

# ZONE UX

## 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](http://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

22

## 1.1 DESCRIPTION DE LA ZONE UX

Zone d'activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales, triaires).

La zone UX comprend :

- Un secteur **UXenr**, secteur autorisant exceptionnellement l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol en raison des contraintes de valorisation du site (friches, site pollué, anciennes décharges ou carrières ...);
- Un secteur **UXcom**, correspondant aux zones d'aménagement commercial (ZACOM) définies au schéma de cohérence territoriale (SCoT), destiné à l'accueil privilégié des grandes et moyennes surfaces commerciales de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## 1.2 DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

29

Destinations	Sous-destinations	UX
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	✗
	• Exploitation forestière	✗
2. Habitation	• Logement	✓ <sub>2</sub>
	• 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	✓ <sub>9</sub>
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

✓ 2 – Les logements sont autorisés en secteur UX pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement, à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par site et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment ;

Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H, l'extension\* des bâtiments\* d'habitation et la construction d'annexes\* est autorisée (sans création de nouveaux logements), sous réserve de ne pas compromettre l'activité économique de la zone :

- 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 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions d'annexes\* (garages, abris de jardins...) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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.

Par contre, pour les logements aménagés ultérieurement à l'approbation du PLUi-H, dans le volume du bâtiment, sont interdites les extensions, la construction d'annexe et la construction de piscine.

✓ 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	UX
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)	✓ e
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m <sup>2</sup> )	✓ f
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)	✗
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓ h
Carrières	✗
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés	✓

- ✓ e – Seuls sont autorisés les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion) à conditions qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problème de sécurité pour le voisinage ;
- ✓ 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 ;

Pages du  
règlement à  
consulter  
34

35

36

## 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

38

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### 1.4.2 MIXITE FONCTIONNELLE

39

Non règlementé.

**2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\***

**2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES\***

41

2.1.1.1 Par rapport aux voies

• **Règles générales en agglomération :**

UX	② ④
UXenr	②
UXcom	②

42

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 ;
- ④ À Mées, le long de la RD 824 et des échangeurs (secteur de Laustes), les constructions\* devront respecter les reculs et les zones d'implantations imposées figurées au règlement graphique. L'implantation sur l'alignement\* repéré d'une partie seulement du bâtiment, voire même d'un angle ou d'un élément en saillie de la construction\*, est considérée comme suffisante pour satisfaire aux dispositions du présent alinéa.

• **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
<b>Catégorie 1</b>	RD 824 Route express et déviation : <b>100 m</b>
	RD 824 et RD 947 (tronçon entre RD 824 et limite communale de Castets) Route à grande circulation : <b>75 m</b>
	RD 947 (au Sud de la RD 824) : <b>50 m</b>
<b>Catégorie 2</b>	<b>35 m</b>
<b>Catégorie 3</b>	<b>25 m</b>
<b>Catégorie 4</b>	<b>15 m</b>

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 :

UX	
UXenr	② ④
UXcom	

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.

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

- **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\*

- **Règles générales :**

UX	50 %
UXenr	
UXcom	

- **Règles alternatives :**

### 2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\*

- **Règles générales :**

UX	12 m
UXenr	
UXcom	

- **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\***

Pages du  
règlement à  
consulter  
64

## Menuiseries

66

## Éléments techniques

2.2.1.2 Bâti existant

68

## Volumétrie

## Toiture

## Façades

69

## Menuiseries

## Éléments techniques

### 2.2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

70

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\*

- ③ Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages de teinte sombre (vert, gris ...) doublés ou non d'une haie vive, composée d'essences locales choisies parmi la liste non exhaustive fournie dans les dispositions complémentaires.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m.

La hauteur des portails et portillons ne pourra pas excéder 2 m.



73

- Règles alternatives :

### 2.2.2.2 Clôture implantée en limite séparative

77

- ⑥ Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages de teinte sombre (vert, gris...), avec ou sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive, composée d'essences locales choisies parmi la liste non exhaustive fournie dans les dispositions complémentaires.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m maximum.

### 2.2.2.3 Portail et portillon

80

## 2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS\*

82

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




UX	① ② ③ ④
UXenr	
UXcom	

## 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

85

#### 2.4.1.2 Clôtures et portails

88

### 2.4.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN SOUS-SECTEURS INDEXES « p »

89

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

- **Règles générales :**

2.5.2.1 Surfaces végétalisées

	<b>②</b>
UX	0,3
UXenr	
UXcom	

**②** Taux minimum de surface aménagée en pleine terre\*

2.5.2.2 Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

	<b>①</b>
UX	0,4
UXenr	
UXcom	

**①** Coefficient de Biotope\* par Surface (CBS)

Pages du règlement à consulter  
90

91

92

95

95

95

## 2.6 STATIONNEMENT

### 2.6.1 NORMES DE STATIONNEMENT

- **Règles générales :**

UX	1 4 7 8 9
UXenr	
UXcom	

- **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  
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