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 • Mées • 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"> • Bénesse-lès-Dax, • Gourbera • Heugas • Siest 	Pas de mur	1,6 m

- **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 :

UB	❶ ❷ ❸ ❹
UBp	

Pages du
règlement à
consulter




83

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.

86

2.4.1.1 Éléments architecturaux bâtis

2.4.1.2 Clôtures et portails

88

2.4.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN SOUS-SECTEURS INDEXES « p »

89

Les secteurs patrimoniaux indexés « p » recouvrent des secteurs identifiés pour leur caractère patrimonial, la qualité des paysages des ensembles urbains, la densité d'éléments remarquables ou exceptionnels identifiés.

Le principe de base est la conservation, restauration et la mise en valeur de ces ensembles dans les conditions de respect de l'authenticité des architectures et des compositions urbaines.

Des prescriptions particulières sont édictées dans ces secteurs, afin de :

- Préserver la qualité architecturale ;
- Préserver la qualité paysagère ;
- Permettre la valorisation du bâti ;
- Permettre l'adaptation du bâti aux modes de vie actuels.

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

- **Règles générales :**

2.5.2.1 Surfaces végétalisées

2.5.2.2 Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

	❶	❷
UB	0,3	0,2
UBp		

❶ Coefficient de Biotope* par Surface (CBS)

❷ Taux minimum de surface aménagée en pleine terre*

2.6 STATIONNEMENT

2.6.1 NORMES DE STATIONNEMENT

- **Règles générales :**

UB	❶ ❷ ❸ ❹ ❺ ❻ ❿
UBp	

- **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
90

91

92

95

95

95

99

104

106

107

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Pages du
règlement à
consulter

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES*

109

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

110

3.1.2 CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC*

111

3.1.3 EMBLEMES RESERVES POUR VOIRIE

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

113

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

115

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

3.2.3 RESEAUX DIVERS

115

3.2.4 COLLECTE DES DECHETS